



PLAN PARCIAL TURISTICO SECTOR S.A.U. "LA FAJANA"

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

SITUACION:

LA FAJANA - BARLOVENTO - LA PALMA



CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL
GOBIERNO DE CANARIAS



GESTION DE
PLANEAMIENTOS
DE CANARIAS, S.A.



AYUNTAMIENTO DE BARLOVENTO

NOVIEMBRE-1999



JUSTO FERNANDEZ DUQUE S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/PRINCIPE FELIPE,36-2ºP Tlf. 922 45 14 75
Fax: 922 45 09 12 E-MAIL: arquitect@jet.es
SAN ANDRES Y SAUCES



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

1

PLAN PARCIAL TURISTICO SECTOR S.A.U. “ LA FAJANA ”.



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jfd.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

INDICE.



INDICE:

1.- MEMORIA DE ORDENACION.

1.1.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

- 1.1.1.- Presentación y objetivo del Proyecto.
- 1.1.2.- Planeamiento de orden superior.
Determinaciones.
 - 1.1.2.1.- Normas Subsidiarias.
- 1.1.3.- Conveniencia y Oportunidad.
- 1.1.4.- Sistema de Gestión.
- 1.1.5.- Duración y número de Etapas.

1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

- 1.2.1.- Delimitación del Sector.
- 1.2.2.- Encuadre Municipal.
- 1.2.3.- El Marco Urbanístico.
- 1.2.4.- Edificación e infraestructura existente.
- 1.2.5.- Estructura de la Propiedad.

1.3.- INFORMACION FISICA.

- 1.3.1.- Accesibilidad.
- 1.3.2.- Topografía y Paisaje.
- 1.3.3.- Vegetación y Flora.
- 1.3.4.- Fauna.
- 1.3.5.- Geología.
- 1.3.6.- Hidrología.
- 1.3.7.- Climatología.
- 1.3.8.- Usos del Suelo.
- 1.3.9.- Arqueología.

1.4.- PROPUESTA DE ORDENACION.

- 1.4.1.- Objetivos y Criterios.
- 1.4.2.- Zonificación y Viario.
- 1.4.3.- Capacidad del Plan.
 - 1.4.3.1.- Dotaciones Públicas.

1.5.- INFRAESTRUCTURAS OBRAS Y URBANIZACION.

- 1.5.1.- Red Viaria.
- 1.5.2.- Red de Abastecimiento de Agua Riego y e Incendios.
- 1.5.3.- Red de Alcantarillado.
- 1.5.4.- Red de Evacuación de aguas pluviales.
- 1.5.5.- Electrificación: Red de Media y Baja Tensión.
- 1.5.6.- Red de Alumbrado Público.
- 1.5.7.- Red de Telefonía.
- 1.5.8.- Estación Depuradora.



1.6.- CUADROS RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

- 1.6.1.- Magnitudes Básicas y Justificación de Dotaciones.
- 1.6.2.- Desglose de Superficies, Uso y Tipologías.

2.- INDICE DE PLANOS

- 2.1.- PLANOS DE INFORMACION.
- 2.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

3.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

- 3.1.1.- (Art. 1) Objetivos.
- 3.1.2.- (Art. 2) Ambito.
- 3.1.3.- (Art. 3) Vigencia-Revisión, Modificación y fases.
- 3.1.4.- (Art. 4) Obligatoriedad.
- 3.1.5.- (Art. 5) Interpretación.
- 3.1.6.- (Art. 6) Situaciones transitorias.
- 3.1.7.- (Art. 7) Remisión al Planeamiento General.

3.2.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

- 3.2.1.- (Art. 8) Competencias.
- 3.2.2.- (Art. 9) Desarrollo.
- 3.2.3.- (Art.10) Polígonos y Sistemas.
- 3.2.4.- (Art.11) Proyectos de Urbanización.
- 3.2.5.- (Art.12) Licencias.
 - 3.2.5.1. (Art. 12) Condiciones de otorgamiento.
 - 3.2.5.2. (Art. 13) Consultas e informes.
 - 3.2.5.3. (Art. 14) Solicitud del señalamiento de Alineaciones y Rasantes.
 - 3.2.5.4. (Art. 15) Contenido de las licencias y obligaciones del titular.
 - 3.2.5.5. (Art. 16) Plazo y caducidad de las licencias.
 - 3.2.5.6. (Art. 17) Documentación General para la solicitud de una licencia.
 - 3.2.6.7. (Art. 18) Documentación para la solicitud de licencia de urbanización.
 - 3.2.5.8. (Art. 19) Obras menores.
 - 3.2.5.9. (Art. 20) Otras licencias.
 - 3.2.5.10. (Art. 21) Obligación de conservación de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.
 - 3.2.5.11. (Art. 22) Documentos complementarios.

3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

- 3.3.1. (Art.23) Prescripciones observables en la ejecución de las obras.
- 3.3.2. (Art. 24) Conclusión de las obras.

3.4.REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- 3.4.1. Disposiciones generales.
 - 3.4.1.1. (Art.25) Calificación del suelo.
- 3.4.2. Disposiciones relativas a la edificación.
 - 3.4.2.1. Condiciones de Volumen.



- 3.4.2.1.1. (Art. 26) Paramentos relativos a la forma del espacio privado.
 - 1.- Alineación de vial.
 - 2.- Alineación de la edificación o línea de fachada.
 - 3.- Ancho de la Calle.
 - 4.- Eje de la Calle.
 - 5.- Rasante.
 - 6.- Altura reguladora.
 - 7.- Cuerpos y elementos salientes.
 - 8.- Cerramientos.
 - 9.- Retranqueos de la edificación.
- 3.4.2.1.2. (Art. 27) Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.
 - 1.- Parcela Bruta o Tipo.
 - 2.- Solar.
 - 3.- Parcela neta o edificable.
 - 4.- Profundidad Edificable.
 - 5.- Ocupación.
 - 6.- Espacio libre de parcela.
 - 7.- Edificabilidad.
- 3.4.2.1.3. (Art. 28) Parámetros relativos a la edificación.
 - 1.- Número de Plantas.
 - 2.- Planta Baja.
 - 3.- Planta Sótano y semisótano.
 - 4.- Planta piso.
 - 5.- Cubiertas y Altillos.
 - 6.- Claraboyas.
 - 7.- Patios interiores.
 - 8.- Fachadas.
- 3.4.2.2. (Art. 29) Condiciones de uso.
 - 1.- Usos pormenorizados.
- 3.4.2.3. (Art. 30) Condiciones higienico-sanitarias.
 - 1.- Edificación Residencial.
 - 2.- Edificación Comercial.
- 3.4.2.4. (Art. 31) Condiciones Estéticas.

3.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA (art.32 al 43).

- 3.5.1.- Edificación Turística de dos plantas (Z.T.E).
 - 3.5.1.1.- (Art. 32) Definición.
 - 3.5.1.2.- (Art. 33) Condiciones Generales.
 - 1.- Condiciones de uso.
 - 2.- Alineaciones y retranqueos.
 - 3.- Separaciones.
 - 4.- Condiciones de la parcela.
 - 5.- Altura máxima.
 - 6.- Sótanos.
 - 7.- Ocupación máxima y edificabilidad.
 - 8.- Aparcamientos.
 - 9.- Condiciones de usos. Usos permitidos.
- 3.5.2.- Zona de Equipamiento (Z.E.).
 - 3.5.2.1.- (Art. 34) Definición.
 - 3.5.2.2.- (Art. 35) Equipamiento comercial-social.
 - 1.- Condiciones de uso.



- 2.- Alineaciones y retranqueos.
- 3.- Condiciones de la parcela.
- 4.- Altura máxima.
- 5.- Sótanos.
- 6.- Ocupación máxima y edificabilidad.
- 7.- Aparcamientos.

3.5.3.- Zonas Verdes.

- 3.5.3.1.- (Art. 36) Definición y condiciones de uso.
- 3.5.3.2.- (Art. 37) Jardines.
- 3.5.3.3.- (Art. 38) Areas peatonales.
- 3.5.3.4.- (Art. 39) Jardines de Borde.

3.5.4.- Zona de Viario.

- 3.5.4.1.- (Art. 40) Definición.
- 3.5.4.2.- (Art. 41) Condiciones de uso.
- 3.5.4.3.- (Art. 42) Aparcamientos.

4.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS.

- 4.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

5.- PLAN DE ETAPAS.

- 5.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.
- 5.2.- DURACIÓN.
- 5.3.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
- 5.4.- DESCRIPCIÓN DE LAS ETAPAS.

6.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

- 6.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.
- 6.2.- CONTENIDO.
- 6.3.- EVALUACIÓN DE LOS MÓDULOS UNITARIOS.
- 6.4.- IMPORTE ECONÓMICO DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.
- 6.5.- REPERCUSIÓN COSTES DE URBANIZACIÓN.

7.- CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS.

- 7.1.- CUADRO DE CARACTERISTICAS Y SUPERFICIES.
- 7.2.- CUADRO DE ESPACIOS NO EDIFICABLES.
- 7.3.- CUADRO DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.
- 7.4.- CUADRO JUSTIFICATIVO ARTº 35 (LEY DE TURISMO)
- 7.5.- CUADRO DE EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS Y OTROS USOS.
- 7.6.- FICHAS DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS. CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD.

8.- ANEXO ESTUDIO FOTOGRAFICO.



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

1.- MEMORIA DE ORDENACION



1.1 JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.1.1 Presentación y objetivo del Proyecto.

El objetivo de este Proyecto es la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Sector Turístico “ La Fajana “, que desarrolla el Suelo Apto para Urbanizar destinado enclave turístico de litoral de carácter Municipal, único previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Barlovento en adelante NN.SS., cuyo Texto Refundido se aprobó definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), mediante acuerdo adoptado en Sesión celebrada el día 23 de Junio de 1.999, publicado en el BOC Nº 1999/120, del Lunes 6 de Septiembre de 1.999, y cuya publicación íntegra se realiza en el BOP Nº 132 del Lunes día 1 de Noviembre de 1.999.

En dicho Acuerdo de Aprobación Definitiva se significa, que conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, son de aplicación los Títulos II, III, y IV de la reseñada Ley, prevaleciendo sobre las determinaciones de Planeamiento Municipal que se opongan a los mismos.

El ámbito territorial del Plan comprende la totalidad del sector del mismo nombre definido en las NN.SS. Por ello su formulación queda claramente justificada por razón de desarrollo de las previsiones de dichas Normas. El sector se encuentra situado en zona de costa, en el paraje denominado “La Fajana”, quedando delimitado: al Norte, por el Sector de Suelo Urbano del mismo nombre previsto en las Normas Subsidiarias, así como por terrenos de litoral y escarpes costeros; al Sur, con escarpe basáltico y terrenos de erial de difícil topografía; al Este, con un pequeño Barranquero y fincas rústicas particulares en situación de erial; y al Oeste, por la carretera de acceso a la zona, que enlaza con la Carretera General C-830, y terrenos de litoral y escarpe marítimo.



Este Plan Parcial se ha redactado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico Nacional, Autonómico y Municipal vigente y demás Normas aplicables.

Las referencias a la Ley de Ordenación del Territorio (LOTC 9/1999), han de entenderse hechas a la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, publicada en el BOC N° 1999/061, viernes 14 de mayo de 1.999.

Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas por efecto de la Sentencia N° 61/1997 del Tribunal Constitucional a la Ley 6/1988, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE N° 89 de 14. 4.1988), a los preceptos subsistentes del R.D.L. 1/1992 (en adelante TRLS92) y de la Ley 7/1997 de 14 de Abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Disposición Derogatoria de la Ley 6/1988), a los preceptos de la Ley del Suelo 1976, en adelante LS76 (Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido). Las referencias a los Reglamentos de Planeamiento (R.P.), (aprobado por Real Decreto 2159/1.978, de 23 de Junio), y de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3288/1.978, de 25 de Agosto), se refieren a todo aquellos artículos que no se opongan a las determinaciones a los preceptos de la LOTC 9/99, siendo de aplicación hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente dicha Ley en materia de Planeamiento y Gestión.

También se han considerado en este Plan Parcial las siguientes Normas Autonómicas:

- Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (BOC N° 36, de 24 de marzo de 1.995).
- Acuerdo de 26 de Junio de 1.987, de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), por el que se dicta instrucción sobre Planes



Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle (BOC N° 93, de 17 de julio de 1.987).

Las finalidades del Plan Parcial quedan definidas según la documentación integrante del mismo, así como por los artículos 35 y 36 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (LOTC 9/1999), y supletóriamente por los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en adelante R.P

Artículo 35.- Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y **sectores de suelo urbanizable**.
2. La ordenación pormenorizada comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alienaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.
3. Los Planes Parciales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier Administración o particular, correspondiendo su tramitación y aprobación a los Ayuntamientos, previo informe no vinculante de los Cabildos Insulares y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Artículo 36.- Límites de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes.

Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado y de **sectores en suelo urbanizable**, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:
 - a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:
 - 1) Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.
 - 2) Una edificabilidad bruta máxima de 0,80 metros cuadrados edificadas por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado.
 - 3) **Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libre públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación, de esta reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.**
 - 4) Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.
 - b) **En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libre públicos, dotaciones y equipamientos, de**



los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

c) *En el suelo con destino industrial.../...*

2. *Las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.*
3. *Reglamentariamente, y sin minoración de su superficie, se modularán las reservas de suelo establecidas en este artículo en función de las características de los ámbitos y sectores.*

1.1.2. Planeamiento de orden superior. Determinaciones.

La referencia al planeamiento de orden superior, en este caso las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barlovento (que deberán interpretarse según la incidencia de las Leyes sectoriales de aplicación en su ámbito territorial), es obligada.

1.1.2.1. Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias definen este polígono como suelo Apto para Urbanizar Turístico.

En la Disposición Transitoria Primera de la LOTC 9/1999, apartados 1 y 2, se establece, tal como se significa en el Acuerdo de Aprobación Definitiva de las NNSS, que son de aplicación los títulos II, III y IV de la reseñada Ley, prevaleciendo sobre las determinaciones de las propias Normas Subsidiarias. En base a lo cual, le son de aplicación a este Plan Parcial todas las determinaciones relativas a los suelos urbanizables en general, al uso turístico en particular, así como al instrumento del Plan Parcial en sí.

Las determinaciones de Planeamiento Municipal de aplicación directa a este Plan Parcial se transcriben a continuación:



MEMORIA DE ORDENACION.

3.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR

3.2.1. DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LAS AREAS DELIMITADAS

La existencia de zonas aptas para la urbanización se corresponde con la justificación de la clase de Norma Subsidiaria elegida, cuya referencia legal se encuentra en el artículo 91.b) del R.P. y como consecuencia del artículo 93.1.b) del R.P.

La habilitación de esta clase de suelo estará en función del desarrollo previsible y de la estructuración de la forma urbana. Esta oferta da mayor operatividad al Plan en tanto que flexibiliza las opciones según la potencialidad de la demanda del suelo.

Para la determinación de estas áreas urbanizables se ha de prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible (artículo 93.2 del R.P.), consideraciones que se han desarrollado en el punto 2.2. de esta Norma.

No se trata de un dimensionamiento estricto según los parámetros de población, puesto que no se delimitan áreas de carácter residencial, limitándose exclusivamente al uso industrial y turístico, cuyo desarrollo depende de factores exógenos al desarrollo poblacional, y cuya cuantificación responde a criterios exclusivamente de implantación en el medio.

3.2.2. DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Como resultado de todos los criterios establecidos se han delimitado únicamente dos sectores de suelo clasificado como Apto para Urbanizar, que se corresponde con una pequeña área de carácter turístico, planteado con objeto de dar respuesta a una posible demanda de este uso en el litoral del Municipio, apoyándose en las obras de infraestructuras y servicios realizadas en la zona de La Fajana, y otro de uso Industrial, localizado en la zona de Las Llanadas, en respuesta a una incipiente demanda en este sentido, así como a la necesidad de ordenar estos usos y su localización.

Los estándares de aplicación son:

- *Areas libres 10 %*
- *Equipamiento 6 % y 4 %*
- *Aparcamientos 1 cada 100 m² de superficie construida.*



Para el Suelo Industrial, supuesto el 25 % de viales, resulta un suelo de dominio privado del 61 %, que con una ocupación del 50 % y una edificabilidad de 0,50 m²/m², fijados en las Normas a nivel de Plan Parcial, equivalen aproximadamente a las 2 plantas de altura media.

• **Sector Turístico de La Fajana**

Constituye una bolsa de suelo, situado sobre el Sector de suelo urbano clasificado, apoyada en la Vía de acceso a La Fajana y colindante con dicho Suelo Urbano por el naciente, comprendiendo además la meseta ubicada al Sureste del área de la Fajana, delimitada entre la vía actual de acceso y el borde del acantilado. Se dispone este Sector en el área que reúne mejores condiciones para ser edificada, así como que ofrece unas panorámicas inmejorables al mar, quedando delimitado por el Norte, por terrenos accidentados, por el Sur, con la carretera insular de acceso a la Fajana desde la Ctra. Gral. C-830; por el Este, con el Sector de Suelo Urbano clasificado; y por el Oeste, por Suelo de difícil topografía.

Los estándares de aplicación para este Sector son los definidos en el art. 10 del R.P.

- Areas libres 10 %
- Equipamiento. Servicios de interés publico y social... 4%
- Viales 15 %
- Aparcamientos 1 plaza cada 100 m² de edif.
1 plaza por cada tres
alojamientos

Que aplicando una ocupación del 40 % y una edificabilidad de 0,25 m²/m² fijados en las condiciones de dichos sectores, equivale aproximadamente a 1,5 plantas de altura media.

Este sector de suelo Apto para Urbanizar turístico constituirá una única Unidad de Actuación, cuyo aprovechamiento medio se determina según los coeficientes de ponderación relativa de cada uso y tipología característico, definido para la globalidad de estas Normas Subsidiarias.

Uso y Tipología.	Coef. de ponderación.
▪ Edif. cerrada de dos plantas alineada a vía.....	1,00
▪ Edif. abierta de dos plantas.	1,20
▪ Edificación abierta Normativa Hotelera.....	1,00



Condiciones para su desarrollo.

- **Accesos:** Se debe plantear desde la Carretera de La Fajana (Sistema Local), mediante un nudo de conexión, al mismo nivel, al viario interior del polígono.
- **Energía Eléctrica:** Existe una línea de Alta Tensión propiedad de La Compañía UNELCO, que pasa por las proximidades del polígono, y que suministra al Sector de Suelo Urbano de La Fajana. La conexión deberá realizarse a esa línea.
- **Suministro de Agua:** Se encuentra prevista la construcción de un depósito regulador municipal, ubicado en la zona alta de La Laguna, con capacidad para suministrar la totalidad del Municipio, del que parte un ramal general, denominado La Fajana, que pasa a unos 20,00 metros del sector. El suministro de agua deberá resolverse desde dicho ramal.
- **Saneamiento:** Al servicio de este Sector y del Suelo Urbano colindante deberá implantarse depuradora de aguas residuales.

A parte de las condiciones anteriores se instrumentan los siguientes parámetros de ordenación para la elaboración del Plan Parcial que ordene detalladamente este Sector:

* **Superficie Total del Area 46.293 m² (Sup. Bruta)**

- **Condiciones de aprovechamiento bruto 0,25m²/m²**

Uso Turístico 0,20 m²/m²

Otros usos 0,05 m²/m²

- **Densidad máxima..... 80 Alo/Ha. (*)**

- **Capacidad máx. aloj. Turística..... 370 Aloj.**

- **Este sector constituye un polígono**

con Aprovechamiento Medio 0,25 m²/m²

- **A efectos de cumplimentar lo requerido en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, se establece una densidad mínima de 60 m² de solar/plaza turística.**

(*) Este parámetro opera sobre la Superficie Bruta del Sector. El término "alojamiento" se refiere al establecido en la Ley 7/95 de Ordenación del Turismo de Canarias.



USO:

El uso será turístico con la obligación de establecimiento hotelero de cuatro estrellas, con tipología de edificación abierta, que ha de comprender al menos el 50 % de la edificabilidad, respetando el estándar de 60 m² de solar hotelero/cama, tal como se exige en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.

NORMAS URBANISTICAS.

TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES.

CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE USO.

Artículo 4.1.1. DENOMINACION Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

1.- Definición de los usos.

Se definen como usos a las actividades que se desarrollan en un territorio.

- *Se considera **uso principal** al que configura especialmente cada sector de suelo.*
- *Se considera **uso complementario**, el que completa la configuración de cada sector.*
- *Se considera **uso provisional** el que se establece de forma temporal y no precisa de obras o instalaciones permanentes.*

2.- Clasificación de los usos.

Descripción de actividades y marco físico en el que se desarrollan.

a) Residencial. *Comprende las actividades propias de los edificios destinados a vivienda, con residencia permanente o temporal. Pueden tener carácter plurifamiliar o unifamiliar, según tengan o no accesos y elementos comunes.*

b) Turístico. *Actividad propia de las edificaciones destinadas a ofrecer al público alojamiento temporal (residencia, hotel, apartamentos).*



c) Industrial. Se entiende cualquier actividad que trate de la elaboración, transformación o reparación de cualquier elemento o materia.

d) Equipamiento y Servicios

d.1) Administrativo y de oficina. Corresponde a las actividades administrativas, financieras, profesionales y similares, con carácter público o privado.

d.2) Comercial. Corresponde a las actividades de exposición y venta de mercancías y servicios. Se clasifican según su forma de desarrollo en las siguientes categorías:

1ª Edificios comerciales en más del 60 por cien de superficie edificada en la suma de todas las plantas sobre la rasante y sin uso de vivienda en el resto.

2ª Locales comerciales en edificación independiente de altura máxima de dos plantas.

3ª Locales comerciales en primer sótano y planta baja, o planta baja y primera.

4ª Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.

5ª Locales comerciales en pasajes o galerías comerciales y en mercados.

d.3) Almacén. Corresponde a los locales destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier materia.

d.4) Garaje. Corresponde a la actividad propia de un edificio o local destinado al estacionamiento de vehículos.

d.5) Docente. Corresponde a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades.

d.6) Socio-Cultural. Comprende las actividades culturales y de relación desarrolladas en edificios tales como museos, bibliotecas, centro social, etc.

d.7) Espectáculos y recreativos. Comprende las actividades de recreo y esparcimiento desarrolladas en edificios tales como cines, teatros, casinos, salas de fiestas, etc.



d.8) Deportivo. Comprende a los edificios, locales y áreas en los que se desarrollan actividades deportivas.

d.9) Religioso. Corresponde a los edificios o locales destinados al culto.

d.10) Sanitario y asistencial. Comprende las actividades de servicios sanitarios y asistenciales desarrolladas en edificios tales como ambulatorios, clínicas, hospitales, residencias de ancianos, etc.

d.11) Especial. Comprende los servicios de abastecimiento (mataderos, mercados) de protección y salubridad (extinción de incendios, tratamiento de basuras, depuradoras); y otros tales como estaciones de servicio-gasolineras, estaciones de guaguas, estaciones transformadoras eléctricas, cementerios, etc.

e) Agropecuario. Comprende las actividades del medio rural y producción agrícola, y las relacionadas con instalaciones pecuarias, salones agrícolas, invernaderos y dependencias afines.

f) Forestal. Comprende las actividades relacionadas con la plantación, conservación y explotación de los bosques.

g) Circulación. Comprende los espacios de vías de tráfico, clasificándose éstos en:

g.1) Vías de tráfico peatonal, exclusivas para peatones con posibilidad de utilización por vehículos de servicio.

g.2) Vías de tráfico rodado, que comprende las calzadas, aparcamientos anexos, jardines y aceras.

h) Esparcimiento. Corresponde a los espacios libres de uso público tales como plazas, parques y jardines.

3. Agrupación de las actividades por su naturaleza

Por su naturaleza, las distintas actividades se agrupan de la forma siguiente:

a) Actividades consideradas inocuas, no reguladas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, por no producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar



riesgos graves para personas; o que reguladas por este Reglamento no puedan estar comprendidas en las determinaciones del Art. 9.2 de la Orden Instrucción de 15 de Mayo de 1.966 complementaria del mismo, son las que en general califica de **molestas** y que por su naturaleza, tamaño y con la aplicación de medidas correctoras puedan reducir las circunstancias de su calificación, pudiendo situarse en emplazamientos específicos en compatibilidad con otros usos.

- b) Actividades que aún con la aplicación de medidas correctoras, no puedan reducirse a los supuestos de inocuidad expresados en el punto anterior. Son en general las calificadas por el Reglamento (Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre), como insalubres, nocivas y peligrosas, atendiéndose a lo que éste dispone en cuanto a su ubicación, además de las zonas determinadas al efecto por estas Normas.

4.- Compatibilidad de uso

En general, los distintos usos definidos en el presente artículo son susceptibles de integrarse en una misma zona o edificación, con las determinaciones específicas que estas Normas establecen y las limitaciones que se deriven de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de la Norma Básica de Protección contra Incendios en Los Edificios, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o cualquier otra norma que sea de aplicación.

Artículo 4.1.2.- NORMAS DE USO RESIDENCIAL

1.- Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas serán como mínimo las determinadas en el Decreto 47/1.991 de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

2.- Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un baño.

Se dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por ducha, lavabo e inodoro. Cuando exista sólo un local de aseo, no se accederá directamente desde el dormitorio, cocina, comedor o estancia.

Los dormitorios serán independientes del resto de las piezas habitables de modo que no se les utilice como paso a otras dependencias de la vivienda.



El acceso a la vivienda se realizará desde el espacio exterior, directamente a través de puerta principal o mediante espacio común que sirva de conexión entre ese espacio exterior y la vivienda. Alguna dependencia de la vivienda, exceptuando cocinas y baños, deberá tener conexión directa al exterior a través de alguna de sus fachadas; a estos efectos no se considerará espacio exterior donde se oriente una vivienda, los patios en los que no se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor de 15 mts.

Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

3.- En el uso turístico regirá además lo establecido en la normativa que sobre la materia establezca el Gobierno Canario.

4.- Se admite el uso residencial en todo el territorio municipal con las limitaciones que se establecen para el Suelo Rústico y Suelo Urbanizable, de acuerdo con las determinaciones establecidas en estas Normas.

Artículo 4.1.4.- NORMAS DE USO LIBRE PUBLICO

1.- Incluye los usos definidos en el Art. 4.1.1.2-h, como lugares propios para el ocio y recreo; así como las zonas ajardinadas y peatonales de las vías de circulación.

Estas áreas habrán de tratarse con jardinería, mobiliario urbano y servicios tal que se adecuen al desarrollo de las actividades previstas.

2.- Son tolerados en zonas libres el uso cultural (museos, locales de exposición, etc.) y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o recreativas incluida la edificación de servicio. También es admitido el uso comercial mediante kioscos con superficie inferior a 20 m².

3.- Los distintos espacios calificados en estas Normas como uso libre público, se ordenarán según lo especificado en este artículo, y de acuerdo a las características propias de su ubicación y función urbana; en todo caso sin desvirtuar su naturaleza como espacios públicos de esparcimiento.

Artículo 4.1.5.- NORMAS DE USO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Incluye los usos públicos definidos en el art. 4.1.1.2-d, apartados 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, constituyendo centros al servicio de toda la población.



El Ayuntamiento podrá modificar la asignación de uso, mediante estudio justificativo, en función de las necesidades públicas y garantizando el mantenimiento de las dotaciones previstas.

Estas dotaciones deberán cumplir las reglamentaciones específicas que les sean de aplicación.

Artículo 4.1.6.- NORMAS DE USO COMERCIAL Y DE OFICINA

1.- Las actividades comprendidas en este artículo son las definidas en el artículo 4.1.1.2-d apartados 1 y 2.

Se clasifican en alguno de los grupos especificados en el art. 4.1.1.3. Las consideraciones en el grupo 1 (art. 4.1.1.3-a) son compatibles con el uso residencial y podrán situarse en edificios destinados a viviendas en planta baja, sótanos y semisótanos; en general, podrán desarrollarse según todas las categorías definidas en el art. 4.1.1.2-d.2. Las actividades comprendidas en el grupo 2 (art. 4.1.1.3-b) podrán ser compatibles con el uso residencial, pero siempre en edificación independiente a este uso.

2.- Los comerciales que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea como mínimo del 15 % de la planta de sótano.

Los comerciales que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública. En ambos casos, la altura libre será superior a 3 metros.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta; si la comunicación es sólo mediante escalera, ésta tendrá un ancho superior a 1,50 m.

3.- En los locales comerciales se podrán establecer entreplantas con ocupación menor al 50 por 100 de la superficie del local, siendo la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta de 2,20 m.

4.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de vivienda, ni portal. Se comunicarán por medio de habitación o paso intermedio, con puerta de salida de material incombustible e inalterable al fuego. No se exigirán estas condiciones a los pequeños comerciales de carácter familiar.



5.- *Todo local comercial y de oficinas deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada y dimensión en planta no menor a 0,80 mts. Podrá sustituirse el carácter individualizado por la adecuada previsión de servicios centralizados para un conjunto de locales.*

6.- *Para necesidades de clientela en los locales de primera, segunda y tercera categoría (art. 4.1.1.-2.d.2), se dispondrá de los correspondientes cuartos de aseo.*

7.- *Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad señale el Ayuntamiento.*

Artículo 4.1.7.- NORMAS DE USO DEL SISTEMA VIARIO

1.- *El sistema viario comprende los usos definidos en el art. 4.1.1.2-g y en él se incluye:*

-- El sistema general de comunicaciones se refiere a la infraestructura viaria de carácter interurbano, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas al sistema. Constituye la red municipal de carreteras y caminos públicos definidos en los planos de ordenación. Será de aplicación la legislación general en materia de carreteras, en particular la Ley 9/1991, de disposiciones específicas en los Caminos Vecinales gestionados por el Cabildo Insular.

No tendrán la consideración de carreteras los tramos de vías generales que atraviesen suelo urbano, por lo que su diseño y tratamiento se atenderán a lo establecido por éstas Normas; en virtud de lo especificado en el art. 8 de la Ley 9/1.991, de Carreteras de Canarias.

-- Y el sistema local, que comprende el resto de las vías definidas por estas Normas Subsidiarias, con sus aparcamientos, jardines y áreas complementarias; además de las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planes Parciales.

2.- *Las características de la sección de cada vía quedan expresadas en las presentes Normas, en todo caso se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes.*



Artículo 4.1.8.- NORMAS DE USO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

1.- *Toda la edificación residencial con más de dos viviendas en tipología abierta y seis en cerrada, dispondrá de estacionamiento privado a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.*

Las edificaciones relativas a otros usos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

2.- *La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 por 4,50 metros. El número de vehículos en el interior de GARAJES no podrá exceder del correspondiente a 20 m² útiles por plaza.*

La altura libre de GARAJES no podrá ser menor de 2,20 m.

3.- *La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases; cuando se utilicen patios o chimeneas serán para su ventilación exclusiva.*

4.- *Las condiciones de los materiales, de evacuación y señalización, y de las instalaciones, se ajustarán a lo especificado en la Norma Básica de Protección Contra Incendios.*

Artículo 4.1.9.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO

1.- *Para los usos definidos en el art. 4.1.3 y 4.1.6, que sean compatibles con el uso residencial existe tolerancia en todo el suelo municipal.*

2.- *Estos usos serán obligatorios, es decir, se podrán ubicar exclusivamente, en las plantas bajas de las edificaciones que den hacia la travesía urbana de la Ctra. C-830, así como de las vías recogidas dentro del sistema primario en la Memoria de Ordenación de estas Normas.*

3.- *Los talleres de reparaciones mecánicas o similares, se han de ubicar exclusivamente en el Suelo Urbano calificado Industrial.*

TITULO SEXTO. REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO 1: REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.



Artículo 6.1.1.- DEFINICIÓN Y NORMAS GENERALES.

1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Urbanizable las áreas aptas para ser urbanizadas, delimitadas en los planos correspondientes y determinadas según se especifica en el apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación.

2.- Esta clase de suelo será desarrollado mediante Planes Parciales (art.83 del T.R.L.S. y art. 94.2 del R.P.), no pudiendo ser utilizado ni edificado hasta tanto no sean redactados y definitivamente aprobados dichos Planes Parciales y los consiguientes Proyectos de Urbanización.

No obstante, hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial, este Suelo Urbanizable tendrá a todos los efectos idéntico régimen y procedimiento que el Suelo Rústico, de acuerdo a lo especificado en la Disposición Final primera.- 2, de la Ley 5/1987; sin embargo, **se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de construcción** en estos sectores, hasta que este suelo se desarrolle conforme se expresa en el párrafo anterior.

3.- Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos (en particular, el art. 83 (T.R.L.S.), el art. 45 al 64 del R.P. y el Anexo del R.P., en cuanto a estándares mínimos de reserva de suelo para dotaciones), respetando las que estas Normas establecen (art. 44.2 del R.P.) y precisando aquellos aspectos no suficientemente definidos.

4.- Según lo especificado en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio, y de acuerdo al régimen de aplicación establecido en las Disposiciones

Adicionales y Finales, ésta no será de aplicación general para este municipio, no obstante regirán las disposiciones específicas contenidas en la misma sobre adquisición gradual de facultades urbanísticas y valoraciones, en los términos de las Disposición Adicional primera.- 3; teniendo en cuenta que el Suelo Apto para Urbanizar se asimilará al Urbanizable programado a los efectos de lo establecido en los artículos 11 y 83 de esa Ley.

5.- Cada sector de Suelo Urbanizable definido en estas Normas estará sujeto a un único Plan Parcial; sin embargo, cuando la delimitación propuesta ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar la modificación de alguno de sus límites y siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas. Esta modificación se refiere a la simple rectificación de límites y no al fraccionamiento de sectores.



6.- Cada Sector delimitado de Suelo Urbanizable, constituye un **área de reparto de cargas y beneficios**, delimitándose en su interior las unidades de ejecución o polígonos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los aprovechamientos entre las distintas unidades de ejecución de una misma área de reparto estarán compensados en los términos que fija la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Se podrá modificar la delimitación establecida para las Unidades de Ejecución, en base a la regulación legal determinada en el art. 146.2 del T.R.L.S.

7.- Como sistemas de actuación en la ejecución del Planeamiento se podrán utilizar cualquiera de los previstos en la Ley del Suelo, (art. 148 de la T.R.L.S.).

La determinación del sistema será simultánea a la delimitación poligonal o bien mediante tramitación específica posterior.

Se podrá modificar el sistema de actuación previsto según el procedimiento que establece el art. 155.1 del Reglamento de Gestión.

Artículo 6.1.2. CESIONES Y CARGAS.

El sujeto de las cargas es el propietario de suelo incluido en un polígono, bien individualmente o integrado en alguna de las entidades urbanísticas constituidas para la ejecución del planeamiento.

1.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes de efectuar las cesiones correspondientes, sufragar los costes de urbanización y edificar en los plazos previstos; de acuerdo a lo especificado en el art. 3 de la Ley del Suelo.

Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una **unidad de ejecución** excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.



2.- Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en los Planes Parciales serán como mínimo las expresadas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento; expresamente para los Sectores delimitados se preverán como mínimo las establecidas en el art. 6.1.5., independientemente de las mayores exigencias que se determinan en el apartado 3.2. de la Memoria de Ordenación.

Artículo 6.1.3.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

1.- El aprovechamiento medio es el elemento de referencia para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.

El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre. Será objeto de cesión a la Administración el **10 por 100 del aprovechamiento medio del área de reparto.**

2.- Queda fijado el aprovechamiento medio de cada sector de reparto de acuerdo al procedimiento establecido en la L.S. 76; considerando el uso **residencial y tipología de edificación cerrada de dos plantas**, como el característico a efectos de homogeneización de cada sector, estableciéndose los siguientes coeficientes de ponderación:

• Edificación cerrada de dos plantas, con alineación de fachada definida directamente a la acera o a un jardín frontal de profundidad determinada.....	1
▪ Edificación cerrada de tres plantas, con alineación de fachada definida directamente a la acera.....	0,85
▪ Edificación abierta de dos plantas, con alineación de fachada definida, o no, y retranqueada de la línea de acera mediante un jardín frontal...	1,2
▪ Edificación abierta, Norm. Hotelera.....	1,0
▪ Edificación abierta industrial.....	1,2

Artículo 6.1.4.- CONCEPTOS Y DETERMINACIONES.

El Plan Parcial contemplará, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Transformará los usos globales asignados en los diferentes usos pormenorizados.



2. *Establecerá la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.*
3. *Señalará la reserva de suelo para dotaciones en la proporción a que se refiere el Anexo del R.P., en base a las viviendas que resulten de la densidad máxima establecida y de otros factores específicos.*
4. *Según la Intensidad o Edificabilidad bruta del Sector, se deducirán las superficies edificables, que serán para equipamientos y para usos lucrativos, su organización determinará la ordenación del Plan Parcial.*
5. *Establecerá las determinaciones concretas sobre la tipología edificatoria.*
6. *Si por las condiciones superficiales de los Sectores delimitados, se planteara un problema de fragmentación excesiva de algunas dotaciones al aplicar los estándares mínimos del R.P.; se podrán realizar transferencias de aprovechamientos dotacionales entre sectores, materializándose en los suelos correspondientes a la Administración actuante.*
7. *Deberá contener en su caso, la delimitación precisa de las distintas unidades de ejecución y fijar el sistema de actuación que a cada uno corresponde.*

Artículo 6.1.5.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES

B) SUELO TURISTICO.

Constituye una bolsa de suelo, situado sobre el Sector de suelo urbano clasificado, apoyada en la Vía de acceso a La Fajana y colindante con dicho Suelo Urbano por el naciente, comprendiendo además la meseta ubicada al Sureste del área de la Fajana, delimitada entre la vía actual de acceso y el borde del acantilado. Se dispone este Sector en el área que reúne mejores condiciones para ser edificada, así como que ofrece unas panorámicas inmejorables al mar, quedando delimitado por el Norte, por terrenos accidentados, por el Sur, con la carretera insular de acceso a la Fajana desde la Ctra. Gral. C-830; por el Este, con el Sector de Suelo Urbano clasificado; y por el Oeste, por Suelo de difícil topografía.

Como resultado de todos los criterios establecidos se ha delimitado únicamente un sector de suelo calificado como turístico, que se corresponde con una pequeña localización costera planteada con objeto de dar respuesta a una posible demanda de este uso en el litoral del Municipio, y apoyándose en las obras de infraestructuras y servicios realizadas en la zona de La Fajana.



Los estándares de aplicación para este Sector son los definidos en el art. 10 del R.P.

- Áreas libres 10 %
- Equipamiento. Servicios de interés público y social.. 4 %
- Viales 15 %
- Aparcamientos 1 plaza cada 100 m²
de edif.
1 plaza por cada tres
alojamientos

Que aplicando una ocupación del 40 % y una edificabilidad de 0,25 m²/m² fijados en las condiciones de dichos sectores, equivale aproximadamente a 1,5 plantas de altura media.

Este sector de suelo Apto para Urbanizar turístico constituirá un polígono único a efectos de reparto de los beneficios y cargas, en concordancia con el art. 84.3 b) LS.76, cuyo aprovechamiento medio se determinará por el procedimiento establecido en el art. 31 R.P., para lo cual se fijan los coeficientes de ponderación relativa de cada uso y tipología característico, definido para la globalidad de estas Normas Subsidiarias.

Uso y Tipología.

Coef. de ponderación.

- Edif. cerrada de dos plantas alineada a vía 1
- Edif. abierta de dos plantas 1,20
- Edificación abierta Normativa Hotelera 1,00

Condiciones para su desarrollo.

- **Accesos:** Se debe plantear desde la Carretera de La Fajana (Sistema Local), mediante un nudo de conexión, al mismo nivel, al viario interior del polígono.

- **Energía Eléctrica:** Existe una línea de Alta Tensión propiedad de La Compañía UNELCO, que pasa por las proximidades del polígono, y que suministra al Sector de Suelo Urbano de La Fajana. La conexión deberá realizarse a esa línea.



- **Suministro de Agua:** Se encuentra prevista la construcción de un depósito regulador municipal, ubicado en la zona alta de La Laguna, con capacidad para suministrar la totalidad del Municipio, del que parte un ramal general, denominado La Fajana, que pasa a unos 20,00 metros del sector. El suministro de agua deberá resolverse desde dicho ramal.

- **Saneamiento:** Al Servicio de este Sector y del Suelo Urbano colindante deberá implantarse depuradora de aguas residuales.

A parte de las condiciones anteriores se instrumentan los siguientes parámetros de ordenación para la elaboración del Plan Parcial que ordene detalladamente este Sector:

* **Superficie Total del Area 46.293 m² (Sup. Bruta)**

- **Condiciones de aprovechamiento bruto 0,25m²/m²**

Uso Turístico 0,20 m²/m²

Otros usos 0,05 m²/m²

- **Densidad máxima..... 80 Alo/Ha. (*)**

- **Capacidad máx. aloj. Turística..... 370 Aloj.**

- **Este sector constituye un polígono**

con Aprovechamiento Medio 0,25 m²/m²

- **A efectos de cumplimentar lo requerido en la Ley 7/1995 de Ordenación**

del Turismo de Canarias, se establece una densidad mínima de 60 m² de solar/plaza turística.

(*) Este parámetro opera sobre la Superficie Bruta del Sector. El término "alojamiento" se refiere al establecido en la Ley 7/95 de Ordenación del Turismo de Canarias.

Uso.

El uso será turístico con la obligación de establecimiento hotelero de cuatro estrellas, con tipología de edificación abierta, que ha de comprender al menos el 50 % de la edificabilidad, respetando el estándar de 60 m² de solar hotelero/cama, tal como se exige en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias.



Artículo 6.1.6.- NORMAS DE URBANIZACION.

Para el desarrollo de las determinaciones previstas en los Planes Parciales será necesario la redacción de los oportunos Proyectos de Urbanización, quedando sujeto el suelo a las limitaciones del art. 42 del R.G., de no poderse edificar en tanto no se ejecuten las correspondientes obras de urbanización y que son las referidas en el art. 70 del R.P.

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del R.P., a la Normativa vigente para las distintas instalaciones y a las siguientes especificaciones:

1. Sistema viario.

1.1.- *El sistema viario se proyectará según la densidad de tráfico rodado o peatonal, su función dentro de la estructura urbana, la topografía, e integración de la estructura en el territorio.*

Aunque en función de las preexistencias físicas, se deberá adoptar esquemas con trama ortogonal y evitar las vías en fondo de saco.

Las vías tendrán un dimensionamiento mínimo de 5,00 m. y calzada de 1,00 m. para las aceras. Cada carril tendrá un mínimo de 2,50 m. y los aparcamientos en línea 2,00 m. mínimo.

1.2.- *Para el cálculo de las obras de pavimentación, se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firmes necesarios como el material a emplear en la capa de rodadura, así como el carácter y el tráfico de las vías de que se trate, para lo que se actuará de acuerdo con la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas.*

1.3.- *El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos.*

Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes hasta alcanzar el 90 por ciento del Proctor Modificado.

1.4.- *Donde sea preciso, se establecerán subbases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento.*



Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán puntos de recogida de aguas pluviales.

1.5.- *Los taludes de los desmontes necesarios para las vías tendrán su pié convenientemente alejado de la plataforma de la vía y su pendiente será función de la naturaleza del terreno. Las pendientes será función de la naturaleza del terreno. Las pendientes adoptadas deberán ser debidamente justificadas.*

1.6.- *Los espacios libres resultantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, calles, plazas, sendas, aceras, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.*

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su desarrollo. En todo caso habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

1.7.- *Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos; debiendo estudiarse la conveniencia de implantación de elementos de la flora autóctona.*

1.8.- *En las zonas libres o de esparcimiento, se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactando el terreno en evitación de que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para evacuar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.*

Los taludes no sobrepasarán las pendientes del 30 por ciento y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

2. Abastecimiento de agua.

2.1.- *Se indicará la procedencia de agua, justificando la forma de captación y aforos. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.*



2.2.- En el proyecto de la red de abastecimiento se adoptará el siguiente mínimo para el consumo diario: **150 litros por habitante y día.**

El caudal de cálculo será el que resulte de distribuir la dotación antes citada en un período de 10 horas diarias.

Cuando se trate de zonas industriales, el consumo mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos diarios por Ha. y el caudal máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.

2.3.- Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, calles, etc., bocas de riego conectadas a redes independientes derivadas de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción sean continuos.

3. Red de Saneamiento

3.1.- En general no se admitirá en el suelo urbanizable la evacuación de aguas negras por el sistema de fosas sépticas y pozos absorbentes. No obstante, si en el momento de la redacción de los Proyectos de Urbanización no ha sido puesta en funcionamiento la red de alcantarillado proyectada para el municipio, aquellos deberán prever la conexión a la red interior del polígono que desarrollen a sistemas provisionales de evacuación que garanticen la correcta depuración de las aguas a filtrar o verter. En todo caso, los Proyectos deberán contener un Anexo justificativo de las medidas de depuración adoptadas. Se cumplirá la Normativa vigente para este tipo de instalaciones.

3.2.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 Cm. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado, podrán aumentarlas a valores mayores, adoptando tubería especial, que por la dureza de su material lo permitan.

3.3.- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de un uno por ciento y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 metros por segundo.

3.4.- En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 80 cm., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancia comprendidas entre 30 y 50 metros, y 10 en los cambios de dirección o pendientes y encuentros en colectores.



3.5.- En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,60 metros cúbicos.

3.6.- Para el cálculo del alcantarillado, se adoptará como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia se partirá del período de retorno, del tiempo de concentración y de los valores pluviométricos registrados.

3.7.- En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- * zonas urbanizadas con edificación de altura..... 0,6
- * zonas con edificación unifamiliar en fila..... 0,5
- * zonas con edificación unifamiliar aislada..... 0,4
- * zonas con edificación industrial..... 0,3
- * zonas de almacenes..... 0,2
- * zonas de parques y jardines, de cultivo..... 0,1

3.8.- El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residenciales, en que existen cauces que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las lluvias, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los cauces naturales.

También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas, de acuerdo con la legislación vigente (riego o emisario submarino). Las aguas de lluvia podrán verterse directamente a cauces públicos.

3.9.- Estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos, los establecimientos industriales que evacuen aguas o productos que a juicio de los organismos competentes puedan constituir perjuicios para los colectores, así como peligros para el personal de vigilancia o para el tratamiento general en las estaciones municipales de depuración.



4. Suministros de energía eléctrica y alumbrado público

4.1.- Los proyectos para redes de distribución de energía eléctrica se harán según lo previsto en el vigente Reglamento de Baja Tensión. La red se realizará enterrada.

4.2.- Los proyectos de redes de distribución deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El tendido de los cables deberá ser subterráneo.

- La distancia en alta tensión será lo que se fije de común acuerdo entre proyectista, empresa suministradora de energía eléctrica u órgano competente en materia de Industria y Energía.

- Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las zonas libres públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario.

4.3.- En las redes de alumbrado, las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horario del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos, la iluminación media deberá ser la siguiente: vías arteriales y autopistas, entre 15 x 30 lux, calles colectoras y secundarias, entre 2 y 7 lux. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25 por ciento respecto da la vía en donde estén situados.

4.4.- Estas instalaciones cumplirán con las normas de protección del artículo 4.2.3.

5. Normas de protección

5.1.- Se estudiará el trazado de las instalaciones de servicios o infraestructuras, evitando la incidencia en el paisaje y sin afectar a las construcciones en cuanto pérdida de sus cualidades estéticas.



TITULO SEPTIMO. REGIMEN DE SUELO URBANO.

CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

1.2.- LA EDIFICACION RESIDENCIAL ABIERTA DE DOS PLANTAS, cumplirá:

Corresponde a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

- * Ocupación 60 %
- * Parcela mínima 250 m²
- * Retranqueos a vía 3 m. (mínimo)
Independientemente de que se fije en los planos de ordenación la línea de fachada.
- * Retranqueos a linderos 3 m. (mínimo)
- * Altura máxima 2 plantas.
- * Frente mínimo de solar 10 m.
- * La parcela permitirá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro.

PLANOS:

Las determinaciones de carácter gráfico de las NNSS que afectan al presente Plan Parcial, se contienen en los siguientes planos:

PLANO DE ORDENACION O.3.

CALIFICACION DEL SUELO Y ORDENACION. ESCALA 1:5.000

PLANO DE ORDENACION O.9.

CLASIFICACION DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANISTICA. ESCALA 1:5000

PLANO DE ORDENACION O.14.

LA FAJANA. ALINEACIONES, RASANTES Y VOLUMETRIA. ESCALA 1:1000

PLANO DE ORDENACION O.15.

LA FAJANA. CALIFICACION DEL SUELO Y ORDENACION. ESCALA 1:1000



1.1.3.- Conveniencia y Oportunidad.

La procedencia de la formulación del presente Plan Parcial en el Sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso turístico de “ La Fajana “, se encuentra justificada en el Planeamiento Municipal, cuyas determinaciones se han recogido en el apartado anterior de esta Memoria.

En los planos I-1 e I-2 de este Plan Parcial se reproducen los correspondientes planos de las NN.SS. , de Calificación del Suelo y Ordenación, en los que se define el suelo objeto de este Plan Parcial como Apto para Urbanizar.

De acuerdo con el art. 6.1.1.7. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS., se puede utilizar cualquier sistema de los previstos en la Ley para la ejecución del planeamiento. En base a lo cual el Ayuntamiento de Barlovento ha decidido asumir la ejecución de dicho Plan, dentro de los objetivos que en política social y económica se ha marcado para el Municipio.

1.1.4.- Sistema de Gestión.

Dado que el Ayuntamiento entiende que el desarrollo del Sector de la Fajana constituye un objetivo fundamental dentro de la política económica y social del Municipio, y a la vista que las NN.SS. dejan a la libre conveniencia del Ayuntamiento la elección del sistema de gestión a adoptar, acorde con su inclusión en el ámbito de la iniciativa pública, se establece **el sistema de Cooperación**, regulado en los artículos 120 a 122, ambos inclusivos, de la Ley de Ordenación del Territorio (LOTC 9/99). Ello sin perjuicio de que puedan crearse, para la gestión del Plan, entidades societarias, conforme previene el artículo 92 de dicha Ley.



A los efectos de dicho desarrollo, se dispone, en la documentación de este Plan, como base para el desarrollo de la única Unidad de Actuación que se prevé en el mismo, la relación de usuarios de los bienes incluidos en el Sector.

Capítulo IV

Sistemas de ejecución pública

Sección 1ª

Sistema de cooperación

Artículo 120. Características del sistema de ejecución.

1. *En el sistema de cooperación los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportarán la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgarán a la Administración municipal la disposición fiduciaria de éstos. La Administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.*

2. *El sistema de cooperación comportará la reparcelación, en su caso forzosa, para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema, no pudiendo ser nunca superiores, estos últimos, al diez por ciento del total de aquellos. Se excluyen los supuestos de titular único de la totalidad de los terrenos y de constitución por la Administración actuante de sociedad mercantil de capital mixto en el que participen al menos los propietarios que representen cuando menos el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de actuación. En este último caso, los propietarios que no participen en la sociedad serán objeto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, siendo beneficiaria la sociedad mixta. La aportación de los propietarios podrá limitarse a sus fincas y construcciones.*

Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días.

3. *Con la finalidad de colaborar en la gestión del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos bien del propio Ayuntamiento.*

Artículo 121. Forma de gestión del sistema.

1. *En el sistema de cooperación la actividad administrativa de ejecución se gestionará sin órgano diferenciado, a través de organismo público o de sociedad mercantil de capital público*



municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma o de la que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este último caso la sociedad podrá ser de capital mixto, con participación de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

2. La Administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas y estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el número anterior.

Artículo 122. Modalidades del pago de los gastos de urbanización.

1. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para el próximo año.

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

2. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

1.1. 5. Duración y número de las Etapas.

Con el fin de permitir acometer las obras de urbanización en una fase, conforme lo establecido en el art. 45-1-b (asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas), del R.P., se delimita un polígono a efectos de ejecutar las obras.



1.2. INFORMACION URBANISTICA

1.2.1. Delimitación del sector.

Situado en la zona de litoral, denominada “ La Fajana “, en el Municipio de Barlovento, comprende los terrenos previstos en las NN.SS. como expansión del Núcleo Urbano allí existente, para uso turístico, con una superficie de 46.293,00 m²

Dicho sector queda delimitado: al Norte, por el Sector de Suelo Urbano del mismo nombre previsto en las Normas Subsidiarias, así como por terrenos de litoral y escarpes costeros; al Sur, con escarpe basáltico y terrenos de erial de difícil topografía; al Este, con un pequeño Barranquero y fincas rústicas particulares en situación de erial; y al Oeste, por la carretera de acceso a la zona, que enlaza con la Carretera General C-830, y terrenos de litoral y escarpe marítimo.

1.2.2. Encuadre Municipal.

Barlovento ocupa una superficie de unos 44 Km.² en el extremo Noroeste de la isla de La Palma, enmarcándose su territorio en una situación de transición entre las características propias de los municipios de Puntallana y Los Sauces, por una parte, y el extremo oriental del de Garafía, por la otra. Queda separado de dichos municipios por dos accidentes geográficos de primera magnitud, que son el Barranco de La Herradura, límite natural con Los Sauces, y el de Franceses, deslinde con Garafía.

La costa presenta dos vertientes bien diferenciadas y separadas entre sí por Punta Cumplida, que marca el límite entre los elevados acantilados del Norte, de hasta 400 m. s.m. entre Punta Gaviota y Punta de Topaciegas, y los más suaves del Este, entre Punta Salvajes y Punta Cumplida..



En la cumbre el municipio se estrecha en forma de cuña en torno al Morro de La Cebolla, confundiendo sus límites orográficos y paisajísticos con los de los municipios limítrofes.

Al verse favorecido por la acción benefactora de los Vientos Alisios, Barlovento ha sido tradicionalmente un municipio de notable riqueza agrícola, hidrológica, ganadera y forestal. Algunas de estas actividades han disminuido sensiblemente en las dos últimas décadas, debido al cambio cultural que ha afectado a la población.

Estas características naturales y socio-económicas han marcado el desarrollo histórico del municipio a través de poblados rurales muy dispersos y de difícil comunicación, circunstancia que dificulta vertebrados en la actualidad a través de una red de servicios coherente.

En la actualidad el municipio vive una situación de transición entre la situación descrita y su actual apuesta por una economía de futuro vinculada a un turismo ecológico selectivo, que se beneficie de los indudables valores naturales y culturales del territorio. En este sentido también se incide en complementar su tradicional vocación agrícola con la explotación de áreas singulares, como las piscinas seminaturales de La Fajana, o la curiosidad que despierta el marco de La Laguna de Barlovento, en torno a la cual existe una incipiente área recreativa y de servicios, cuyo desarrollo potencial creemos viable y conveniente.

Otro dato destacable es la riqueza en yacimientos arqueológicos, concentrada básicamente en el sector Norte hasta los 400 m. s.m.

También queremos valorar el esfuerzo realizado en los últimos años para dotar al casco de El Pueblo de una red de servicios complementarios importante, que ha ido acompañada de un desarrollo urbano coherente.



EL MEDIO FÍSICO Y LOS RECURSOS NATURALES

Barlovento es un municipio eminentemente agrícola, particularmente especializado en el cultivo del plátano. De la superficie total del Municipio 4.355,25 Ha., se encuentran en explotación agrícola 718 Ha., que representan el 16,49%.

De la superficie total en explotación, 320 Ha. se encuentran en regadío, de las que 187 Ha. se destinan al cultivo del plátano, lo que representa el 58,44% de la superficie de cultivo regado. Tiene especial importancia el cultivo de la papa, y los frutales (manzano, peral y ciruelo), con superficie de 183 Ha. Las tierras de secano ocupan 377 Ha.

Los pastizales, erial y otras superficies improductivas y no agrícolas suponen 2.330 Ha. y la superficie forestal incluida la laurisilva es de 1.297 Ha.

Los asentamientos rurales y áreas urbanas poseen una superficie de afección de 10,25 Ha.

A modo de resumen tenemos:

▪ SUPERFICIE AGRICOLA EN EXPLOTACION.....	718,00 Ha. (16,49%)
- Regadío.....	320,00 Ha.
- Secano.....	398,00 Ha.
▪ SUPERFICIE DE MASA FORESTAL, CUMBRE Y MATORRAL ...	3.627,00 Ha.(83,28%)
▪ SUPERFICIE LIGADA A ASENTAMIENTOS RURALES Y AREAS URBANAS.....	10,25 Ha. (0,23%)

En cuanto al régimen de tenencia domina la propiedad privada con un 93,8% en régimen de propiedad, mientras que el resto son otros sistemas de tenencia siempre respecto a las fincas censadas. El número de parcelas según su distribución se distribuye de la siguiente forma:



Porcentaje

Menores de 1 Ha.....	58,2 %
De 1 a 5 Has.....	36,1 %
De 5 a 10 Has.....	3,7 %
Mayores de 10 Has.....	2,0 %

Aquí se ve el predominio del minifundio, ya que más del 90 por 100 de las explotaciones son menores de 5 Has. y casi el 10 por 100 son menores de 1 Ha.

El grado de parcelación se puede definir por los siguientes datos de tamaño de las parcelas, en número de ellas respecto al total:

Porcentaje

Menores de 0,5 Has.....	86,7 %
De 0,5 a 1 Ha.....	8,0 %
De 1 a 5 Has.....	4,6 %
Mayores de 5 Has.....	0,7 %

De aquí puede apreciarse el alto grado de parcelación existente. No se tienen en general en cuenta en estas cifras las zonas de montes comunales o de **ICONA** no parceladas.

La ganadería es escasa, limitándose a pequeñas producciones familiares no existiendo concentración de granjas cooperativas o similares.

El sector pesquero no tiene incidencia en la actividad económica.

La actividad industrial es prácticamente inexistente, reducida a pequeñas empresas o producción artesana al servicio de la población (construcción, carpintería, etc.), o al servicio de la producción agrícola (empaquetado de plátanos). Existe una pequeña



cooperativa agrícola para la comercialización de hortalizas y frutos menores, sin implicaciones económicas en el desarrollo del Municipio.

El sector turístico se reduce a la instalación hotelera de La Palma Romántica y a un grupo de pequeños apartamentos en la Fajana de Barlovento. En la actualidad se encuentra en marcha un programa de desarrollo del turismo rural, tendente básicamente a la rehabilitación de casas antiguas, para su explotación en régimen de cooperativas.

POBLACION

Los datos de población más recientes que se disponen son los correspondientes al censo de 1.996, los cuales en el momento de redactar este documento, únicamente aparecían publicados por el Instituto Canario de Estadísticas, como "Avance de Resultados". La cifra de 2.486 Habitantes (que son los que aparecen censados en el municipio de Barlovento en esta fecha) ha supuesto una tasa de crecimiento demográfico del -1,23% respecto de la población de 1.991, tasa que representa un estancamiento de la población, y a la vez, un cambio de tendencia frente al importante avance registrado en el censo de 1.981, teniendo en cuenta que la década precedente (1.971-1.981), fue regresiva en un 7,6%.

En cuanto a los asentamientos de población tenemos que el 53,16% se agrupa en el núcleo de El Pueblo y su área próxima, el 17,57% en el núcleo de La Cadena y su entorno inmediato, el 9,40% en el núcleo de Gallegos, el 10,02% en la zona dispersa del Lomo Machín, el 2,05% en La Palmita, el 1,61% en Topaciegas, 2,45% en La Tosca , el 3,72% en Las Paredes, y el 2,07% restante lo componen edificaciones rurales aisladas no adscritas a un asentamiento en concreto.

Dentro de la evolución de la población en los distintos núcleos y asentamientos rurales del Municipio, se observa una regresión importante en los asentamientos de Gallegos,



Topaciegas, La Palmita, La Tosca y Las Cabezas y un ligero crecimiento en los núcleos de El Pueblo y La Cadena.

Con respecto a la población activa y población ocupada, se observa que la tasa global de actividad ha crecido en los últimos 10 años.

En relación con la población por **sectores económicos**, el último censo que ofrece datos sobre la distribución de la población ocupada por sectores económicos, y por Municipios, es el correspondiente a 1.981, ya que el censo de 1.991 no ha publicado aún los datos registrados. En ese año de 1.981, el 71,30% de la población ocupada de Barlovento (648 personas) figuraba como perteneciente al sector primario agrícola, porcentaje que casi duplicaba la media de la Isla de La Palma y cuatriplicaba ampliamente la media provincial.

Dentro de la dinámica insular, el municipio de Barlovento ha experimentado un crecimiento de población ocupada, en la última década, en el sector de los servicios, constituidos por actividades relacionadas con el transporte, el turismo, la comercialización de los productos agrarios, las dotaciones sociales a la población, etc.

El **sector secundario** es el otro sector que ha experimentado en la última década un crecimiento de efectivos, repartiéndose éstos entre los subsectores de industria y construcción.

ESTRUCTURA URBANA.

La conformación primitiva del municipio de Barlovento es consecuencia fundamentalmente de las características topográficas del territorio y la actitud agrícola del suelo. El sistema de barrancos y su sistema de barranquillos determinan una morfología física que condiciona enormemente los asentamientos, estos discurren en sentido Norte Sur apoyados en la trama viaria originaria, fundamentalmente en el



camino de herradura principal que desde el municipio de Garafía atravesaba Barlovento y Los Sauces siguiendo hacia el Sur por el municipio de Puntallana. Las condiciones climáticas y aptitud de los terrenos, generalmente de cultivo en secano, condiciona a que surjan los asentamientos en la zona de medianía, de esta forma surgen de Norte a Sur los asentamientos de : Gallegos, Topaciegas, La Palmita, La Tosca, El Pueblo, Las Paredes y Las Cabezas, todos apoyados en el sinuoso camino de herradura comarcal. El núcleo de El Pueblo pronto se convierte en el de mayor importancia al disponer de mejores condiciones topográficas (llanadas de Barlovento) y por tanto mayor capacidad de abastecimiento a la población.

La aparición del monocultivo del plátano y el alumbramiento de pozos y galerías, junto con el trazado de la Carretera C-830, modifican la estructura urbana del Municipio, al potenciarse el núcleo de La Cadena (Cabezas bajas), al amparo de la nueva carretera y la puesta en valor y explotación de la franja costera.

El desarrollo histórico se ha producido según la antedicha estructura y la tipología edificatoria se desarrolla por asociación lineal a lo largo de dichos ejes.

El núcleo de El Pueblo, a pesar de la potencialidad reciente del núcleo de La Cadena, ha mantenido su proceso de consolidación, potenciado por una voluntad administrativa, sin olvidar sus favorables condiciones de orografía.

EQUIPAMIENTOS

Se considera suficientemente equipado el municipio en cuanto a educación escolar, teniendo en cuenta que existen centros comarcales de FP y BUP en San Andrés y Sauces, si bien deben potenciarse los centros de EGB en las áreas de asentamientos rurales por motivos de recorridos y accesibilidad.



Con respecto al equipamiento deportivo se considera deficitario, fundamentalmente por la necesidad de un polideportivo cubierto, dadas las especiales condiciones climáticas en el núcleo de El Pueblo.

El equipamiento Sanitario depende fundamentalmente del Centro de Salud ubicado en San Andrés y Sauces, contando con un Centro Municipal en el núcleo de El Pueblo. Se entiende suficiente este servicio para las necesidades actuales de la población.

En cuanto a otro tipo de dotaciones (administrativas, religiosas, sociocultural) se encuentra satisfecha la demanda y exigencias de la población actual, sin embargo se entiende necesaria la creación de un centro cívico en Gallegos y otro en la Cadena.

1.2.3. El Marco Urbanístico.

Como ha sido ya referenciado en apartados anteriores, el suelo que comprende el Plan Parcial, ha sido clasificado como Suelo Apto para Urbanizar Turístico, en las NN.SS., aprobadas definitivamente y vigentes.

En el Planeamiento Municipal se encuentra planteado como un sector de expansión del clasificado como Urbano colindante por el Norte.

El tipo de edificación predominante va a ser la edificación abierta, de dos plantas de altura, dentro de las tipologías turísticas hoteleras o de villas, de acuerdo con la Normativa Autonómica en materia Turística. La ordenación propuesta por el Planeamiento Municipal, con localizaciones viarias, equipamientos públicos, y distintas tipologías, se manifiesta en los Planos de Ordenación Nº I-1 y Nº I-2 del presente Plan Parcial.



1.2.4.- Edificación e infraestructura existente.

Quedan perfectamente descritas en el Plano de Información Números I.5 (Infraestructuras existentes). Tal como se puede apreciar en dicha documentación gráfica, así como en la información fotográfica que ilustra el presente documento, en el ámbito de los terrenos que comprenden el presente Plan Parcial, existen las siguientes infraestructuras:

- Estación Transformadora, propiedad de la empresa suministradora UNELCO, que abastece las edificaciones existentes en la zona, situándose aproximadamente sobre la cota + 68 m. S/ N.M., en el extremo Suroeste del Sector. Se ubica un tanto inadecuadamente, ya que estrangula una pista agrícola existente.
- **Bancales de cultivo** contruidos mediante muros de contención de mampostería en seco, si bien aparecen algunos realizados con mampostería hormigonada. Se sitúan un conjunto de bancales ubicados en la parte más alta del sector entre los niveles + 55 m. y + 65 m., contruidos no hace muchos años, de forma rectangular, no muy adaptados a la topografía ya que se producen muros de contención de unos 3 m. de altura, con acceso rodado, y actualmente con sistema de riego y en producción.
- **Pistas agrícolas.** Existen dos pistas agrícolas que discurren transversalmente a la ladera del terreno, en sentido Norte-Sur, con pendiente prácticamente del 0 % , y que parten desde la Carretera General de acceso. La superior, que da acceso a la zona de cultivo abancalada de mayor importancia, se inicia en la cota + 65 m. en la Carretera de acceso, y llega hasta la cota + 60 m., en la huerta más baja. La más baja, arranca en la cota + 49 m. de la carretera y llega hasta una zona de bancales interminados en la cota + 45 m. Se trata de simples sendas rodadas contruidas mediante la simple apertura con medios mecánicos,



operativas razonablemente con vehículos todo terreno, pero que su acondicionamiento no implica grandes dificultades.

- **Estanque de riego** situado en el extremo Sur-Oeste del sector, en el nivel + 75 m, de planta rectangular (11,00 m. x 6,50 m.)
- **Carretera de acceso** con firme asfáltico, de 6,00 m. de ancho, que presenta una pendiente en el tramo donde limita con este Sector del 12 %.
- Existen unas **líneas aéreas de electricidad y telefonía** que suministran y dan servicio a las edificaciones existentes de apartamentos, bar-restaurante, alumbrado público Municipal y demás servicios.
- Discurre por las proximidades el ramal general de la Red Municipal de Abastecimiento de Agua Potable, que actualmente resuelve las necesidades de la zona, y que se encuentra dimensionado, tanto para las previsiones de este Sector, como para las de colmatación del sector urbano colindante.
- La evacuación de aguas residuales de las viviendas existentes ubicadas en la banda litoral clasificada como urbana en las NNSS, se resuelven mediante un colector que discurre subterráneo a lo largo del paseo marítimo y vía de acceso, evacuando en sentido Este en un pozo absorbente de gran dimensión emplazado fuera del ámbito del Sector en terrenos muy próximos al mar, zona denominada “La Carballa.



1.2.5. Estructura de la propiedad.

Parcela Nº	PROPIETARIO	Superficie De Parcela
107	D. José Rodríguez Pérez.....	936,00 m ²
108	D. Lucas Rodríguez Pérez.....	452,94 m ²
109	D. Benito Cabrera Ortega.....	76,91 m ²
119	D. Gerardo Hernández Brito.....	4.693,84 m ²
120	D. Gil Hernández Brito.....	1.094,00 m ²
121	D. Emeterio Cabrera Concepción.....	389,00 m ²
122	D. Juan Evelio Concepción Hdez.....	4.628,00 m ²
123	Dña. María Hdez. Herrera y Hdros.....	205,00 m ²
124	D. Manuel Hdez. Rguez.....	191,00 m ²
125	Dña. Antonia Hdez. Hdez.....	480,00 m ²
126	Dña. María del Pilar Ortega Francisco.....	499,00 m ²
129	Dña. Petra María Ortega Rodríguez.....	327,62 m ²
130	D. Manuel Rodríguez González.....	320,00 m ²
131	D. Juan Hdez. Cáceres.....	716,00 m ²
132	Dña. María del Pilar Ortega Francisco.....	2.898,47 m ²
133	D. Miguel A. Concepción Hdez.....	493,10 m ²
134	D. Victor Concepción Pérez.....	135,04 m ²
135	D. Artemio Concepción Hdez.....	487,18 m ²
137	Dña. Narcisa Cabrera Concepción.....	193,60 m ²
138	Dña. Elda y Hnos. Hernández Ortega.....	3.354,81 m ²
139	Dña. Odulia Cabrera Concepción.....	354,65 m ²
140	D. Isidro Cabrera Concepción.....	356,38 m ²
141	D. Emeterio Cabrera Concepción.....	275,47 m ²
142	Dña. María del Pilar Ortega Francisco.....	2.971,84 m ²
143	D. Juan Evelio Concepción Hernández.....	1.359,97 m ²
144	D. Clemente Ortega Hernández.....	915,00 m ²
145	Dña. Matilde Adela Ortega Hernández.....	856,00 m ²
146	Dña. Ana Delia Rodríguez Hernández.....	444,00 m ²
147	D. Fausto Concepción Francisco.....	288,00 m ²
148	Dña. Amada Euologia Cabrera Concepción.....	133,92 m ²
150	Ayuntamiento de Barlovento.....	9.530,08 m ²
538	Dña. Delmira Hernández Rodríguez.....	349,00 m ²
564	Ayuntamiento de Barlovento.....	1.593,00 m ²
567	Dña. Herminia Rodríguez Rodríguez.....	1.623,64 m ²
586	D. Fausto Concepción Francisco.....	1.306,54 m ²
	Viario.....	1.310,00 m ²
	Total.....	46.239,00 m²



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

La existencia de determinados tendidos de redes de Telefonía y Electricidad, así como conducciones de agua y pistas de acceso, hacen prever que existan determinados derechos de servidumbre sobre los terrenos que comprenden el Sector.



1.3.- INFORMACION FISICA.

1.3.1. Accesibilidad.

La accesibilidad del Sector, se plantea desde la Carretera de acceso a la Fajana, la cual parte desde la Carretera General del Norte TF-C-830 (hoy LP-2) a la altura del final de la denominada “ Recta de la Maraña “. La conexión de dicha Carretera de La Fajana con el viario interior del sector que se ordena, se realiza mediante dos conexiones independientes, que coinciden con las que actualmente existen en el mismo, tal como se describe en la información de planos del presente Plan Parcial.

1.3.2.- Topografía y Paisaje.

Topografía.

Los terrenos afectados por este Sector, tienen una superficie de 46.293,00 m². Topográficamente discurren entre las cotas + 20 m. y + 62 m., produciéndose en el descenso un conjunto de alteraciones de la pendiente, tanto en sentido Norte-Sur, como de Este y Oeste. En el plano I-6 (Clinométrico), se puede observar que existen tres zonas con pendiente entre el 0 y el 15 %, que se corresponden con las áreas abancaladas, y terrenos más bajos (sitio denominado “ La Carballa “), y otra zona, situada entre las áreas abancaladas y el suelo urbano con pendiente entre el 15 y el 30 %.

La zona donde se ubican los terrenos del Sector denominado “ S.A.U. La Fajana”, constituyen una franja de transición entre la plataforma costera y el escarpe abrupto, es decir, represente el tránsito entre el terreno prácticamente horizontal de la costa y la subida del cantil. Estas zonas se denominan en la toponimia Canaria “ fajanas “. Se conforma como una balconada sobre el Oceano Atlántico, y el área urbana



colindante por el Naciente. Son terrenos denominados léptosoles lípticos, si bien en este caso el espesor de capa es superior al resto del litoral, al haberse producido una aportación del terreno escarpado superior por la acción erosiva.

Paisaje

El Sector Servicios ha ido desplazando a la agricultura como actividad económica primaria en Canarias. Este hecho se basa fundamentalmente en el auge turístico sufrido en las islas. Aunque la principal oferta turística se ha concentrado en Tenerife y Gran Canaria, La Palma, no ha sido ajena a este fenómeno, si bien, a mucha menor escala. El turista acude a Las Islas por causa de buen clima principalmente, pero cada vez mas se produce una demanda de otros factores, entre ellos el Medio Ambiente y, dentro de éste, un paisaje bien conservado. Este es un valor que La Palma conserva en su práctica plenitud y que ha de ser tenido muy en cuenta al considerar una actuación como la planteada. La degradación de los paisajes puede resultar irreversible y redundar en una pérdida social y económica para la isla.

El sector que nos ocupa, fue destinado casi en su totalidad a cultivos de secano, tal como se puede apreciar por los vestigios de las paredes de abancalamientos que existieron, así como por los que perduran y los realizados recientemente. El abandono de estas zonas litorales de cultivos de secano resistentes a las marecías, hace que se produzca una vegetación de sustitución de matorrales y herbazales diversos.

El paisaje vegetal muestra diferencias llamativas respecto a lo que cabría esperar de la incidencia exclusiva de los condicionantes naturales. Las diversas modalidades de utilización del territorio y aprovechamiento de sus recursos ha provocado una modificación de la organización espacial y de las características de la vegetación. Las alteraciones del medio natural que han tenido un efecto más



generalizado en el conjunto de la vegetación han sido las roturaciones y la introducción de especies foráneas.

La vegetación de transición es la que en conjunto ha sufrido una mayor degradación, pues se desarrolla en el área conocida como las " medianías ", la más favorable climática y edáficamente para la instalación de los cultivos. En los espacios en que no ha desaparecido la vegetación original ha sido reemplazada por múltiples matorrales de degradación.

Desde un punto de vista general, el paisaje del área afectada por el proyecto constituye un área homogénea, aunque se aprecian ciertas actuaciones horizontales como abancalamientos en los que se distinguen los de mayor antigüedad, perfectamente adaptados a la topografía, de los de reciente construcción con un mayor impacto geométrico. También se aprecian áreas degradadas por movimientos de tierra (obras inconclusas) de efecto negativo, pero amortiguado por la vegetación colonizadora. Por último se observan una serie de elementos lineales, tales como muros de contención de gran longitud, las dos pistas agrícolas de acceso, así como un conjunto de bancales antiguos, donde ha proliferado un conjunto de setos lineales, que potencian la componente longitudinal de dichas terrazas.

En general se distinguen los diferentes tonos de verdes en función de la vegetación y el color ocre de la tierra y huertas que aún permanecen cultivadas, si bien, al estar los cultivos en regresión domina ligeramente la componente vegetal, por un lado de matorrales y distintas especies herbáceas, y, por otro, de los setos que separan los vestigios de terrazas de cultivo. Las actuaciones humanas más visibles son los últimos huertos construidos mediante abancalamiento con muros de contención propiedad de D. Gerardo Hdez. Brito y D. José Rodríguez Pérez, así como los movimientos de tierra realizados en las fincas inferiores a estos propietarios. Así mismo, se aprecia de forma notable el edificio del centro de transformación.



La nueva unidad va a estar dominada claramente por dos componentes: las actuaciones humanas y la vegetación. Disperso, más o menos homogéneamente, los volúmenes cúbicos de las edificaciones, generalmente de colores claros, van a quedar incluidos en una masa vegetal de variada textura, árboles aportando un grano grueso y plantas aportando un grano medio o fino y de color constante.

Además del paisaje en sí, conviene hacer algunas apreciaciones a cerca de la fragilidad visual del aire, esto es, de la capacidad para soportar actuaciones que produzcan operaciones visuales.

Las condiciones intrínsecas, como son el carácter de enclave semi abierto, mirador al mar, situado en alto, sobre un llano, de pendiente acusada, flanqueada en la espalda por un terreno abrupto que se eleva, sin accidentes o elementos geomorfológico particulares, de superficie muy limitada, y la presencia de una vegetación de bajo porte, incapaz de ocultar en su seno ningún tipo de actuación humana, caracterizan toda el área, con una unidad paisajística de moderada fragilidad visual.

Además de estas condiciones mencionadas, es necesario tener presente el nivel de personas que van a tener acceso visual a estas modificaciones, es decir, la incidencia en observadores. Al respecto se detecta en el área de influencia, un lugar desde donde puede ser observado fácilmente el cambio en el paisaje, que no es otro que el arco del litoral que va desde la Punta del Corcho hasta la Punta de Los Pedregales, cuya visión no es continua.



1.3.3.- Vegetación y Flora.

Vegetación.

La flora canaria se ordena en series latitudinales en correlación directa con las condiciones climáticas. Cada uno de estos pisos, presenta una gran complejidad interna derivada de los cambios locales y de las condiciones medioambientales impuestas por el relieve. En principio el área en estudio se localiza en un piso infracanario, es decir, entre la cota + 0,00 m. y + 100 m., tanto por las características determinadas por el clima (climatófilas), como las dependientes de especiales características del suelo (edafófilas).

En cuanto a la **vegetación climatófila**, se observan especies sueltas de tabaibas y cardones, (*Echio-Euphorbietum balsamiferae*- *Echio Euphorbietum canariensis*), que denotan su proliferación en épocas pasadas, cuando esta área se encontraba mucho menos antropizada. La zona de la Fajana, por ser casi la única del litoral Municipal donde se produce una plataforma casi horizontal de cierta amplitud reúne las condiciones adecuadas para la proliferación del tabaibal y cardonal. El asentamientos de cultivos de secano y la fuerte antropización por pastoreo, ha hecho casi desaparecer esta comunidad vegetal, no sólo en esta zona sino en el resto del municipio. Se encuentran pequeños relictos de tabaibales y/o cardonales salpicando toda la franja litoral, siendo notable el tabaibal de Punta Salvajes y los enclaves menos alterados con cardonales y /o tabaibales entre Punta Gaviota y el Prois de Gallegos.

La **vegetación edafófila**, se manifiesta en el denominado **cinturón halófilo costero: Frankenio-Astydamietum latifoliae**, caracterizado por la incidencia de la maresía, que aumenta el contenido de sales en el suelo y determina la existencia de una vegetación halófila particular, en la que son dominantes el tomillo marino (*Frankenia ericifolia*), la lechuga de mar (*Astydamia latifolia*), las magarzas (



Argyranthemum sps) y las siemprevivas (Limonium sps), se localizan en las inmediaciones de la costa.

En cuanto a la **vegetación de sustitución**, sin ánimos de ser exhaustiva se encuentra constituido por comunidades de **jarales y matorrales de higuera**, así como otras especies herbáceas diversas.

En lo que respecta a la **vegetación de cultivos**, hay que diferenciar los bancales mayores de más reciente construcción, destinados al cultivo de papas y hortalizas, en riego, de los más antiguos, sin acceso rodado, más altos, destinado al cultivo de la papa de secano.

En resumen, podemos hablar de una vegetación potencial que se corresponde con las comunidades de tabaibales y cardonales, así como otra de carácter alófilo, de una vegetación actual, donde las comunidades vegetales de sustitución, adquieren mayor o menor importancia en función del grado de explotación antrópica del suelo y del tiempo que haya transcurrido desde la última utilización del terreno. En su mayor parte predomina el abandono de las parcelas y el comienzo de la fase invasora de matorral y plantas herbáceas sin olvidar que existen determinados enclaves en el sector, que por sus condiciones topográficas mantienen la vegetación propia de sus características concretas.

1.3.4.- Fauna

El carácter insular de las islas, condiciona de forma decisiva las diferentes comunidades de animales que pueblan las mismas, caracterizándose por la escasa variedad de especies, concretamente mamíferos, reptiles y anfibios. En cuanto a las aves, a pesar de ser el grupo que cuenta con mayor número de especies, su variedad es reducida, al menos comparándola con la presente en el continente. El aislamiento a que están sometidas estas poblaciones animales ha favorecido en numerosas especies la aparición de subespecies, que presentan ciertos rasgos



diferenciadores de las presentes en el continente e incluso entre las diferentes islas. En el caso de la Isla de La Palma, por su localización más atlántica, la falta de variedad se acentúa.

La comunidad faunística que habita la zona de estudio, es la habitual de los medios por donde discurre. Y en concreto, podemos distinguir cuatro comunidades de animales: la propia de costas, la que habita en el litoral antropizado, la de barrancos y sus paredes rocosas, y la habitual de los cultivos hortícolas de medianías.

La fauna invertebrada artrópoda es extensa y muy variada, mereciendo destacarse los crustáceos, miriápodos, arácnidos e insectos, éstos últimos de una riqueza excepcional. La falta de información general sobre la distribución ecológica de la mayoría de ellos, hace muy difícil su ubicación en determinadas unidades ecológicas. Se ha comprobado que esta fauna es sumamente interesante, la mayoría de ella formada por insectos ligados a las tabaibas y cardones como los escarabajos (*Hololepta perraudieri*, *Pelleas crotchi*, *Lepromoris gibba*, etc, o como un gorgojo recientemente descubierto para la ciencia y que está en fase de descripción.

En cuanto a los crustáceos terrestres y miriápodos son de resaltar las cochinillas de la humedad y los ciempiés, respectivamente. Viven fundamentalmente en zonas húmedas bajo piedras, en cuevas, en paredes, y lugares sombríos, e invadiendo en ocasiones las casas y edificios. Entre las especies más comunes merecen destacarse: *Scutigera Coleoptrata* (ciempiés), *Porcelio Scaber* (cochinilla), *Armadillidium Vulgare* (cochinilla) y *Ommatoiuulus Moreletii* (cargador), entre otras.

El grupo de los arácnidos, se corresponde con aquellos artrópodos que incluyen animales tan conocidos como las arañas, garrapatas, y ácaros, muy difundidos a lo largo de todo el territorio, desde la costa hasta las cotas más elevadas. Entre las especies más comunes merecen señalarse: *Dysdera Crocata* (araña), *Cyrtophora Citricola* (araña), *Pholcus Phalangioides* (araña) e *Ixodes Trilineatus* (garrapata).



Los insectos son el grupo más numeroso tanto dentro de los artrópodos como de la fauna en general. Dentro de la zona de estudio los insectos forman un grupo de amplia valencia ecológica, encontrándose en casi todos los hábitats (monteverde, cardonal-tabaibal, zonas húmedas, etc.). Existe un elevado porcentaje de endemismos presentándose los ejemplos más relevantes dentro de los coleópteros, lepidópteros, hemípteros, dermápteros y ortópteros, entre otros. Merecen destacarse en la zona: *Anax Imperator* (caballito del diablo o libélula), *Gryllus Bimaculatus* (grillo), *Phaneroptera Nana* (cigarrón) *Leptoglossus Membranaceus* (chinche), *Tingis Cardui* (chinche), *Danaus Plexippus* (monarca), *Hyles Euphorbiae Tithymali* (esfinge de tabaibas), *Lycaeba Phlaeas* (manto bicolor), *Apis Mellifera* (abeja), *Calathus Auctus* (escarabajo), *Coccinella Septempunctata* (San antonio, mariquita), etc.

Los lagartos son muy frecuentes, encontrándoseles en todo lugar y sobre todo en zonas cercanas a las áreas cultivadas. Entre las especies presentes en la zona de estudio tenemos el lagarto tizón (*Gallotia galloti palmae*) de amplia distribución desde la costa hasta las zonas más elevadas del territorio.

Los mamíferos terrestres que se encuentran presentes están considerados como introducidos, a excepción de los murciélagos. Entre las especies más características y comunes de la zona directamente afectada por el Proyecto podemos citar dentro de los mamíferos del Orden Lagomorfos al conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y dentro del Orden Roedores, se encuentra la rata común (*Rattus norvegicus*).

La avifauna, es uno de los grupos faunísticos, más atractivos para los científicos, aficionados y ciudadanos en general. Se trata de un grupo homogéneo y empobrecido en comparación con el continente, en donde toda una serie de factores como la distancia al continente más próximo, superficie insular, diversidad de hábitats, amplitud de nichos ecológicos, etc, son los causantes o responsables de esta pobreza. Sin embargo, esta avifauna es rica y variada si se compara con otras



islas oceánicas y más concretamente con las que componen la región macaronésica, y dentro de Canarias constituye el grupo de vertebrados más nutrido y con más adaptaciones.

El hábitat, con frecuencia, es bastante constante para algunas especies, principalmente durante el período de cría. También hay especies menos exigentes; y obviamente, las aves migratorias en su paso, pueden encontrarse en los lugares más insospechados e insólitos.

Nos encontramos con el Canario (*Serinus canarius*), Curruca Tomillera (*Sylvia conspicillata*), la Curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), Curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), Jilguero (*Carduelis carduelis*), el Verderón (*Carduelis chloris*), Pardillo Común (*Acanthis cannabina*), Pinzón vulgar (*Fringilla coelebs palmae*), etc.

Aunque la zona de estudio se encuentra degradada, los escarpes costeros y en las zonas limítrofes de costa y medianías altas no antropizadas al Plan Parcial, están presentes algunas especies propias de este medio como la Paloma Rabiche (*Columba junoniae*), de comportamiento más solitario que la Paloma Turqué (*Columba bollii*), visita con cierta frecuencia los campos de cultivo próximo a los barrancos al igual que la Paloma Bravía (*Columba livia*), Cuervo (*Corvus corax*), Ratonero Común (*Buteo buteo*), etc. Aunque en la zona de actuación no discurren barrancos, si se encuentran relativamente próximos por lo que a veces se produce el paso de Pardelas Cenicientas (*Calonectris diomedea*). Se trata de un ave marina, que utiliza los barrancos como lugar de nidificación.

En los campos de cultivo también habitan varias especies de aves, algunas propias de otros medios como son el Mirlo (*Turdus Merula*) y el Herrerillo Común (*Parus caruelus palmensis*), y el Vencejo Unicolor (*Apus unicolor*), el Cernícalo Común (*Falco tinnunculus canariensis*), Graja (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*), etc.



1.3.5.- Geología.

La isla de La Palma presenta una morfología combinada con dos partes muy bien diferenciadas: La mitad Norte, más antigua, es un edificio en escudo en cuya cúpula se ha excavado la caldera erosiva de Taburiente. Son grandes estructuras de dibujo circular y una baja relación de aspecto, es decir mucho diámetro en la base en relación con la poca altura. Los lugares más elevados se corresponden con su centro geométrico como corresponde a una concentración de los focos eruptivos en estos sectores.

El escudo basáltico del Norte debe su formación al progresivo apilamiento de coladas fruto de múltiples erupciones que han tendido lugar en todo el conjunto, pero que sin embargo, son más frecuentes conforme ascendemos en altitud. De esta manera, gran cantidad de conos volcánicos han sido fosilizados, aunque sus coladas han mantenido un buzamiento o inclinación notable desde la cumbre hasta el mar. En general, en la zona, nos encontramos con series basálticas antiguas.

En relación a la geología se observa que la mitad septentrional de la Isla de La Palma, presenta los suelos más desarrollados y evolucionados (Andosoles, Alfisoles y Vertisoles). La accidentada topografía, surcada por numerosos y profundos barrancos implica la existencia de escarpes abundantes, asociados a los suelos que dominan las distintas zonas. La zona que nos ocupa, situada en la plataforma litoral, en concreto en una banda de inflexión entre la parte más llana y la más abrupta, está constituida por suelos del tipo de Leptosoles líticos (suelos minerales brutos o liptosoles). Dentro de esta unidad cartográfica, pura o en asociación los suelos predominantes son de poco espesor (menos de 25 cm.), pedregosos, poco estructurados, pobres en materia orgánica y por tanto de baja fertilidad. Su valoración agrícola es nula y están ocupados por vegetación natural espontánea de bosque o matorral. Es frecuente también en esta unidad la presencia de afloramiento de roca. Estos suelos se localizan en laderas de pendientes altas (



mayores del 20 %), donde la erosión predomina sobre la formación de suelo (barrancos y acantilados costeros).

En la zona de estudio dado que las pendientes se suavizan, al tratarse de una zona de una banda de “ fajana”, se han producido depósitos erosivos procedentes de la parte superior más abrupta. Los suelos existentes en los bancales cultivados son de aportación provenientes de zonas altas del municipio.

1.3.6.- Hidrología.

La zona Noreste se encuentra en la situación más favorable para beneficiarse de los efectos del alisio, si bien, su corona de " mar de nubes ", no afecta a la zona litoral.

En la zona de estudio no existen manantiales, galerías, pozos o fuentes, en sus cercanías.

1.3.7.- Climatología.

El propio nombre del municipio, Barlovento, nos indica que está orientado en dirección a los vientos dominantes, aunque carece de los efectos de aceleración y no resulta ventoso como pudiera sugerir su denominación. Esta circunstancia favorece las condiciones de humedad, con una pluviometría que oscila entre 800 y 1.000 mm. al año.

Las condiciones climatológicas corresponden a una dominancia de los vientos alisios de NE, constantes durante casi todo el año, provocando en caso de instalarse un movimiento de los gases y humos originados hacia las zonas del Sector SE.



Las temperaturas medias anuales están en torno a los 19 C con mínimas en el mes de Febrero en torno a los 13 C, siendo la media de las mínimas anuales de unos 16 C y las máximas en torno a los 23 C.

1.3.8.- Usos del Suelo.

Debido a la propia topografía y carácter del suelo, el terreno considerado ha tenido un uso agrario tradicional, basado fundamentalmente en cultivos de medianías y uso ganadero. El policultivo de secano, o agricultura de subsistencia ha sido el soporte tradicional de la zona, si bien, se observa que en estos momentos se encuentra en franca regresión lo que origina el abandono de los cultivos produciendo la proliferación de matorrales y plantas invasoras en las antiguas parcelas cultivadas.

No se ha observado la pervivencia de otras estructuras de interés cultural dentro del área del Sector.

1.3.9.- Arqueología.

De las distintas visitas efectuadas al terreno y de los datos consultados, no se ha constatado la existencia de restos que testimonien un valor arqueológico particular.



1. 4.- PROPUESTA DE ORDENACION.

1.4.1.- Objetivos y criterios.

Los objetivos y criterios que presiden esta propuesta de ordenación tienen su origen en tres conceptos básicos: la tipología concreta del producto que se pretende promover, las condiciones que impone el territorio sobre el que se asienta, y las implicaciones de carácter legal y normativo que resultan de las distintas leyes sectoriales que le afectan, en particular las del Planeamiento Municipal.

En relación con el primer supuesto, las NN.SS. condicionan un tipo concreto, que es el de edificación turística, abierta, con tipología hotelera de cuatro estrellas, en al menos el 50 % de la edificabilidad, según se define en la Normativa Autonómica, con una ocupación bastante restringida con respecto a otro tipo de sectores similares, obligando a tratar el espacio libre con zonas arboladas de vegetación autóctona.

El artículo 36. De la Ley de Ordenación del Territorio (LOTC 9/1999) establece que los planes parciales que desarrollen sector de suelo urbanizable, deberán observar un conjunto de reglas sustantivas de ordenación, entre las que se encuentran:

- Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libre públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación, de esta reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.
- Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.
- En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libre públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres



públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

Con respecto al territorio existen unos condicionantes muy importantes, tales como las preexistencias edificadas o construidas, el carácter rústico del terreno que lo circunda, así como las necesidades medioambientales de integración y minoración del impacto paisajístico.

El Planeamiento Municipal asigna una edificabilidad máxima de 0,25 m²/m².

1.4.2. Zonificación y viario.

La zonificación establece la asignación de usos y sus niveles de intensidad, de conformidad con lo previsto al efecto en la vigente Ley del Territorio (LOTC 9/99), Ley 7/95 de Ordenación del Turismo de Canarias y Legislación Nacional del Suelo. El cumplimiento de los criterios y objetivos del apartado anterior condiciona la situación de las distintas tipologías de edificación, la localización de las dotaciones públicas y los trazados viarios principales, conforme se expone a continuación.

El sistema viario previsto en la Ordenación del sector, puede considerarse dividido en dos partes perfectamente diferenciadas, en primer lugar, la zona superior situada a espaldas del sector de Suelo Urbano, donde dadas las condiciones topográficas del terreno, y favorecidos por las preexistencias viarias, el sistema proyectado se reduce a un esquema compuesto por dos vías paralelas resultantes de la mejora de dos pistas agrícolas existentes, apoyadas ambas en la actual carretera de acceso a la Fajana. Las intersecciones con la carretera general se producen en un plano inclinado, dados los condicionantes de pendiente de ese tramo de carretera, con dos haces de entrada y salida. En el caso de la intersección de la calle superior, motivado por la proximidad de dos curvas sin visibilidad próximas, se hace necesario realizar las operaciones de salida en dirección a la Fajana S.U. , o la incorporación de acceso al



sector desde la carretera general, cambiando de dirección previamente en otras zonas seguras. Y en segundo lugar la zona inferior, donde se prevé continuar el paseo marítimo urbano a lo largo del perímetro litoral, hasta enlazar con la carretera existente, a fin de mejorar las condiciones de pendiente del actual vial de acceso, previéndose así mismo la rectificación, ensanche y urbanización de el último tramo de la actual carretera de acceso al Suelo Urbano. Ambas vías conforma una manzana completa, afectado en su totalidad por la vigente Ley de Costas, al incluirse en la zona de servidumbre.

Como consecuencia del carácter rústico del terreno circundante en la zona superior del sector, de gran valor paisajístico, así como por requerimientos normativos de Planeamiento Municipal para el desarrollo de este sector, se ha planteado una franja perimetral de zona verde dentro del Subsistema de espacio libre público ajardinado, que actúa como elemento de articulación entre ambos suelos, así como instrumento de integración paisajística y corrector de impacto visual.

Las características fundamentales de la propuesta de ordenación son las siguientes:

- La implantación se realiza apoyándose totalmente en las preexistencias existentes en el terreno, así como las de planeamiento, fundamentalmente:
 - Las dos pistas agrícolas.
 - La zona de abancalamientos inferior de reciente construcción.
 - El tramo final de la actual carretera de acceso.
 - La actual pista de acceso a la Carballa y su prolongación mediante la senda peatonal de borde costero existente.
 - El avance del Plan Especial de Ordenación del Sector S.U. La Fajana.
- En la parte superior del sector, se adopta una sección viaria tipo compuesta por calzada de 5,50 m. y una única acera lateral por el lado mar o naciente de 2 m.



en el caso de la vía superior, y de 1,50 m. en la inferior. La sección viaria de la vía de un solo sentido de acceso a la zona de bancales altos, se compone de una calzada de 3,5 m. , con una acera de 1,00 m. por el Este. La rotondas de “ fondo de saco” se proyectan con diámetros de 18 y 15 m., y el sobreebanco de la curva cerrada de la vía de un solo sentido se prevé de 6,50 m. Todo ello garantiza la funcionalidad del sistema viario para las previsiones de planeamiento propuesta.

- En la zona inferior del sector se proyectan dos tipos de secciones viarias. La vía prolongación del paseo marítimo actual, se prevé con una anchura total de 13 metros, compuesta por una acera de borde marítimo de 2,50 m., dotada de alcorques, una calzada de 9 m., con banda lineal de aparcamientos y dos carriles de circulación en doble sentido, y acera interior de 1,50 m. La vía que surge del ensanche y rectificación de la carretera existente se proyecta con una anchura total de 13,50 m., compuesta por aceras de 1,50 m. y calzada de 10,50 m., con dos bandas laterales de aparcamientos en línea, y dos carriles de circulación. En esta zona se prevé una vía peatonal de 5 m. de anchura que separa el espacio libre público previsto y la zona destinada a equipamiento deportivo.
- Se ubica el equipamiento en una parcela con acceso directo desde la carretera de La Fajana y el paseo marítimo y en colindancia directa con el sector de Suelo Urbano, es decir, se localiza en el extremo Noreste del Sector. De este modo se consigue que tenga una implicación en la totalidad del área.
- La articulación con el Sector de Suelo Urbano de La Fajana, con quien linda por el Norte, se realiza a través de una banda ajardinada, cruzada por sendas peatonales que unen las previstas en la Ordenación de dicho Sector colindante con los puntos nodales del sistema viario proyectado. De esta forma se consigue una continuidad funcional entre ambos Sectores, al menos a nivel peatonal, ya que las condiciones de pendiente no permiten la conexión rodada. Dicha conexión se potencia aún más con la previsión de una vía peatonal de 4



m., que discurre por el lindero Norte del Sector, y que conecta las áreas edificadas con una plaza y el paseo marítimo.

- Se resuelve la integración paisajística del Sector mediante una corona de suelo libre público ajardinado, que junto con el suelo protegido paisajístico ubicado al Oeste del Polígono garantizan la atenuación del Impacto Visual.
- Se resuelve de modo pormenorizado el aparcamiento, cuyo dimensionado responde a las necesidades del Sector.
- Se regula el tratamiento interior de las parcelas, es decir, el espacio privado inedificable, mediante la introducción de arbolado autóctono, así como el tratamiento de cubiertas, como instrumentos complementarios a los anteriores en la integración paisajística del Sector.

1.4.3.- Capacidad del Plan.

La cuantificación de las superficies totales de cada zona, de sus capacidades de densidad y aprovechamiento, y la adecuación de las dotaciones públicas, conforme a lo dispuesto en el Art. 13 (L.S.92), se recogen en este apartado mediante el análisis por zonas de los distintos usos de dominio privado y su posterior correlación con las zonas de dominio público conforme a lo siguiente:

A) Zona de edificación abierta Turística Hotelera.

Se corresponde con una edificación hotelera con categoría de cuatro estrellas emplazada en la manzana superior del sector. La superficie bruta de dicha manzana, que ha de recoger al menos el 50 % de la edificabilidad del sector, es de 9.471,78 m², equivalente al 20,46 % de la superficie total del mismo. Su capacidad máxima es de 189 alojamientos, a razón de 50 m² de solar/alojamiento.



B) Zona de edificación abierta turística de dos plantas.

Corresponde a las edificaciones de uso Turístico, en cualquiera de las tipologías previstas en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias. La superficie bruta de la manzana que integra esta zona es de 6.863,89 m², equivalente al 14,83 % del total del Sector.

La ocupación máxima establecida es del 40 %, permitiéndose un máximo de dos plantas y 6,50 m. de altura. La superficie mínima de parcela será de 500 m² y su forma y dimensiones permitirán inscribir en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

C.- Zona de Equipamiento y Servicios.

Corresponde a edificaciones de carácter privado destinadas a equipamiento y servicios complementarios de la actividad turística y de ocio, tolerada por la vigente Legislación de Costas. Comprende la parte superior de la manzana conformada por la prolongación del paseo del litoral existente y la rectificación y mejora de la actual vía de acceso. La superficie bruta de parcela es de 4.405,02 m², equivalente al 9,51 % del total del sector.

La ocupación máxima establecida es del 30 % permitiéndose un máximo de 1 planta y 3,50 m de altura. La superficie mínima de parcela será de 4.405,02 m², es decir, habrá de plantearse una actuación completa en la parcela.

1.4.3.1.- Dotaciones públicas.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán:



A) Zona de equipamiento comercial y social.

Las dotaciones legales de suelo para Servicios de interés público y social en sectores de uso terciario, en situación primera, es decir, de uso exclusivo, se fijan en un 4 % mínimo, pudiendo proponer el Plan Parcial los usos concretos de dichas reservas. Al respecto los usos que se han estimado convenientes para este Sector son el comercial y el deportivo, ya que el equipo social se encuentra medianamente resuelto en el área de Suelo Urbano colindante por el naciente.

Tiene una superficie de 3.221,62 m², lo que supone el 6,96 % del área total ordenada. Se le asigna una edificabilidad de 0,30 m²/m², es decir, le corresponde una superficie máxima construida de 966,49 m², materializados con una ocupación máxima del 30 % en una planta de altura.

El suelo libre de la parcela asignada a este uso habrá de ser destinado a instalaciones deportivas abiertas, y espacio libre público, y por tanto incorporarse al sistema de espacios libres de dominio y uso público del sector, si bien no se ha computado su superficie en dicho sistema.

La titularidad de esta dotación, se plantea como pública.

B) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Los espacios libres tienen una superficie de 8.920,47 m², equivalentes al 19,30 % de la superficie total del Sector. Los artículos 3 y 12 del anexo al R.P. establecen que en este Sistema se distingan dos zonas: jardines y área peatonales. Así como que la zona de jardines en su conjunto habrá de representar como mínimo un 60 % de la superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciario.



1.5. INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS DE URBANIZACION

1.5.1. Red Viaria

Corresponde a todo el sistema viario compuesto por las vías rodadas para el tráfico, las aceras, los aparcamientos en los viales y los peatonales.

La superficie total es de 13.410,22 m², que representa el 28,97% de la superficie total del Sector.

El sistema viario previsto en la Ordenación del sector, puede considerarse dividido en dos partes perfectamente diferenciadas, en primer lugar, la zona superior situada a espaldas del sector de Suelo Urbano, donde dadas las condiciones topográficas del terreno, y favorecidos por las preexistencias viarias, el sistema proyectado se reduce a un esquema compuesto por dos vías paralelas resultantes de la mejora de dos pistas agrícolas existentes, apoyadas ambas en la actual carretera de acceso a la Fajana. Las intersecciones con la carretera general se producen en un plano inclinado, dados los condicionantes de pendiente de ese tramo de carretera, con dos haces de entrada y salida. En el caso de la intersección de la calle superior, motivado por la proximidad de dos curvas sin visibilidad próximas, se hace necesario realizar las operaciones de salida en dirección a la Fajana S.U. , o la incorporación de acceso al sector desde la carretera general, cambiando de dirección previamente en otras zonas seguras. Y en segundo lugar la zona inferior, donde se prevé continuar el paseo marítimo urbano a lo largo del perímetro litoral, hasta enlazar con la carretera existente, a fin de mejorar las condiciones de pendiente del actual vial de acceso, previéndose así mismo la rectificación, ensanche y urbanización de el último tramo de la actual carretera de acceso al Suelo Urbano. Ambas vías conforma una manzana completa, afectado en su totalidad por la vigente Ley de Costas, al incluirse en la zona de servidumbre.

Las pendientes de viales proyectadas son las siguientes:



ZONA SUR O SUPERIOR DEL SECTOR:

- Vía inferior:

Discurre entre la cota + 54 m (enlace con la carretera) a la cota + 45 m. (fondo de saco), con una longitud de 190 m., y por tanto una pendiente media del 4,74 %, si bien, esta no es uniforme ya que se prevé la adaptación absoluta a la topografía existente.

- Vía Superior:

Discurre entre la cota + 65 m (enlace con la carretera) a la cota + 62 m. (fondo de saco), con una longitud de 210 m., y por tanto una pendiente media del 1,43 %, si bien, esta no es uniforme ya que se prevé la adaptación absoluta a la topografía existente.

ZONA NORESTE O DE LA CARBALLA.

- Vía proyectada sobre el último tramo de la actual carretera de acceso.

Esta vía se proyecta sobre la traza del último tramo viario de la carretera que actualmente da acceso a La Fajana, previéndose su rectificación y urbanización. Se conforma como un tramo totalmente lineal que cierra la horquilla que se genera con la prolongación del paseo de litoral previsto. Discurre entre las Cotas + 22 m. (enlace con paseo marítimo) y + 45 m. (enlace con viario principal de acceso), con una longitud de 150 m., y por tanto con una pendiente media de 15,33 %.

- Vía prolongación del paseo de litoral marítimo.



Esta vía se proyecta a lo largo del borde de costa que se produce en la denominada “ Punta del Corcho”, conformando una horquilla, que como prolongación del paseo existente, asciende hasta enlazar con la actual carretera de acceso al Sector. Discurre entre la Cota + 22 m. y + 45 m., con una longitud de 340 m., y por tanto con una pendiente media del 6,76%, si bien ésta no es uniforme, ya que hay un primer tramo de prolongación rectilínea del actual paseo que es casi horizontal, y un segundo tramo más largo que asciende con una pendiente al trono al 10%.

En el plano de características geométricas, así como en el de alineaciones rasantes y secciones de calle quedan suficientemente descritos estos datos.

Constructivamente se prevé sobre el terreno consolidado por compactación y vibración una primera capa de 20 cm. de espesor de piedra machacada de tamaño comprendido entre 3 y 7 cm., sobre la que se aplica un riego de penetración de 5 kg. de betún 150/200 con árido de machaqueo A-31P para rematar con un doble tratamiento superficial de 35 kg. de betún 150/200.

La calzada queda lateralmente rematada con bordillo prefabricado de hormigón que recoge la acera de solera de hormigón masa H-150, de 15 cms. de espesor, con color integrados, sobre enchado de 20 cms. de espesor de árido de machaqueo 4-5 cms., dotada de adecuadas juntas de dilatación y con pendiente lateral del 2% para que evacuación de las aguas pluviales hacia los inbornales o sumideros.

El número de plazas de aparcamiento prevista se distribuye del modo siguiente:

- Viario superior..... 23 plazas
- Viario inferior..... 12 plazas
- Paseo de litoral..... 72 plazas
- Vía transversal..... 35 plazas

Total..... 142 plazas



Como el R.P. exige un aparcamiento por cada 100 m² de edificación, el número de plazas teóricas que resulta es de 116 plazas, exigencia ampliamente resuelta, ya que se ha de tener en cuenta que la baja ocupación edificatoria del 40 % permite albergar un gran número de plazas en el interior de las parcelas.

Se prevé aparcamientos para vehículos de minusválidos.

Una vez medidas las superficies destinadas a aparcamientos en las vías y contando las parcelas edificables nos salen un total de 200 aparcamientos.

1.5.2.- Red de Abastecimiento de agua, Riego e Incendios

El suministro de agua para el sector se garantiza a través del depósito regulador de La Laguna, actualmente en fase de construcción, prácticamente terminado, cuya capacidad es más que sobrada para las necesidades de suministro de este Polígono. Así como del depósito regulador intermedio de Abreu. Evaluadas dichas necesidades a razón de una previsión de 200 L. por persona y día, y una reserva de almacenamiento de 5 días, supone una capacidad de 300 m³.

La acometida al sector se realiza a través del ramal denominado La Fajana, construido mediante tubería de fundición dúctil de \varnothing 100 mm. Este depósito tiene además capacidad suficiente para resolver adecuadamente la red contra incendios, así como las necesidades de agua para limpieza y riego.

La red de distribución interior se describe en el plano de Ordenación N^o 7.

La red interior de abastecimiento de agua, se proyecta mediante derivaciones del colector general existente (de tubería de fundición dúctil de \varnothing 100 mm. para una presión de 100 Kg/cm²), del que parten ramales transversales de distribución de



tubería de polietileno de \varnothing 63 mm., espesor de pared 4,5 mm. para una presión de 70 kg/cm².

Conjuntamente se prevé la red contra incendios y riego, proyectándose las bocas de incendios directamente apoyadas en el colector general.

Las conducciones se prevén bajo acera o vía peatonal, en zanja de 60 cm. de profundidad, sobre un lecho de hormigón pobre de 10 cm. de espesor y un archetado de hormigón H-100 de 15 cms. de espesor, rellenándose la zanja con arena de machaqueo de granulometría ascendente. Se cuidará que el relleno no tenga material orgánico y tierra.

El sistema de horquillas proyectado en la red secundaria de polietileno de alta densidad que abastece a las manzanas, facilita las acometidas individuales y configura un sistema homogéneo con un alto nivel de garantía, aún en condiciones desfavorables.

La red se completará con los elementos accesorios para su correcta explotación, tales como válvulas de corte y bocas de riego e incendio. Se diferenciarán los hidrantes para las tomas contra incendio de las bocas de riego.

Las bocas de incendio se acoplarán a la red Principal y han de situarse en las aceras, en las intersecciones de calles.

La distancia entre dos bocas consecutivas siempre será inferior a ciento cincuenta metros (150 m).

Cada boca dispondrá de una válvula de cierre.

Las bocas de riego se acoplarán a la red Secundaria.



La distancia entre dos bocas consecutivas nunca será mayor de sesenta metros (60 m).

En las zonas verdes se colocarán próximas a la zona de paso.

1.5.3. Red de alcantarillado.

Se prevé un sistema separativo de evacuación de aguas residuales, es decir, han de existir dos redes independientes, una para aguas fecales y otra para aguas pluviales. Habrá de preverse la necesidad de conectar parte de la zona superior de viales a la red de fecales con objeto de preservar su limpieza.

La propuesta que contempla el esquema del Plan Parcial para la red de aguas fecales se compone de un colector principal, que discurre por el subsuelo de la calzada, en el que acometen las distintas parcelas y ramales del Sector.

A lo largo de las vías y por el centro de las mismas se sitúa la red principal, la pendiente mínima de dicha red será del 1 % y la profundidad mínima de 1,5 metros.

Las redes secundarias se instalarán bajo las aceras, con tuberías según cálculo, y a una profundidad aproximada de 60 cm. de la rasante de la acera.

Los pozos de registro se situarán en los encuentros de varios ramales, acoples de sumideros, cambio de dirección de la red.

Los inbornales de pluviales que se conecten a la Red de fecales, habrán de ser sinfónicos, y disponer de una homologación o de una garantía de uso probada.

El tratamiento final de las aguas residuales se realiza a través de una estación depuradora emplazada en el extremo Noreste del Sector de Suelo Urbano, que



resuelve simultáneamente ambos sectores. Pudiéndose reutilizar, si así se estimara para el riego y limpieza de calles y jardines.

Dado que no existe red municipal de alcantarillado se prevé un pozo absorbente de evacuación anexo a la depuradora, donde se vierten los excedentes de aguas depuradas.

Las aguas pluviales incorporadas a la red de fecales, cuando fuera necesario, se vierten directamente al mar mediante un aliviadero.

1.5.4. Red de evacuación de aguas pluviales

La red de evacuación de aguas pluviales, se prevé independiente de la de fecales, mediante un colector que discurre subterráneo bajo calzada, que recoge mediante ramales transversales y sumideros inbornales las aguas de lluvia de los viales, así como las procedentes de las cubiertas y espacios libres exteriores de las parcelas.

Su evacuación se realiza en dos puntos directamente al mar.

1.5.5. Electrificación. Red de Media y Baja Tensión.

El Plan Parcial establece una propuesta indicativa para las instalaciones o redes de distribución de energía eléctrica a los distintos puntos de demanda, así como la instalación de alumbrado.



RED DE MEDIA TENSION.

Las necesidades de energía eléctrica para consumo e iluminación de las futuras edificaciones se cubren con una red independiente y subterránea calculada en base a un consumo mínimo obtenido a partir de una previsión de consumo de 5 kw. por cada 100 m². de construcción, con la correspondiente estación transformadora y línea de acometida a la red de alta tensión de la compañía suministradora UNELCO, que se realiza mediante conducción subterránea hasta la estación transformadora existente en el extremo Sur-Oeste del Sector.

Dicha estación transformadora será potenciada de ser preciso para resolver tanto las necesidades de este Sector como las del Urbano colindante, por tanto no se prevé Red de Alta Tensión en la Urbanización interior.

RED DE BAJA TENSION.

Se proyecta la red desde la estación transformadora hasta la acometida de la parcela correspondiente. La canalización será subterránea bajo acera o calzada con dos tubos de P.V.C. de diámetro 160 mm. y las arquetas de registro y conexión serán normalizadas tipo A-2. Ambos elementos se describen detalladamente en los planos correspondientes.

1.5.6. Red de Alumbrado Publico

Siguiendo las directrices establecidas en las Normas Subsidiarias, referente a la intensidad mínima de iluminación en los diferentes tramos de vía, así como las recomendaciones del Instituto Astrofísico de Canarias sobre las medidas a adoptar en la polución lumínica de la atmósfera, se adopta la siguiente solución:



- En todos los viales se prevé una luminaria similar a la PHILIPS H-SRP-483, con lámpara 2SOX 55 W. con báculo de 9 metros, colocadas en un solo margen de la vía a una distancia entre sí de 30 metros, lográndose una intensidad lumínica superior a 10 Lux, medidos a 1 metro del suelo, mínimo adecuado para sectores de este tipo.
- En las zonas de jardines de uso público se prevén luminarias tipo BEGA-IBERICA 984-SOX 18 W. con columna de 3 metros, consiguiéndose una intensidad lumínica superior a 10 Lux.

Los báculos previstos serán del tipo polivinilo armado tipo CONITEX.

Las luminarias que se prevén son de policarbonato.

Las arquetas y canalizaciones previstas se describen en el plano de detalle correspondiente.

El proyecto de urbanización que desarrolla las previsiones de este Plan se ajustará a lo previsto en el Reglamento de la Ley 31/88 sobre protección de la calidad astronómica de los observatorios del I.A.C.

1.5.7. Red de telefonía.

Al esquema de red de telefonía previsto se le ha dado el visto bueno por parte del servicio de ingeniería exterior de TELEFONICA.

La acometida a la red general se realiza en el punto descrito en el Plano de Ordenación O-10, conectando a la red aérea existente que pasa por el mismo.

La red interior de canalización discurrirá por las aceras del sistema viario con acometidas a nivel de manzana en arqueta tipo D o H, de donde se accede a las



parcelas a través de arquetas tipo M, todo ello de acuerdo con la normativa de diseño de TELEFONICA.

1.5.8.- Estación Depuradora.

La estación depuradora habrá de ser del tipo de oxidación total, dotada de los mecanismos de debaste y decantación complementarios que más adelante se describirán.

Las aguas provenientes de la red de aguas fecales entrarán directamente en la estación depuradora, cuyo efluente tendrá las condiciones de depuración mínimas para ser vertida al subsuelo mediante un pozo absorbente construido en las proximidades.

Tal como se ha descrito en el apartado anterior, parte de los inbornales de recogida de aguas pluviales de la parte superior del sector habrán de acometer a la Red de fecales, a efectos de su limpieza periódica, por lo cual habrá de preverse un sistema de bipas y aliviadero que se accionará en el momento de fuertes lluvias, en cuyo caso el vertido se realizará al barranquero con quien linda el Polígono por el Norte.

El grado de contaminación de aguas residuales, a efectos de el control del vertido, deberá medirse por la llamada “ DEMANDA BIOQUIMICA DE OXIGENO (DBO) “, entendiéndose como la cantidad de oxígeno necesaria para descomponer por oxidación y con la intervención de bacterias, las materias orgánicas presentes en el agua.

El tratamiento de oxidación total o de aireación prolongada, se realiza por inyección de aire, dando lugar a un proceso aeróbico, con las ventajas que comportan sobre las anaerobias, mayor volumen de aguas residuales tratadas, carencia de malos olores, centralización de servicios (mayor economía), etc. La línea de tratamiento



se compone básicamente de cuatro procesos: debaste, aireación, decantación, y esterilización. A continuación, se especifican las condiciones mínimas que habrán de prescribirse en el proyecto de urbanización:

- Planta Depuradora Tipo..... PTC-12-20-15.
- Capacidad Tratamiento..... 25.375 m².indust.
- Dotación..... 200 1h/día.

DATOS DE LA PARTIDA.

VARIABLES DE CALCULO A CONSIDERAR.

Superficie industrial.....	32.000 m ² .indust.
Dotación.....	200 1/h/día.
Caudal diario.....	340 m ³ .
Caudal medio.....	14,1 m ³ /hora.
Caudal punta.....	35,4 m ³ /hora.
Tipo de red.....	separativa.
DBO 5/día.....	70 ml./h/día.
S.S./día.....	60 ml./h/día.

RESULTADO PREVISTO. MINIMOS ADMISIBLES.

DBO 5 en efluente.....	20 mlg.
S.S. en efluente.....	16 mlg.
Potencia eléctrica instalada.....	16,5



DESCRIPCION DE LA INSTALACION. MINIMA ADMISIBLE

LINEA DE TRATAMIENTO.

La instalación de depuración de aguas ha de resolver específicamente el tratamiento de aguas residuales urbanas procedentes de una red separativa de alcantarillado.

Habrà de ser un tratamiento biológico de las aguas por AIREACION POLONGADA, también denominada de Oxidación Total.

Dada la elevada calidad de las aguas tratadas, que por este proceso se obtiene, es el generalmente adoptado en la actualidad para tratar el vertido de poblaciones no muy numerosas, como la que nos ocupa.

La línea de tratamiento consiste en:

- 1.- Pretratamiento, a base de una reja manual.
- 2.- Tratamiento biológico, con aireación mediante turbina.
- 3.- Sedimentación, mediante decantadores periféricos al recinto de aireación en donde se recirculen los fangos por gravedad.
- 4.- Extracción de los fangos en exceso.
- 5.- Tratamiento terciario de las aguas mediante cloración.

La entrada del agua al recinto de aireación se establece a través de una compuerta, que se puede cerrar ante algún incidente, pasando a través de un by-pass, al recinto de cloración directamente.



PRETRATAMIENTO.

Su objeto es el de separar de las aguas negras, los sólidos de mayor tamaño, que pueden perjudicar el funcionamiento de los equipos electromecánicos, entorpecer los procesos subsecuentes y de otra parte, dado el bajo grado de biodegradabilidad de algunos de ellos, no serían estabilizados en la planta. Consiste en una reja de limpieza manual en acero con una separación entre barrotes de 5 cm.

La reja se colocará inclinada respecto a la horizontal a 45°.

Se dispondrá de un rastrillo de 200 mm. para la limpieza de la reja, así como de un contenedor donde se depositarán los sólidos retenidos para la reja, que se evacuarán periódicamente.

TRATAMIENTO BIOLÓGICO.

A la salida del pretratamiento, el agua penetra en el recinto de aireación donde es removida mediante un aireador superficial o turbina, situado en el centro del tanque.

La turbina origina un oleaje roto en la superficie, donde las pequeñas gotas de agua se saturan de aire, el cual es captado por las bacterias, que lo emplean en reacciones aerobias para degradar la polución.

Otra importante misión de la turbina es la de originar la suficiente turbulencia en el recinto de aireación, con el fin de evitar que se sedimenten los sólidos contenidos en el tanque, ya que si ello se produjese, aquellos depósitos en la capa más baja entrarían en descomposición anaerobia, con desprendimientos de gases como el anhídrido carbónico, ácido sulfhídrico, metano

En los recintos con profundidad superior a 3,7 metros para asegurar la completa circulación del agua en el tanque, desde el fondo a la superficie y desde el centro a la



periferia, se dispone, debajo de la turbina, de la campana cilíndrica de aspiración en acero, que irá anclada a la solera mediante bridas.

Los parámetros de diseño del recinto de aireación y las dimensiones del mismo figuran en los anexos.

DECANTACION SECUNDARIA.

Desde el recinto de aireación, el agua pasa al decantador a través de unos circuitos de material P.V.C., situados cada 60 cm.

En el decantador, gracias a la carga superficial con que se diseña, se produce una ascensión de las aguas limpias y un descenso de las materias en suspensión, las cuales van floculándose aumentando con ello su diámetro medio y junto a él la velocidad de descenso.

En la lámina superior de agua, se deposita una película de flotantes que se limpiarán periódicamente y se extraerán de la planta.

El contorno del decantador comunicará con un canal de recogida de aguas limpias, a través de un vertedero tipo THOMPSON, en aluminio, de 166 mm. de altura. Existe una campana deflectora de 200 mm. de altura para evitar la salida de flotantes.

RECIRCULACION DE FANGOS.

La recirculación de fangos se realiza por gravedad, a través de unos orificios que existen en la zona inferior del tabique de separación del decantador en el recinto de aireación.



Esta recirculación se consigue continua y uniforme en torno a la periferia del recinto de aireación, con las ventajas que ello supone para una mayor y más uniforme reducción de la DBO-5 del agua residual.

TRATAMIENTO DE FANGOS EN EXCESO.

Los fangos en exceso serán extraídos periódicamente por medios mecánicos.

TRATAMIENTO TERCIARIO DE LAS AGUAS RESIDUALES.

Las aguas ya tratadas que salen del decantador, habrán alcanzado una reducción media de la DBO y de las materias en suspensión de hasta un 90%.

Sin embargo, poseerán, aún gérmenes patógenos que conseguiremos eliminar mediante una desinfección con hipoclorito sódico.

Para ello dispondremos de un recinto de cloración con un tiempo de retención de 15 minutos en caudal punta con tabiques intermedios que aseguran la conveniente mezcla del agua con el hipoclorito sin que establezca caminos preferenciales.

La cloración la consideramos efectiva cuando a los 15 minutos exista en el agua un cloro residual de 0,5 ppm que se regulará, una vez puesta en funcionamiento la planta, mediante sucesivas pruebas con ortolidina.

Se dispondrá de una bomba dosificadora, suficientemente sobredimensionada, para poder clorar con alta dosificación el agua residual. En aquellos momentos en que por reparación de algún elemento de la planta, ésta no presente la reducción de la contaminación propia de su diseño. Asimismo, existirá un depósito de clorante en material P.V.C.



DEPURADORA.

Desbaste.

- Una reja de desbaste, en acero protegido de paso 50 mm.
- Un rastrillo de limpieza de la reja.
- Una cesta de recogida de sólidos retenidos por la reja.
- Una reja automática de desbaste fino de paso 5 mm. tipo DA- 011 con una potencia de 0,75 CV (OPCIONAL).

Aireación.

- Un aireador de superficie compuesto de:
 - * Un rodete de acero protegido, o turbina.
 - * Un reductor de baño de aceite.
 - * Un motor eléctrico de 15 CV. 220/380 protección IP 44.
 - * Un eje de unión entre rodete y reductor.
 - * Un plato de acoplamiento entre reductor y eje.
 - * Una placa de anclaje del conjunto de obra.

Decantación.

Un conjunto de tuberías de recogida de agua.

- Un conjunto de aliviadero tipo THOMPSON en aluminio.
- Un conjunto de Deflector de aluminio.
- Tuberías de comunicación entre aireación y decantación.

Cloración.

- Una bomba dosificadora de cloro líquido, de membrana, con dosificación programada.
- Tuberías de P.V.C. rígido y semirígido de impulsión y aspiración.
- Depósito de P.V.C. semirígido, para contener el cloro y efectuar su disolución.
- Una compuerta de aluminio AL-120 para cierre depuradora y desvío a BYPAS.



1.6.- CUADROS RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

1.6.1.- MAGNITUDES BASICAS Y JUSTIFICACION DE DOTACIONES

MAGNITUDES GLOBALES:

• SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:.....	46.293,00 m ²	100,00 %
• SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:.....	46.293,00 m ²	100,00 %
• MANZANAS TURISTICAS (incluye equipamiento y servicios turísticos).....	20.740,69 m ²	44,80 %
• EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y DEPORTIVO.....	3.221,62 m ²	6,97 %
• ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.....	8.920,47 m ²	19,30 %
• VIALES.....	13.410,20 m ²	28,97 %

JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD:

	SEGÚN NN.SS.	SEGÚN PLAN PARCIAL
• SUPERFICIE DEL SECTOR	46.293,00 m ²	46.293,00 m ²
• EDIFICABILIDAD SECTOR	0,25 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²
• SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	11.573,25 m ²	11.573,25 m ²

JUSTIFICACION DE DOTACIONES:

	SEGÚN NN.SS. Y R.P.	(%)	SEGÚN PLAN PARCIAL	(%)
• CESION DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.....	4.629,30 m ²	10,00	8.984,45,00 m ²	19,41
• CESION EQUIPAMIENTO.....	1.851,72 m ²	4,00	3.221,62 m ²	6,96
• APARCAMIENTOS 1 /100 m ² C.....	116 Uds.		142 Uds.	



JUSTIFICACION DEL ARTICULO 36 DE LA LEY DE ORDENACION DEL TERRITORIO (LOTIC 9/99).

En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libre públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.

	Según LOTC 9/99	Según P.P.
- Superficie Edificable.....	11.573,25 m ²	11.573,25 m ²
- Reserva Mínima de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos.....	5.786,62 m ²	16.611,09 m ²
- Reserva Mínima de suelo para espacios libre.....	3.471,98 m ²	8.984,45 m ²
- Reserva Mínima para dotaciones.....	810,13 m ²	3.221,62 m ²



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

2.- INDICE DE PLANOS:



2.1 PLANOS DE INFORMACION

I-1	PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE. CLASIFICACION DE SUELO Y ESTRUCTURA URBANISTICA.	1:10000
I-2	PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE. CLASIFICACION DE SUELO Y ESTRUCTURA URBANISTICA	1:5000
I-3	PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE. LA FAJANA. ALINEACIONES, RASTANTES Y RETRANQUEOS.	1:1000
I-4	PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE. LA FAJANA. CALIFICACION DEL SUELO Y ORDENACION	1:1000
I-5	TOPOGRAFÍA, DELIMITACION DEL SECTOR, DESLINDE MARITIMO TERRESTRE Y SERVIDUMBRE (LEY DE COSTAS)	1:1000
I-6	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.	1:1000
I-7	USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1:1000
I-8	CLINOMETRICO	1:1000
INF-9	AFECCION DE LA LEY 12/94 DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS Y AREAS DE SENSIBILIDAD ECOLOGICA.	1:10000
INF-10	GEOLOGIA DEL AREA	1:10000
INF-11	EDAFOLOGIA DEL AREA	1:10000
INF-12	VEGETACION DEL AREA	1:10000
INF-13	ARQUEOLOGIA DEL AREA	1:10000
INF-14	UNIDADES AMBIENTALES DEL AREA	1:10000

2.2 PLANOS DE ORDENACION

O-1	ZONIFICACION CON ASIGNACION DE USOS PORMENORIZADOS	1:1000
O-2	DELIMITACION DE ZONAS	1:1000
O-3	SISTEMA DE USOS LUCRATIVOS	1:1000
O-4	SISTEMA DOTACIONAL	1:1000
O-5	RED VIARIA: ALINEACIONES Y RASANTES	1:1000
O-6	GEOMETRIA DE LA ORDENACION	1:1000
O-7	ESQUEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTE CONTRA INCENDIOS.	1:1000
O-8	ESQUEMA DE LA RED DE SERVICIOS DE ALCANTARILLADO (AGUAS FECALES)	1:1000
O-9	ESQUEMA DE CANALIZACION DE AGUAS PLUVIALES.	1:1000
O-10	ESQUEMA DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA	1:1000
O-11	ESQUEMA DE ALUMBRADO PUBLICO	1:1000
O-12	ESQUEMA DE RED DE TELEFONIA	1:1000
O-13	SEÑALIZACION DE PERFILES	1:1000
O-14	PERFILES DEL TERRENO 1	1:1000
O-15	PERFILES DEL TERRENO 2	1:1000
O-16	PERFILES DEL TERRENO 3	1:1000
O-17	PERFILES DEL TERRENO 4	1:1000
O-18	PERFILES DEL TERRENO 5	1:1000
O-19	PERFILES DEL TERRENO 6	1:1000
O-20	MODELO DE IMPLANTACION	1:1000



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.



3.1. DISPOSICIONES GENERALES

3.1.1. Artículo 1. Objetivos.

Constituye la determinación del uso pormenorizado del suelo, el volumen, condiciones estéticas, higiénico-sanitarias y técnicas de la construcción e instalaciones que con arreglo al Plan Parcial se permiten.

Se regulan además las condiciones de desarrollo y ejecución del Plan, que comprende las relativas a las licencias y a la ejecución de las obras e instalaciones.

En resumen, estas Normas Urbanísticas tienen por finalidad la reglamentación del uso de los terrenos y la ejecución de cualquier tipo de obras públicas o privadas en el Suelo Ordenado por el Plan Parcial “La Fajana”, en el término municipal de Barlovento.

Estas normas se formulan de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico Autonómico Vigente, constituido fundamentalmente por la vigente Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, y en base a lo establecido en la Legislación del Suelo Nacional que ha de entenderse, por efecto de la Sentencia Nº 61/1997 del Tribunal Constitucional a la Ley 6/1988, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE Nº 89 de 14. 4.1988), a los preceptos subsistentes del R.D.L. 1/1992 (en adelante TRLS92) y de la Ley 7/1997 de 14 de Abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (Disposición Derogatoria de la Ley 6/1988), a los preceptos de la Ley del Suelo 1976, en adelante LS76 (Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido). Las referencias a los Reglamentos de Planeamiento (R.P.), (aprobado por Real Decreto 2159/1.978, de 23 de Junio), de Gestión Urbanística (aprobado por Real Decreto 3288/1.978, de 25 de Agosto), se refieren a todo aquellos artículos que no se opongan a las determinaciones de la LOTC 9/1999 y



hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente en lo que se refiere al Planeamiento y la Gestión Urbanística, así como no contradigan las demás disposiciones de la Normativa Urbanística Nacional vigente.

3.1.2. Artículo 2. Ambito

El ámbito territorial de aplicación lo constituye el sector clasificado como suelo Apto para Urbanizar de uso Turístico, denominado “Sector S.A.U. “ La Fajana” dentro del Termino Municipal de Barlovento.

Sus límites aparecen reflejados en los planos de ordenación y lo constituyen:

- Norte: Sector de Suelo Urbano del mismo nombre previsto en las Normas Subsidiarias, así como por terrenos de litoral y escarpes costeros.
- Sur: Escarpe basáltico y terrenos de erial de difícil topografía.
- Este: Pequeño Barranquero y fincas rústicas particulares en situación de erial.
- Oeste: Carretera de acceso a la zona, que enlaza con la Carretera General C-830, terrenos de litoral y escarpe marítimo.

3.1.3. Artículo 3. Vigencia-Revisión. Modificación y Fases.

1.- Este Plan entrará en vigor 15 días después de la publicación de su aprobación definitiva y de las Ordenanzas de su texto (de acuerdo con el art. 70.2 de la Ley de Bases del Régimen Local) en el Boletín Oficial correspondiente y mantendrá su vigencia de forma indefinida (art. 44.3 LOTC 9/99), mientras no sea modificado por un plan de igual o superior rango.



2.- Será precisa la revisión del Plan Parcial cuando haya de reconsiderarse su contenido por alguno de los motivos establecidos por el Art. 46 de la LOTC 9/99. Sólo podrá operarse a través de la Modificación del Planeamiento General y procederá en el supuesto de cambio de los objetivos Generales del mismo.

3.- Constituirá modificación del Plan Parcial la alteración de alguna determinación del mismo comprendida en los supuestos establecido en el art. 47 de las LOTC 9/99.

4.- Se establece una única fase para la ejecución de la Urbanización, conforme a lo establecido en el art. 45-1-b R.P.

3.1.4. Artículo 4. Obligatoriedad.

Las determinaciones del Plan, una vez se haya producido su aprobación definitiva o resolución que ponga fin al pertinente procedimiento, obligan por igual a la Administración y los particulares, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134 (TRLS92), artículo 44 b) (LOTC 9/99), y demás disposiciones reglamentarias.

3.1.5. Artículo 5. Interpretación.

1.- Las Ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la Memoria.

2.- La delimitación gráfica de zonas y sistemas podrá ser precisada por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, respetando las siguientes reglas :

- No se alterará la superficie de las distintas áreas delimitadas en los planos en más o menos de un cinco por ciento (5%).



- No se alterará sustancialmente la forma de las áreas .

3.- En orden a interpretar cualquier duda se tendrá siempre presente la siguiente Jerarquía de documentos.

- Cuantificación en Memoria u Ordenanzas de Edificación.
- Documentos gráficos, planos o esquemas.
- Referencias a edificios o elementos firmes preexistentes.
- Textos explicativos y descripciones en la Memoria.
- Criterios generales de planeamiento.

3.1.6. Artículo 6. Situaciones Transitorias.

En aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan Parcial y que resulten fuera de Ordenación, no se permite ninguna obra, incluso obras menores, o cambio de uso, que no tenga por finalidad su adaptación al Plan.

3.1.7. Artículo 7. Remisión al Planeamiento General.

1.- A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del Municipio, esta Ordenanzas se remiten a las de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la COTMAC, en Sesión celebrada el día 23 de Junio de 1.999, cuyo acuerdo se publica en el BOC Nº 1999/120, del Lunes 6 de Septiembre de 1.999, y cuya publicación íntegra se realiza en el BOP Nº 132 del lunes día 1 de Noviembre de 1.999, entendiéndose complementada por aquel y por las demás ordenanzas Municipales en todos aquellos extremos no especificados en las mismas, y actuando subsidiariamente en tanto no se contradigan con las especificaciones de este Plan.

2.- En lo sucesivo, la referencia de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias quedará identificada por NN.SS.



3.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

3.2. 1. Artículo 8. Competencias

Las NN.SS. de Barlovento establecen para este Sector Turístico un carácter Municipal y el sistema de Cooperación para su desarrollo y ejecución en los terrenos que lo comprenden, siendo el Ayuntamiento la entidad beneficiaria todo ello conforme se establece en los artículos 120 a 122 ambos inclusive de la LOTC 9/99.

El desarrollo del plan Parcial se realizara por medio del correspondiente proyecto de urbanización, en los plazos que determine el plan.

3.2.2. Artículo 9. Desarrollo

Al objeto de completar las determinaciones de este Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a algunas de las finalidades establecidas en el artículo 38 (LOTC 9/99) y artículo 91 (LS.92).

3.2.3. Artículo 10. Polígonos y sistemas de actuación.

La ejecución de este plan, conforme al art. 6.1.5. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. se propone mediante un polígono de actuación.

El sistema de actuación fijado por las NN.SS. es el de Cooperación, regulado por los Artículo 120 a 122, ambos inclusive de la LOTC 9/99.



Capítulo IV

Sistemas de ejecución pública

Sección 1ª

Sistema de cooperación

Artículo 120. Características del sistema de ejecución.

1. *En el sistema de cooperación los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita, soportarán la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgarán a la Administración municipal la disposición fiduciaria de éstos. La Administración actuante ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios.*

2. *El sistema de cooperación comportará la reparcelación, en su caso forzosa, para la justa distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema, no pudiendo ser nunca superiores, estos últimos, al diez por ciento del total de aquellos. Se excluyen los supuestos de titular único de la totalidad de los terrenos y de constitución por la Administración actuante de sociedad mercantil de capital mixto en el que participen al menos los propietarios que representen cuando menos el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de actuación. En este último caso, los propietarios que no participen en la sociedad serán objeto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, siendo beneficiaria la sociedad mixta. La aportación de los propietarios podrá limitarse a sus fincas y construcciones.*

Cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, las bases del sistema podrán establecerse mediante convenio urbanístico, aprobado previa información pública de veinte días.

3. *Con la finalidad de colaborar en la gestión del sistema, podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos bien del propio Ayuntamiento.*

Artículo 121. Forma de gestión del sistema.

1. *En el sistema de cooperación la actividad administrativa de ejecución se gestionará sin órgano diferenciado, a través de organismo público o de sociedad mercantil de capital público municipal o perteneciente a cualquiera de las otras Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma o de la que se constituya, en otro caso, con esta exclusiva finalidad. En este último caso la sociedad podrá ser de capital mixto, con participación de los propietarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación.*



2. La Administración actuante y la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema podrán contratar con empresarios privados la realización de las obras de urbanización y edificación precisas y estos últimos participar en las sociedades mixtas previstas en el número anterior.

Artículo 122. Modalidades del pago de los gastos de urbanización.

1. La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para el próximo año.

b) Convenir con los propietarios, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

2. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

3.2.4. Artículo 11. Proyectos de Urbanización.

La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en este plan requerirá la tramitación previa del correspondiente proyecto de Urbanización, regulado por el artículo 41 de la LOTC 9/99.

Este proyecto se subdividirá para su realización en función del plan de Etapas previsto en el plan y podrá contener los criterios y alternativas viables para variar su proceso de ejecución en función de las demandas de edificación.



3.2.5. Licencias

3.2.5.1. Artículo 12. Condiciones del otorgamiento.

1.- De acuerdo con el artículo 59 f) LOTC 9/99, forma parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto, el deber de solicitar y obtener la Licencia Municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo. El ejercicio de las facultades de edificación quedará regulado por lo dispuesto en los artículos 166 a 171, ambos inclusive (LOTC 9/99) y artículos 39 y siguientes (R.G.U.), en lo que no contradiga la anterior Ley Autonómica.

2.- A estos efectos y de conformidad a lo señalado en el apartado 1.3.2. del anexo relativo a conceptos fundamentales de la ley LOTC 9/99, tendrán la consideración de solares, aquellas parcelas edificables que reúnan los requisitos siguientes:

- Dar frente a una vía que cuente con explanación y pavimentación de la calzada, debiendo encontrarse abierto al uso público.
- Tener garantizado el suministro de agua y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previa.
- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
- Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en al menos una de las vías que lo circunden.
- Cumplir las condiciones dimensionales establecidas para su zona.



3.- No obstante, podrá otorgarse la Licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garantice la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la edificación, de conformidad al procedimiento regulado en el artículo 41 R.G.U.

4.- De conformidad con el artículo 122.2 de la LOTC 9/99, no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía Administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

3.2.5.2. Artículo 13. Consultas e Informes.

Todo administrado tiene derecho a consultar en las Oficinas Municipales toda la Documentación que integra este Plan Parcial, a cuyo efecto estará a disposición del público en las Oficinas Municipales.

Así mismo tendrá derecho a ser informado por escrito, previo pago de las tasas correspondientes, del régimen urbanístico aplicable a cualquier parcela, o de cualquier duda o interpretación municipal al respecto.

3.2.5.3.- Artículo 14. Solicitud del señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

1.- Toda actuación edificatoria deberá llevarse acabo sobre las alineaciones establecidas en este Plan.

2.- A cuyo efecto, previo a la concesión de Licencia, se solicitará el señalamiento, que deberá ser comprobado en el terreno por el técnico municipal, conjuntamente con las condiciones de Urbanización de la parcela. El plazo para la ejecución del señalamiento no superará el mes.



3.2.5.4.- Artículo 15. Contenido de las Licencias y Obligaciones del Titular.

1.- Se considera incluido en el acto de concesión de las Licencias todas las disposiciones que figuran en el presente Plan. Subsidiariamente y para lo no señalado en él le serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Barlovento.

2.- El titular de la Licencia estará obligado a satisfacer los gastos ocasionados al Ayuntamiento y a reparar los daños surgidos durante la obra en los elementos de la Urbanización o del paisaje. A tal efecto el Ayuntamiento podrá solicitar un depósito de garantía mediante aval bancario.

3.2.5.5. Artículo 16. Plazo y caducidad de las licencias.

1.- La Licencias Municipales caducarán y quedarán sin efecto, si a los 6 meses de la fecha de su notificación no se hubieran empezado las obras, o se hubiera acordado una prórroga a la misma, conforme al artículo 169.2 LOTC 9/99. Por lo que de no iniciar las obras comportaría el pago de los derechos de Licencia.

2.- Comenzadas éstas en el plazo aludido, el incumplimiento del plazo de ejecución, que de no venir definido en la Licencia se supone de dos años (art. 169.1 LOTC 9/99), comportará la caducidad automática de la Licencia sin derecho a indemnización.



3.2.5.6. Artículo 17. Documentación general para la solicitud de una licencia.

1.- La solicitud de licencia de cualquiera de los actos contenidos en el art. 166 de la LOTC 9/99, deberá ir firmada por el peticionario y acompañada de tres ejemplares del Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente.

2.- La solicitud irá acompañada de:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes, caso de precisarlo.
- Plano de situación, escala mínima 1/2.000.
- Proyecto Técnico que constará de los datos y Documentación precisos para que de su examen pueda deducirse con exactitud los datos relativos a cuantos elementos de estas normas le son de aplicación y como mínimo.
- Memoria justificativa en cumplimiento de las determinaciones del Plan y de los actos a ejecutar a través de la licencia.
- Planos Técnicos en el que se desarrolla gráficamente y numéricamente todos los aspectos precisos para la definición técnica y constructiva de la obra.
- Presupuesto de la obra a realizar y pliego de condiciones.

3.2.5.7. Artículo 18. Documentación para la solicitud de licencia de Urbanización.

1.- Las obras de Urbanización precisarán el desarrollo de los Proyectos de Urbanización correspondientes, de acuerdo con el art. 41 de la LOTC 9/99.

2.- La documentación necesaria será la señalada en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.



3. - Los proyectos de urbanización comprenderán la totalidad de las obras que se precisen de acuerdo con el apartado anterior, pudiendo desarrollarse por fases, por zonas o por elementos específicos de la Urbanización.

3.2.5.8.- Artículo 19. Obras menores.

1.- Son obras menores aquella de pequeña entidad, simples y que no afectan a la estructura resistentes.

2.- Se consideran obras menores:

- Obras realizadas en la vía pública, en relación a la edificación contigua, como vados, vallas, murados, rótulos, anuncios, toldos, marquesinas, etc.
- Obras auxiliares de la construcción, como vallas de obra, murado de obras y solares, ejecución de pozos y sondeos, casetas de obra, etc.
- Obras de mejora, reparación, conservación, y mantenimiento de edificaciones.
- La solicitud de licencias de obras menores habrá de ir acompañada de un documento donde se describa escrita y gráficamente las obras a realizar, con indicación de su extensión, plano de situación a escala 1:2000-1:5000 y presupuesto estimativo a la obra a realizar.

3.2.5.9. Artículo 20. Otras licencias.

La documentación a presentar para los otros actos sometidos a licencia y no detallada exclusivamente en esta Ordenanza, se regirán por las Normas y criterios existentes en el Ayuntamiento del Barlovento al respecto.



3.2.5.10. Artículo 21. Obligación de conservación de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

1.- De conformidad con el artículo 153 de la LOTC 9/99, los propietarios de los edificios e instalaciones públicas o privadas, deberán mantener los elementos de aquellos en condiciones de seguridad, salubridad ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que le sean de aplicación, en concreto a las municipales, realizando los trabajos y obras precisos para tal fin.

2.- El Ayuntamiento, por iniciativa propia, moción razonada, denuncia o instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el apartado anterior, siempre y cuando el importe de las mismas no supere el 50 % del coste de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie construida sobre la que se pretende actuar.

3.2.5.11. Artículo 22. Documentos complementarios.

1.- El Ayuntamiento podrá proponer durante el desarrollo de la urbanización y edificación y si así se necesitara, cuantos documentos u ordenanzas complementarias se estimaran para una mejor definición de las obras civiles a ejecutar, o una mayor definición de las condiciones formales de las edificaciones y sus cerramientos de parcela.



3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

3.3.1. Artículo 23.- Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1.- En la ejecución de cualquier obra o instalación promotor deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Construcción del vado de la acera.
- Mantener en buen estado los elementos de protección y seguridad de la obra.
- Conservar la vía pública y acera libre de materiales.
- Observar las normas de carga, descarga, limpieza retirada y vertido de escombros.

2.- Los técnicos de las obras son responsables mancomunadamente con el promotor de las infracciones de estas ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia que se aparte de las condiciones de la licencia no lo comunique por escrito al Ayuntamiento. Así mismo en el caso de cesar como director de obra deberá comunicarlo al Ayuntamiento.

3 . - La contrata además de las responsabilidades mancomunadas citadas deberá ejecutar las obras de acuerdo con la licencia, reponsabilizarse del vertido de escombros y en caso de cesar en la obra está obligado a comunicarlo al Ayuntamiento.

4.- En toda obra o ejecución de instalación se tendrá a disposición de la inspección Municipal:

- Documento acreditativo de la Licencia.



- Proyecto Técnico sellado por el Ayuntamiento.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

3.3.2. Artículo 24. Conclusión de las obras.

1.- El promotor deberá retirar los elementos constructivos sobrantes y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos resultaran afectados.

2.- El titular de la Licencia deberá así mismo, en el plazo de 15 días, poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras.

3.- Solicitará la Licencia de Ocupación, acompañando la Licencia de Construcción y Certificado Final de Obra. Aquella será expedida previa inspección municipal.

4.- Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación de avales, siempre que se hubieren cumplido las obligaciones que el mismo garantizaba. Se entiende su procedencia para el caso en que fuera preceptivo su constitución.



3.4. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.4.1. Disposiciones Generales.

3.4.1.1. Artículo 25. Calificación del suelo.

1.- A efectos de lo previsto en el artículo 35 LOTC 9/99, el Plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación.

2.- El Plan califica como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permitan conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad, espacios libres, equipamiento y servicios.

3.- El Plan califica como zonas para usos lucrativos los suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y desglosadas las superficies," resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos fijados, puedan ejercer sus facultades dominicales.

4. - Se entiende como "zona" la extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme. Se entiende por "unidad de zona" toda superficie homogénea calificada por este Plan y delimitada por suelos de diferente calificación urbanística, cuya definición gráfica se recoge en el plano de zonificación.

5.- De conformidad a las tipologías de edificaciones adoptadas, el Plan contempla los tipos o clases de zona siguientes, de acuerdo a las NN.SS. :

- Zona de edificación turística hotelera (Z.T.H.)
- Zona de edificación turística abierta de dos plantas (Z.T.A.2)



- Zona de Equipamiento y Servicios privados (Z.E.S.)
- Zona de Equipamiento Público (Z.E.P.)
- Zona de Areas Libres (Z.L.)
- Zona de Viario (Z.V.)

3.4.2. Disposiciones relativas a la edificación.

3.4.2.1. Condiciones de volumen.:

3.4.2.1.1. Artículo 26. Parámetros relativos a la forma del espacio privado.

1.- Alineación de vial. Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales el límite entre el dominio del vial público y otros usos públicos o privados.

2.- Alineación de la edificación o línea fachada:

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser vinculante (coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella) y opcional para cada parcela (respetando unos retranqueos mínimos).

3.- Ancho de la calle:

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

4.- Eje de la calle:

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.



5.- Rasante:

La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje. La rasante de la edificación es la cota a que está situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público.

6. - Altura reguladora :

La altura de la edificación es, en cada punto, la distancia comprendida entre la rasante de la vía y el alero perimetral del techo del volumen habitable.

Caso de existir semisótano este computará en la medición de altura, cuando la cara inferior de su forjado de techo sobresalga más de 1,40 m. respecto al de la rasante de la calle, o terreno colindante con la edificación en su caso.

No se computará a estos efectos los accesos a sótanos, siempre que su anchura no sea superior a 3 m.

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirá:

1.- La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30%, en caso de cubierta inclinada cuyo arranque no supere la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros, y cuya cumbrera no podrá superar la altura de 2.50 m. sobre la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero.

2.- Se autorizan pabellones de salida de escaleras, lavaderos, depósitos de agua y otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio.

Todas las construcciones deberán quedar por debajo de un ángulo de treinta grados sobre la horizontal, medido en el plano perpendicular a la fachada, a 1,70 m. del intrados del último forjado.



Estas edificaciones deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada en el conjunto, no pudiendo superar los 20 m² y/o 25% de la superficie de la cubierta, ni tener altura superior a 3.00 m.

7.- Cuerpos y elementos salientes:

1.- Son cuerpos salientes aquellos que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general todos aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados alguno de sus lados con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados como balcones, terrazas y otros voladizos cerrados exclusivamente con elementos permeables en tres de los lados de su planta.

b) Se limita los cuerpos salientes y vuelos, ajustándose a lo regulado en las NN.SS.

2.- Son elementos salientes los aleros, pilares, gárgolas, marquesinas, cornisas, jambas, rejas elementos similares de carácter ornamental.

a) Se limita el vuelo de los elementos salientes regulado en las NN.SS.

8.- Cerramientos:

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales.

El cerramiento que de a vía pública, será mediante muro ciego de altura media no sugerir a 1 metro y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de 1,80 metros.



Cuando el cerramiento sea divisorio de dos parcelas podrán ser opacos hasta una altura de 2 metros, medidos sobre la rasante del terreno urbanizado, en el caso en que fuera en ladera, se medirá desde el terreno de cota inferior.

9.- Retranqueos de la edificación.

1.- Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a los límites de parcela (frente, fondo y laterales), de la calle o de otros bloques de edificación existentes en la misma parcela.

2.- En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

3.4.2.1.2. Artículo 27. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

1.- Parcela Bruta o Tipo:

Se entiende por parcela toda porción de suelo edificable. Parcela mínima es aquella cuyas dimensiones son mínimas a efectos de parcelación y edificación.

2.- Solar.

Parcela que por reunir las condiciones de forma, dimensiones y urbanización establecidas en el apartado 1.3.2. del Anexo relativo a los conceptos la Ley del



Ordenación del Territorio de Canarias LOTC 9/99 y en estas Normas, es apta para ser edificada.

3.- Parcela Neta o Edificable:

Es el espacio de la parcela en el cual puede ubicarse la edificación, queda definida por los retranqueos y por el fondo edificable, o por las líneas de edificación.

4.- Profundidad edificable:

Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de parcela al vial, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación.

5.- Ocupación:

Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la proyección vertical todos los elementos de la edificación, excluida la planta sótano, y la superficie de la parcela. La relación máxima se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas.

6.- Espacio libre de parcela:

Es el espacio libre de edificación, consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a la ocupación máxima, no tendrá otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres (jardines, parques,...) al servicio de la edificación correspondiente.

Podrán mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.



Las bandas laterales de las parcelas, habrán de ajardinarse, introduciendo árboles y arbustos de cierto porte de especies propias de la zona.

7.- Edificabilidad:

Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo de parcela neta, excluyéndose de esta media los sótanos y los semisótanos, cuando éstos últimos no sobresalgan más de 1,20 metros respecto de la rasante de la calle o terreno circundante.

3.4.2.1.3. Artículo 28. Parámetros relativos a la edificación.

1.- Numero de plantas:

Es el número máximo de pisos horizontales que, en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora establecida en cada zona.

2.- Planta baja:

Planta situada al mismo nivel que la rasante del terreno circundante o por encima de la planta sótano, real o posible. La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2.50 m. para usos residenciales y 3.00 m para otros usos.

3.- Planta sótano y semisótano:

a).- Planta situada por debajo de la rasante de las calles o espacios exteriores. Se autoriza sótanos en todos los casos en que se pueda garantizar su ejecución sin peligrosidad para las fábricas colindantes.



- b).- Tendrá condición de sótano cualquier planta en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al exterior.
- c).- Se considerará semisótano cualquier planta, en la que, la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de 1.20 m. sobre la rasante del terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, nunca superior a 3 m. que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo.
- d).- Cualquier planta semi-sumergida que excediese de la altura emergente autorizada se computará como planta baja a todos los efectos.
- e).- La altura libre de sótanos no será inferior a 2.20 m.
- f).- El uso de sótanos será de servicios tales como garaje, almacén, instalaciones técnicas y similares, siempre ligados al uso principal del edificio.

4. Planta piso.

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre mínima será de 2.5 m. y la máxima de 3.4 m.

Dentro de la limitación de altura total, resultante de la aplicación de los párrafos anteriores, los edificios que se destinen a uso distintos del residencial (edificios públicos, oficinas, etc.), y en particular los industriales podrán adoptar en cada caso la combinación de alturas que convengan a su necesidades, siempre que cumplan lo estipulado en las Condiciones particulares de zona de estas ordenanzas.



5.- Cubiertas y Altillos:

Con carácter general para la edificación industrial del Polígono las cubiertas serán inclinadas, debiéndose integrar en la composición general los elementos técnicos de las instalaciones, como depósitos de agua, silos, antenas, placas solares, etc.

En el supuesto de disponerse de altillos habitables bajo cubiertas inclinadas, éstas tendrán la consideración de planta piso y computarán a efectos de edificabilidad y número de plantas- A estos efectos, se considerarán habitables los espacios a partir de 1.80 m. de altura libre.

6-- Claraboyas:

Los patios interiores podrán cubrirse mediante claraboyas, que deberán tener una ventilación perimetral fija no inferior al cuarto de la superficie total que cubren.

7.- Patios interiores:

Son los patios que resultan de la superficie de parcela neta no ocupada por la edificación y que se utilizan para iluminar y tener una ventilación cruzada en el edificio.

Podrán situarse en el fondo o en el interior de la parcela, pero nunca dando a fachada.

Sus dimensiones no serán inferiores a 3m en ningún punto y su superficie mínima de 15 m².



8.- Fachadas:

Se dispondrán en las alineaciones fijadas en los Planos de Ordenación, excepto lo especificado para los Estudios de Detalle.

3.4.2.2. Artículo 29- Condiciones de uso.

1.- Usos Pormenorizados:

A efectos de estas Ordenanzas, se establecen los siguientes usos pormenorizados, en función de los usos globales correspondientes:

- **Uso turístico**, Actividad propia de las edificaciones destinadas a ofrecer al público alojamiento temporal, en cualquiera de las modalidades de prestación de servicios de alojamiento turístico establecidas en el artículo 32 de la Ley 7/1.995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.
- **Uso de vivienda**, que corresponde a las dependencias destinadas al alojamiento o residencia familiar.
- **Uso de industria**, comprendiendo toda actividad destinada a la elaboración, tratamiento, mantenimiento, reparación o transformación de materias primas o elaboradas, con empleo de cualquier forma de energía, salvo la simple conservación o venta.
- **Uso de servicios**, con los usos pormenorizados siguientes:
 - a) **Oficinas**: comprende los locales destinados a las actividades de negocio, en su aspecto administrativo y de relación.



- b) Comercio: engloba los locales destinados a la exposición y venta de mercancías y servicios, incluso bebidas y alimentos para ser consumidos en el local. Se clasifican según su forma de desarrollo en las categorías establecidas en el artículo 4.1.1. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Barlovento.
- c) Almacén : comprende los espacios destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier tipo de materias, siempre que no estén destinadas a la venta al por menor en el mismo establecimiento.
- d) Garaje: comprende los espacios cerrados destinados a la guarda o aparcamiento de vehículos a motor, incluso los anejos de paso y espera.
- Uso de equipo, desglosado en los usos pormenorizados siguientes:
 - a) Cívico: engloba los locales destinados a los servicios asistenciales de carácter público, conforme las modalidades siguientes:
 - Cívico-administrativo: comprende las dependencias ligadas a la Administración pública y a sus servicios.
 - Cívico-comercial : comprende los servicios comerciales de carácter público, como tiendas, mercados, lonjas y similares.
 - b) Deportivos: comprende los locales y espacios destinados a la práctica y disfrute de las instalaciones deportivas.



3.4.2.3. Artículo 30. Condiciones higiénico sanitarias.

1- Edificación Turística:

Se atenderá a lo dispuesto en la Ley 7/1.995 sobre Ordenación del Turismo en Canarias, y en concreto el artículo 35.1 relativo a los estándares exigidos a la urbanización turística, así como a los artículos 26 y 27 relativos a la Prevención de daños y Protección de los valores Medio Ambientales . Así mismo se ha de cumplir la siguiente normativa:

- Decreto 165/89 de Requisitos Mínimos de Infraestructura en Alojamientos Turísticos.
- Decreto 23/89 de Ordenación de Apartamentos Turísticos.
- Decreto 149/86 de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.
- Decreto 305/96 sobre Medidas de Seguridad y Protección Contra Incendios en Establecimientos Alojativos Turísticos.
- Ley 8/95 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas de la Comunidad Autónoma de Canarias y Decreto 227/97 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la misma.

Se habrá de tener en cuenta lo establecido en el artículo 6.1.5., apartado B) de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Barlovento y en concreto la densidad mínima de 55 m² de solar / plaza turística, así como la obligatoriedad de establecer el uso hotelero de cuatro estrellas, con tipología de edificación abierta, que ha de comprender al menos el 50 % de la edificabilidad, respetando el estándar de 60 m² de solar hotelero / cama.

2.- Edificación Residencial:

Se atenderá a lo dispuesto en la normativa vigente de la Dirección General de Arquitectura y vivienda y en concreto al Decreto 47/1.991, de 25 de Marzo, por el



que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de Habitabilidad.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del NN.SS. del Municipio de Barlovento, arts. 96 a 110, ambos inclusive.

2.- Edificación Comercial:

Los locales comerciales, en relación con los puestos de trabajo que dispongan, deben cumplir las condiciones siguientes:

Volumen por puesto de trabajo: 6,5 m³

Superficie por puesto de trabajo: 2 m²

Ventilación e iluminación:

- Todas las edificaciones deberán tener ventilación cruzada entre el frente y el fondo de la misma, que se resolverá mediante el patio trasero o a través de patios interiores.
- Las piezas principales de la edificación tendrán iluminación directa, a calle o patio, no inferior a 1/10 de la superficie que iluminan.
- Las escaleras de acceso entre plantas están obligadas a tener ventilación y análoga iluminación a través de la calle, patio o cenitalmente.
- La distancia a fachada o a un patio, de cualquier puesto de trabajo, será como máximo de 20 m.



Pasillos y Escaleras:

- Los pasillos y escaleras de las edificaciones tendrán un ancho no inferior a los 1,20 m. en todo su recorrido. En el caso de escaleras y pasillos de servicio podrán reducirse a 90 cm.
- Las huellas de escalera tendrán como mínimo 28 cm y la contrahuella 18 cm como máximo. No se permiten escaleras partidas ni compensadas.

Aseos:

En los edificios industriales son preceptivos los aseos independientes para ambos sexos, cuyo número total ha de ser el siguiente: hasta 250 m². dos, hasta 500 m². cuatro, hasta 1.000 m². seis, y dos más por cada 600 m² de exceso, pudiéndose reducir en una unidad en los departamentos de hombres, si se prevén urinarios.

Normas Básicas:

- Serán de aplicación en las edificaciones industriales las Normas Básicas siguientes:
 - NBE-CT-79. Condiciones Térmicas en los edificios.
 - NBE-CA-88. Condiciones Acústicas en los edificios.
 - NBE-CPI-96. Condiciones de Protección Contra Incendios en los edificios.
- De igual manera, es obligatorio el cumplimiento de Las Normas Básicas Generales sobre edificación e instalaciones industriales, y en relación a las normas constructivas, se estará a las N.T.E. (Normas Tecnológicas de la Edificación).



Aparcamientos:

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles, que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie del taller.

Carga y Descarga:

- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² edificados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un metro para circulación peatonal.
- Para superficies superiores a 1.000 m², deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m².

3.4.2.5. Artículo 31. Condiciones estéticas.

1.- Edificación Turística.

Deberá conseguirse la armonización arquitectónica entre cada parte y la totalidad del sector. La definición de los volúmenes construidos será libre en cuanto a la composición y definición de materiales, siempre, respetando lo establecido por las Normas Urbanísticas de las NN.SS. del Municipio de Barlovento. Así mismo, se cumplirán las condiciones estéticas de la edificación, definidas en el anexo de fichas de este Plan Parcial.



2.- Edificación Comercial.

- El tratamiento exterior de las construcciones se realizará con materiales naturales o pinturas cuyo cromatismo y textura se adecuarán a los propios del territorio.
- Cuando como consecuencia de diferentes cotas de coronación, aparezcan medianeras al descubierto, éstas deberán acabarse con los mismo materiales, color y textura que la fachada del edificio.
- La cubierta se considerará como la quinta fachada, por lo tanto se tratará como tal mediante materiales específicamente fabricados para acabados de cubiertas.
Las instalaciones o depósitos que precisen su ubicación en cubierta deberán estar protegidos de la vista, mediante celosías o mampostería, con acabado de fachada.
- En los jardines delanteros se obliga que haya como mínimo un árbol de gran fuste por parcela o por cada 12 m. de frente a vial.
- Se permite la disposición de anuncios en fachada adosados a éstas y colocados en las partes altas de los dinteles de los huecos.
- Se permite la ejecución de elementos constructivos fijos volados no ocupables, con un saliente máximo de 30 cm. Las cornisas, 60 cm, los aleros y 1,20 m las marquesinas.
- Se admiten únicamente cuerpos volados abiertos, con saliente de 1 m., una longitud en planta que no excederá la mitad de la línea de fachada, y una distancia mínima las líneas de contigüidad de parcelas de 40 cm.
- Las fachadas de la edificación y cerramientos deberán rematarse mediante zócalos de material resistente, con altura no inferior a 1 m.
- Bajo ningún concepto resulta permisible la permanencia de paramentos exteriores sin el acabado correspondiente, entendiéndose por tal, el estado natural de los materiales, en el caso de que su nobleza lo permita o el correspondiente revocado y pintado, en caso contrario. Las pinturas serán preceptivamente de colores claros.



3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

3. 5.1. ZONA EDIFICACIÓN TURÍSTICA HOTELERA (ZTH)

Las normas aplicables a esta zona edificable se entienden complementadas por las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Barlovento, y en todo caso por la Ley 7/95 sobre Ordenación del Turismo en Canarias, Decreto 149/86 de Ordenación de Establecimientos Hoteleros, Decreto 305/96 sobre Medidas de Seguridad y Protección Contra Incendios en establecimientos alojamientos turísticos y Ley 8/95 de Accesibilidad y Supresión de barreras físicas de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3.5.1.1. Artículo 32. Definición.

Es aquella destinada exclusivamente al uso turístico hotelero, siendo sus condiciones de volumen las que se establecen a continuación, correspondientes a la edificación abierta, conforme al artículo 7.1.2., apartado 2, de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias, a excepción de la altura reguladora y la ocupación.

3.5.1.2. Artículo 33. Condiciones generales.

1.- Condiciones de uso:

- El uso preferente es el hotelero, con categoría de cuatro estrellas, de acuerdo con los condicionantes establecidos en el Planeamiento Municipal vigente, en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, y en el Decreto 149/86 de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.
- Servicios.:
 - Se permite el uso de oficina, en cuanto vaya ligado al uso preferente.
 - El de comercio de venta al menor en cuando vaya ligado al uso preferente.



El de almacén en cuanto vaya ligado al uso preferente.

- Equipo:

Se permiten exclusivamente las actividades complementarias a la actividad turística hotelera, tales como locales de descanso y reunión, comedores, bares, instalaciones deportivas, de ocio y similares .

2.- Alineaciones y Retranqueos.

Las alineaciones de la edificación o línea de fachada no se definen en este documento, en tanto se entiende no procede su establecimiento en la edificación abierta turística. Con carácter general se establece que la distancia mínima desde cada punto de la edificación a los linderos, y al borde de la vía a que dé frente la parcela o linderos del sistema dotacional, será respectivamente de 3 y 5 metros, y en todo caso la mitad de la altura de la fachada en ese punto.

El espacio comprendido entre la alineación del vial y la alineación de la edificación deberá ser plantado y ajardinado, así como las áreas laterales colindantes con otras parcelas, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Separaciones:

Cuando se construyen volúmenes separados o cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentados, la edificación deberá disponerse de forma tal que los espacios libres a los que den superficies habitables, cumplan la condición de que la distancia mínima entre cada punto de la fachada de uno a otro volumen sea igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.



4. - Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de parcela será de 4.500,00 m², su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella círculo de 40 m. de diámetro.

5.- Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10,50 metros de altura. No se permite, con carácter general, los volúmenes de sobrealtura o construcciones por encima de la altura reguladora, establecidos en el art. 4.3.4. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Barlovento.

6.- Sótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, respetando la ocupación máxima del 50%.

7.- Ocupación máxima y Edificabilidad:

La ocupación máxima será del 40 % y su edificabilidad máxima es de 0,60 m²/m².

8.- Aparcamientos.

Es obligatorio una plaza de aparcamiento en el interior de parcela por cada 200 m² de superficie construida.

9.- Condiciones de usos. Usos permitidos.

Se atenderá a lo dispuesto en la Ley 7/1.995 sobre Ordenación del Turismo en Canarias. Así mismo se ha de cumplir la siguiente normativa:



- Decreto 165/89 de Requisitos Mínimos de Infraestructura en Alojamientos Turísticos.
- Decreto 149/86 de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.
- Decreto 305/96 sobre Medidas de Seguridad y Protección Contra Incendios en Establecimientos Alojativos Turísticos.
- Ley 8/95 de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas de la Comunidad Autónoma de Canarias y Decreto 227/97 por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la misma.

Se habrá de tener en cuenta lo establecido en el artículo 6.1.5., apartado B) de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Barlovento y en concreto la densidad mínima de 60 m² de solar / plaza turística, así como la obligatoriedad de establecer el uso hotelero de cuatro estrellas, con tipología de edificación abierta, que ha de comprender al menos el 50 % de la edificabilidad, respetando el estándar de 60 m² de solar hotelero / cama.

Se permitirán los usos de servicios y equipo, siempre que mantenga como complementario al uso turístico-hotelero, no permitiéndose a éste exceder en superficie construida el 20 % de la superficie dedicada a alojamientos en cada parcela, sin sobrepasar la edificabilidad máxima asignada a cada una de ellas.



3. 5.2. ZONA EDIFICACIÓN TURÍSTICA ABIERTA DE DOS PLANTAS (ZTE)

Las normas aplicables a esta zona edificable se entienden complementadas por las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Barlovento, y en todo caso por la Ley 7/95 sobre Ordenación del Turismo en Canarias, Decreto 23/89 de Ordenación de Apartamentos Turísticos, Decreto 305/96 sobre Medidas de Seguridad y Protección Contra Incendios en establecimientos alojamientos turísticos y Ley 8/95 de Accesibilidad y Supresión de barreras físicas de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3.5.2.1. Artículo 32. Definición.

Es aquella destinada preferentemente al uso turístico, siendo sus condiciones de volumen las correspondientes a la edificación abierta, conforme al artículo 7.1.2., apartado 2, de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias.

3.5.2.2. Artículo 33. Condiciones generales.

1.- Condiciones de uso:

- Turismo.

Es el uso preferente y se admite en las tipologías alojativas de apartamentos de categoría mínima tres llaves, bungalows y villas, según se define en el Decreto 23/1.989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC Nº 46 y 60, de 3 y 28 de abril de 1.989, respectivamente).

- Vivienda.

Se permite con tipología de vivienda unifamiliar aislada, adosada, agrupada o pareada.



- **Servicios.**

Se permite el uso de oficina, en cuanto vaya ligado al uso preferente.

El de comercio de venta al por mayor o cuando vaya ligado al uso preferente.

El de almacén en todas las situaciones.

- **Equipo.**

Se permiten exclusivamente las actividades vinculadas a la explotación turística, tales como locales de descanso y reunión, comedores, bares, instalaciones deportivas y similares .

2.- Alineaciones y retranqueos.

Las alineaciones de la edificación o línea de fachada serán las definidas en el plano correspondiente de alineaciones y tienen carácter obligatorio, caso de establecerse en el plano correspondiente. Con carácter general se establece que la distancia mínima desde cada punto de la edificación a los linderos, y al borde de la vía a que dé frente la parcela o linderos del sistema dotacional, será respectivamente de 3 y 5 metros, y en todo caso la mitad de la altura de la fachada en ese punto.

El espacio comprendido entre la alineación del vial y la alineación de la edificación deberá ser plantado y ajardinado, así como las áreas laterales colindantes con otras parcelas, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Separaciones:

Cuando se construyen volúmenes separados o cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentados, la edificación deberá disponerse de forma tal que los espacios libres a los que den superficies habitables, cumplan la condición de



que la distancia mínima entre cada punto de la fachada de uno a otro volumen sea igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.

4. - Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de parcela será de 250 m², su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella círculo de 10 m. de diámetro. El fondo máximo edificable varía en función de la manzana y viene definido en el plano correspondiente de alineaciones con carácter obligatorio.

5.- Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros de altura. No se permite, con carácter general, los volúmenes de sobrealtura o construcciones por encima de la altura reguladora, establecidos en el art. 4.3.4. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Barlovento.

6.- Sótanos.

Respetando la alineación de fachada fijada se admite la construcción de una planta de sótano o semisótano.

7.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 40 % y su edificabilidad máxima es de 0,52 m²/m².



8.- Aparcamientos.

Es obligatorio una plaza de aparcamiento en el interior de parcela por cada 100 m² de superficie construida.

9.- Condiciones de usos. Usos permitidos.

El uso preferente es el turístico, en las modalidades de apartamentos de tres llaves, villas y bungalows, tal como se define en el Decreto 23/1.989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos (BOC Nº 46 y 60, de 3 y 28 de abril de 1.989, respectivamente), no admitiéndose la edificación de carácter hotelero. Se admite así mismo, el uso de vivienda en formas de agrupación adosada, pareada y las escalonadas, permitiéndose para tales fines la agrupación de parcelas.

Se permitirán el uso de servicios y equipo, siempre que mantenga el complementario al turístico, no permitiéndose a éste exceder en superficie el 20 % de la superficie dedicada a alojamientos en cada parcela, sin sobrepasar la edificabilidad máxima asignada a cada una de ellas.



3. 5. 3. ZONA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS (Z. E.S.)

3.5.3.1 Artículo 34. Definición.

Forman parte de la zona de equipamiento aquellos terrenos, y las edificaciones correspondientes que se destinan a usos privados de carácter colectivo, admitidos por la vigente Legislación de Costas en la banda de servidumbre donde se sitúa esta zona.

Las condiciones de volumen son las correspondientes al tipo de edificación abierta, conforme al artículo 7.1.2., apartado 1, excepto la ocupación que se reduce a un 30 % (equipamiento comercial-social), con una altura máxima de una planta y 4,50 m. de altura.

3.5.3.2 Artículo 35. Equipamiento y Servicios.

1.- Condiciones de uso:

- **Uso preferente.**

Son los de equipamiento y servicios complementarios de la actividad turística, incluyendo la actividad comercial, lúdica y de ocio, deportiva, cultural, recreativa, docente, etc...

- **Usos compatibles.**

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



2. - Alineaciones y Retranqueos.

La ubicación de la edificación en la parcela responde a la tipología de construcción excenta, por tanto no se establecen alineaciones en esta zona.

El retranqueo mínimo a linderos se establece en 5 m.

El espacio no ocupado por edificación o instalaciones de la parcela, deberá ser ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Condiciones de parcela.

La superficie mínima de parcela será de 4.405,02 m², su forma y dimensiones son las establecidas en la ordenación. El perímetro edificable se encuentra definido en el Plano de Alineaciones del presente Plan Parcial.

4. - Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 1 planta y 4,50 metros de altura.

5.- Sótanos:

Respetando los retranqueos obligados en esta ordenanza se admite la construcción de una planta de sótano.

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 30 % y su edificabilidad es de 0,3 m² /m².



7. - Aparcamientos:

Es obligatorio una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada 100 m² construidos.



3. 5. 4. ZONA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO (Z. E.P.)

3.5.4.1 Artículo 34. Definición.

Forman parte de la zona de equipamiento aquellos terrenos, y las edificaciones correspondientes que se destinan a usos públicos o colectivos.

Las condiciones de volumen son las correspondientes al tipo de edificación abierta, conforme al artículo 7.1.2., apartado 1, excepto la ocupación que se reduce a un 30 % (equipamiento comercial-social), con una altura máxima de una planta.

3.5.4.2 Artículo 35. Equipamiento Deportivo.

1.- Condiciones de uso:

- Uso preferente.

El de Equipamiento Deportivo, entendiéndose como tales según el artículo 4.1.1. de las NN.UU. de las Normas Subsidiarias, los edificios, locales y áreas en los que se desarrollen actividades deportivas.

- Usos compatibles.

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

2. - Alineaciones y retranqueos.

La ubicación de la edificación en la parcela será la establecida en el plano de retranqueos.



Los retranqueos y alineaciones tienen carácter obligatorio y están definidos en el plano correspondiente de alineaciones.

El espacio no edificado de la parcela, deberá ser tratado como parque público, introduciendo plantas y jardines y demás elementos propios de estos espacios, e incorporarse al sistema de espacios libres de dominio y uso público del sector, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Condiciones de parcela.

La superficie mínima de parcela será de 3.221,62 m², su forma y dimensiones son las establecidas en la ordenación.

4. - Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 1 planta y 4,50 metros de altura.

5.- Sótanos:

Respetando los retranqueos obligados en esta ordenanza se admite la construcción de una planta de sótano.

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 30 % y su edificabilidad es de 0,30 m² /m².

7. - Aparcamientos:

No se exigen aparcamientos en el interior de las parcelas.



3.5.5. ZONAS VERDES (Z.L.)

3.5.5.1. Artículo 36. Definición y Condiciones de Uso.

Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación y conservación de jardines y áreas de recreo así como, aquellas áreas del territorio que por sus condiciones topográficas no admiten, en condiciones normales, su utilización urbana y que se integran en el desarrollo de la trama urbana como testimonio del medio natural preexistente.

3.5.5.2. Artículo 37 . Jardines.

- Los jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios y el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.
- Para su ajardinamiento será preciso la tramitación previa del proyecto correspondiente, con posibilidad de incorporarlo al proyecto de urbanización del Plan Parcial.
- Se permiten todos los usos que potencien o complementen el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza.
- Se permiten las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales ubicadas adecuadamente en el entorno.
- Quedarán afectos al uso y dominio público.



3.5.5.3.- Artículo 38. Areas Peatonales.

En base a lo establecido en el art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, deberán reunir las siguientes condiciones:

- Deberán tener una superficie superior a 1.000 m², en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo.
- El conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40% de la superficie de este.
- Para su ordenación será preciso la tramitación previa del proyecto correspondiente, con posibilidad de incorporarlo al proyecto de urbanización del Plan Parcial.
- Se permiten las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales ubicadas adecuadamente en el entorno.
- Quedan afectos al uso y dominio público.

3.5.5.4. Artículo 39. Jardines de borde.

- Dada la situación del Plan Parcial, sin ningún tipo de edificación o trama urbana a su alrededor, e inserto en un medio natural con importantes valores paisajísticos, susceptible de actuaciones con impacto negativo, y con una cierta fragilidad, se han introducido estas áreas ajardinadas para atenuar el impacto, a la vez que integrar y articular la actuación en el medio.
- Se ordenará con arbolado y especies de la zona, procurando dejar el terreno en el estado más natural posible, quedando prohibida cualquier tipo de construcción



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

- Se permite en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales o similares, que deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.

- Quedarán afectos al uso y dominio público.



3.5.6. ZONA DE VIARIO (Z.V.)

3.5.6.1. Artículo 40. Definición.

Corresponde a todo el sistema viario compuesto por las vías rodadas para el tráfico, las aceras, los aparcamientos en los viales y los peatonales según el plano de ordenación correspondiente.

3.5.6.2. Artículo 41. Condiciones de Uso.

- Se prohíbe cualquier tipo de construcción en las aceras y peatonales.
- Será obligatorio un alcorque cada 20 metros aproximadamente en las aceras cuya sección tenga 2 m. o más, y siempre que no se perjudique la funcionalidad de los accesos al interior de las parcelas.
- Quedarán afectadas al uso y dominio público.

3.5.6.3.- Artículo 42. Aparcamientos.

En base a lo establecido en el art. 7 al Anexo del Reglamento de Planeamiento, deberán reunir las siguientes condiciones:

- Tener una superficie mínima de 2,20 por 4,50.
- La superficie de aparcamientos mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será inferior a 20 m².
- Del total de plazas de aparcamientos previstas en el Plan Parcial, se reservará un 2%, mínimo, para usuarios minusválidos. Tendrá una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 m..

San Andrés y Sauces, Noviembre de 1.999

El Arquitecto:



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

4.- DELIMITACION DE POLIGONOS (UNIDADES DE ACTUACION)



4.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Este apartado del Plan tiene como objetivo el cumplimiento del art. 36 del R.G.U. conforme a lo establecido en el art. 45.1. del R.P.

Las NN.SS. de Barlovento no establecen para este Sector Turístico un sistema de gestión concreto, ya que en el art. 6.1.1., apartado 7, se establece exclusivamente que en la ejecución del planeamiento se podrán utilizar cualquiera de los previstos en la Ley del Suelo, así como que la determinación del sistema será simultánea a la delimitación poligonal. Tampoco en el art. 6.1.5. (Condiciones Específicas para los Sectores), apartado "b", se establece cual habrá de ser el sistema de gestión del Sector SUP de La Fajana.

A la vista de las características del Sector, tanto en la estructura de propiedad, como en el papel que desempeña el mismo en la ordenación y previsiones municipales, se ha llegado a la conclusión que el sistema de gestión habrá de ser el de COOPERACIÓN, regulado por los artículos 120 a 122, ambos inclusive de la Ley de Ordenación del Territorio (LOTIC 9/1999).

Dadas las características antes expuestas de este Plan, el desarrollo del mismo se ha delimitado con un solo Polígono (Unidad de Actuación), que comprende la totalidad de los terrenos que se integran en el Plan Parcial.

Al tratarse de un Plan Parcial de carácter turístico en su totalidad, podemos considerar homogeneizados los diferentes usos del mismo.

- Coeficiente de homogeneización de uso=1
- Coeficiente de homogeneización de situación = 1.

San Andrés y Sauces a Noviembre de 1.999

El Arquitecto:



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

5.- PLAN DE ETAPAS.



5.1.- DEFINICION Y OBJETIVOS.

El Plan de etapas tiene por objeto cumplimentar lo dispuesto en los artículos 54, 57 y 62 del Reglamento de Planeamiento.

Su finalidad es la de establecer y justificar las fases para la utilización de las obras de urbanización de conformidad con las previsiones y determinaciones del Plan Parcial.



5.2. DURACION.

La ejecución de las obras de urbanización se pretende realizar en una etapa cuatrianual a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y, en todo caso, deben iniciarse a los dos años de aprobación del Plan Parcial.

Dado que gran parte de las obras de urbanización se apoyan en elementos preexistentes, en consideración a la pequeña dimensión del sector, así como a la demanda manifiesta por ubicar determinados usos en esta zona, se formula un plazo de ejecución de 4 años a fin de permitir poner inicialmente en el mercado de suelo la totalidad del sector.



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

5.3.- EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a efectos a partir de la aplicación del sistema de cooperación de conformidad a lo señalado en los artículos 186 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística.



5.4.- DESCRIPCION DE LAS ETAPAS.

Para la ejecución de las obras de urbanización y de la instalación de sus servicios, se plantea una única etapa de cuatro años.

San Andrés y Sauces a Noviembre de 1999

El Arquitecto:



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

6.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.



6.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

El estudio económico y financiero, que constituye el documento número 6 del Plan Parcial, tiene por finalidad cumplimentar lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto hace referencia a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización previstas.



6.2. CONTENIDO.

Las especificaciones requeridas conforme el epígrafe anterior, se desarrollan en orden al siguiente:

- a) Se fijan los módulos o precios unitarios de aplicación a las distintas obras o servicios.
- b) Se determinan el coste aproximado de las obras a precios actuales.
- b) Finalmente, se establece la proyección de los costes estimados en función de su fecha de ejecución, el reparto propuesto por el Plan de los costes de financiación y el estudio comparativo de estos costes por parcela tipo o metros cuadrados de edificación previsto.



6.3. EVALUACION DE LOS MODULOS UNITARIOS.

Las obras de urbanización que prevé el Plan Parcial se englobarán en los capítulos siguientes, cuyos módulos unitarios se expresan así mismo a continuación:

a) Movimiento de tierras.

Comprende el movimiento de tierras necesario para obtener la plataforma de la red viaria.

Coste estimado..... 1.600 Pts/m²

b) Muros.

Comprende los muros de mampostería hormigonada necesarios para contener los viales.

Coste estimado..... 10.000 Pts/m³

c) Aceras.

Comprende las obras de acabado de las mismas, en hormigón, bordillos, pavimento.

Coste estimado..... 3.800 Pts/m²



d) Calzadas y aparcamientos.

Incluye las obras de base y rodadura en la formación de calzadas de viales y aparcamientos.

Coste estimado..... 2.6000 Pts/m²

e) Red de agua potable de riego y depósito de regulación de zanjas, pozos, tuberías, piezas especiales, arquetas, acometidas domiciliarias o hidrantes.

Coste estimado..... 12.500 Pts/ml

f) Depuradora, pozo absorbente y aliviadero.

Coste estimado..... 12.000.000 Pts/Ud

g) Red de saneamiento y red de pluviales en red unitaria.

Análogamente supone las obras precisas para el estudio de la red.

Coste estimado..... 10.000 Pts/ml

h) Electricidad. Canalización A.T.

MI. canalización de A.T. de diámetro 200 con p.p. de sótanos, arquetas, estaciones transformadoras y línea M.T.

Coste estimado..... 25.000 Pts/ml



i) Electricidad. Canalización B.T.

Ml . Canalización de B.T. de \varnothing 160 mm. con p.p. de arquetas, cuadros de distribución, acometidas y cableado.

Coste estimado..... 10.000 Pts/ml.

j) Electricidad. Canalización alumbrado público.

Ml. canalización de A.P. de diámetro 110 con p.p. de báculo, luminarias, arquetas, cableado, cuadros y protección.

Coste estimado..... 7.000 Pts/ml

k) Canalización telefónica.

Supone las obras correspondientes a la canalización por las que la C.T.N.E. efectuará posteriormente el tendido de la red propiamente dicha.

Coste estimado..... 2.000 Pts/ml

l) Zonas verdes.

Forma este capítulo, los movimientos de tierra, plantación de especies vegetales, alumbrado público y ornamentación y pavimentación en las áreas de recreo y jardines.

Coste estimado..... 2.500 Pts/m²

m) Comprende las conexiones con las redes exteriores de suministro de agua, energía eléctrica y teléfono.

Coste estimado..... 10.000.000 Pts/U



6.4. IMPORTE ECONÓMICO DE LA OBRA DE URBANIZACION

CONCEPTO	SUPERFICIE	m ²	PRECIO UNITARIO	Ptas/m ²	IMPORTE	Pts.
* Movimiento de Tierra	12.600,00	m ²	1.600,00	Ptas/m ²	20.160.000,00	Ptas
* Muros	200,00	m ³	10.000,00	Ptas/m ³	2.000.000,00	Ptas
* Aceras	1.400,00	m ²	3.800,00	Ptas/m ²	5.320.000,00	Ptas
* Calzadas y aparcamientos	6.659,00	m ²	2.600,00	Ptas/m ²	17.313.400,00	Ptas
* Red de agua potable, riego y depósito de regulación	600,00	ml	12.500,00	Pts/ml	0,00	Ptas
* Depuradora, pozo absorbente y aliviadero	1,00	Ud	12.000.000,00	Pts/Ud	7.500.000,00	Ptas
* Red de saneamiento y red de aguas pluviales en red separativa	600,00	ml	10.000,00	Pts/ml	0,00	Ptas
* Electricidad. Canalización de A.T.	20,00	ml	25.000,00	Ptas/m ²	6.000.000,00	Ptas
* Electricidad. Canalización de B.T.	600,00	ml	10.000,00	Ptas/ml	500.000,00	Ptas
* Electricidad. Canalización Alumbrado público.	750,00	ml	7.000,00	Ptas/ml	0,00	Ptas
* Canalización telefónica	600,00	ml	2.000,00	Ptas/m ²	5.250.000,00	Ptas
* Zonas verdes	9.200,00	m ²	2.500,00	Ptas/m ²	1.200.000,00	Ptas
* Infraestructura exterior	1,00	Ud	10.000.000,00	Pts/Ud	23.000.000,00	Ptas
SUMA TOTAL.....					116.243.400,00	Ptas
G.G. Y B.I. 22%					25.573.548,00	Ptas
TOTAL.....					141.816.948,00	Ptas



6.5. REPERCUSION COSTES DE URBANIZACION

De las cifras expuestas resultan como indicadores genéricos los siguientes:

- a) La repercusión por metros cuadrados de usos lucrativos, excluido el equipo deportivo, es de:

$$141.816.948 \text{ Ptas.} / 20.740,69 \text{ m}^2 = 6.837,62 \text{ Ptas./m}^2$$

- b) La repercusión por metros cuadrados de techo edificable en los mismo usos, es de:

$$141.816.948 \text{ Ptas.} / 10.573,79 \text{ m}^2 = 13.412,12 \text{ Ptas./m}^2$$

San Andrés y Sauces a Noviembre de 1.999

El Arquitecto:



JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

7.- CUADRO DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS.



7.1. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES.

Manzana	Edificación y uso	Superficie	Ocupación	S. Ocupable	Edificabi.	S. Edificable	Alturas
Z.T.H.	Turística-Hotelera	9.471,78 m ²	40 %	3.788,71 m ²	0,60 m ² /m ²	5.683,06 m ²	3 Pl.
Z.T.A.	Turística abierta 2 P.	6.863,89 m ²	40 %	2.745,55 m ²	0,52 m ² /m ²	3.569,22 m ²	2 Pl.
Z.E.S.	Equipamientos y servicios privados	4.405,02 m ²	30 %	1.321,50 m ²	0,30 m ² /m ²	1.321,51 m ²	1 Pl.
Z.E.P.	Equipamiento público	3.221,62 m ²	30 %	966,48 m ²	0,30 m ² /m ²	966,48 m ²	1 Pl.
ZI.ZI.	libre pública	1.292,68 m ²					
ZLj.	Jardín público	4.821,35 m ²					
Zlap.	Area Peatonal pública	2.806,44 m ²					
Z.V.	Sistema viario	13.410,22 m ²					
TOTALES.....		46.293,00 m²		8.822,24 m²		11.540,27 m²	

SUPERFICIE DE PARCELAS EDIFICABLES PRIVADAS..... 20.740,69 m²

SUPERFICIE MAXIMA DE OCUPACION..... 8.822,24 m²

TOTAL ESPACIOS LIBRES PRIVADOS..... 11.918,45 m²



7.2.- CUADRO DE ESPACIOS NO EDIFICABLES.

CARACTERISTICAS DE ESPACIOS NO EDIFICABLES.

SUPERFICIE A ORDENAR: 46.293,00 m²

TIPO	CLASE	SUP. PARCIAL	SUP. TOTAL	% PARCIAL	% TOTAL
Sistema viario:	Calles				
	Aceras y				
	Peatonal				
	Aparcamiento		13.410,22 m ²		28,97 %
Espacios Libres Públicos:	Zonas Libres	1.292,68 m ²			
	Jardines	4.821,35 m ²			
	Areas Peatonales	2.806,44 m ²	8.920,47 m ²		19,30 %
TOTAL					
Espacios Libres Privados:		11.918,45 m ²	11.918,45 m ²		25,74 %
TOTAL SUP. NO EDIFICABLE:					



7.3.- CUADRO DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.

EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

SUPERFICIE TOTAL: 46.293,00 m²

CAPACIDAD MAXIMA DE ALOJAMIENTOS TURISTICOS: 370 ALOJAMIENTOS

ZONA	SUPERFICIE	% PARCIAL	EDIFICABILIDAD	SUP. EDIFICABLE	% EDIFICABILIDAD	CAMAS
Z.T.H.	9.471,78 m ²	20,46 %	0,60 m ² /m ²	5.683,06 m ²	49,24 %	158
Z.T.A.	6.863,89 m ²	14,82 %	0,52 m ² /m ²	3.569,22 m ²	30,92 %	125
Z.E.S.	4.405,02 m ²	9,51 %	0,30 m ² /m ²	1.321,51 m ²	11,45 %	0
Z.E.P.	3.221,62 m ²	6,95 %	0,30 m ² /m ²	966,48 m ²	8,37 %	0



7.4.- CUADRO JUSTIFICATIVO ARTº 35 (LEY DE TURISMO)

MANZANA	EDIFICACION Y USO	SUPERFICIE	Nº DE CAMAS	Nº DE M² DE SOLAR / CAMA
Z.T.H.	Turística-Hotelera	9.471,78 m²	158	60
Z.T.A.	Turística abierta 2 P.	6.863,89 m²	125	55
TOTALES.....		16.335,67 m²	283	57,72



7.5.- CUADRO DE EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS Y OTROS USOS.

MANZANA	EDIFICACION Y USO	SUPERFICIE	EDIFICAB.	SUP. EDIFICABLE	SUP. EDIF. ALOJAMIENT.	S. EDIF. OTROS USOS
Z.T.H.	Turística-Hotelera	9.471,78 m ²	0,60 m ² /m ²	5.683,06 m ²	4.432,78 m ²	1.250,28 m ²
Z.T.A.	Turística abierta 2 P.	6.863,89 m ²	0,52 m ² /m ²	3.569,22 m ²	2.784,00 m ²	785,22 m ²

RESUMEN DE CARACTERISTICAS

SUPERFICIE TOTAL ORDENADA.....	46.293,00 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE.....	11.540,27 m ²
EDIFICABILIDAD MEDIA (11.540,27 m ² / 46.293,00 m ²).....	0,2492 m ² /m ²
ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PUBLICO (19,30 %).....	8.920,47 m ²
DOTACIONES (6,97 %).....	3.221,62 m ²
EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PRIVADOS (9,51 %).....	4.405,02 m ²
APROVECHAMIENTO URBANISTICO A CEDER. (10 % de 10.573,79 m ²).....	1.057,38 m ²
LOCALIZACION DE CESIONES EN MANZANA Z.T.A.....	1.057,38 m ²
TOTAL CAMAS.....	283
DENSIDAD TOTAL CAMAS/HECTAREA.....	61,78



7.6.- FICHAS DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD.

Se acompaña a continuación las características urbanísticas y condiciones de la edificación de cada una de las parcelas de la zona a ordenar.

Se indica el Uso, Superficie, Tipo de edificación, Ocupación máxima, Retranqueos mínimos a linderos y Vías, Altura máxima de la edificación, Edificabilidad, Plazas de aparcamiento y Parcela mínima.



FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

DENOMINACION DE LA PARCELA	TODAS LAS TURISTICAS
----------------------------	----------------------

USO:

EN LAS FICHAS DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, SE ESTABLECE LOS USOS EN LAS PARCELAS TURISTICAS DE TURISMO Y ADSCRITOS. SE HACE CONSTAR QUE ESTE TERMINO CORRESPONDE AL USO DE SERVICIOS Y EQUIPOS QUE TIENEN CARÁCTER COMPLEMENTARIO AL TURISTICO, SIN QUE PUEDA EXCEDER DEL DIEZ POR CIENTO DE LA SUPERFICIE DESTINADA A ALOJAMIENTO Y QUE LAS ORDENANZAS REGULADORAS PERMITEN DENTRO DEL USO TURISTICO.

EL ARQUITECTO:



FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS Y CONDICIONES EN LA EDIFICABILIDAD

DENOMINACION DE LA PARCELA		Z.T.H.
USO	TURISTICO HOTELERO Y USOS COMPLEMENTARIOS ADSCRITOS.	
SUPERFICIE	9.471,78 m ²	
TIPO DE EDIFICACION	ABIERTA	
OCUPACION MAXIMA	40 %	
RETRANQUEOS MINIMOS	3 M. A LINDEROS 5 M. A VIA. O LA MITAD DE LA ALTURA.	
ALTURA MAXIMA	3 PLANTAS Y 10, 50 M. DE ALTURA	
EDIFICABILIDAD	0,60 m ² /m ²	
Nº MAXIMO CAMAS APARCAMIENTO	158 (60 m ² SOLAR/ALOJAMIENTO)	
PARCELA MINIMA	4.500,00 m ² (SU FORMA Y DIMENSIONES DEBERAN SER TALES QUE PUEDA INSCRIBIRSE EN ELLA UN CIRCULO DE 40 m DE DIAMETRO).	



FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS Y CONDICIONES EN LA EDIFICABILIDAD

DENOMINACION DE LA PARCELA		Z.T.A.
USO	TURISTICA DE APARTAMENTOS Y USOS COMPLEMENTARIOS ADSCRITOS	
SUPERFICIE	6.863,89 m ²	
TIPO DE EDIFICACION	ABIERTA	
OCUPACION MAXIMA	40%	
RETRANQUEOS MINIMOS	3 M. A LINDEROS 5 M. A VIA. O LA MITAD DE LA ALTURA.	
ALTURA MAXIMA	2 PLANTAS Y 6,50 M.	
EDIFICABILIDAD	0,52 m ² /m ²	
Nº MAXIMO CAMAS APARCAMIENTO	125 (55 m ² SOLAR/ALOJAMIENTO)	
PARCELA MINIMA	250,00 m ² (SU FORMA Y DIMENSIONES DEBERAN SER TALES QUE PUEDA INSCRIBIRSE EN ELLA UN CIRCULO DE 40 m DE DIAMETRO).	



FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS Y CONDICIONES EN LA EDIFICABILIDAD

DENOMINACION DE LA PARCELA		Z.E.S.
USO	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PRIVADOS	
SUPERFICIE	4.405,02 m ²	
TIPO DE EDIFICACION	ABIERTA	
OCUPACION MAXIMA	30%	
RETRANQUEOS MINIMOS	5 M. A VIA. Y LINDERO O LA MITAD DE LA ALTURA.	
ALTURA MAXIMA	1 PLANTA Y 4,50 M.	
EDIFICABILIDAD	0,30 m ² /m ²	
Nº MAXIMO CAMAS APARCAMIENTO	NO PROCEDE	
PARCELA MINIMA	4.405,02 m ²	



FICHA DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS Y CONDICIONES EN LA EDIFICABILIDAD

DENOMINACION DE LA PARCELA		Z.E.P.
USO	ZONA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO.	
SUPERFICIE	3.221,62 m ²	
TIPO DE EDIFICACION	ABIERTA	
OCUPACION MAXIMA	30%	
RETRANQUEOS MINIMOS	5 M. A VIA. Y LINDERO O LA MITAD DE LA ALTURA.	
ALTURA MAXIMA	1 PLANTA Y 4,50 M.	
EDIFICABILIDAD	0,30m ² /m ²	
Nº MAXIMO CAMAS APARCAMIENTO	NO PROCEDE	
PARCELA MINIMA	3.221,62 m ²	

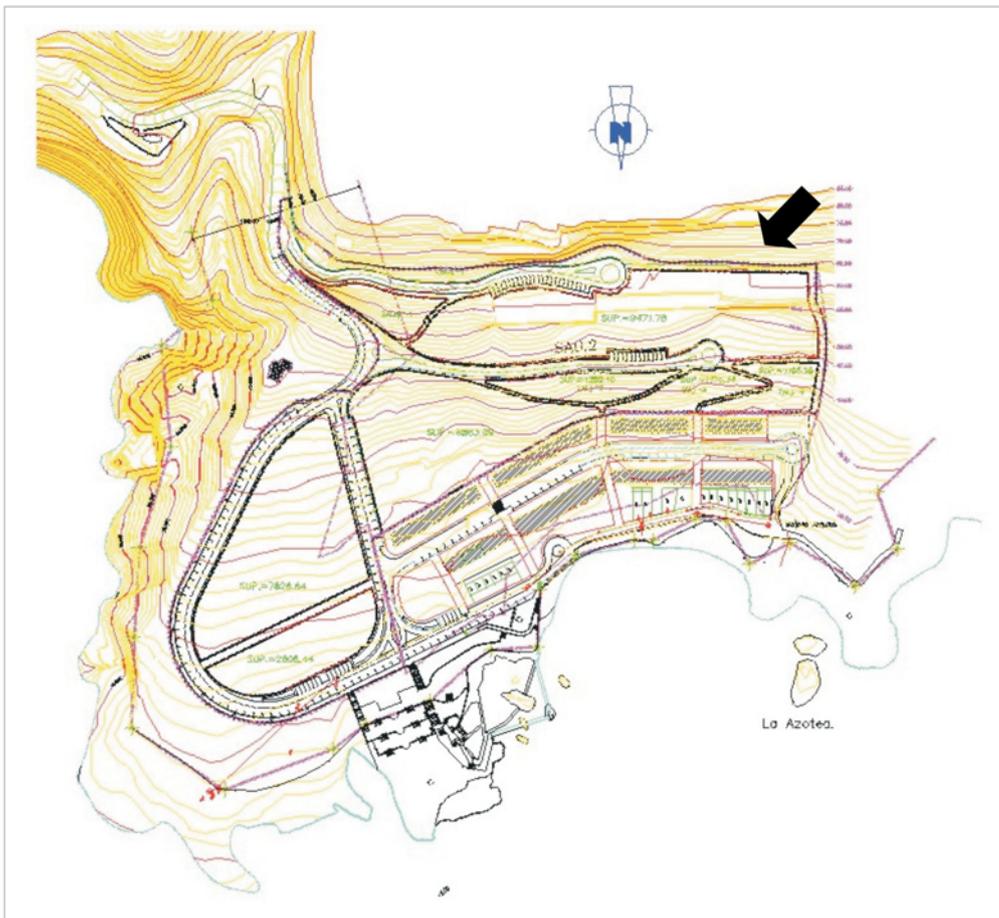


JUSTO FERNANDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO - CIF.: B-38416038 -
TELEFONO: 922-45-14-75 - FAX: 922-45-09-12 - e-mail: arquitect@jet.es
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - C.P. 38720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - I.S.C. DE TENERIFE

8.- ANEXO: ESTUDIO FOTOGRAFICO.



Panorámica de la parte más alta del sector.





Pista agrícola superior en la que se apoya uno de los viales previstos en la ordenación.





En primer plano huerto abancalado, propiedad de D. José Rodríguez Pérez y al fondo el de D. Gerardo Hernández Brito





Obsérvese el corte producido en la ladera en la construcción de la pista de acceso superior.





Estación transformadora existente.





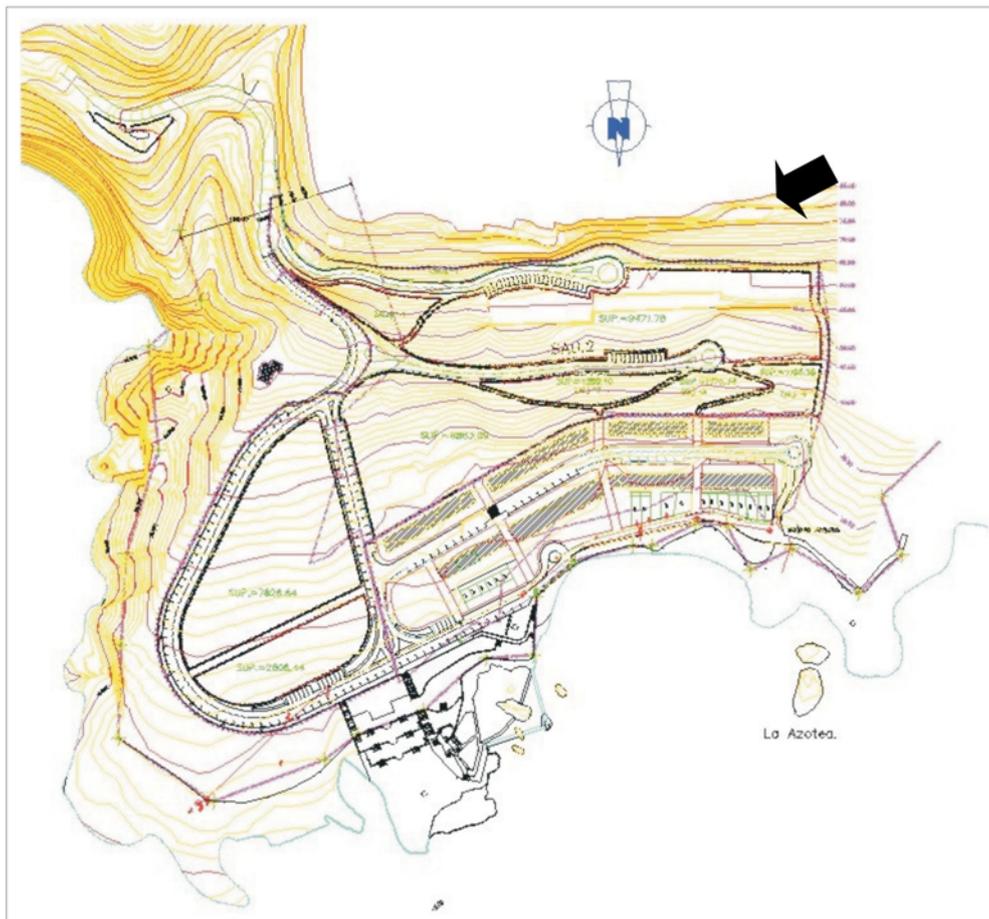
Limite superior oeste del sector marcado por el escarpe e inicio del cardonal. Obsérvese como se ha producido una colonización de matorral de distintas especies herbáceas en las antiguas huertas abancaladas.

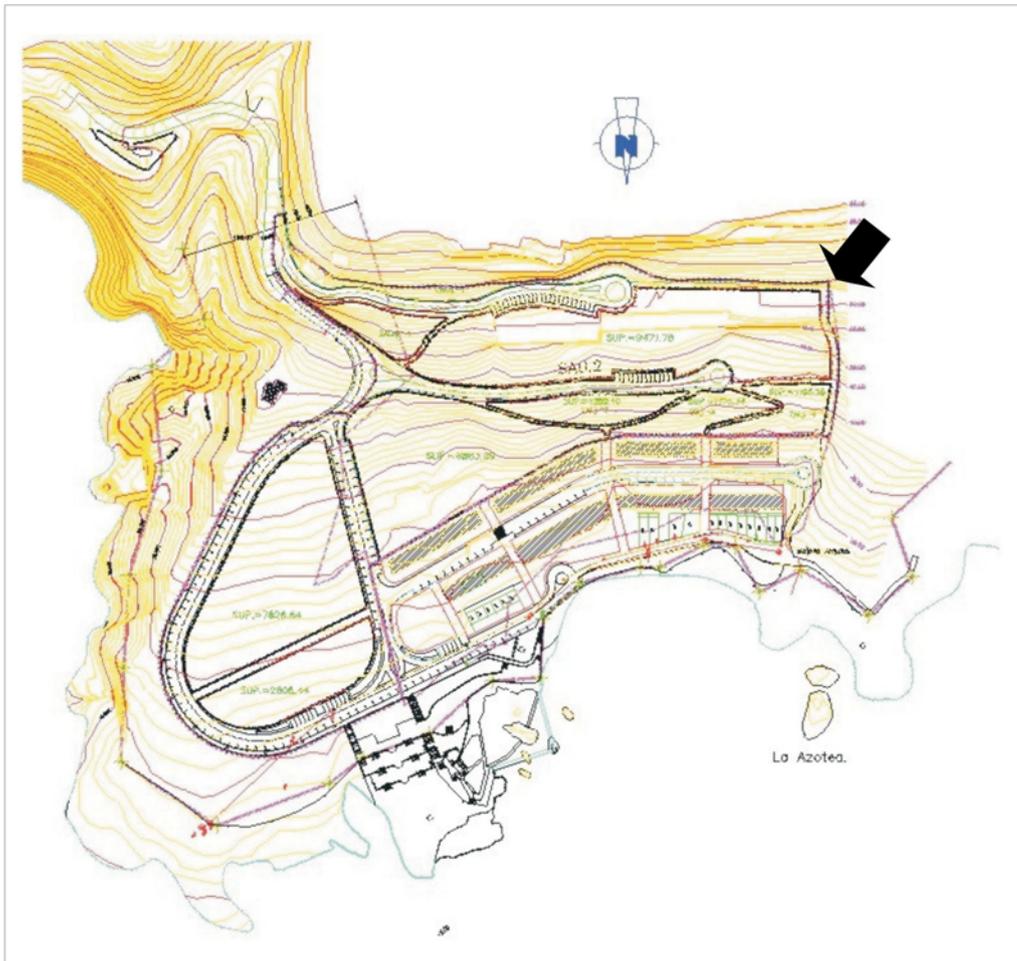




Zona de bancales superiores. Obsérvese el estado de abandono.







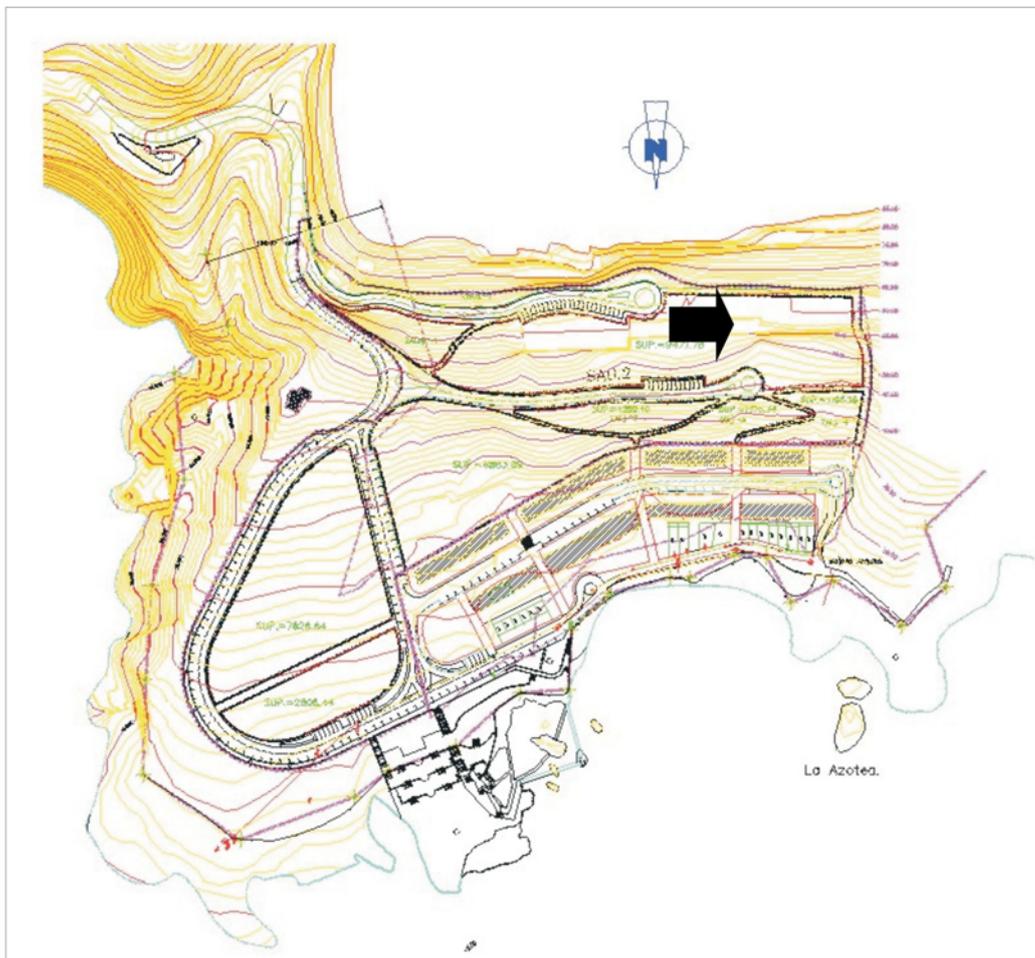


Limite superior del sector. Obsérvese el escarpe y el inicio del cardonal.





Vista de la zona norte del sector. Obsérvese los restos de abancalamientos en la ladera.





Pared de piedra seca en la zona superior del sector.



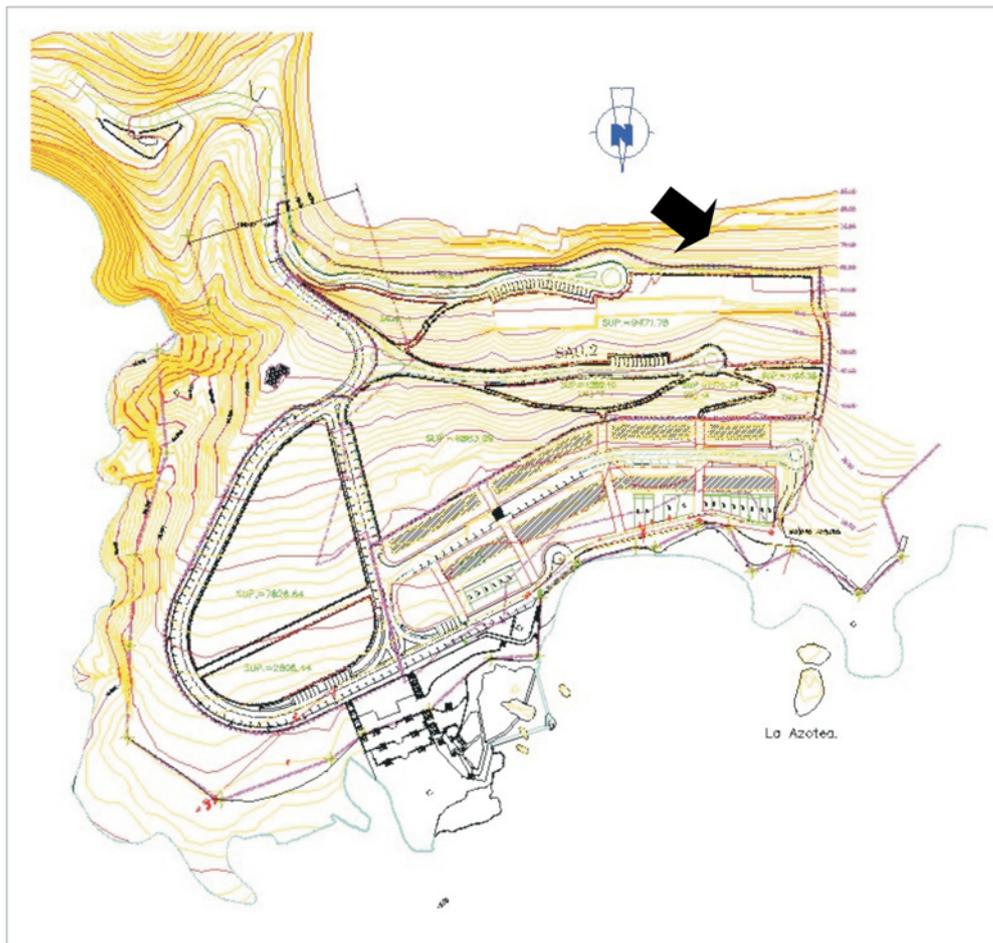


Zona de bancales superiores, invadida por hierba cañera .





Antigua zona abancalada hoy invadida por el matorral y las hiervas.





Vista del área abancalada con que linda el sector por el poniente.

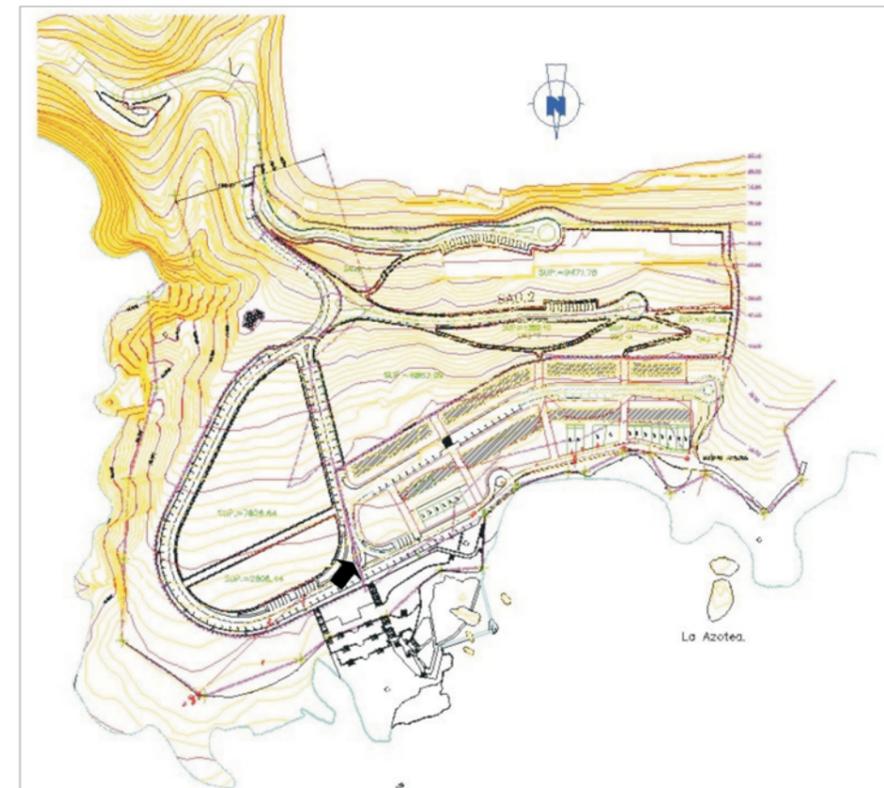




PANORÁMICA DEL FRENTE MARÍTIMO DE LA BANDA DE SUELO URBANO.



EN PRIMER PLANO, PARCELA DESTINADA A EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN SECTOR SUELO URBANO LA FAJANA.





EN PRIMER PLANO PARCELA DESTINADA EN LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL A PARQUE PÚBLICO DENTRO DEL SISTEMA SECTORIAL (P.P. LA FAJANA) DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.





**Parcela prevista para
parque público.**



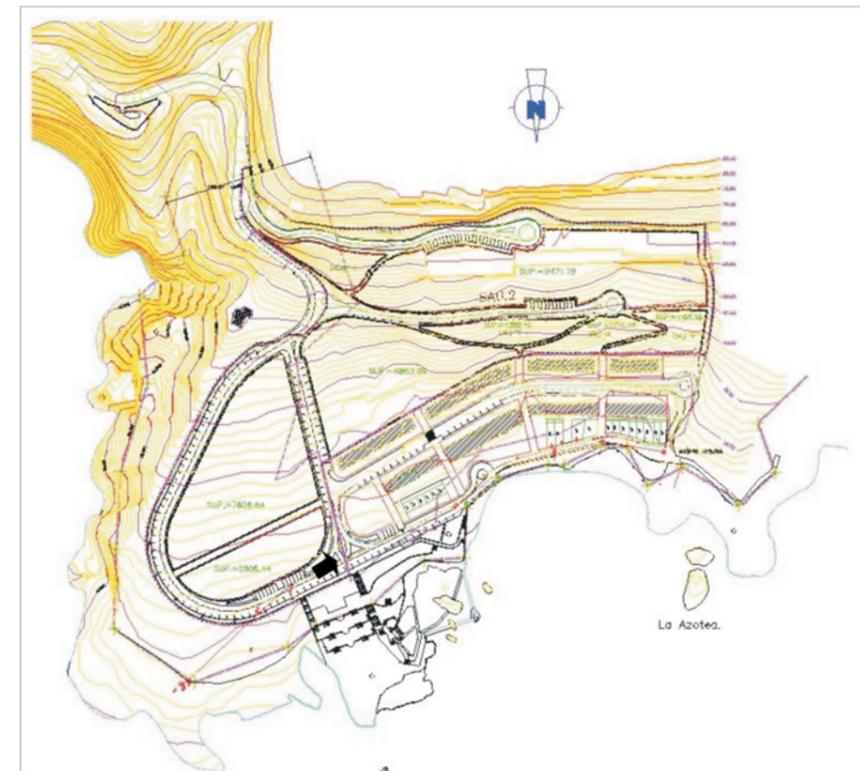
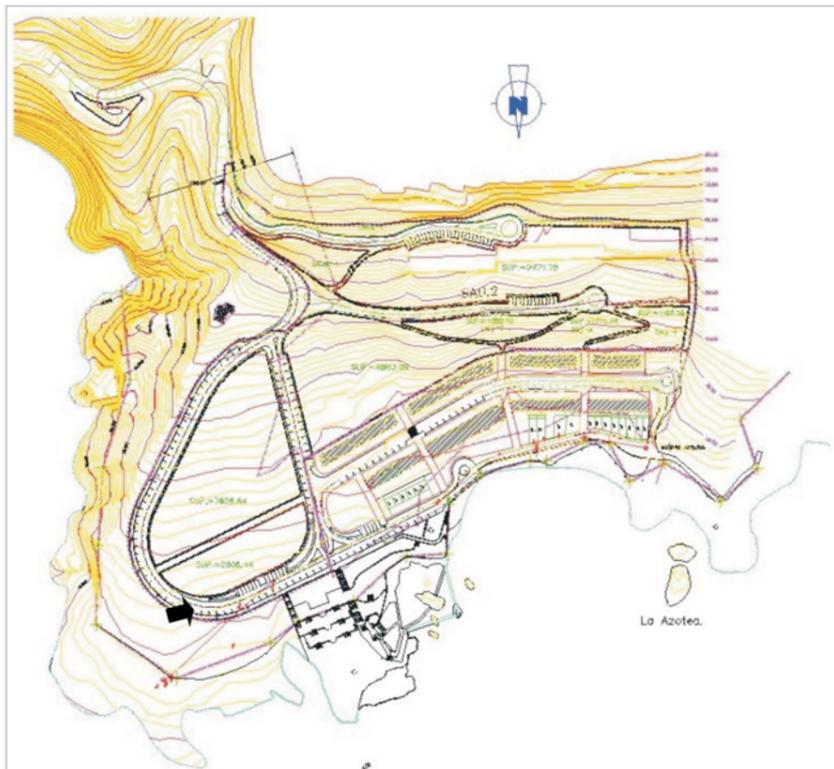


Parcela prevista para
parque público.



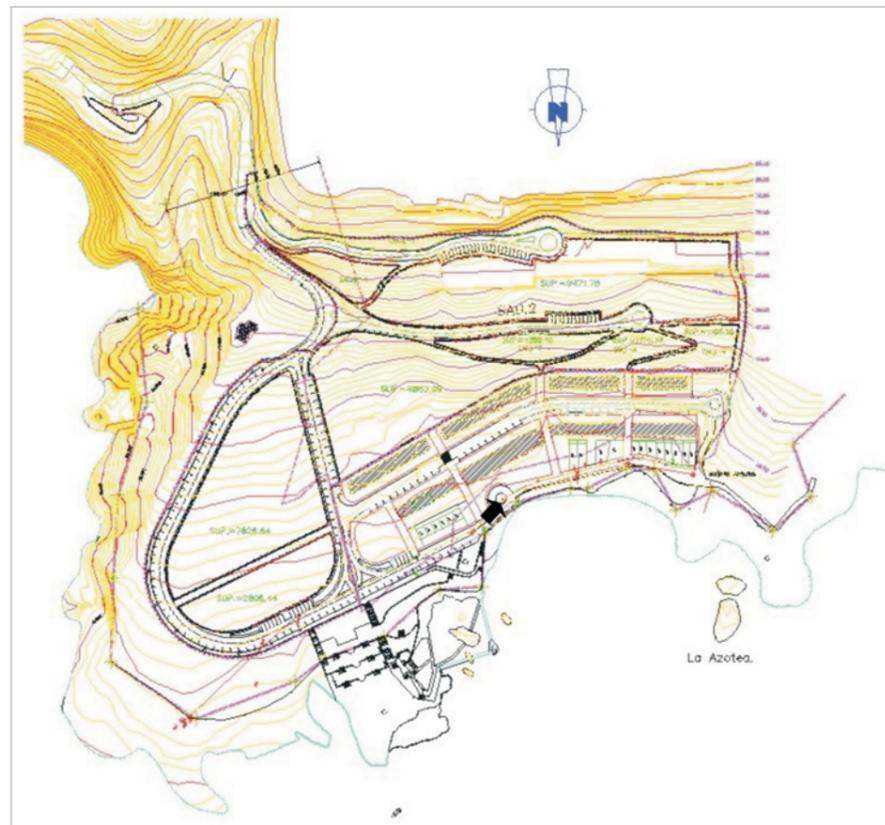


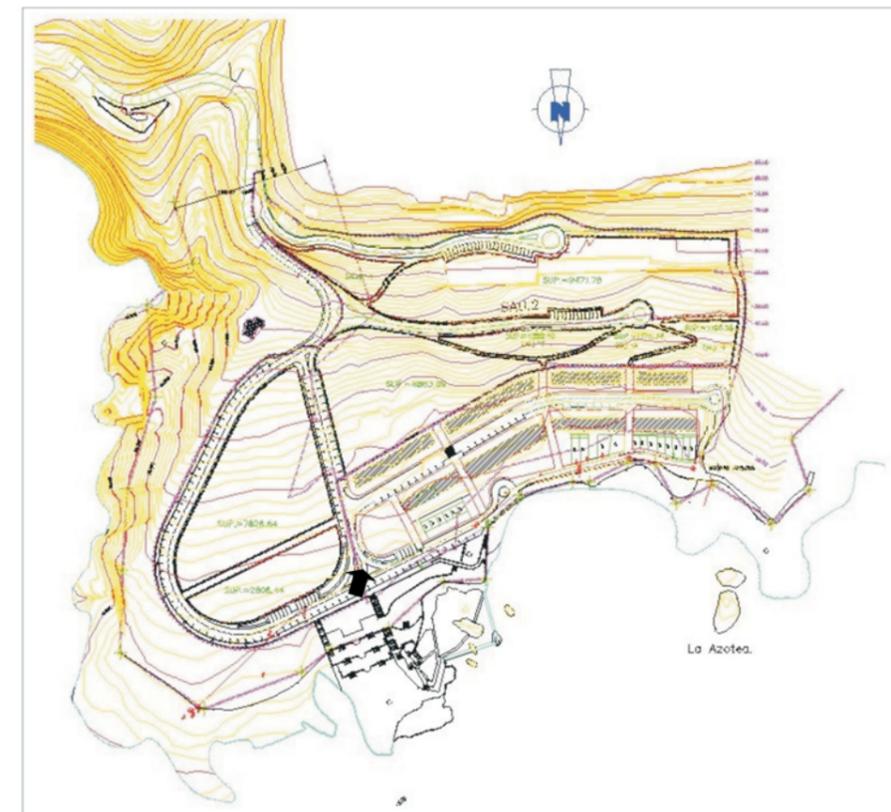
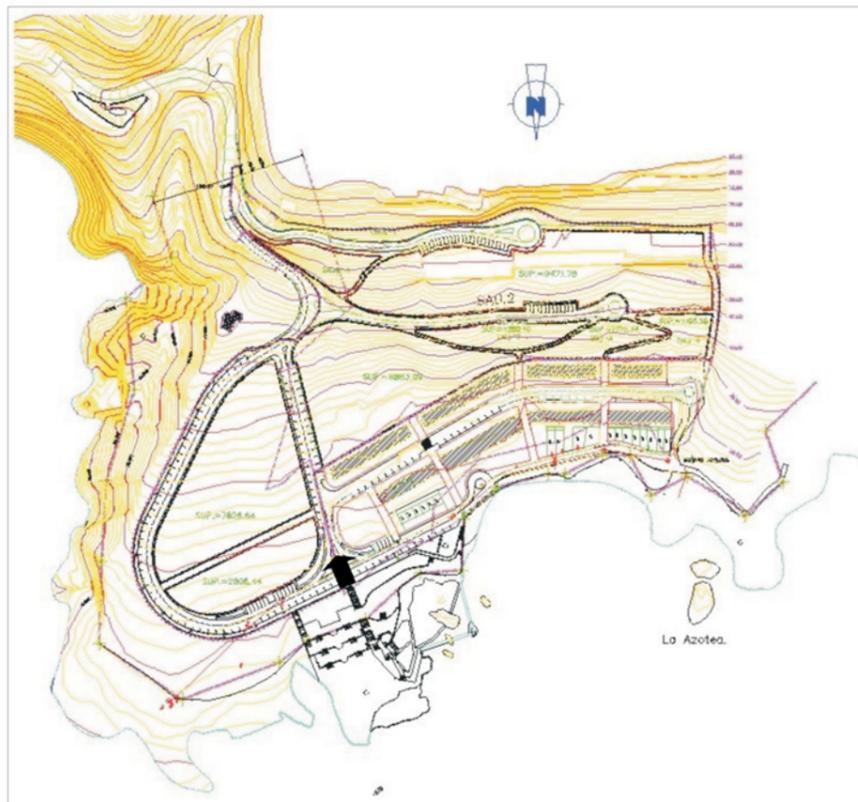
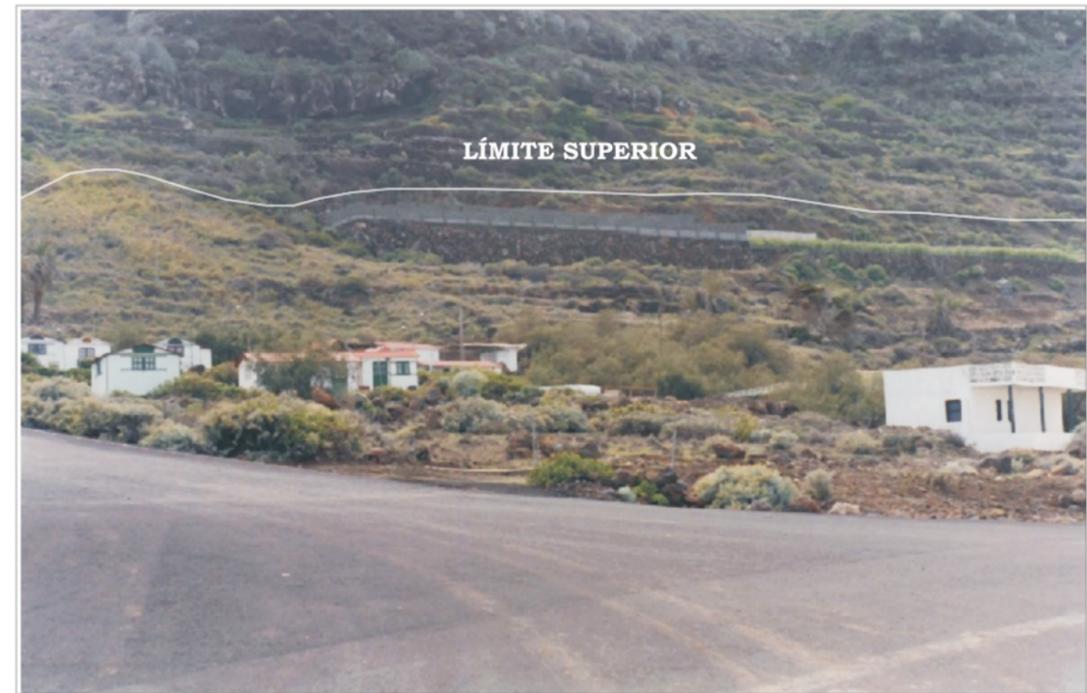
PASEO PEATONAL EN EL LITORAL RECIENTEMENTE URBANIZADO. AL FONDO CONJUNTO DE VIVIENDAS ADOSADAS EN HILERA CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO EN LAS NN.SS.

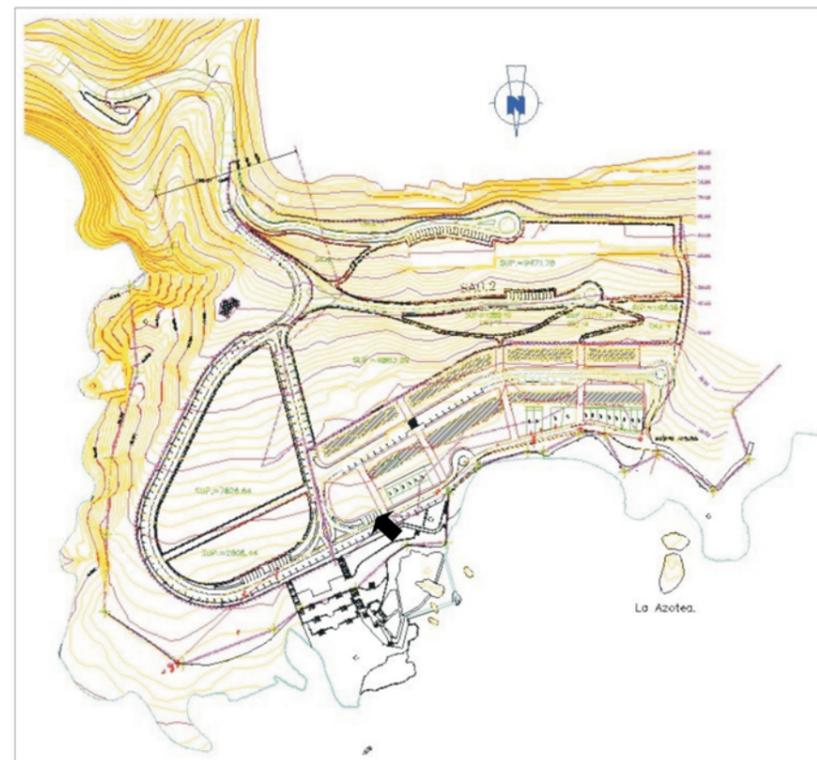




PASEO PEATONAL EN EL LITORAL RECIENTEMENTE URBANIZADO. AL FONDO CONJUNTO DE VIVIENDAS ADOSADAS EN HILERA CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO EN LAS NN.SS.

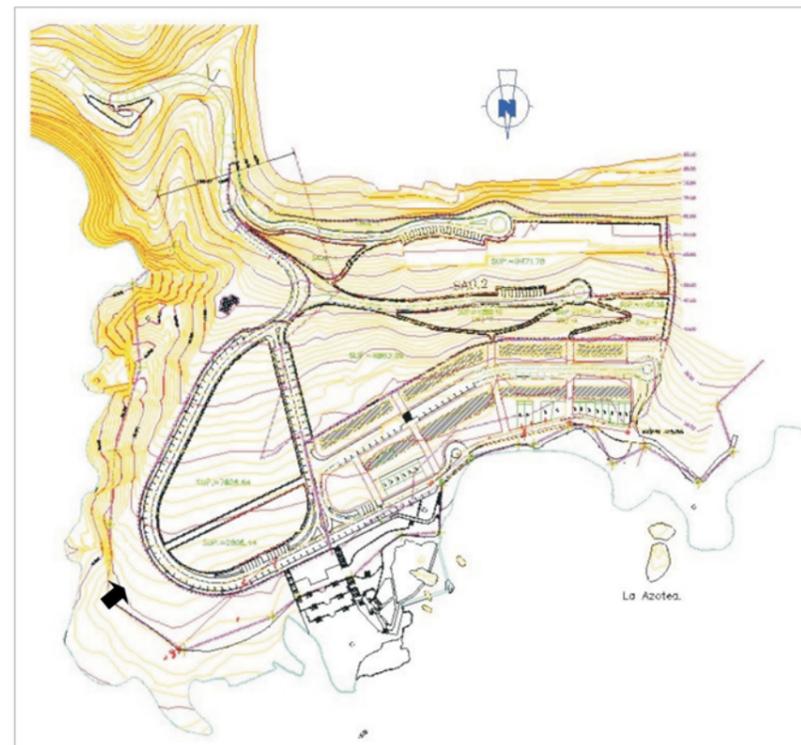






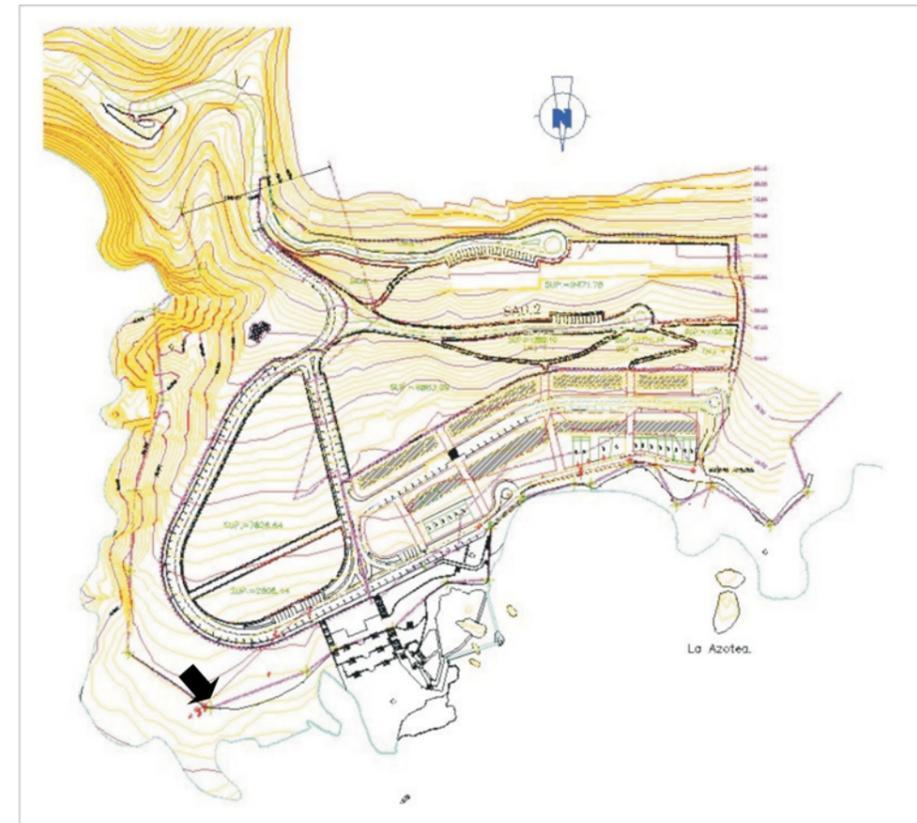
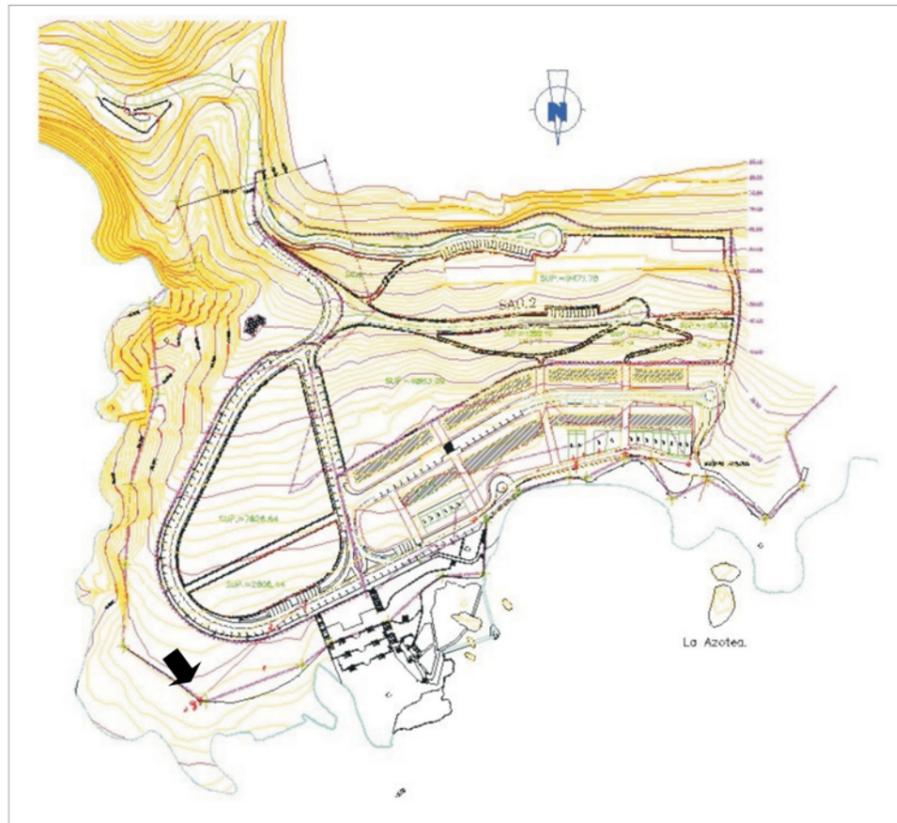


EN PRIMER PLANO, PARCELA PREVISTA PARA DOTACIONES MUNICIPALES, OBTENIDA POR CESIÓN OBLIGATORIA DEL PLAN PARCIAL.



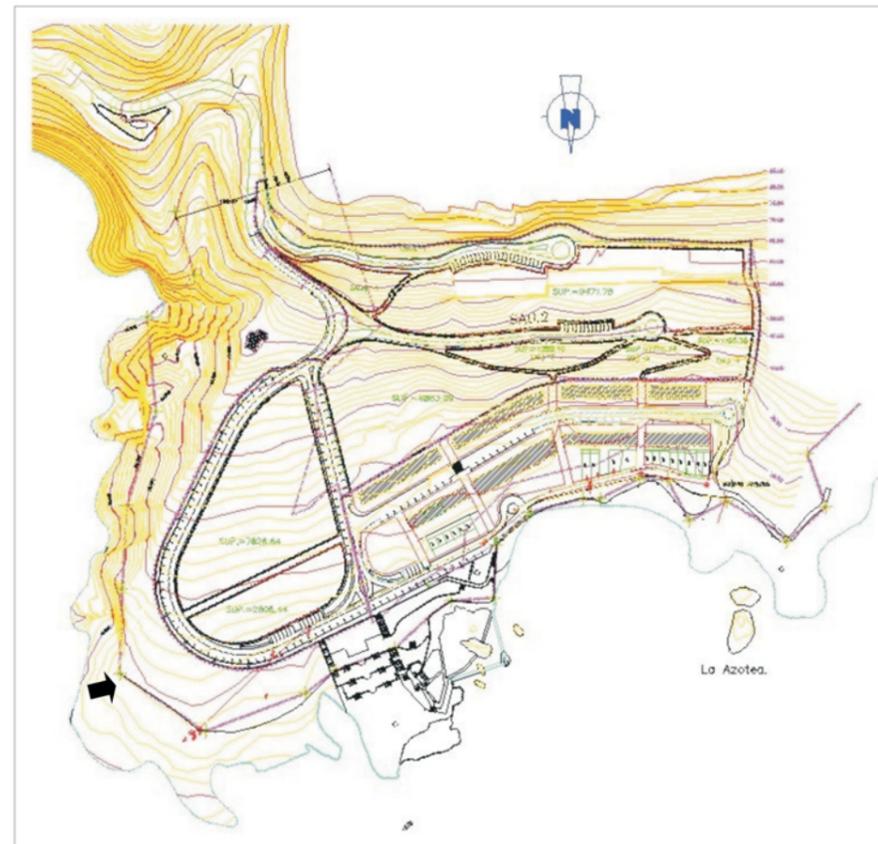


ESPACIO POR EL QUE DISCURRE LA PROLONGACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO PREVISTO EN EL PLAN PARCIAL.





ESPACIO POR EL QUE DISCURRE LA PROLONGACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO PREVISTO EN EL PLAN PARCIAL.





EN PRIMER PLANO TERRAZAS DEL RESTAURANTE "LA FAJANA", RECOGIDO COMO EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN EL SECTOR URBANO Y EN SEGUNDO PLANO, FRENTE MARÍTIMO, PASEO Y VIVIENDAS EN HILERA DE LA BANDA DE SUELO URBANO.

