



M O D I F I C A C I O N P U N T U A L

P L A N P A R C I A L I - 2

Ayuntamiento de Los LLanos de Aridane

DOCUMENTOS TEXTO REFUNDIDO 1.998

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



ANTECEDENTES

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



ANTECEDENTES

- 1. Antecedentes**
 - 1.1 TRAMITACION ANTERIOR**
 - 1.1 Acuerdo de la CUMAC**
 - 1.1.1 Declaración Impacto Ambiental**
 - 1.2 EL PLAN Y LA ORDENACION INDUSTRIAL**
 - 1.2 Objeto del estudio**
 - 1.2.2 Justificación y conveniencia de la formulación**
 - 1.2.3 La industria de Canarias**
 - 1.2.4 Polígonos industriales**
 - 1.2.4.1 Póligono de Arinaga
 - 1.2.4.2 Póligono industrial de Guimar
 - 1.2.4.3 Póligono industrial de Granadilla de Abona
 - 1.2.4.4 Polígonos de Gestur
 - 1.2.4.4.1 Póligono 5ª CHO II (Arona)
 - 1.2.4.4.2 Póligono industrial San Jerónimo (La Orotava)
 - 1.2.4.4.3 San Isidro – El Chorrillo (El Rosario)
 - 1.2.4.4.4 Póligono de Granadilla, S.A
 - 1.2.4.4.5 Características comunes
 - 1.2.5 Contenido de la documentación del Plan.**



1.1 TRAMITACION ANTERIOR

1.1 Acuerdo de la CUMAC

Este texto refundido del Plan Parcial Industrial I-2 es consecuencia de las correcciones efectuadas debido al acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 28 de mayo de 1.997, que suspendida su aprobación definitiva hasta que se subsanen los siguientes reparos:

Primero: No se cumple lo dispuesto en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento que establece que la determinación del sistema de actuación deberá ser justificada atendiendo a los criterios que en el propio precepto se establecen.

Segundo: De mantenerse el sistema de expropiación, deberá clarificarse la relación de propietarios y además, completarse el estudio económico-financiero con cálculo estimatorio de la expropiación (art.63.4 del Reglamento de Planeamiento).

Tercero: Teniendo en cuenta que el informe de la Dirección General de Obras Públicas obrante en el expediente es de año 1992, deberá recabarse nuevo informe que resuelva entre otras cuestiones el enlace del viario del Plan Parcial con la Carretera C-832.

Cuarto: Han de pormenorizarse los usos de equipamiento respetando los porcentajes del artículo 11-2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Quinto: Han de calcularse las superficies de las zonas industriales pormenorizadamente por manzanas y establecerse un coeficiente de edificabilidad.

Sexto: En el plano 6 B de alineaciones de edificaciones habrán de señalarse las que son vinculantes y las individuales en función de las reagrupaciones de parcelas de edificación abierta y determinadas en parcelas de edificación cerrada que limitarían su aprovechamiento.

Séptimo: Deberá determinarse que el cambio de tipología de cerrada a abierta mediante Estudio de Detalle ha de abarcar como mínimo un ámbito de movimiento de la edificación cerrada que limitarían su aprovechamiento.

Octavo: Deberán corregirse los errores materiales existentes en las definiciones de parcela – tipo de edificación abierta.

Noveno: Han de tenerse en cuenta los condicionantes de la Declaración de Impacto así como redefinirse los usos permitidos por el plan en función de tal Declaración.

1.1.1 Declaración Impacto Ambiental

También se han introducido en la Normativa de este Plan Parcial las medidas correctoras exigidas en la Declaración de Impacto Ambiental realizada por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, el estudio realizado referido al Plan Parcial Industrial I-2.



DILIGENCIA: Para hacer constar que la Comisión de Gobierno en sesión celebrada día el 5 de noviembre de 2001, acordó por unanimidad, aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan Parcial I-2 Uso Global Industrial.

Los Llanos de Aridane, a 12 de noviembre de 2001.

La Secretaria General

Fdo: Carmen Avila Avila



DILIGENCIA: El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26 de marzo de 2002, acordó por unanimidad la aprobación provisional de la Modificación Puntual del Plan Parcial I-2 Uso Global Industrial.

Los Llanos de Aridane, a 28 de marzo de 2002.

La Secretaria General

Fdo: Carmen Avila Avila



1.2.- EL PLAN Y LA ORDENACION INDUSTRIAL

1.2 Objeto del estudio

El objeto de este estudio es la redacción de Plan General de Ordenación del Sector I-2 del término municipal de Los Llanos de Aridane, en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de este Municipio.

Este Plan contiene las determinaciones y documentos que el son propios, conforme los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/78, de 22 de Junio, en adelante R.P.

1.2.2 Justificación y conveniencia de la formulación.

El desarrollo pormenorizado de la ordenación contenida en el Plan General, en el suelo calificado como urbanizable programado, exige la tramitación de los correspondientes Planes Parciales.

En este caso, el ámbito territorial del Plan comprende la totalidad del sector del mismo nombre definido en el Plan General. Por ello su formulación queda claramente justificada por el cumplimiento del Programa de Actuación.

A estos efectos, de conformidad con el epígrafe 3.1 de dicho programa, su formulación se enmarca dentro de una política de gestión municipal del suelo, a fin de superar la escasez de terrenos aptos para la edificación y así contrarrestar el fenómeno de la edificación marginal, a la vez que fomentar los factores de desarrollo propios de la urbanización.

Por todo lo anterior, y al amparo del artículo 136.1 R.P. se legitima al Ayuntamiento como organismo competente para la redacción del Plan.

1.2.3 La industria en Canarias

El desarrollo industrial no puede considerarse un fin en si mismo sino que ha de entenderse, tanto desde el punto de vista de la sociedad en su conjunto como desde la óptica de la empresa privada, como un medio. Para la sociedad será una vía de incrementar el grado de satisfacción de las necesidades sociales. Para la empresa será una forma de fomentar su desarrollo.

En este análisis sectorial de la industria canaria, se han detectado las características que determinan el desarrollo del sector.

Estas se resumen en los siguientes puntos:

- Escasez y carestía en la oferta del agua para usos industriales, que viene agravada en muchas ocasiones por el coste añadido de obtenerla en unas condiciones de calidad aceptables para su utilización en diversos procesos.
- Total dependencia de unas fuentes de suministro de energía extraterritorial, que junto con su elevado coste convierte el problema energético en un punto excesivamente sensible para la economía.

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

1 - 2

- Necesidad de establecer unas condiciones de transporte que no encarezcan los productos ni su comercialización.
- Existencia de un mercado de ámbito regional y población limitada, compuesto por diversos mercados insulares de diferentes características y costosa interrelación.
- Niveles, en general, bajos de cualificación empresarial y laboral, junto a una excesiva tendencia de la población a la formación de núcleos en localizaciones concretas, con el consiguiente aumento del coste social.
- Necesidad de apoyar, en términos generales, todo el sistema productivo en el tejido empresarial, que constituye la base de la pirámide productiva en Canarias, con aisladas excepciones del sector energético, especialmente en aquellos renglones que favorezcan la creación de empleo, la adaptación tecnológica y la reducción de importaciones o aumento de la capacidad exportadora.

La industria en Canarias está enfocada - excepto en muy pocos casos aún a un mercado interior que:

- Tiene una dimensión física y una distribución bifocal principalmente.
- Establece su acción en un marco o régimen económico fiscal singular (REF, Tarifas especiales, etc.)
- Con concurrencia en régimen de puertos francos respecto a productos del exterior, y con prima a los de procedencia del resto del mercado nacional.
- Por otra parte existe una cierta constante histórica en la región, al menos durante la última mitad de siglo: el carácter francamente "especulativo" de los agentes económicos canarios, y la no existencia de capitales privados dispuestos en proporción fuerte a la inversión en la industria.

Dentro del amplio abanico de especialidades industriales, Canarias abarca un reducido grupo de éstas. El motivo es claro: la insularidad limita la comercialización de los productos industriales producidos en Canarias. Se podrá paliar parcialmente esta dificultad de exportación, si la producción se comercializa sin costes adicionales innecesarios.

Los sectores de Alimentación, del Tabaco, del Metal (talleres de mecánica) y de Madera (muebles), se han desarrollado ampliamente en Canarias por razones obvias, de necesidad y climatológicas.

El turismo acentúa la actividad comercial de los sectores más desarrollados, preveyéndose un aumento de las demandas para estas industrias en base al ingreso de Canarias al Mercado Común, con las consiguientes inversiones en el sector turístico.

1.2.4 Polígonos industriales

La carencia de terrenos industriales junto con la de agua y energía, condiciona el desarrollo industrial de la región.

Al amparo del Artículo 7 de la Ley de Régimen Económico - fiscal, se crean las Asociaciones Mixtas de Compensación de los Polígonos Industriales de Arinaga, Guimar y Granadilla. En el primero de ellos participa el Cabildo Insular de Gran Canaria, y el I.N.U.R., y en los localizados en la isla de Tenerife, participan el Cabildo Insular de Tenerife, la antes llamada Caga General de Ahorros de Tenerife y el I.N.U.R. En el resto de las islas, la localización de industrias no presenta en principio problemas, bien a causa de la

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL I - 2

baja densidad industrial y demográfica de las mismas, bien como en el caso de Lanzarote y Fuerteventura por la abundancia de terrenos llanos.



1.2.4.1 Polígono de Arinaga

Se encuentra situado en la isla de Gran Canaria a 30 km de Las Palmas de Gran Canaria y de su puerto comercial y a unos 10 km del Aeropuerto Internacional de Gando.

Superficie en m²

	ZONA INDUSTRIAL	ZONA RESIDENCIAL	TOTALES
Parcelas:	6.984.936	404.837	7.389.773
Equipamientos:	1.581.456	262.730	1.844.186
Viales:	2.866.621	227.800	3.094.421
Zonas verdes:	1.565.950	220.183	1.786.133
Totales.....	12.998.963	1.115.550	14.114.513

Está dotado de la siguiente infraestructura de servicios:

Red Viaria

Está pensada y realizada con técnicas modernas y cumpliendo las exigencias requeridas por el tráfico pesado.

Alumbrado público

El polígono está perfectamente iluminado, cumpliendo las normativa vigente mediante los correspondientes báculos y luminarias de vapor de sodio de alta presión.

Red eléctrica

El suministro de energía es efectuado por la Unión Eléctrica de Canarias, S.A., mediante la Central Principal de Jinámar.

La distribución se realiza mediante una red subterránea, que permite el suministro necesario en Alta Tensión (20.000 V.) o en Baja Tensión (380 V.).

Red de distribución de agua

Las acometidas parcelas contemplan, tanto el suministro de agua para el consumo industrial o doméstico, como la destinada al servicio contra incendios interiores en cada una de ellas.

Red telefónica

Esta permite a todas las parcelas disponer de una conexión inmediata, de teléfono, y servicios complementarios a la C.N.T.E. prestataria de los mismos.

Red alcantarillado

La red de aguas residuales, con tomas en todas las parcelas, desemboca por gravedad en los sistemas de depuración, según la normativa vigente.

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



Tratamiento independiente se ha dado a las aguas pluviales recogidas mediante un sistema de imbornales y que desaguan a la canalización efectuada en el Barranco de Baños.

1.2.4.2 Póligono industrial de Guimar

Se encuentra a 20 km de la capital de la isla, Santa Cruz de Tenerife y de su puerto comercial con los que conecta a través de la Autopista del Sur. Asimismo, se conecta directamente con los dos aeropuertos de la isla, el de los Rodeos, situado al Norte de la isla y con el Aeropuerto Transoceánico Reina Sofia, situado al Sur. El polígono abarca una superficie de 610 Ha., zonificación de la siguiente manera:

- Zona de parcelas de uso industrial, 3.500.000 m²
- Zona de Centro – Civico- Comercial – Administrativo, 54.000 m²
- Zona de usos especiales, 179.000 m²
- Zona de servicio del Polígono, 24.000 m²
- Red viaria, 793.000 m²

Como en el caso del polígono de Arinaga, el polígono industrial de Guimar, está dotado de la infraestructura necesaria para su buen funcionamiento.

En el mismo Valle de Guimar, a una distancia comprendida entre los 2 y 6 km aproximadamente, se encuentran los núcleos de población de Arafo, Guimar y Candelaria, directamente conectados por la red actual de carretera, con el polígono industrial.

1.2.4.3 Polígono industrial de Granadilla de Abona

Este Póligono está ubicado en el suroeste de la isla de Tenerife. Su destino sería la industria extractiva: piedra pómez y puzolanas de las que existen una gran cantidad y de primerísima calidad en esa zona de la isla. En su origen, la creación de este polígono estuvo ligada al establecimiento de un puerto y una base de reparaciones navales. Hoy este objetivo está desechado, por efecto de la reconversión del sector.

Se encuentra en fase de urbanización.

En la actualidad, se hallan en funcionamiento, el polígono de Guimar en Tenerife y el de Arinaga en Gran Canaria.

Como se puede comprobar, los Polígonos localizados en nuestra región, ofrecen suelo sobrado, de los que se deduce que no es la falta de terrenos industriales el motivo básico por el que el sector industrial no se ha desarrollado de igual manera que en otras regiones españolas.

Superficie total 690 Hectáreas.

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



1.2.4.4 Polígonos de Gestur

Dentro de las actividades de GESTUR TENERIFE, S.A., se encuentra la de promoción de Polígonos industriales en diversos municipio de esta provincia, que se refieren a continuación.

1.2.4.4.1 Polígono 5ª CHO II (Arona).

La comisión de Urbanismo y Medio ambiente de Canarias aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización el pasado año subrogándose esta competencia de acuerdo con el Real Decreto 16/1.981.

Se han excluido de la venta 5 parcelas destinadas a NAVINTE para una promoción de naves de almacenamiento o pequeñas industrias.

1.2.4.4.2 Polígono industrial San Jerónimo (La Orotava)

Su ampliación ha requerido por parte del Ayuntamiento una Modificación puntual del Plan General y del Plan Parcial San Jerónimo, redactado por su Oficina Técnica. Destinado a la construcción de naves para alquiler o venta.

1.2.4.4.3 San Isidro – El Chorrillo (El Rosario)

La Corporación Municipal solicitó la intervención de GESTUR en el desarrollo de este Polígono Industrial, que había ya redactado y tramitado el documento de Delimitación del Suelo Urbano.

Están redactados los Proyectos de Urbanización y Electrificación, con un Presupuesto cercano a los 1.000 millones de pesetas.

1.2.4.4.4 Polígono de Granadilla, S.A.

Esta Sociedad solicitó de GESTUR su colocación en la gestión y administración de la Sociedad.

GESTUR asimismo está llevando las gestiones con UNELCO y DISA para la venta de los terrenos del Polígono en que se instalarán ambas empresas.

1.2.4.4.5 Características comunes

A pesar de tratarse de polígonos de muy distinto tipo, pueden señalarse como determinaciones dominantes las siguientes:

Actuación: Expropiación (convenida generalmente)

Tamaño: 50.000 m² /250.000 m²

Viario: - 5 m de retranqueo

- Aparcamiento en interior, cada 200 m²
- Aceras de 2 a 3 m.

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL

- Calzadas 7,00 m., con un aparcamiento

Coste del terreno: 400/1.500 pts. m²

Ventas del terreno: 2.000/6.000 pts. m²

- Parcelas:
- en alguna manzana 8x25 m.
 - general 15x40
 - excepcional 4.000 (agrupación)

Tipo edificación: Naves adosadas /con ordenanzas estéticas)

Altura: 2 plantas t 7,20 m.

Verde: 10% (franjas aislamiento)

Equipo: 4% (deportivo, cultural - social y comercial)



I - 2

1.2.5.- Contenido de la documentación del Plan.

De conformidad con el artículo 57 y siguientes del R.P., las determinaciones del Plan Parcial se desarrollan en los siguientes documentos:

- Memoria de información
- Memoria de ordenación
- Relación propietarios
- Planos de información
- Planos ordenación
- Normativa
- Plan de Etapas
- Estudio Económico y financiero