



DOCUMENTO INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AREA DE TRIANA, LOS LLANOS DE ARIDANE, LA PALMA

KOLE

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1. PROMOTOR
- 2. ARQUITECTO
- 3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- 5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN
- 6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACIÓN
- 7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 8. ESTUDIO ÉCONÓMICO FINANCIERO
- 9. TRAMITACIÓN
- 10. PUBLICIDAD, EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD DE LA MODIFICACIÓN

B. ESTUDIO Y DETERMINACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL

C. DOCUMENTACION ANEXA

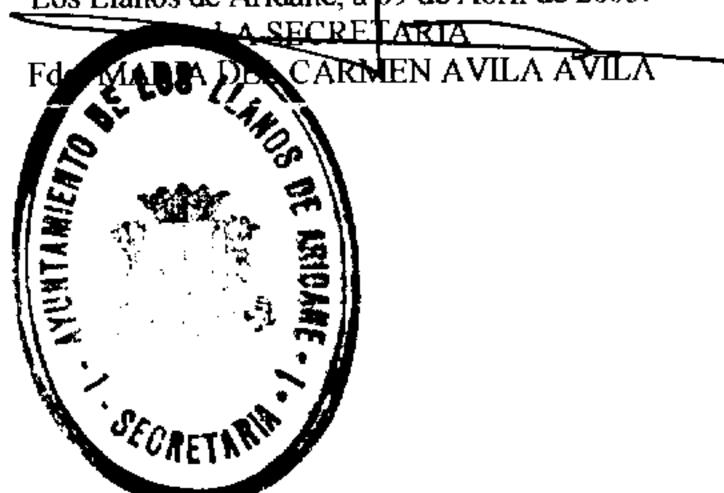
- 1. ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 7 DE NOVIEMBRE DE 1990
- 2. Planos de Usos Globales y Estructura General del Territorio Correspondientes a la Modificación Puntual del P.G.O.U. para la Revisión del Programa de Actuación.

D. DOCUMENTACION GRAFICA

PLANO 1.	INFORMACIÓN.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
PLANO 2-A.	INFORMACIÓN.	CLINOMÉTRICO
PLANO 2-B.	INFORMACIÓN.	CLINOMÉTRICO
Plano 3-A.	INFORMACIÓN.	Usos Actuales
PLANO 3-B.	INFORMACIÓN.	Usos Actuales
PLANO 4-A.	INFORMACIÓN,	NFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, ABASTECIMIENTO DE AGUA
PLANO 4-B.	_	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO DE AGUA
Plano 5-A.	INFORMACIÓN.	
PLANO 5-B.	INFORMACIÓN.	
Plano 6-A		INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO
PLANO 6-B		INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO
PLANO 7-A	ORDENACIÓN.	
PLANO 7-B	ORDENACIÓN.	ZONIFICACIÓN
PLANO 8-A	ORDENACIÓN.	ALINEACIONES Y RASANTES. SISTEMA VIARIO
PLANO 8-B		ALINEACIONES Y RASANTES. SISTEMA VIARIO

DILIGENCIAS: El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 09 de Abril de 2003, acordó por unanimidad la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación del Territorio Area de Triana..

Los Llanos de Aridane, a 09 de Abril de 2003.





DOCUMENTO INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AREA DE TRIANA, LOS LLANOS DE ARIDANE, LA PALMA

LEICKE JUSTIFICATIVA

1. PROMOTOR.

La presente Modificación Puntual del P.G.O.U. es de iniciativa pública, y se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane.

2. ARQUITECTO.

El Autor de la Modificación Puntual es el Arquitecto D. Benigno M. Pestana Gómez, colegiado nº 570 del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de La Palma, actuando en nombre y representación de la Entidad Profesional B. Pestana & Asociados, S.L., inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de La Palma en el Tomo 21, Sección 8º, Inscripción 1º, Hoja IP-240, Folio 206, con C.I.F. nº B-38486304, e inscrita asimismo, con el nº 10.208, en el Registro Colegial de Entidades Asociativas de Arquitectos del C.O.A.C.

3 AMBITO DE LA MODIFICACION,

3.1. ANTECEDENTES.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, hoy Comisión De Ordenación Del Territorio Y Medio Ambiente De Canarias (COTMAC), en sesión celebrada el 7 de noviembre de 1990, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Visto nuevamente el expediente relativo a la Modificación del Plan General de Ordenación del municipio de Los Llanos de Aridane para la Revisión de su Programa de Actuación, la Comisión acuerda lo siguiente: Primero. - Aprobar definitivamente la Modificación propuesta en lo referente a la clasificación de suelo urbano del Camino de Triana, que deberá ser ordenado a través de un Plan Especial de Reforma Interior, sin perjuicio de que la Modificación contemple el señalamiento de los espacios libres y el equipamiento docente...

Las determinaciones urbanísticas contempladas para el Camino de Triana en la referida Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la Revisión del Programa de Actuación, son las siguientes:

CARACTERISTICAS	Consolidación lineal de vivienda dispuesta a lo largo de un camino rural inmediato al casco urbano	
SUPERFICIE SECTOR	9,25 Has.	
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,60 m²/m² (2 plantas)	
DENSIDAD	40 viviendas/Ha	
DOTACIONES	Plaza, centro escolar y social (1,50 Ha)	
OBSERVACIONES	Las alineaciones de la vía se fijarán dotando a ésta de la mayor capacidad de circulación posible	





3.2. DESCRIPCIÓN LITERAL.

Por lo tanto, el ámbito de la Modificación Puntual se circunscribe, necesariamente, al trazado actual del Camino de Triana y se desarrolla a partir del nuevo eje de la calzada, en dirección Noroeste y Sureste, en una profundidad que se establece, con carácter general, en 34 metros medidos desde el citado eje, con lo que la profundidad resultante respecto de las alineaciones señaladas en planos y por aplicación de las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación, vendrá a ser de unos 29 m.

En el extremo Suroeste del Camino de Triana, el ámbito queda delimitado por el actual trazado de la Carretera de Los Llanos a Puerto de Naos (LP-124), y por la implantación de una rotonda en el cruce de ésta con el Camino de Triana y la futura Carretera de Circunvalación de Los Llanos de Aridane, tramo Argual — LP-1, cuyo trazado se recoge igualmente en los planos correspondientes. Por el extremo Noreste, el ámbito queda delimitado por el actual trazado de la Carretera LP-1 de Santa Cruz de La Palma a Los Llanos de Aridane, por Fuencaliente; y por la Zona Urbana de Transición a Ciudad Jardín correspondiente a la Calle Sansofé.

Finalmente, cabe señalar que en la confluencia del Camino de Triana con la calle Pedro M. Hernández Camacho, el ámbito queda asimismo delimitado por la Zona Urbana de Transición a Bloques y la Zona Urbana de Equipamiento correspondiente a la citada calle.

4. JUSTIFICACION DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION.

En cuanto a la OPORTUNIDAD de la presente Modificación Puntual hay que señalar, en primer lugar, que el Artículo 154.2 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO admite expresamente la posibilidad de modificar los Planes de Ordenación, en alguno o algunos de los elementos que los constituyan, siempre que no se dé ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 3 del mismo Artículo, es decir: la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, ni incidir de forma sustantiva en el modelo demográfico o económico.

En segundo lugar, el Artículo 46 del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, establece asimismo la posibilidad de modificación de los instrumentos de ordenación cuando ello no suponga la reconsideración de su contenido por el cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido; la modificación del modelo territorial establecido; la alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales; y cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos en urbanizables.

Además, la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, según el punto 4 del citado Artículo 26, siempre que se respeten las siguientes reglas: si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones; y una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión, no podrá tramitarse modificación alguna.

Por otra parte, si bien se ha iniciado ya la Revisión DEL P.G.O.U. DE Los LLANOS DE ARIDANE, se encuentra solamente en la fase de Avance hasta la fecha de redacción de la presente Modificación Puntual, habiendo finalizado el plazo de exposición al público el 28 de febrero de 2002.

A este respecto, la Disposición Adicional Segunda de la LEY 2/2000, DE 17 DE JULIO, viene a señalar que en tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, siempre que tales revisiones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite expresamente el interés público de la revisión parcial o modificación, así como su conveniencia y oportunidad.





Finalmente, la Disposición Adicional Tercera de la LEY 2/2002, DE 27 DE MARZO, DE ESTABLECIMIENTO DE NORMAS TRIBUTARIAS Y DE MEDIDAS EN MATERIA DE ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE GESTIÓN, RELATIVAS AL PERSONAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS Y DE CARÁCTER SANCIONADOR, establece que los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuviesen vigentes a la fecha de entrada en vigor de la LEY 9/1999 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS antes del 15 de mayo de 2003.

En cuanto a la CONVENIENCIA de la presente Modificación Puntual, ya se ha indicado en apartado 3.1. de esta Memoria Justificativa, que la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, hoy COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS (COTMAC), en la sesión celebrada el 7 de noviembre de 1990, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación del municipio de Los Llanos de ARIDANE PARA LA REVISIÓN DE SU PROGRAMA DE ACTUACIÓN en lo referente a la clasificación de suelo urbano del Camino de Triana, suelo urbano que debería ser ordenado a través de Plan Especial de REFORMA INTERIOR, sin perjuicio de que la referida Modificación contemplara el señalamiento de los espacios libres y el equipamiento docente.

Transcurridos más de 12 de años de la adopción del citado acuerdo, y a pesar de no haberse dado cumplimiento de las condiciones allí expresadas, la propia dinámica de crecimiento del sector seguida de la consolidación de la trama urbana más inmediata, constituida por la Calle Pedro Miguel Hernández Camacho en la confluencia con el Camino de Triana, y por la Calle Sansofé en el cruce de aquél con la Carretera LP-1, ha propiciado que los terrenos incluidos en su ámbito SE ENCUENTREN COMPLETAMENTE INTEGRADOS O SUSCEPTIBLES DE INTEGRARSE EN DICHA TRAMA URBANA, concurriendo en ellos las siguientes condiciones señaladas en el Artículo 50, a) 1, del Texto Refundido de LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS:

- SE ENCUENTRAN TRANSFORMADOS POR LA URBANIZACIÓN, YA QUE CUENTAN CON ACCESO RODADO, ABASTECIMIENTO DE AGUA, EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y SUMINISTRO DE ENERGIA ELÉCTRICA, EN CONDICIONES DE PLENO SERVICIO TANTO A LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES COMO A LAS QUE SE HAYAN DE CONSTRUIR.
- ESTAN YA CONSOLIDADOS POR LA EDIFICACION, POR OCUPAR LA MISMA MAS DE LAS DOS TERCERAS PARTE DE LOS ESPACIOS APTOS PARA ELLO, DE ACUERDO CON LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACION.

Además, los terrenos integrados en el ámbito de la Modificación CUENTAN EN LA ACTUALIDAD CON LOS SERVICIOS DE PAVIMENTACIÓN DE CALZADA Y ALUMBRADO PÚBLICO, Y DE ENCINTADO DE ACERAS, por lo que de conformidad con el Artículo 51.1.a) del citado Texto Refundido, la categoría de suelo urbano que correspondería a dicho ámbito sería la de SUELO URBANO CONSOLIDADO. A este respecto, cabe señalar que el Artículo 73.4 del mismo Texto Refundido, sobre régimen jurídico del SUELO URBANO CONSOLIDADO, viene a establecer que la ejecución de este tipo de suelo por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación, por lo que cabe concluir que LA ELABORACIÓN DE UN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CARECERIA TOTALMENTE DE CONTENIDO Y DE FUNDAMENTO ACTUALMENTE, POR LAS CIRCUNSTANCIAS YA EXPRESADAS.

Por otra parte, y con fecha 28 de marzo de 2001, el Excmo. Cabildo Insular de La Palma anunciaba la Licitación para la contratación por concurso, procedimiento abierto, de la consultoría y asistencia para la redacción del Proyecto de Centro de Discapacitados en el T.M. de Los Llanos de Aridane, a ubicar en la parcela 0156, del polígono 017 del Catastro de Rústica, con una superficie total de 4.559,00 m² cedida por el Excmo. Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, a dichos efectos.

CON ELLO, Y DE MANERA INDIRECTA, SE ESTABA ASÍ DANDO CUMPLIMIENTO PARCIALMENTE AL YA MENCIONADO ACUERDO DE LA COTMAC DE FECHA 7 DE NOVIEMBRE DE 1990, en lo referente al ESTABLECIMIENTO DE PARTE DEL EQUIPAMIENTO CONTEMPLADO PARA EL CAMINO DE TRIANA en las determinaciones urbanísticas contenidas en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la Revisión del Programa de Actuación.



Por tanto, cabe concluir que, a tenor de todo lo expuesto, RESULTA ADMISIBLE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE, por cuanto que tal modificación NO RESULTA SUSTANCIAL RESPECTO DEL MODELO TERRITORIAL FIJADO EN DICHO PLANEAMIENTO, acreditándose así la conveniencia y oportunidad de su formulación.

5. DETERMINACIONES URBANISTICAS DE LA MODIFICACION.

5.1. FORMULACIÓN.

Consecuentemente, la presente Modificación se formula por el Ayuntamiento, ASUMIENDO LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO EN AUSENCIA DE UN PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, CATEGORIZANDO EL SUELO URBANO EN ÉL COMPRENDIDO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO, Y SEÑALANDO LAS DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTO SOCIAL Y ESCOLAR FIJADAS INICIALMENTE PARA EL CAMINO DE TRIANA en las determinaciones urbanísticas contenidas en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana Para la Revisión del Programa de Actuación, A LA PAR QUE SE ESTABLECE UNA SECCION TIPO DE VÍA DE MODO QUE SE DOTA A ÉSTA DE UNA MAYOR CAPACIDAD CIRCULATORIA.

5.2. RESUMEN NUMÉRICO DE LA MODIFICACIÓN.

DESGLOSE DE SUPERFICIES		
SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL	66.200 m²	
SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A ESPACIOS LIBRES	6.700 m²	
SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO SOCIAL ESPECIAL	4.500 m²	
SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO ESCOLAR ENSEÑANZA ESPECIAL	3,800 m²	
SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A VIARIO	11.300 m²	
SUPERFICIE DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL AREA DE TRIANA		

5.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

SUPERFICIE DE	SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL AREA DE TRIANA	9,25 Has
APROVECHAMIE	NTO GENERAL	······································
INDICE DE EDIFICABILIDAD		0,60 m²/m²
DENSIDAD	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	40 Vdas/Ha
DOTACIONES:	ZONA VERDE	
	CENTRO DE DISCAPACITADOS	1,50 Has
	UNIDAD DE EDUCACIÓN ESPECIAL	; ;
VIARIO		11,30 Has
APROVECHAMIEN	TO NETO EN PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	
INDICE DE EDIFICABILIDAD		0,80 m²/m²
Ocupación		40%
ALTURA		2 Plantas





5.3.1. LÍMITE DEL SUELO URBANO.

Entre las determinaciones urbanísticas contempladas para el Camino de Triana en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la Revisión del Programa de Actuación se definía una superficie de suelo urbano, clasificado como tal, de 9,25 Has, SIN EL ESTABLECIMIENTO DE NINGÚN PARÁMETRO DE FONDO respecto del eje del camino existente.

De hecho, las referidas determinaciones se completaban con la representación gráfica de la superficie así definida, CON PLANOS DE USOS GLOBALES Y DE ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO A ESCALA 1:5000 Y 1:10000 respectivamente, resultando, aparentemente y a reservas de la imprecisión propia de las escalas empleadas, anchos de franja que oscilan entre los 60 m y los 70 m totales.

Por otra parte, si consideramos que la longitud del Camino actual ronda los 1,240 m y que la superficie del sector clasificado como suelo urbano es de 92,500 m², se puede colegir rápidamente que el ancho medio de la franja clasificado como tal, podría estar en torno a los 75 m.

No obstante, si se tiene en cuenta la incidencia de las Zonas Verdes y del Equipamiento Social que, por sus características, su inserción en la trama urbana y sus necesidades superficiales (véase el comentario relativo al Centro de Discapacitados en el apartado 4 de esta Memoria Justificativa) precisan de un mayor fondo, como límite del suelo urbano respecto de las alineaciones señaladas; y si, al mismo tiempo, se detrae la superficie ya clasificada como suelo urbano correspondiente a la Calle Pedro Miguel Hernández Camacho y a la Calle Sansofé, se deduce que el fondo resultante a ambos lados del Camino, medido a partir del nuevo eje de la calzada y a tenor del correspondiente ajuste por medio del CAD de la superficie así resultante a las 92,5 Has de Suelo Urbano clasificado como tal, vendría a ser de unos 34 m, con lo que la profundidad resultante respecto de las alineaciones señaladas en planos y por aplicación de las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación, viene a ser de 29 m.

Por tanto, el ámbito de la Modificación Puntual se desarrollará a partir del nuevo eje de la calzada correspondiente a la sección viaria proyectada, en dirección Noroeste y Sureste, en UNA PROFUNDIDAD QUE SE ESTABLECE, CON CARÁCTER GENERAL, EN 34 METROS MEDIDOS DESDE EL CITADO EJE, adaptándose puntualmente y en lo posible, a las edificaciones coincidentes con la traza del referido límite, de modo que ninguna de ellas quede fuera de ordenación.

5.3.2. TIPO DE EDIFICACIÓN.

El tipo de edificación predominante en la zona, en concordancia con las existentes en el Suelo Rústico colindante, es el de vivienda unifamiliar de una o dos plantas de altura, en ordenación abierta, con superficie construida no inferior a 150 m², en combinación con algunas edificaciones del tipo de salón y vivienda, pero de escasa implantación a lo largo del Camino (véase Plano de Usos Actuales: se contabilizan solamente 5 casos)

Por tanto, el tipo de edificación a considerar en la presente Modificación será el de edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda unifamiliar y combinación de tipos unifamiliares de densidad moderada o baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.

5.3.3. PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima se establece en 375 m² de superficie, de modo que, considerando la edificabilidad bruta establecida en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana Para la Revisión del Programa de Actuación, 0,60 m²/m², equivalente a 55.500 m² edificables (92.500 m² x 0,60 m²/m²), la altura máxima allí señalada, 2 plantas, y la superficie de suelo residencial resultante de la Ordenación, 66.200 m², no se supere la densidad máxima establecida en la referida Modificación, 40 vdas/Ha, equivalentes a 370 viviendas.





(66.200 m² ÷ 370 Vdas x 2 pl. <> 357 m²)

La superficie edificable por vivienda inicialmente estimada es de 150 m² (92.500 m² x 0,60 m²/m² ÷ 370 Vdas = 150 m²) fijándose como superficie mínima de vivienda 120 m², pudiendo destinarse los 30 m² restantes a usos complementarios.

Con ello, se obtiene una correspondencia directa entre edificabilidad sobre parcela neta, ocupación, nº de plantas, y nº máximo de viviendas.

5.3.4. INDICE DE EDIFICABILIDAD.

El índice de edificabilidad máxima sobre parcela neta de uso residencial queda establecido en las Ordenanzas Reguladoras de la presente Modificación en 0,80 m²/m², directamente proporcional a la ocupación máxima establecida en la normativa del P.G.O.U. vigente correspondiente a la Zonificación adoptada, 40%, y al número máximo de plantas establecido por la Modificación DEL Plan General de Ordenación Urbana para la Revisión DEL Programa DE ACTUACIÓN, y ligeramente inferior al índice de edificabilidad máxima señalado para la superficie bruta del sector por la Modificación DEL Plan General de Ordenación Urbana Para La Revisión DEL Programa DE ACTUACIÓN:

 $92.500 \text{ m}^2 \times 0.60 \text{ m}^2/\text{m}^2 \div 66.200 \text{ m}^2 = 0.838 \text{ m}^2/\text{m}^2$

5.3.5. DENSIDAD.

La densidad resultante es directamente proporcional a la superficie de parcela mínima, el nº de plantas máximo y la superficie mínima de vivienda, y ligeramente inferior a la densidad bruta del sector establecida por la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la Revisión del Programa de Actuación:

66.200 m² ÷ 375 m² x 2 pl. = 353 Vdas

5.3.6. DOTACIONES.

La delimitación del Suelo Urbano se ha adaptado a la realidad consolidada y tal circunstancia conlleva, necesariamente, la adaptación de las necesidades de equipamiento previstas inicialmente por la Modificación DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA LA REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN y, por tanto, también su justificación y la de los espacios libres. En el apartado 4 de este Memoria, relativo a la justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente Modificación Puntual, se señalaba que, con fecha 28 de marzo de 2001, el Excmo. CABILDO INSULAR DE LA PALMA anunciaba la Licitación para la contratación por concurso, procedimiento abierto, de la consultoría y asistencia para la redacción del Proyecto De Centro DE Discapacitados (40 PLAZAS) EN EL T.M. DE Los LLANOS DE ARIDANE, a ubicar en la parcela 0156, del polígono 017 del Catastro de Rústica, con una superficie total de 4.559,00 m² cedida por el Excmo. Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, a dichos efectos.

La superficie total proyectada para el mencionado Centro de Discapacitados, es de 3.271 m² de conformidad con el correspondiente Proyecto redactado por el Arquitecto que suscribe en representación de la entidad B. Pestana & Asociados, S.L., adjudicataria del Concurso.

Tomando, exclusivamente como referencia, los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial del Artículo 10 del ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO establecidos para una Unidad Básica (hasta 500 viviendas), tendríamos que el equipamiento social debería situarse en torno a 3 m² suelo / vivienda, es decir: 3 x 370 = 1.110 m², la tercera parte de la superficie realmente proyectada para estos fines.



Respecto del Equipamiento Escolar, hay que señalar que, en la actualidad, existe (Internale) Infantil de 3 a 5 años en las cercanías del ámbito de la Modificación Puntual, sita en la calle Pedro M. Hernández Camacho, a 150 m de la confluencia con el Camino de Triana, y que cumple inicialmente con la dotación escolar mínima para el Área, por cuanto que las dotaciones básicas son encuentran cumplimentadas en los Centros de E.G.B. del Mayantigo y del Roque, de libre elección para los niños escolarizados en la citada Unidad.

Además, resulta preciso dejar constancia de que el ya mencionado CENTRO DE DISCAPACITADOS, que incorpora, tras una reforma proyectada en Julio de 2002, una Unidad de Atención Diurna para 15 plazas, dispone en su Programa Funcional de 3 Talleres Ocupacionales de 75 m² cada uno, en los que, en cierta medida, se impartirán labores docentes.

Por tanto, y como complemento a las funciones docente y socio sanitaria del referido CENTRO, se ha previsto la reserva de una superficie de suelo de 3.800 m² (fraccionada en dos de 2.400 m² y 1.400 m² respectivamente) destinados a Equipamiento Escolar, en la que puedan implantarse dos Unidades de Educación Especial.

Respecto de las Zonas Verdes y Espacios Libres previstos, se establece en la presente Modificación Puntual una reserva de suelo dotacional con una superficie de 6.700 m². Tomando nuevamente, y exclusivamente como referencia, los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial del Artículo 10 del ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO establecidos para una Unidad Básica (hasta 500 viviendas), tendríamos que el sistema de espacios libres de dominio y uso público, debería situarse en torno a 18 m² suelo / vivienda, es decir: 18 x 370 = 6.660 m², algo menos de la superficie realmente proyectada para estos fines. Esta reserva de suelo dotacional, se dispone en dos zonas a ambos lados del CENTRO DE DISCAPACITADOS de modo que la mayor, 4.500 m², se inscribe entre el citado CENTRO y una de las reservas de suelo dotacional para Educación Especial constituyendo, en un futuro más o menos inmediato, una gran área de esparcimiento y espacios libres ajardinados ubicada en la parte central del Camino de Triana, y que contribuirá a potenciar, sin lugar a dudas, la presencia arquitectónica de aquéllos.

La otra zona, de superficie algo inferior, 2.200 m², se proyecta como un boulevard lo paseo que actúa de transición entre el CENTRO DE DISCAPACITADOS y las edificaciones existentes a lo largo de la calle Pedro M. Hernández Camacho, equipamiento religioso y áreas libres incluidos.

5.3.7. VIARIO.

El artículo 29.1.f) del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO establece que, en suelo urbano, los Planes Generales contendrán las determinaciones del trazado y características de la red viaria y el señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso, la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.

Por su parte, el artículo 29.1.g) del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO establece asimismo que tales determinaciones contendrán de igual modo la previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público y demás condicionantes urbanísticos.

Con relación, pues, al viario previsto, hay que señalar que la sección de vial elegida, con una anchura mínima de 8 m y futura de 10 m, se desarrolla a partir de la alineación o lindero Sureste del camino actual cuya conservación se ha considerado procedente en razón del grado de consolidación de la edificación existente, respecto del linde opuesto o lindero Noroeste, a fin de que el grado de afección por el señalamiento de las nuevas alineaciones fuera realmente el mínimo.

Así pues, el ensanchamiento del vial a partir de la anchura del Camino existente se produce a partir de la alineación o lindero Sureste, fijándose un ancho mínimo de acera de 1,25 m, una calzada de 3,50 m, una banda de aparcamientos de 2,00 m y, por último, una acera de 1,25 m, hasta alcanzar el ancho mínimo fijado de 8 m para todo el vial. Con esta sección, las bandas de aparcamiento se disponen en las zonas, generalmente correspondientes al findero Noroeste, menos consolidadas por la edificación o no edificadas, de modo que la afección a aquéllas sea prácticamente inexistente o nula.



En el lindero Sureste o margen derecha del Camino, aguas arriba, no se ha previste en principio la interposición de banda de aparcamiento alguno, en razón del grado de consolidación de la edificación, debido a que no resultan zonas libres con suficiente desarrollo lineal como para absorber los necesarios acuerdos y quiebros entre las aceras y dichas bandas, conllevando en tal caso un resultado formal, a nuestro juicio, poco afortunado.

En este lindero, el establecimiento de estas bandas de aparcamiento podrá hacerse a partir de la regulación impuesta por las Ordenanzas Particulares de la Modificación, respecto de la obligación de retranquearse una distancia mínima de 8 m respecto del eje de la calzada, tanto para el caso de parcelas no edificadas, como para aquellas que se encuentren edificadas en la fecha de entrada en vigor de la presente Modificación, y sean objeto de demolición para su posterior construcción.

Asimismo, la sección característica del vial se ha diseñado teniendo en cuenta que el trazado y futura ejecución de la Carretera de Circunvalación, tramo Argual - LP-1, contribuiría evidentemente a la inhabilitación del carácter circunvalatorio que el Camino de Triana ostenta en la actualidad.

Además, se ha tenido en cuenta la necesaria previsión de aparcamientos públicos a lo largo de la vía, sin perjuicio de la obligada previsión de garajes en el interior de las parcelas y/o inmuebles en la proporción mínima de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, conforme a lo señalado en el artículo 45.2.c) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y en las Ordenanzas Reguladoras de la presente Modificación Puntual. Ello, al margen de cualquier planificación del transporte público de carácter urbano, dada la inexistencia del mismo en la actualidad y, probablemente, durante la vigencia del Programa de Actuación de esta Modificación Puntual e, incluso, durante la vigencia del Programa de Actuación del Plan General actualmente en fase de Adaptación a la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.

Con ello. la sección del vial se caracteriza por la disposición de una sola calzada central de 3,5 m de ancho, libres de todo tipo de obstáculos a fin de permitir la circulación de vehículos especiales de bomberos, con una o dos bandas laterales de aparcamientos de 2 m de ancho cada una según el tramo de que se trate, y una acera en ambos márgenes de 1,25 m de ancho. Consecuentemente, la dirección o sentido del tráfico en el nuevo vial se establece en una sola dirección, la cual, a partir de su confluencia con la calle Pedro M. Hernández Camacho, será en sentido de aguas arriba hacia la carretera LP-1, y en sentido de aguas abajo hacia la Carretera LP-124.

Para la embocadura con los caminos existentes a ambos márgenes del Camino de Triana, así como para los de nueva apertura previstos para permitir el acceso al interior de las fincas agrícolas en Suelo Rústico, se ha dispuesto una sección característica del vial de 8 m de anchura, constituida por una calzada de 3,5 m de ancho y una banda de aparcamientos de 2 m de anchura, más sendas aceras de 1,25 m de ancho en ambos márgenes.

El número de aparcamientos resultante, contabilizando las obligadas plazas a ubicar en el interior de las parcelas y/o inmuebles en la proporción mínima de 1 por cada 100 m² de edificación, y las que se obtienen, inicialmente, a partir de la longitud disponible para ello a lo largo del Camino de Triana y de los caminos adyacentes es de:

55.500 m² edificables ÷ 100

<> 555 plazas de aparcamiento

Camino de Triana: 900 ml + 4,50 m

<> 200 plazas de aparcamiento

Otros caminos: 135 ml ÷ 4,50 m

<> 30 plazas de aparcamiento

Por tanto, la previsión total de aparcamientos en el sector vendría a ser de 785 plazas.

Tomando, exclusivamente como referencia, los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial del Artículo 10 del ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO establecidos para una Unidad Básica (hasta 500 viviendas), tendríamos que la previsión de plazas de aparcamiento debería situarse en torno a 1 plaza / 100 m² edificados, es decir:

92.500 m² (Sup. Sector) x 0,60 m²/m² (Edif. Máxima) + 100 m² = 555 plazas





Como puede observarse, ello coincide con la obligación de ubicar las plazas de garaje en el interior de las parcelas y/o inmuebles en idéntica proporción, por lo que se dan por extensamente cumplimentadas las previsiones del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

5.3.8. INFRAESTRUCTURAS.

El artículo 29.1.i) del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO establece asimismo que, en suelo urbano, los Planes Generales contendrán las determinaciones del trazado y características de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.

En el apartado 4 de este Memoria, relativo a la justificación de la oportunidad y conveniencia de la presente Modificación Puntual, se señalaba ya que los terrenos integrados en el ámbito de la Modificación se encuentran transformados por la urbanización, ya que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

Además, cuentan en la actualidad con los servicios de pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras, de conformidad con el Artículo 51.1.a) del citado TEXTO REFUNDIDO, no precisándose la previsión de nuevas infraestructuras, salvo en lo tocante a puntuales reposiciones de servicios, renovaciones de redes si procedieran, pavimentaciones de aceras y la repavimentación del vial, amén de la urbanización y ajardinamiento de las zonas verdes.

Dichas infraestructuras se han grafiado convenientemente en los Planos de Información que se acompañan en la presente Modificación Puntual.

5.3.9. EJECUCIÓN.

El Artículo 73.4 del Texto Refundido de La Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre régimen jurídico del SUELO URBANO CONSOLIDADO, viene a establecer que la ejecución de este tipo de suelo por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación.

Asimismo, el Artículo 145 del mismo Texto Refundido señala que, cuando no se precisa la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

En consecuencia, el suelo preciso para las dotaciones que en el momento de la aprobación definitiva de la presente Modificación no lo fuera de propiedad municipal, se obtendrá por:

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
- b) Expropiación
- c) Ocupación directa

Cuando las obras públicas lo sean de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.





6. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA MODIFICACION.

Las determinaciones urbanísticas contempladas para el Camino de Triana en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la Revisión del Programa de Actuación, son concordantes con las determinaciones del P.G.O.U. que, para la Zona Urbana Residencial Extensiva, se establecen en las Condiciones de Volumen y de Uso del Artículo 79 de las Normas Urbanísticas del Plan General, correspondiendo a un tipo de edificación constituido por edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda y combinación de tipos unifamiliares y colectivos de densidad moderada o baja.

Por ello, las Ordenanzas Reguladoras de la presente Modificación Puntual se establecen con arreglo a las determinaciones del P.G.O.U. que, para la Zona Urbana Residencial Extensiva, se expresan en las Condiciones de Volumen y de Uso del Artículo 79 de las Normas Urbanísticas, con excepción de las condiciones particulares que aquí se señalan:

a) CONDICIONES DE VOLUMEN.

Tipo de edificación.

Las condiciones de volumen corresponden al tipo de Edificación Abierta, conforme la normativa establecida en los artículos 64 y siguientes de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente, sin perjuicio de las condiciones particulares que a continuación se establecen.

Parcela mínima.

La parcela mínima deberá tener 375 m² de superficie y 10 m de longitud de fachada a vial. En el caso de parcelas comprendidas entre edificaciones ya existentes, no será de aplicación este apartado.

En el caso de fincas independientes inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de la Modificación, tampoco será de aplicación este apartado.

3. Volumen.

El volumen habitable máximo será de 0,80 m²/m².

4. Altura.

- 1. Como norma general, en las parcelas que se edifiquen con la línea de fachada coincidente con la alineación de vial, la altura máxima será de 2 plantas y 7 m. medidos sobre la rasante del vial.
- 2. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares producidas por adosamiento de dos o más unidades, cuya línea de fachada no sea coincidente con la alineación de vial, y se sitúen sobre suelo mancomunado ajustándose a un proyecto de edificación referido al conjunto de la agrupación y adecuado a las normas de aplicación, el cumplimiento de las condiciones de altura se referirá a dicho conjunto. En tal caso, la altura máxima del conjunto o de cada uno de los edificios que forme parte del conjunto no superará las 2 plantas y los 7 m. medidos sobre el terreno interior urbanizado.





Retranqueos.

- 1. En el caso de parcelas no edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Modificación, o de aquéllas que, estando edificadas, sean objeto de demolición para su posterior construcción con arreglo a las normas de aplicación, la distancia mínima desde cada punto de las fachadas de las nuevas edificaciones respecto del eje de la calzada no podrá ser nunca inferior a 8 m, situándose siempre el lindero de la parcela a 5 m respecto del referido eje. En tal caso, el espacio resultante, si lo hubiere, entre el nuevo lindero y la alineación de vial señalada, será objeto de cesión al Ayuntamiento, sin derecho a materializar el volumen habitable otorgado por la Modificación.
- 2. En el caso de parcelas que sean colindantes con otras ya edificadas que, por su estado de conservación y uso se presuma su permanencia, y cuya línea de fachada sea coincidente con la alineación de vial, las nuevas edificaciones tendrán, obligatoriamente, sus líneas de fachada coincidentes también con la alineación de vial.
- 3. En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán iguales a la tercera parte (1/3) de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 2 m, sin perjuicio de las condiciones de adose de las edificaciones reguladas en el Art. 63 de las N.N.U.U. del Plan General
- 4. Los edificios podrán disponerse sin retranqueos a los linderos de parcelas colindantes con el fin de ocultar medianerías vistas que existan en el linde, cuando, por su estado de conservación y uso se presuma su permanencia. La solución no deberá producir nuevas medianerías en altura ni en profundidad.
- 5. En linderos con zonas verdes y espacios libres públicos, y con el límite del suelo urbano, los retranqueos serán de 3 m como mínimo.
- 6. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, producidas por adosamiento de dos o más unidades, que se sitúen sobre suelo mancomunado y se ajusten a un proyecto de edificación referido al conjunto de la agrupación y adecuado a las normas de aplicación, el cumplimiento de las condiciones de posición se referirá a dicho conjunto.
- 7. La separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes (2/3) de la altura del más alto, con un mínimo de 3 m. Las separaciones entre edificios respetarán en todo caso, con independencia de lo establecido en este artículo, las dimensiones mínimas exigidas por las normas urbanísticas del P.G.O.U para patios de luces y, en su caso, para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.
- 8. Cuando en las plantas bajas se prevean locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, éstos tendrán entrada desde la calle, estableciendo una servidumbre de uso público sobre los espacios privados por los que se haya de acceder a los locales.
- 9. En los casos de parcelas inferiores a la mínima y en las que no sea posible satisfacer las condiciones de retranqueo establecidas para esta zona, en el supuesto de construirse una sola vivienda aislada, podrá permitirse la disminución de los retranqueos en la medida de lo posible, siempre que se satisfagan las condiciones mínimas expresadas para los patios de luces y para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior. En el caso de que esta disminución implicara la reducción de la separación mínima establecida en este artículo con respecto a edificaciones exteriores a la parcela se requerirá la constatación de la conformidad de la propiedad de la edificación afectada. La presente norma se considerará una habilitación excepcional a los solos efectos de permitir, si no produce efectos urbanísticos desfavorables, la edificación de una vivienda en parcelas de configuración inadecuada, pero no el reconocimiento de un derecho a materializar el volumen habitable otorgado por la Modificación al suelo cuando sea incompatible con la satisfacción del resto de las limitaciones urbanísticas.





b) CONDICIONES DE USO.

1. Uso preferente.

El uso preferente es el de vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose la agrupación de viviendas en forma adosada o escalonada en una misma parcela. La superficie mínima de cada vivienda no será inferior a 120 m².

Uso de servicios.

- 1. Se admite el uso de comercios, oficinas y almacenes, exclusivamente en situación segunda.
- 2. El uso de garajes queda limitado a los de carácter familiar, ligados al uso principal, en situación primera y segunda, siendo preceptiva su previsión en el interior de las parcelas y/o inmuebles en la proporción de 1 plaza por cada 100 m² de edificación.
- 3. En las agrupaciones de viviendas unifamiliares, producidas por adosamiento de dos o más unidades, que se sitúen sobre suelo mancomunado y se ajusten a un proyecto de edificación referido al conjunto de la agrupación y adecuado a las normas de aplicación, el acceso de vehículos a los garajes será único para toda la agrupación, y se resolverá de forma que, en ningún caso, sea preciso efectuar maniobras en la vía pública.

Uso de turismo.

No se admite.

4. Uso industrial.

Se admiten, exclusivamente, las actividades comprendidas en las categorías primera y segunda, en situación segunda.

5. Uso de equipo.

Se admite el uso de equipo conforme a los apartados a) al d) del artículo 42 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Como ya se ha indicado, el Artículo 73.4 del Texto Refundido de La Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre régimen jurídico del SUELO URBANO CONSOLIDADO, viene a establecer que la ejecución de este tipo de suelo por la urbanización no podrá llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación.

Asimismo, el Artículo 145 del mismo Texto Refundido señala que, cuando no se precisa la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante, por lo que cabe concluir que no procede organización de la gestión.





Por otra parte, en el apartado 4 de este Memoria, relativo a la justificación de la oportunidad y conveniencia de la presente Modificación Puntual, se expresaba ya que los terrenos integrados en el ámbito de la Modificación se encuentran transformados por la urbanización, ya que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

Además, cuentan en la actualidad con los servicios de pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras, de conformidad con el Artículo 51.1.a) del citado Texto Refundido, no precisándose la previsión de nuevas infraestructuras, por lo que el programa de ejecución pública se reducirá a puntuales reposiciones de servicios, renovaciones de redes si procedieran, pavimentaciones de aceras y la repavimentación del vial, amén de la urbanización y ajardinamiento de las zonas verdes, como puede observarse en el siguiente Estudio Económico-Financiero.

8. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

El programa de ejecución pública se reduce a puntuales reposiciones de servicios, renovaciones de redes si proceden, pavimentaciones de aceras y repavimentación del vial, así como la urbanización y ajardinamiento de las zonas verdes, conforme al siguiente cuadro:

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO		
Capítulo	Euros	
1. Aceras y Pavimentos	131.800,00	
2. Jardinería y Zonas Verdes	44.600,00	
3. Repavimentación de Vial	58.600,00	
4. Reposición de Servicios en Red de Abastecimiento de Agua	1.300,00	
5. Reposición de Servicios en Red de Saneamiento	3.700,00	
Presupuesto de Ejecución Material	240.000,00	
16% Gastos Generales y Beneficio Industrial	38.400,00	
Total Presupuesto de Ejecución por Contrata	278.400,00	

9. TRAMITACIÓN.

De conformidad con el Artículo 45.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, la revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en dicho TEXTO REFUNDIDO o en los mismos instrumentos. La Modificación no requerirá en ningún caso la elaboración y tramitación previas de avance de planeamiento.

El órgano competente para la aprobación inicial y provisional es el Ayuntamiento Pleno, en aplicación del Artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Según el Artículo 46.5. del citado Texto Refundido, corresponderá a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación solo en el caso de que afecten a zonas verdes o espacios libres en ellos previstos, o cuando se incremente el volumen edificable en la zona.

Por su parte, el Artículo 32.3 a) del mismo Texto Refundido establece que corresponde la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento al Ayuntamiento cuando se trate de modificaciones limitadas a la ordenación pormenorizada; no obstante, en el presente caso se trata de una modificación de planeamiento no adaptado a la Ley y, por lo tanto, será la COTMAC quien ostente esta competencia.





La Disposición Adicional Segunda de la LEY 2/2000, de 17 de julio, señala que en tanto se produce la adaptación del planeamiento, serán admisibles las revisiones parciales y modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias Municipales y de los restantes instrumentos de planeamiento, vigentes a la entrada en vigor del citado TEXTO REFUNDIDO, siempre que tales revisiones sean no sustanciales respecto del modelo territorial fijado en dicho planeamiento y se acredite su conveniencia y oportunidad. La Disposición Adicional Tercera de la LEY 2/2002, DE 27 DE MARZO, de ESTABLECIMIENTO DE NORMAS TRIBUTARIAS Y DE MEDIDAS EN MATERIA DE ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE GESTIÓN, RELATIVAS AL PERSONAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS y de carácter sancionador, establece que los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuviesen vigentes a la fecha de entrada en vigor de la LEY 9/1999, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido del TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTC Y ENC antes del 15 de mayo de 2003.

Por otra parte, y según la Disposición Transitoria Décima, sobre régimen supletorio, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS, en tanto se desarrollen disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en dicho Texto Refundido, los Reglamentos estatales de PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

El REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, en su Artículo 127, determina que el acuerdo de aprobación inicial habrá de adoptarse de conformidad con los requisitos y formalidades previstos para los actos en general de la Corporación u organismo que lo acordare. Con carácter previo el expediente deberá remitirse a la Administración que sectorialmente tenga alguna competencia de conformidad con la legislación vigente. Con el acuerdo de aprobación inicial se adoptará el de información pública mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia, además de en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. El trámite durará como mínimo un mes y quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo. El cómputo se realizará conforme al art. 48 de la LRJAPPAC.

En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública el Secretario de la Corporación extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

A la vista del resultado de la información pública y de los informes emitidos, deberá ser aprobado provisionalmente por el AYUNTAMIENTO antes del 31 de diciembre de 2002. El documento así aprobado, debidamente diligenciado, será remitido a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, dentro de los quince primeros días del mes de enero de 2003. La COTMAC deberá resolver antes del 15 de mayo de 2003.

10. PUBLICIDAD, VIGENCIA Y EFECTOS DE LA MODIFICACION.

En aplicación de lo establecido en el Artículo 44.2 del Texto Refundido De Las Leyes de Ordenación DEL Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, los instrumentos de ordenación urbanística entrarán en vigor con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local.

Los efectos de la aprobación definitiva o, en su caso, de la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo, serán los señalados en el citado Artículo 44, y su vigencia será indefinida:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.





- d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas en la Sección 2ª del Capítulo VI del Título III.
- e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine reglamentariamente.

Los Llanos de Aridane, Abril de 2003

B. PESTANA & ASOCIADOS, S.L.





DOCUMENTO INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AREA DE TRIANA, LOS LLANOS DE ARIDANE, LA PALMA

1. INTRODUCCION Y MARCO GENERAL DEL ESTUDIO.

En aplicación del Decreto 35/1995, de 24 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, se desarrolla el correspondiente Documento de Estudio y Determinaciones de Contenido Ambiental.

2. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

Este Estudio tiene por objeto desarrollar las medidas contenidas en la legislación urbanística dirigidas a la mejora de la calidad ambiental en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado delimitado por la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Los Llanos de Aridane, en el Area de Triana.

3. DETERMINACIONES.

En aplicación del Artículo 13 del DECRETO 35/1995, en su Apartado 2, este ESTUDIO DE CONTENIDO AMBIENTAL, en razón de los fines que se persiguen y los usos que se asignan al suelo, establece las siguientes determinaciones:

- A. Las MEDIDAS DE ORDENACIÓN previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, son las siguientes:
 - La red de comunicaciones propias del sector y su enlace con el sistema general de comunicaciones se desarrolla sobre la traza original del Camino de Triana, sin modificar su perfil clinométrico al encontrarse ya ejecutada en su mayor parte la urbanización.
 - Se ha establecido una asignación de usos pormenorizados del territorio, regularizándose las intensidades de los mismos en función de las necesidades, tratando de conseguir unas características ambientales dentro del territorio ordenado y su relación con el resto del Suelo Urbano.
 - En este sentido la localización geográfica de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos, en relación con las redes viarias y peatonal, se ha establecido desde la interrelación del Suelo Urbano Consolidado y la ampliación que se propone en el marco de adaptación a las características topográficas del terreno y los valores ambientales, de tal forma que se garantiza su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.
 - 3. La ordenación de volúmenes propuesta en las edificaciones se adapta a las características del Suelo Urbano Consolidado estableciendo también una relación en cuanto a las edificaciones del Suelo Rústico colindante.





De esta forma, la volumetría propuesta con una altura máxima de dos plantas, y la topografía del terreno, vienen a producir unas construcciones escalonadas adaptándose en cada caso al terreno, evitando así que se altere el perfil panorámico con esta actuación.

- 4. La conexión del sector ordenado con la trama y el tejido del entorno inmediato, se hace mediante la apertura de nuevos caminos y reforzando las trazas de los ya existentes que limitan con la actuación. El entorno inmediato del Suelo Urbano que se delimita está constituído por Suelo Rústico en su mayor parte, excepción hecha de la confluencia del sector con la calle Pedro M. Hernández Camacho, Zona Urbana de Transición a Bloques; y con la calle Sansofé, Zona Urbana de Transición a Ciudad Jardín. El borde de contacto con el Suelo Rústico se define físicamente mediante la aplicación de un parámetro de fondo, a partir del nuevo eje de la calzada correspondiente al Camino de Triana, fijándose en 34 metros.
 No se requieren medidas más precisas sobre el tratamiento de borde con el Suelo Rustico en función de la tipología edificatoria permitida:
 - 1. El tipo de edificación considerado es el de edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda y combinación de tipos unifamiliares y colectivos de densidad moderada o baja, rodeados por espacios libres plantados con vegetación, de propiedad privada y uso privativo o comunitario.
 - Los tipos de edificación residencial admitidos incluyen vivienda unifamiliar aislada, pareada, o en hilera, y espacios libres mancomunados, perfectamente compatibles con las edificaciones del Suelo Rústico colindante.
 - 3. Por otra parte, las propias Ordenanzas Reguladoras de la presente Modificación Puntual establecen que en los lindes con el límite del Suelo Urbano, los retranqueos serán de 3 metros como mínimo.
 - 4. Además, la mayor parte del sector presenta una estructura parcelaria con desarrollo en profundidad respecto del trazado del Camino de Triana, y con extensiones superficiales que superan, con creces, la parcela mínima y el fondo delimitado como borde de contacto con el Suelo Rústico, lo que sin duda contribuye a permitir el mantenimiento de la actividad agrícola que actualmente se desarrolla en ellas, sin que el proceso edificatorio previsto venga a alterar las características medioambientales de la zona. A este respecto hay que señalar que:
 - No se precisan medidas adicionales para garantizar el acceso a las fincas agrícolas interiores, por cuanto que se mantienen las servidumbres de paso y caminos privados existentes, con independencia de su afección a la zonificación residencial.
 - El acceso a estas servidumbres y caminos privados desde el nuevo trazado del Camino de Triana se efectuará a través de la interposición de los pertinentes vados.
 - La tipología edificatoria establecida, conjuntamente con los retranqueos señalados en las Ordenanzas Reguladoras, contribuye al mantenimiento de estas servidumbres y caminos.
- 5. En la actualidad, los terrenos integrados en el ámbito de la Modificación se encuentran transformados por la urbanización, ya que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.



Además, cuentan con los servicios de pavimentación de calzada, alumbrado público y encintado de aceras, de conformidad con el Artículo 51.1.a) del citado Texto Refundido, no precisándose la previsión de nuevas infraestructuras, salvo en lo tocante a puntuales reposiciones de servicios, renovaciones de redes si procedieran, pavimentaciones de aceras y la repavimentación del vial, amén de la urbanización y ajardinamiento de las zonas verdes. En los Planos de Información 5-A y 5-B se detalla, en concreto, el sistema de evacuación de las aguas residuales y su conexión con la red de alcantarillado municipal.

6. Los materiales a utilizar en la urbanización son los habituales en este tipo obras, y que su utilización continuada ha sancionado como válidos. De esta forma los materiales a emplear en la urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, serán preferentemente de carácter pétreo (natural o artificial) y madera, procurando evitar la introducción de elementos metálicos sin la debida protección por ser elementos a colocar al exterior, ante el riesgo de corrosión.

En los pavimentos se utilizarán preferentemente materiales pétreos, naturales o artificiales (hormigones impresos y coloreados, o con tratamientos similares), especialmente en las zonas de espacios libres. El uso de asfaltos se restringe al viario rodado y las zonas de aparcamiento, así grafiadas.

En los espacios libres se plantarán árboles de sombra, cuya equidistancia estará rítmicamente marcada, garantizando la continuidad arbolada. En las aceras laterales donde se plantean las edificaciones, dado el ancho previsto, no se prevé, en principio, ningún tipo de vegetación. Se recomienda, expresamente, el empleo de especies autóctonas adaptadas a las condiciones ambientales del lugar.

Las coloraciones permitidas o recomendadas en las edificaciones, son las que utilizan, básicamente, colores claros y de tipo tradicional, prohibiéndose los colores y tonos altisonantes que no se encuentran en la gama propuesta.

En cuanto a las edificaciones se buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Las edificaciones, cualesquiera que sea la actividad que alberga y sus instalaciones, adoptarán las medidas necesarias y suficientes para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, deslumbramiento, emisión de gases nocivos, humos o partículas; o por sus vertidos líquidos o sólidos.

- B. Las Medidas de Protección no precisan hacer referencia a elementos del patrimonio histórico, arqueológico, etnográfico o natural alguno, dado que en el sector no se presenta ninguno de estos elementos.
- C. Las MEDIDAS MINIMIZADORAS de los efectos ambientales producidos por las obras de urbanización y edificación se pueden concretar de la siguiente forma:
 - 1. La propia dinámica de crecimiento del sector ha propiciado un grado de consolidación de la edificación superior a las dos terceras partes de las zonas aptas para ello. Los terrenos en los que se podrá actuar aun, corresponden a huertas dedicadas en su mayor parte al cultivo de aguacate, la mayoría de ellas ya abandonadas, existiendo una cantidad notable de suelo vegetal. Es previsible, pues, que la retirada de toda o parte de estas tierras para su utilización en las zonas ajardinadas de la actuación, no produzca efectos ambientales negativos, dada la escasa temporalidad en su reposición.
 - No se prevén grandes movimientos de tierras para la adaptación topográfica de los trazados existentes, y no existen vías de nueva creación que vienen a enlazar con las existentes. Las tierras destinadas al aporte para suplir las necesidades y aptas para el terraplenado y siempre que no se obtengan de la propia parcela, se extraerán de las canteras más cercanas y que cumplan con las autorizaciones precisas, no permitiéndose en ningún caso la extracción del entorno inmediato.





- 2. El proceso urbanizador del sector se encuentra culminado, sin perjuicio de lo tocante a puntuales reposiciones de servicios, renovaciones de redes si procedieran, pavimentaciones de aceras y la repavimentación del vial, amén de la urbanización y ajardinamiento de las zonas verdes. Salvo la ampliación de la sección del vial en las zonas de la margen Noroeste del Camino de Triana donde existan edificaciones, la ejecución de la urbanización se prevé en una sola etapa de ejecución de forma que se consiga una minimización de las molestias a la población existente en la zona.
- D. Las MEDIDAS CORRECTORAS que aseguran la disminución de los efectos negativos existentes en la actualidad sobre el medio, y que rectifican situaciones preexistentes productoras de impactos desfavorables, se relacionan como:
 - En particular, quedan reguladas en las condiciones que se han de cumplir para lograr una adecuada habitabilidad urbana y tranquilidad pública, con especial atención a ruidos, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.
 - 2. Con relación a las emisiones luminosas, tanto para la iluminación exterior de los edificios como para la red de alumbrado público, se estará a lo dispuesto en los artículos 152 a 156 de las Normas Urbanísticas del Plan General que tienen por objeto preservar el cielo contra la polución luminosa. Así mismo cumplirá con la Ley 31/1988, de 31 de octubre, de la Jefatura del Estado, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, y el Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de 31 de octubre.
 - 3. Con relación a la utilización de energías alternativas, se estará a lo dispuesto en la Ley 1/2001, de 21 de mayo, sobre construcción de edificios aptos para la utilización de energía solar, por la que todas las edificaciones e instalaciones cuyos proyectos de edificación o reforma se presenten ante los órganos administrativos competentes a partir del día 1 de enero de 2002, deberán proyectarse y construirse de modo que, al ponerse en uso, sea posible dotarlos sin más obra ni trabajo que la mera conexión y puesta en funcionamiento de los aparatos placas u otros equipos técnicos similares que sean precisos de instalaciones aptas para la producción, acumulación, almacenamiento y utilización de agua caliente para uso sanitario mediante energía solar térmica.
 - 4. Con relación a la evacuación de aguas residuales, y sin perjuicio de su conexión a la red de alcantarillado municipal, se estará a lo dispuesto en el Decreto 174/94, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.
- E. Las Condiciones Ambientales que han de cumplir el Proyecto de Urbanización y otros instrumentos urbanísticos que para su ejecución pudiera admitir el Plan General de Ordenación Urbana, habrán de plasmar los condicionamientos ambientales que se recogen en estas determinaciones.
- F. Las ACTUACIONES POSITIVAS DE TIPO AMBIENTAL, que se incluyen en el propio contenido y desarrollo del sector, quedan garantizadas por el objetivo final de la actuación, no siendo necesario el tratamiento urbano del sector, con las medidas establecidas, previo al inicio de las obras de edificación.

Los Llanos de Aridane, Abril de 2003

B. PESTANA & ASOCIADOS, S.L.





DOCUMENTO INICIAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LOS LLANOS DE ARIDANE EN EL AREA DE TRIANA, LOS LLANOS DE ARIDANE, LA PALMA



GOSIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL

ರಿವಿಗ್ಯಾಪ್ಟರ ರಕ್ಕಿಸಲಿಕರು ಮಾಡಿಯ Aledio Ambiente de Camaras

Fecha: 13 de noviembre de 1.990 Asesto: Acuerdo de la. C. U.M.A.C. relativo/ a Mcdificación del Plan General de Orde nación del municipio de Los Llanos de -Amidane para la Revisión de su Proghata

de Actuación.

GOBIERNO DE CANARIAS Consojeria da Politica Territorial : DIRECCION GRAL USSANISMO

1 3 70% 1809 SALIDA N. 03/4036

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de

LOS LLANOS DE ARIDANE. -

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada de noviembre de 1.990, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto nuevamente el expediente relativo a la Modificación del Plan General de Ondenación del município de Los Llanos de Aridane para la Pevisión de su Programa de Actuation, la Comisión acuerda lo siguiente: Primero.- Aprobar definitivamente la Modificación propuesta en lo referente a la clasificación de suelo urbano del Ja mino de Triana que deberá ser ordenado a través de un plan especial de reforma inte rior, sin perjuicio de que la Modificación contemple el señalamiento de los esta -cios libres y el equipamiento docente. Segundo.- Denegar la aprobación definitiva la la Modificación propuesta en lo referente a la clasificación de sue o urbanios tle programado para uso industrial, ya que el actual suelo chasificado es sufitiente a conto y medio plazo, pudiendo, no obstante, reajustarse el suelo urbanizable programado industrial anteriormente clasificado a fin de adaptarse a la realicat to pográfica, sin que ello pueda traer consigo un aumento de la superficie del susio clasificado que asciende a 25 hectáreas. Tercero. - Sustender la apropación deficit: es el resto del ámbito de la modificación hasta que la C.U.M.A.C. quenta con a. estudio encomendado a las Direcciones Generales de Urbanismo y Medio Ambiente y Coservación de la Maturaleza mediante acuerdo de 9 de agosto pasado".

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso de reposición ante la -oncole Comisión en el plazo d**a un mes**.

