

# PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



## MEMORIA DE ORDENACION

# PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



## MEMORIA DE ORDENACION

### 3.1 Objetivos y criterios de la Ordenación

- 3.1.1 Objetivos generales
- 3.1.2 Criterios básicos de la ordenación

### 3.2 Alternativas de la Ordenación

- 3.2.1 Alternativas de planeamiento
- 3.2.2 Ordenación pormenorizada
- 3.2.3 Sistemas de gestión
- 3.2.4 Determinación de la cesión del 10% del Aprovechamiento medio

### 3.3 Justificación de la solución propuesta

- 3.3.1 Uso industrial, zonificación
- 3.3.2 Dotación de áreas libres
- 3.3.3 Dotaciones de equipamiento
- 3.3.4 Red viaria y aparcamientos

### 3.4 Redes de servicios

- 3.4.1 Consideraciones generales
- 3.4.2 Red de distribución de agua potable
- 3.4.4 Redes de evacuación de aguas residuales y pluviales
- 3.4.4 Red de distribución de energía eléctrica

### 3.5 Cuadros de:

- Parámetros urbanísticos por manzanas
- Cumplimiento estándares urbanísticos
- Cumplimiento edificabilidad



### 3.1 Objetivos y criterios de la Ordenación

#### 3.1.2 Objetivos generales

El Plan Parcial, como desarrollo de las determinaciones del General, deberá cumplir al mismo conjunto de objetivos que determinaron la ordenación en aquel establecida.

En este orden, El Plan General responde a la necesidad de crear suelo urbanizable para la ubicación del uso industrial, adecuado a sus propias necesidades.

La necesidad de la creación de esta zona industrial ha sido impulsada por el ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, a la vista de la problemática del sector económico industrial, ante la demanda de suelo para la creación de industrias de diversa índole.

Dado el previsible carácter comarcal del desarrollo industrial de Los Llanos, el ayuntamiento ha previsto la futura expansión de este sector en el suelo urbanizable no programado limítrofe, cuyo planteamiento ha sido estudiado conjuntamente con esta Plan parcial a fin de facilitar su adecuada coordinación.

#### 3.1.2 Criterios básicos de la ordenación

A la vista de los objetivos anteriores y de las determinaciones establecidas en el Plan General, se concretan los criterios básicos siguientes:

- La estructura del Plan parcial deberá enmarcarse en la general, representada a nivel de infraestructura viaria por la carretera de Santa Cruz de La Palma a los Llanos de Aridane por Fuencaliente y el Camino de la Gata, que cruza el suelo urbanizable y se prolonga hasta la carretera de Puerto Naos, junto al núcleo urbano de Todoque.
- El aprovechamiento medio del sector es el definido en el Plan General, correspondiendo una densidad bruta de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sector neto, deducido el sistema general viario.
- Las reservas de terrenos para equipamientos y áreas libres son las referenciadas en el Plan General y en el anexo al R.P. correspondiente el 4% de la superficie a equipamientos y el 10% a zonas verdes.
- La ordenación pormenorizada deberá recoger en la medida de lo posible, las actuaciones e infraestructura existentes en el sector.
- La zonificación propuesta deberá ser la adecuada a la tipología de la demanda apuntada en el epígrafe anterior.
- Finalmente, la solución propuesta deberá ser viable, tanto desde un punto de vista de sus costes económicos, como desde el de su gestión.

# PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



## 3.2 Alternativa de la ordenación

### 3.2.1 Alternativas de planeamiento

Las alternativas posibles a este nivel del planeamiento se encuadran bajo dos aspectos fundamentales:

- En cuanto afectan a la ordenación pormenorizada propuesta.
- En cuanto afectan a los sistemas de la gestión del planeamiento.

### 3.2.2 Ordenación pormenorizada

Las alternativas de la ordenación en cuanto elementos de diseño cubren un amplio espectro referido a las distintas disposiciones de la estructura viaria y de los centros de equipamiento. En este caso, la disposición perimetral de la zona verde en una franja de 30 m., de la carretera en la que se apoya la infraestructura actual, así como de una vía principal que tendrá carácter de avenida, basada en la existencia del camino central asfaltado, condicionan la solución propuesta, que complementan la ubicación de la zona de equipo, apoyada en ésta vía principal, al centro de toda el área, para mayor disponibilidad y desarrollo de ésta.

Asimismo la creación de unas vías horizontales conectadas a la vía principal y a las de borde, y adaptadas a la topografía del terreno, configura unas manzanas, donde se establecerán las parcelas aptas para el uso industrial.

### 3.2.3 Sistemas de gestión

En el documento original el sistema de gestión adaptado era el de expropiación, acorde con su inclusión en el ámbito de la iniciativa pública.

El Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, ante la imposibilidad de poder conseguir la financiación necesaria para poder garantizar la expropiación de los terrenos según esta regulado en el Reglamento de Planeamiento, al interés de parte de los propietarios por desarrollar el Pólígono y a posibles inversores no propietarios en la actualidad, ha optado por cambiar el sistema de gestión a cooperación, para así poder dar más libertad y flexibilidad a la propiedad y conseguir con esto el desarrollo del Polígono, sin perder la iniciativa el Ayuntamiento que le permite la Ley con este sistema de gestión, que es el prioritario en la ejecución de los Planes Parciales de inciativa municipal regulado en el capítulo III del Reglamento de Gestión Urbanística, y Artículo 17.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

# PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



## 3.2.4 Determinación de la cesión del 10% del Aprovechamiento medio.

La localización y determinación del 10% del aprovechamiento de cesión a la administración actuante cabe producirse mediante la tramitación del oportuno proyecto de reparcelación.

Las cifras globales derivadas del Plan son las siguientes:

M <sup>2</sup> techo	Industrial	176.995
M <sup>2</sup> techo	Social	3.000
M <sup>2</sup> techo	Comercial	3.000
	<b>TOTAL.....</b>	<b>182.995</b>

M <sup>2</sup>	Superficie sector	280.945
M <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovechamiento medio	0,73798
	Coefficiente de Ponderación	1
M <sup>2</sup>	Construido lucrativo	182.995
M <sup>2</sup>	10% lucrativo	18.300

## 3.3 Justificación de la solución propuesta

### 3.3.1 Uso industrial, zonificación

El uso general de la zona es el industrial con tolerancia de vivienda, pero sólo como alojamiento del guarda o encargado de la propia industria.

El tipo de edificación ofrece dos modalidades tipológicas, cerrada y abierta, sin posibilidad de reajuste entre ellas, sino se realiza una Modificación del Plan Parcial.

La parcela en edificación cerrada tiene dimensiones medias de 10 metros de fachada y 50 de fondo, lo que supone una parcela tipo de 600 m<sup>2</sup>, susceptible de agruparse con las limitrofes, estableciéndose en la tipología de edificación abierta parcelas medias del orden de cuatro parcelas de edificación cerrada, que es una dimensión apta para otro tipo de industria. Ambas tipologías se interrelacionan con la configuración de la red viaria, previéndose una red secundaria interior de manzana que las subdivide en la edificación abierta. Para el posible desarrollo de esta futura red secundaria mediante modificaciones puntuales del Plan, el fondo edificable de las parcelas de edificación abierta reserva el espacio libre necesario.

La edificabilidad máxima bruta en el sector neto es de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, estableciendo una edificabilidad neta de la manzana según se establece en el cuadro de parámetros urbanísticos por manzanas, que se condiciona al tiempo por la imposibilidad de edificar más de dos plantas, el establecimiento de un jardín delantero de 5 m. las separaciones a linderos en la edificación abierta, y las alineaciones fijadas a los fondos de parcela.

# PLAN PARCIAL INDUSTRIAL



## 3.3.2 Dotaciones de áreas libres

El sistema de áreas libres se resuelve mediante una banda perimetral de 30 m. de sección media, que bordea el sector, por el exterior a la vía perimetral, previéndose igual solución en el suelo no programado.

La superficie del sector es de 40.066 m<sup>2</sup>.

## 3.3.3 Dotaciones de equipamiento

Las dotaciones de equipamiento se agrupan en una zona ubicada en el centro del sector. Los usos previstos son el deportivo, social, comercial, conforme lo dispuesto en el Plan General. Se prevee en el suelo no programado disponer el equipo en la manzana anexa.

## 3.3.4 Red viaria y aparcamiento

La vía principal que va de Oeste a Este en la dirección de la pendiente es el eje ordenador del Plan, calificada como sistema general, así como una perimetral que con la franja de verde lo bordea.

Al Oeste tenemos la vía de conexión entre Santa Cruz de la Palma y Los Llanos de Aridane que sirve asimismo como límite del sector.

La superficie en el viario del sistema local es de 39.157 m<sup>2</sup>. Y del sistema general de 25.255 m<sup>2</sup>, de los que corresponden previsible ampliación de la carretera general.

## 3.4 Redes de servicio

### 3.4.1 Consideraciones generales

En este capítulo se recoge la descripción de los esquemas de las redes de servicios adoptados, representados gráficamente en los planos de ordenación número 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, correspondiente a:

Agua = Incendios + riego  
Agua = Abastecimiento  
Electricidad = Distribución energía  
Electricidad = Alumbrado público  
Saneamiento = Aguas residuales  
Saneamiento = Aguas pluviales  
Telefonía

# PLAN PARCIAL INDUSTRIAL I - 2



## 3.4.2 Red de distribución de agua potable

El tipo de red adoptado es el sistema mallado con características análogas al recientemente instalado en el Municipio.

## 3.4.3 Redes de evacuación de aguas residuales y pluviales

El sistema de evacuación previsto, es de carácter separativo, constituido, cada una de ellas por un colector principal que se ramifica en diversos secundarios.

### Residuales

Las redes discurren por el centro de la calzada dando servicio a ambos lados de la calle mediante una red secundaria de acometidas domiciliarias, situada en las aceras unida al colector en los pozos de registro o mediante las correspondientes T de derivación.

### Pluviales

Discurren también por el centro de la calzada conectadas a las imbornales de desagüe junto a los bordillos.

## 3.4.4 Red de distribución de energía eléctrica

En este apartado comprende tres tipos de instalaciones, la red de alta tensión, y los centros transformadores, la red de baja tensión y la red de alumbrado público.

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante la conexión a la línea de alta tensión. Se propone su canalización por el eje viario y su derivación a las estaciones transformadoras que abastecen al sector.

La distribución de la energía eléctrica se realiza por sistemas independientes a partir de las estaciones transformadoras, por medio de canalización subterránea por las aceras, con las correspondientes arquetas para las acometidas domiciliarias.

La red de alumbrado público requerirá análogo sistema, discurriendo conjuntamente con las de baja tensión.

- 3.5 Cuadro de:
- Parámetros urbanísticos por manzanas
  - Cumplimiento estándares urbanísticos
  - Cumplimiento edificabilidad.



**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



# PLAN PARCIAL INDUSTRIAL - 12

## PARAMETROS URBANISTICOS POR MANZANAS

Nº	SUPERFIC. SUELO M2	EDIFICAB. M2/M2	SUPERFIC. TECHO M2	ZONA	TIPOS DE EDIFICA.	USO PRINCIPAL	DOMINIO	OCUPAC. %	PARCELA MINIMA M2	ALTURA Nº PLANTAS	RETRAN. VIAL M	RETRAN. LINDEROS M
1	32.600	1	32.600	Industrial	Edificación Abierta	Industrial	Privado	50	1.500	2	5	3
2	8.400	1	8.400	Industrial	Edificación Abierta	Industrial	Privado	50	1.500	2	5	3
3a	12.605	1,4	17.647	Industrial	Edificación Abierta	Industrial	Privado	70	500	2	5	5
3b	18.010	1,4	25.214	Industrial	Edificación Abierta	Industrial	Privado	70	500	2	5	5
4	37.885	1	37.885	Industrial	Edificación Abierta	Industrial	Privado	50	500	2	5	3
	3.000	1	3.000	Equipo	Edificación Abierta	Equipo Comercial	Privado	50	1.500	2	5	3
	3.000	1	3.000	Equipo	Edificación Abierta	Equipo Social	Privado	50	1.500	2	5	3
	5.700	1	5.700	Equipo	Edificación Abierta	Equipo Deportivo	Público	50	1.500	2	5	3
5	55.249	1	55.249	Industrial	Edificación Abierta	Industrial	Privado	50	1.500	2	5	3
D	600			Depuradora		Depuradora	Público		600			

PARCELAS 176.449 188.695

Espacios L.	39.466	Espacios libres	Espacios libres	Público
Viarío S.Local	39.175	Viales	Viarío Sistema Local	Público

SECTOR NETO 255.690 0,73798 188.695

Viarío S.General	25.255	Viales	Viarío Sistema General	Público
------------------	--------	--------	------------------------	---------

SECTOR BRUTO 280.945

## CUMPLIMIENTO ESTANDARES URBANISTICOS

AREAS LIBRES		EQUIPO COMERCIAL		EQUIPO SOCIAL		EQUIPO DEPORTIVO	
LEY DEL SUELO M2 SUELO	PLAN PARCIAL M2 SUELO	LEY DEL SUELO M2 SUELO	PLAN PARCIAL M2 SUELO	LEY DEL SUELO M2 SUELO	PLAN PARCIAL M2 SUELO	LEY DEL SUELO M2 SUELO	PLAN PARCIAL M2 SUELO
10%	15,43%	1%	1,17%	1%	1,17%	2%	2,23%
25.569	39.466	2.557	3.000	2.557	3.000	5.114	5.700

## CUMPLIMIENTO EDIFICABILIDAD

P. GENERAL M2/M2	P. PARCIAL M2/M2
0,75	0,73798