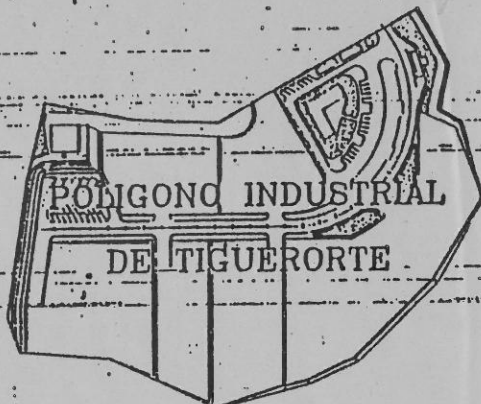


PLAN PARCIAL
POLIGONO INDUSTRIAL TIGUERORTE

TIGUERORTE - MAZO

HORPA, S.L.



NOVIEMBRE 1.995

JESUS ALEJANDRO HADDAD HDEZ
■ _____ **ARQUITECTO**



**AYUNTAMIENTO
de
VILLA DE MAZO**

Plaza Pedro Pérez Díaz, 1
38730 Villa de Mazo (La Palma)
Santa Cruz de Tenerife
Tlfn. 44 00 03 - Fax: 42 82 47

DILIGENCIA: La extiendo yo El Secretario, en cumplimiento de lo preceptuado en el apartado 5º del artículo 128 del Reglamento de Planeamiento, para hacer constar que este documento es parte del Plan Parcial del Polígono Industrial "Tiguerorte" aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria, celebrada el día 19 de junio de 1996.

Villa de Mazo, 20 de junio de 1996

Vº Bº
EL ALCALDE

EL SECRETARIO



**AYUNTAMIENTO
de
VILLA DE MAZO**

Plaza Pedro Pérez Díaz, 1
38730 Villa de Mazo (La Palma)
Santa Cruz de Tenerife
Tlfn. 44 00 03 - Fax: 42 82 47

DILIGENCIA: La extiendo yo El Secretario, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento, para hacer constar que este documento es parte del Plan Parcial del Polígono Industrial "Tiguerorte", aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día 12 de septiembre de 1996.

Villa de Mazo, 13 de septiembre de 1996

Vº Bº
EL ALCALDE

EL SECRETARIO



**AYUNTAMIENTO
de
VILLA DE MAZO**

Plaza Pedro Pérez Díaz, 1
38730 Villa de Mazo (La Palma)
Santa Cruz de Tenerife
Tlfn. 44 00 03 - Fax: 42 82 47

DILIGENCIA: la extiendo yo El Secretario de la Corporación, para hacer constar que el presente esta integrado por 42 folios a una sola cara, numerados del 1 al 42, y se encuentran debidamente sellados y rubricados por mí. Doy fe.

Villa de Mazo, 13 de septiembre de 1996

Vº Bº
EL ALCALDE

EL SECRETARIO





000001

**PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL TIGUERORTE.
TIGUERORTE. VILLA DE MAZO.**

Modificado según acuerdo de la CUMAC de fecha 30 de Marzo de 1.995.

JUSTIFICACIÓN.-

Se redacta este expediente de Plan Parcial como documento modificado del inicialmente tramitado ante la CUMAC.

En base a ese acuerdo de la CUMAC, se deniega la aprobación definitiva del documento aprobado provisionalmente por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Villa de Mazo, ya que parte del ámbito de dicho Plan Parcial se encuentra afectado por el Monumento Natural de Montaña del Azufre, definido como Área de Sensibilidad Ecológica por el art. 22 de la Ley 12/1.994, de 19 de Diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y cuya Disposición Adicional Primera, apartado 5, clasifica como suelo rústico de protección.

Asimismo se acuerda que el Plan Parcial, con la nueva delimitación exigible, habrá de tramitarse simultáneamente, pero en expediente separado, con la modificación del Plan General del municipio que habrá de tener, entre otros, la incorporación al suelo rústico protegido de la parte de suelo urbanizable afectado por el espacio natural.

La nueva delimitación del Suelo Urbanizable Protegido tiene una superficie global de 37.850 m²., respecto a los 40.000 m². que aparecen en el Plan General anterior a la modificación puntual que ahora se tramita conjuntamente, aunque en documento separado, con este Plan Parcial

S/C de La Palma, Noviembre 1.995.

EL ARQUITECTO

FDO.- J.ALEJANDRO HADDAD HDEZ.-





000002

PLAN PARCIAL
POLIGONO INDUSTRIAL
TIGUERORTE
MAZO - LA PALMA

(MODIFICADO SEGÚN ACUERDO DE LA CUMAC DE FECHA 30 DE MARZO
DE 1.995)

PROMOTOR : HORPA S.L.

ARQUITECTO: J. ALEJANDRO HADDAD HDEZ.

- 0.- DOCUMENTACIÓN Y OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.
- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.
- 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.
- 3.- PLANOS DE PROYECTO.
- 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.
- 5.- PLAN DE ETAPAS.
- 6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

ANEXOS





0.- DOCUMENTACIÓN Y OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.

1.1.- ANTECEDENTES: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1.1.- Situación de los terrenos objeto de la ordenación.

1.1.2.- Características del territorio:

Paisaje.

Clima.

Geología.

Relieve.

Topografía.

Vegetación.

Edificaciones.

Infraestructuras.

Usos.

1.1.3.- Estructura de la propiedad del suelo.

1.1.4.- Planeamiento de rango superior:

El Plan General de Mazo.

1.2.- LA SOLUCIÓN ADOPTADA: CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

1.2.1.- Asignación de usos pormenorizados.

1.2.2.- Señalización de reservas.

1.2.2.1.- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

1.2.2.2.- Servicios de interés público y social.

1.2.2.3.- Aparcamientos.

1.2.3.- Sistema viario.

1.2.4.- Servicios.

1.2.4.1.- Red de abastecimiento de agua.

1.2.4.2.- Red de saneamiento.

1.2.4.3.- Red de energía eléctrica.

1.2.4.4.- Red de alumbrado.

1.3.- ÍNDICES Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.

1.3.1.- Cuadro de superficie.

1.3.2.- Cuadro de edificabilidad.

1.3.3.- Cuadro de espacios no edificables.

1.3.4.- Cuadro de características urbanísticas.

1.4.- DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.

1.4.1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

1.4.2.- Propietarios afectados.

1.4.3.- Sistema de actuación.





000004

- 1.4.4.- Ejecución de las obras de urbanización.
- 1.4.5.- Plazo de ejecución de las obras de urbanización.
- 1.4.6.- Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento y entre urbanizador y futuros propietarios.
- 1.4.7.- Garantías.
- 1.4.8.- Medios económicos.

1.5.- TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

3.- PLANOS DE PROYECTO.

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1.- NORMAS GENERALES.

4.2.- ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.

4.3.- NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS.

4.4.- DISPOSICIÓN FINAL.

5.- PLAN DE ETAPAS.

5.1.- OBJETIVO.

5.2.- DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO.

5.3.- ETAPAS DE REALIZACIÓN: EJECUCIÓN Y ORDEN DE PRIORIDADES.

5.4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN APLICABLE.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

6.1.- OBJETIVOS.

6.2.- CRITERIOS DE DESARROLLO. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

6.3.- MEDIOS ECONÓMICOS.

7.- ANEXOS.





000005

- 0.- DOCUMENTACIÓN Y OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.
- 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.



0.- DOCUMENTACIÓN Y OBJETIVOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

Este trabajo consiste en redactar el Plan Parcial POLÍGONO INDUSTRIAL DE TIGUERORTE, en el término municipal de Mazo, Isla de La Palma, como desarrollo del Plan General de Ordenación de este municipio, según se recoge en su Memoria de Ordenación, así como lo establecido por el artº 43-1a).

De acuerdo con lo establecido por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y el artº 18 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en lo que respecta al sector de suelo que nos ocupa, se hace preciso el siguiente contenido para su correcto grado de definición:

- 1.- Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- 2.- Planos de información:
 - 2.1.- De situación en relación con la estructura orgánica del Plan General (plano nº 1).
 - 2.2.- De ordenación establecida en el Plan General (Plano nº 2₁ y nº 2₂).
 - 2.3.- Enlace con los sistemas generales (plano nº 3).
 - 2.4.- Topográfico. Estado actual (plano nº 4).
 - 2.5.- Parcelario. (plano nº 4).
- 3.- Planos del proyecto:
 - 3.1.- Zonificación con asignación de usos pormenorizados (plano nº 5).
 - 3.2.- Delimitación de las zonas (plano nº 5).
 - 3.3.- Red viaria: trazado y características, alineaciones y rasantes, perfiles longitudinales y perfiles transversales. Secciones transversales del terreno. (Planos nº 6, 7, 8 y 9).
 - 3.4.- Esquema red de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios (plano nº 11).
 - 3.5.- Esquema red de saneamiento (plano nº 12).
 - 3.6.- Esquema de alumbrado (plano nº 13).
 - 3.7.- Esquema de distribución energía eléctrica y telefónica (plano nº 14).
 - 3.8.- Plan de etapas (plano nº 10).
- 4.- Ordenanzas reguladoras del uso de los terrenos y de la edificación.
- 5.- Plan de etapas que determinará el orden de prioridades para la ejecución de las obras de urbanización y el sistema de actuación a aplicar.



000007

- 6.- Estudio económico y financiero que justifique el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.





1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.

000008

1.1.- ANTECEDENTES. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1.1.- Situación de los terrenos objeto de la ordenación.

Los terrenos objeto de ordenación mediante este Plan Parcial se encuentran situados en el término municipal de Mazo en el pago de Tiguerorte, en un polígono perfectamente delimitado por la ordenación establecida por el propio Plan General del municipio. Modificación Puntual M.P.5/95 (planos nº 2₁ y 2₂).

Los terrenos objeto de ordenación, quedan delimitados por:

- al Norte, terrenos de D. Vicente Pérez Díaz, D^a Amada Méndez Pérez, D^a Braulia de Paz Rocha, D^a Celestina de Paz Rocha, D. José Hernández Díaz, D. Cipriano Lorenzo de Paz, D. Manuel Lorenzo de Paz, D^a Valentina de Paz Pérez y HORPA, S.L..
- Al Sur, por el Barranco de Clara.
- Al Este por los terrenos de D^a Josefa Martín Vergara y D. Antonio Rodríguez González.
- Y al Oeste, por los terrenos de D^a Eulalia González.

El acceso a este polígono se hará desde la carretera vecinal del Hoyo de Mazo (TF. V.8142) y enlace por una vía de nueva creación cuyo trazado se marca en el plano correspondiente al enlace del polígono con los sistemas generales, de cuya financiación se hace cargo la empresa HORPA, S.L., tal como determina el Plan General. El proyecto de ejecución de la vía se hará de forma paralela al Proyecto de Urbanización que desarrolle este Plan Parcial.

La extensión total del área ordenada asciende a 37.850 m².

1.1.2.- Características del territorio.

- El paisaje del entorno se caracteriza por ser un lugar en estado natural sin apenas rasgos de intervención humana, con amplias vistas al mar.

- El clima en esta zona de la ladera este de la isla, está expuesto a los vientos alisios, aunque al encontrarse los terrenos objeto de ordenación en medio de una vaguada suelen tener cierta protección de los mismos.

- El aspecto geomorfológico del suelo se caracteriza por presentar una pendiente





000009

media que se agudiza hacia los laterales, norte y sur, donde adquiere una mayor verticalidad. Se aprecian coladas de tipo malpaís con canales lávicos, y la existencia de aglomerados volcánicos, en su mayoría basálticos.

- El sector de suelo delimitado se encuentra a la cota entre 200 y 250 metros de altitud sobre el nivel del mar, en sentido descendiente oeste-este. Presenta una pendiente prácticamente uniforme, prolongándose el terreno natural fuera de este sector hasta llegar al acantilado, a cierta distancia de la línea de costa, al formarse en su base una plataforma constituida por las coladas.

En el plano topográfico correspondiente al estado actual se refleja la topografía del sector delimitado.

- La vegetación existente es escasa, formada por matorrales de baja talla, sin especies a destacar ni cultivos apreciables. Hay una pequeña zona con algún rasgo de roturación, sin mayor interés desde el punto de vista agrícola.

- Este sector y sus alrededores carecen de cualquier tipo de edificación.

- En cuanto a infraestructuras solo existe una pista de acceso desde la carretera general, que incluso no llega hasta el mismo sector. El Plan General recoge que deberá presentarse la vía de enlace de este sector con los sistemas generales. En el plano nº 3 se marca de forma esquemática esta vía de acceso, la cual deberá posteriormente desarrollarse con el correspondiente proyecto técnico.

1.1.3.- Estructura de la propiedad del suelo.-

De acuerdo con la información aportada por el Ayuntamiento y la propia empresa promotora del encargo, la totalidad de los terrenos que figuran en este sector de suelo delimitado, son propiedad de HORPA, S.L., por lo que, esta empresa cuenta con el 100% del sector.

1.1.4.- Planeamiento de rango superior: el Plan General de Mazo.

Los terrenos comprendidos en el presente Plan Parcial se encuentran clasificados como suelo urbanizable programado de uso industrial, dentro del Plan General de Mazo, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, según acuerdo de 25 de





Julio de 1990, cuyo texto de traslado de acuerdo al Ayuntamiento se acompaña en el anexo de esta memoria. De acuerdo con dicho Texto, en la Memoria de Ordenación, en su apartado 6.21.-2C₂), dentro de las Áreas y Polígonos del Suelo Urbanizable Programado Industrial, se recoge el Polígono de TIGUERORTE, definiéndolo de naturaleza industrial, justificado por su emplazamiento en un sector perfectamente delimitado y apto para la actividad a desarrollar.

Parte del ámbito de este sector de suelo urbanizable que aparece reflejado en el Plan General municipal aprobado, se encuentra afectado por el Monumento Natural de Montaña del Azufre definido como área de Sensibilidad Ecológica por el art. 22 de la Ley 12/1.994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y cuya Disposición Adicional Primera, apartado 5 clasifica como suelo rústico de protección. Esto hace necesario la tramitación simultánea, aunque en documento separado, de la modificación del Plan General del municipio, que tendrá por objeto el cambio del sistema general viario que ha de enlazar con el reseñado planeamiento, así como la incorporación al suelo rústico protegido de la parte de suelo urbanizable afectado por el espacio natural, tal y como se adoptó el acuerdo de la CUMAC en sesión celebrada el 30 de Marzo de 1.995.

Se establece un coeficiente de 0,75 m²/m² para las condiciones de aprovechamiento bruto de la edificación. En cuanto a los estándares de aplicación son:

- Áreas libres: 10%.
- Equipamiento: 4%.

En el apartado 6.1.2 de la Memoria de Ordenación se establece que la asignación de usos se determina a través de los usos globales, mediante la fijación de la tipología básica que comprenden los susceptibles de ser atribuidos a un suelo determinado, o bien, mediante los usos pormenorizados a través de la fijación expresa de utilizaciones concretas. El uso industrial, incluye toda actividad destinada a la elaboración, tratamiento, mantenimiento, reparación o transformación de materias primas o elaboradas con empleo de cualquier forma de energía, salvo su simple conservación o venta.

1.2.- LA SOLUCIÓN ADOPTADA: CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Además de los objetivos generales de toda ordenación, se consideran específicos dos extremos a saber:

- Las indicaciones y pautas del Plan General de Mazo, como conjunto ya planificado.
- Adaptación de la ordenación a los condicionan-





tes topográficos del terreno, intentando no crear barreras paisajísticas. 000011

1.2.1.- Asignación de usos pormenorizados.-

El uso predominante y único del sector es el industrial, según se ha definido en el apartado 1.1.4 de esta memoria.

Dada la naturaleza de singularidad de este polígono y su destino: Planta de machaqueo de áridos y aglomerado asfáltico, se ha definido la siguiente delimitación de zonas, según se recoge en el plano nº 5 de " zonificación con asignación de usos pormenorizados ":

DELIMITACIÓN DE ZONAS:

PARCELA A: Acopio de material de machaqueo	4.695 m ²
PARCELA B: Instalación planta de machaqueo	2.780 m ²
PARCELA C: Árido ya machacado y carga	3.370 m ²
PARCELA D: Planta de hormigonado y aglomerado asfáltico	2.800 m ²
PARCELA E: Zona de almacenaje en hangar	3.120 m ²
PARCELA F: Taller y garaje	3.065 m ²
PARCELA G: Administración	915 m ²
TOTAL	20.745m ²

Lo que significa el 54,81% de la superficie total a ordenar.

EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL:

Dentro del polígono se ha considerado como equipamiento al servicio de la actividad a desarrollar el siguiente:

- 1.- Edificio Administrativo.
- 2.- Grupo Electrógeno.
- 3.- Estación transformadora.
- 4.- Báscula.
- 5.- Caseta de vigilante.
- 6.- Depuradora.
- 7.- Depósito de agua.

La superficie total ocupada es de 1.600 m². que supone un 4,23% de la superficie total a ordenar.





000012

ÁREAS LIBRES: ZONAS VERDES:

Las áreas libres destinadas a zona verde ocupan un total de 4.975 m², que supone el 13,14% de la superficie total a ordenar.

VIALES:

Formadas por calles rodadas y aceras peatonales ocupan un total de 8.000 m², que supone el 21,14% de la superficie total a ordenar.

1.2.2.- Señalización de reservas.**1.2.2.1.- Sistemas de espacios libres de dominio público.****1.2.2.2.- Servicios de interés público y social.**

En base a lo establecido en el art: 2 del Reglamento de Planeamiento en suelo industrial, se preverán dotaciones para:

- Sistemas de espacios libres de dominio público: jardines (art. 3.-R.P.).
- Servicios de interés público y social.

El módulo mínimo de reserva para jardines será el 10% de la superficie total ordenada, debiendo cumplir las condiciones señaladas en el art. 4.- R.P. para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres, esto es:

- * Presentar una superficie no inferior a 1.000 m²., en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo.
- * Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- * Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

La superficie total destinada a sistemas de espacios libres de dominio y uso público es de 4.050 m²., que supone el 10,70% de la superficie total a ordenar.

El módulo mínimo de reserva para servicios de interés público y social (art. 11.-R.P.) será el 4% de la superficie total ordenada, que se corresponde con la parcela de 1.600 m². que se destina a este uso en este Plan Parcial.





1.2.2.3.- Aparcamientos.

000013

Los aparcamientos se han dispuesto de forma adecuada para el funcionamiento operacional del sector, localizándoles de la siguiente forma: 22 plazas de aparcamiento junto a la parcela de uso administrativo, 16 plazas de aparcamiento de coches y 5 de camiones al final de la vía de penetración al sector. Este número cubre sobradamente el número de plazas de aparcamientos necesarios en este polígono.

Asimismo, dentro de las parcelas de delimitación de las distintas zonas, admiten la posibilidad de aparcar y maniobrar los distintos vehículos de trabajo.

1.2.3.- Sistema viario.

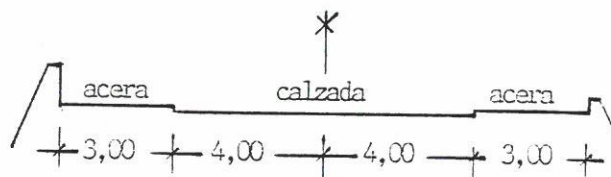
El sistema viario interior al sector está formado exclusivamente por la vía de penetración al mismo y el acceso a cada una de las zonas o parcelas de trabajo.

Se ha trazado considerando las características topográficas existentes, así como atendiendo a la distribución y organización del trabajo a desarrollar, no sobrepasando en ningún caso el 10% de pendiente.

Constituye el eje organizativo a partir del cual confluyen los accesos a las distintas zonas.

Esta vía está formada por dos carriles de 4,00 m. de ancho cada uno, y aceras a ambos lados de 3,00 m.

La sección tipo de la vía es:



La vía de enlace con los sistemas generales, deberá realizarse y financiarse con cargo a los propietarios de los terrenos incluidos en este sector de suelo urbanizable programado. Tendrá una longitud aproximada de unos 4 Km., y en la mayor parte de su recorrido consiste en el acondicionamiento de una vía ya existente.



1.2.4.- Servicios.

De acuerdo con lo estipulado en el artº 53 del Reglamento de Planeamiento y artº 82.2 g) del R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio, así como el artº 18, apartado 1e) de las Normas Urbanísticas del Plan General, se determina en la presente ordenación los trazados de las redes y galerías de todos los servicios necesarios para la correcta urbanización de los terrenos.

1.2.4.1.- Red de abastecimiento de agua.

Desde el Canal Barlovento-Fuencaliente, se acomete el abastecimiento de agua hasta el depósito regulador, por medio de una tubería de acero galvanizado de 2".

Dicho depósito regulador, proyectado en hormigón ciclópeo de 15 x 15 x 2,05 m. de altura, tiene una capacidad de 461 m³, que está de acuerdo con lo especificado en las Normas INOS, que contemplan, para una zona industrial, una dotación contra incendio, con una duración de los mismos de 4 horas, de 32 Lts/seg. Dada la cota (260 m.) a la que se ha establecido este depósito, se garantiza la presión mínima necesaria (22 mca) para los distintos usos del Polígono Industrial.

De la cámara de llaves de este depósito, parte la red de abastecimiento de agua potable y riego, en tubería de fundición dúctil de 80 y 60 mm., que discurre por la vía principal y acomete a las distintas parcelas del Polígono.

Se ha dotado a esta red de las bocas de riego e incendio precisas, así como de válvulas de compuerta para aislar los distintos tramos de la red, en caso de avería.

1.2.4.2.- Red de saneamiento.

Se ha dotado a todo el conjunto de la infraestructura necesaria, con una Red de Saneamiento de carácter unitario, que permite conectar las acometidas de saneamiento y los imbornales de recogida de aguas pluviales.

Dicha red de saneamiento desemboca en una estación depuradora, cuyo sistema de depuración de aguas residuales está constituido por:

- Cámara de grasas, de donde son retiradas, periódicamente, las grasas y





espumas que flotan en el agua residual.

- Pozo de registro, que recibe las aguas procedentes de la cámara de grasas y las aguas residuales fecales del edificio administrativo.

- Fosa séptica, que recibe las aguas procedentes del pozo de registro. Esta consta de tres compartimientos. El primero, donde se decanta la materia más densa y se deposita en el fondo en forma de lodo; la materia más ligera forma en la superficie una espuma flotante. El agua pasa al segundo compartimiento a través de orificios a media altura, en donde se produce la decantación de los sólidos arrastrados por el efluente. Éste pasa al tercer compartimiento donde permanece hasta que alcanza el nivel necesario para descargarse a través de un sifón al pozo filtrante.

- Pozo filtrante, donde el efluente pasa al terreno, donde se depura por vía aerobia y se pierden las partículas en suspensión.

En caso de escorrentía, se ha previsto el desvío de las aguas pluviales al cauce del Barranco de Clara, por medio de una conducción de hormigón de 400 mm. de diámetro, procedente del aliviadero instalado previamente a la cámara de grasas.

1.2.4.3.- Red de energía eléctrica y telefónica.

Se ha previsto una acometida de Alta Tensión, aérea, desde el apoyo más cercano de la línea existente de UNELCO, hasta la estación transformadora ubicada en el extremo Norte del Polígono Industrial.

Dicha estación transformadora está compuesta por dos unidades de transformador de 630 KVA, que satisfacen las necesidades de consumo eléctrico de las instalaciones previstas y del alumbrado vial. Para casos de emergencia, se ha previsto la instalación de un grupo electrógeno de reserva de 550 KVA de potencia.

Desde la estación transformadora, parte una red de baja tensión, hasta la acometida eléctrica de la parcela correspondiente.

Se proyecta la conducción telefónica subterránea bajo las aceras mediante cuatro y dos tubos de P.V.C. de 110 mm. de diámetro con sus correspondientes arquetas de registro.





1.2.4.4.- Red de alumbrado.

En el diseño del Alumbrado Público, se ha tenido en cuenta las medidas que establece la Ley 31/1988 de 31 de Octubre para garantizar la calidad de los observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias.

La fuente luminosa estará constituida por una lámpara de vapor de sodio de baja presión SOX 55 W., alojada en una luminaria tipo PHILIPS Mod. H-SRP-483 con vidrio plano, sobre poste de 8,00 metros de altura. La separación entre puntos de luz es de 25 m., con una disposición al tresbolillo.

1.3.- ÍNDICE Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

1.3.1.- Cuadro de superficies.(*)

ZONAS DE TRABAJO: PARCELAS DE		
(A) A (F)	17.625m ²	46,56%
EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL	1.600m ²	4,23%
ÁREAS LIBRES	4.975m ²	13,14%
VIALES (PEATONAL Y RODADO)	8.000m ²	21,14%
SIST. ESPACIOS LIBRE	4.050m ²	10,70%
SERV. INTERÉS PÚBLICO	1.600m ²	4,23%
SUPERF. TOTAL A ORDENAR	37.850m ²	100%

1.3.2.- Cuadro de edificabilidad.

Dadas las características de uso de este Plan Parcial, las parcelas que admiten edificabilidad son:

Parcela	Sup. Máxima Construida (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)
E	1.226	0,40
F	549	0,60
SERV. INTERÉS PÚBLICO	1.200	0,75
TOTAL P.P.	2.975	0,078



Muy inferior al $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ que permite el Plan General.

(*) A todos los efectos la parcela de ubicación del edificio administrativo no se ha contabilizado dentro de la superficie del equipamiento industrial, al haberse computado dentro de la delimitación de zonas de trabajo.

1.3.3.- Cuadro de espacios no edificables.

Parcela	Superficie (m^2)	Ocupación Máxima	Superficie No Edifi- cable
A	4.695	No tienen edificación	13.645
B	2.780		
C	3.370		
D	2.800		
E	3.065	40%	1.839
F	915	30%	640
Áreas Libres	4.975	---	14.575
Equipamiento	1.600		
Viario	8.000		
Sist. Esp. Libres	4.050		4.050
Sist. Int. Público	1.600	40%	960
TOTAL	37.850	5,65%	35.709

El porcentaje de superficies no edificables de toda el área de ordenación es del 94,35%.



1.3.4.- Cuadro de características urbanísticas.

Según se recoge en el plano nº 5.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS					
Parcela	Superficie (m ²)	Ocupación máxima %	Edificabilidad (m ² construidos/m ² parcela)	Altura máxima (m)	Uso
A	4.695	---	---	---	VER LEYENDA
B	2.780	---	---	---	
C	3.370	---	---	---	
D	2.800	---	---	---	
E	3.065	40 %	0,40	1P. 7,00m	
F	915	30 %	0,60	2P. 7,00m	
ÁREAS LIBRES	4.975	---	---	---	ZONA VERDE
EQUIPAMIENTOS	1.600	---	---	---	VER LEYENDA
VIALES	8.000	---	---	---	PEATONAL Y RODADO
SIST. ESP. LIBRES	4.050				JARDINES
SERV. INT. PÚBLICO	1.600	40%	0,75	2P. 7,00m	EQUIP. PÚBLICO
TOTAL	37.850	5,65%	0,078	---	---

1.4.- DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.

En cumplimentación de lo estipulado por el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, como consecuencia de tratarse de iniciativa privada que no sólo han de iniciar el expediente, sino continuar con la ejecución de la obra urbanizadora, e incluso la conservación de las instalaciones se hace preciso contener en esta memoria los siguientes datos:



1.3.4.- Cuadro de características urbanísticas.

Según se recoge en el plano nº 5.

CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS					
Parcela	Superficie (m ²)	Ocupación máxima %	Edificabilidad (m ² construidos/m ² parcela)	Altura máxima (m)	Uso
A	4.695	---	---	---	VER LEYENDA
B	2.780	---	---	---	
C	3.370	---	---	---	
D	2.800	---	---	---	
E	3.065	40 %	0,40	1P. 7,00m	
F	915	30 %	0,60	2P. 7,00m	
ÁREAS LIBRES	4.975	---	---	---	ZONA VERDE
EQUIPAMIENTOS	1.600	---	---	---	VER LEYENDA
VIALES	8.000	---	---	---	PEATONAL Y RODADO
SIST. ESP. LIBRES	4.050				JARDINES
SERV. INT. PÚBLICO	1.600	40%	0,75	2P. 7,00m	EQUIP. PÚBLICO
TOTAL	37.850	5,65%	0,078	---	---

1.4.- DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.

En cumplimentación de lo estipulado por el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, como consecuencia de tratarse de iniciativa privada que no sólo han de iniciar el expediente, sino continuar con la ejecución de la obra urbanizadora, e incluso la conservación de las instalaciones se hace preciso contener en esta memoria los siguientes datos:

1.4.1.- Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

Se trata de terrenos clasificados como suelo urbanizable programado de uso industrial y de iniciativa privada en el Planeamiento de rango superior, esto es el Plan General de Mazo, y por lo tanto de ahí la necesidad y conveniencia de desarrollar el presente Plan Parcial. Todo viene reflejado en los planos n° 1 y n° 2 en los que se define, los sectores de desarrollo y la clasificación del suelo.

1.4.2.- Propietarios afectados.

Como ya se dijo en el punto 1.1.3 de esta memoria el único propietario afectado en este polígono es HORPA, S.L., con domicilio social en Los Callejones s/n°, Mazo, Isla de la Palma.

1.4.3.- Sistema de actuación.

En la Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación, en el apartado 5.2.3. b) establece que los Planes Parciales de promoción particular se ejecutarán por el sistema de compensación.

Se adoptarán las determinaciones establecidas en el artº 46 del Reglamento de Planeamiento.

1.4.4.- Ejecución de las obras de urbanización.

Una vez tramitado el presente Plan Parcial, las obras de urbanización se llevarán a cabo siguiendo las indicaciones ejecutivas del correspondiente proyecto de urbanización redactado a tal efecto y aprobado convenientemente.

Las obras de urbanización se ejecutarán por gestión privada, incluyendo la vía de acceso a este suelo urbanizable industrial, financiada asimismo a cargo del propietario de los terrenos incluidos en este sector.

1.4.5.- Plazo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán en un plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, el cual deberá presentarse al Ayuntamiento en un plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Los propietarios promotores podrán adelantar en cualquier momento la ejecución de las obras y terminar la urbanización, antes de los





plazos establecidos.

000021

1.4.6.- Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento y entre urbanizador y futuros propietarios.

Cabe resaltar la singularidad de este Plan Parcial, donde no se trata de organizar un polígono industrial para desarrollar en él diversas actividades, sino que es un sector de suelo donde va a emplazarse una única y peculiar actividad industrial, esto es, Planta de Machaqueo y Aglomerado Asfáltico.

La figura de planeamiento elegido para el desarrollo de este sector, ha sido a través de su clasificación como S.U. Programado, por indicación de la propia Consejería de Política Territorial.

Esto hace que los compromisos a establecer entre las partes actuantes sean particularmente definidas en este Plan Parcial, por este carácter de singularidad que se quiere subrayar.

Estos compromisos son:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento o, en su caso, órgano urbanístico actuante los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales.

- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento, o en su caso, órgano urbanístico actuante, los terrenos destinados a dotaciones de servicios de interés público y social y de sistemas de espacios libres.

- Respetar los deberes legales que establece el artº 20.b) del R.D.L. 1/92 de 26 de Junio, si bien, la cesión de terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (15%), se materializará mediante compensación económica, en base a adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico, según determine la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

- Costear las obras de urbanización en los términos establecidos por el artº 155 del R.D.L. 1/92 de 26 de Junio, en los siguientes conceptos:

- * Obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado, jardinería, previstas en este Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle y sean de interés para la unidad de ejecución.

- * Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exigen la ejecución de los planes.

- * El coste de los planes parciales y de los proyectos de urbanización y gastos



originados por la compensación y reparcelación.

- La conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios del sector constituida en Entidad de Conservación, que existirá por tiempo indefinido, cuya finalidad será la de conservar y cuidar las viales, espacios públicos y redes de servicios, así como cualquier otra instalación o servicio que se considere conveniente en el momento de constitución de dicha Entidad.

1.4.7.- Garantías.

Todos y cada uno de los compromisos enumerados anteriormente y que adquiere el propietario con el Ayuntamiento y a su vez los nuevos adquirentes con aquel también, si los hubiere, se verán garantizados en avales bancarios, valores públicos o en prestación metálica en cuantía del 6% del total del valor en que se cifren las obras de urbanización, considerando un módulo de 4.640 Ptas./m². a la superficie total del Plan Parcial.

El importe de este aval bancario o fianza se cifra en 10.537.440 Ptas.

1.4.8.- Medios económicos.

La financiación de las obras se ejecutará a través de los medios propios y créditos que se obtengan por el propietario de los terrenos, de forma tal que queda garantizada la ejecución de las obras, de acuerdo con la programación contenida en el presente Plan Parcial.

1.5.- TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La tramitación del presente Plan Parcial se fija claramente por lo preceptuado en los artículos 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento según los cuales:

- Con la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, se adoptará el trámite de información pública.

- Aprobado inicialmente el Plan Parcial, se someterá a información pública, mediante anuncio en el " Boletín Oficial de la Provincia ". Igualmente se anunciará en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. El trámite durará, como mínimo un mes, y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo. En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública, el Secretario del Ayuntamiento, o en su caso el funcionario autorizado, extenderá la oportuna diligencia en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicial-





mente.

- El Ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública, y los informes pertinentes, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que en su caso procedieren. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado, se abrirá antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública.

- La aprobación definitiva corresponderá a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, (CUMAC).

- Por último se habrá de publicar íntegramente el texto de acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial, tras la prestación por los propietarios de las garantías establecidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

En base a lo establecido en el artº 116 de la Ley del Suelo, el plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal. Para la aprobación provisional de los planes de iniciativa pública y privada, el plazo para su acuerdo no podrá exceder de un año desde la aprobación inicial.

Una vez otorgada la aprobación provisional, el Ayuntamiento elevará el expediente en el plazo reglamentariamente establecido a la Comunidad Autónoma (CUMAC) para su aprobación definitiva.

Santa Cruz de La Palma, Noviembre 1.995.

El Arquitecto

Fdo.- J. Alejandro Haddad Hdez.-

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCAÇÃO DE LA PALMA

[Firma]

... a la aprobación definitiva
de Calificación Pontual 5/5
que se especifica en la hoja de
visado adjunta, en los mismos
términos de su aprobación
de fecha
.....

colegio oficial de arquitectos de canarias
delegación de la palma, a 9 de marzo de 1996

Fecha 19 MAR. 1996 n.º 30959

conforme al encargo del propietario

este proyecto requiere el
tramite establecido en el
artículo 116 de la ley del
suelo (Ld. 1/1982)

fecha 19 MAR. 1996 e. arq. de col. of.
n.º 30959

conforme al encargo del propietario





000024

- 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.-
- 3.- PLANOS DE PROYECTO.-

LIBRERÍA
DE PALMERA



000025

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 1.- Situación en relación con la estructura orgánica del Plan General.
- 2₁.- Ordenación establecida en el Plan General.
- 2₂.- Ordenación establecida en el Plan General.
- 3.- Enlace con los sistemas generales:
Esquema de la vía de acceso.
- 4.- Topográfico: Estado actual. Parcelario.

3.- PLANOS DE PROYECTO.

- 5.- Zonificación con asignación de usos pormenorizados. Delimitación de zonas.
- 6.- Red viaria:
 - Trazado y características.
 - Alineaciones y rasantes.
- 7.- Red viaria:
 - Señalización de perfiles y secciones.
- 8.- Secciones del terreno.
- 9.- Perfil longitudinal de la calle.
- 10.- Plan de Etapas.
- 11.- Esquema red abastecimiento de agua, riego e hidrante contra incendios.
- 12.- Esquema red de saneamiento.
- 13.- Esquema de alumbrado.
- 14.- Esquema de distribución de energía eléctrica y telefónica.

S/C de La Palma, Noviembre 1.995.

El Arquitecto

Fdo.- J. Alejandro Haddad Hdez.-



000026

4. - ORDENANZAS REGULADORAS.



000027

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1.- NORMAS GENERALES.

- 4.1.1.- Objeto y ámbito territorial.
- 4.1.2.- Vigencia.
- 4.1.3.- Sector ordenado: zonas.
- 4.1.4.- Proyectos de urbanización.
- 4.1.5.- Condiciones sanitarias de la edificación.
- 4.1.6.- Condiciones estéticas de la edificación.
- 4.1.7.- Parcela edificable.
- 4.1.8.- Estudios de detalle.
- 4.1.9.- Parcelaciones.

4.2.- ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.

A) Condiciones de volumen.

- 4.2.1.- Parcela mínima.
- 4.2.2.- Ocupación máxima.
- 4.2.3.- Altura de la edificación.
- 4.2.4.- Volumen.
- 4.2.5.- Retranqueos.
- 4.2.6.- Separaciones.
- 4.2.7.- Cubiertas.
- 4.2.8.- Cerramientos.

B) Condiciones de uso.

- 4.2.9.- Usos permitidos.

C) Áreas libres.

- 4.2.10.- Usos permitidos.

D) Viario.

- 4.2.11.- Usos permitidos.
- 4.2.12.- Aceras.
- 4.2.13.- Aparcamientos.

E) Servicios de Interés Público y Social.

- 4.2.14.- Usos permitidos.

F) Sistemas de Espacios Libre: Jardines.

- 4.2.15.- Usos permitidos.

4.3.- NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS.

- 4.3.1.- Proyectos de urbanización.
- 4.3.2.- Proyectos de la edificación.
- 4.3.3.- Disciplina urbanística.

4.4.- DISPOSICIÓN FINAL.



4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

000028

4.1.- NORMAS GENERALES.

4.1.1.- Objeto y ámbito territorial.

El objeto de las presentes normas es la reglamentación del uso de los terrenos y la ejecución de cualquier tipo de obras públicas o privadas en el suelo ordenado por el Plan Parcial Polígono Industrial Tiguerorte, en el término municipal de Mazo. Estas normas se formulan de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente general, en base a lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D.L. 1/92, de 26 de Junio, y en particular con sujeción al Plan General de Ordenación del término municipal de Mazo.

4.1.2.- Vigencia.

Este Plan Parcial tendrá vigencia indefinida y entrará en vigor al día siguientes al de la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma.

Su modificación será procedente, cuando se den las circunstancias que así lo justifiquen, mediante su revisión o modificación en los términos establecidos por el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de Junio.

4.1.3.- Sector ordenado: zonas.

El territorio que comprende el sector ordenado por el Plan Parcial Polígono Industrial Tiguerorte se divide en las siguientes zonas, atendiendo a su distinto uso:

1.- Delimitación de zonas:

- A: Acopio de material de machaqueo.
- B: Instalación planta de machaqueo.
- C: Árido ya machacado y carga.
- D: Planta de hormigonado y aglomerado asfáltico.
- E: Taller y garaje.
- F: Administración.

2.- Equipamiento industrial:

- Edificio administrativo.
- Grupo electrógeno.
- Estación transformadora.
- Báscula.

- Caseta de vigilante.
- Depuradora.
- Depósito de agua.

3.- Áreas libres.

4.- Viales.

5.- Servicios de interés público y social.

6.- Sistema de espacios libres: jardines.

4.1.4.- Proyectos de urbanización.

Para la ejecución de cualquier obra de infraestructura prevista en este Plan Parcial, es preciso la previa redacción y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización. El proyecto de urbanización se referirá a la totalidad del Plan Parcial.

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/92, de 26 de Junio, artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del municipio de Mazo.

4.a.- Contenidos de los proyectos:

4.a.1.- Memoria descriptiva de las características de las obras, indicando orden y plazo de realización.

4.a.2.- Plano de situación de las obras del sector en relación con el conjunto urbano y territorio.

4.a.3.- Planos detallados de todas las obras y servicios a realizar.

4.a.4.- Mediciones y presupuestos detallados de todas y cada una de las obras y servicios a realizar.

4.a.5.- Pliego de condiciones técnicas, económicas, administrativas y facultativas.

4.b.- Dotaciones mínimas a cumplir:

4.b.1.- Abastecimiento y distribución de agua potable.



El suministro de agua se garantiza a partir de un depósito capaz de asegurar un caudal necesario para el desarrollo de esta actividad industrial. Se garantizarán la presión y caudal suficiente y grado de potabilidad exigido.

4.b.2.- Servicio de alcantarillado.

La red de alcantarillado se realizará de acuerdo con la normativa vigente, acometiendo a estación depuradora antes de su vertido.

4.b.3.- Alumbrado público.

Se garantizará por una red independiente de la red de servicio doméstico, con niveles lumínicos adecuados a las características de las vías rodadas y peatonales y zonas libres.

El tendido será a través de canalizaciones subterráneas protegidas.

4.b.4.- Energía eléctrica.

Se atenderá a las instrucciones de la Compañía Suministradora (UNELCO), por acople a la red general, quedando garantizado el servicio con una red independiente y canalización subterránea.

4.b.5.- Red de telefonía.

La red de telefonía, se realizará en base a las instrucciones de la Compañía Suministradora (Telefónica), la canalización será subterránea hasta los puntos de acometida.

4.b.6.- Espacios libres.

Se distribuirán de la forma establecida en la documentación técnica.

4.b.7.- Red viaria.

La red viaria de este Plan Parcial recoge las vías de ordenación interior del sector, los cuales delimitan las parcelas de edificación y otros usos, así como las peatonales.

Asimismo se plantea la vía de



000031

acceso y enlace con los sistemas generales, la cual se desarrollará bajo las condiciones del correspondiente proyecto de ejecución.

4.1.5.- Condiciones sanitarias de la edificación.

Se atenderá a lo dispuesto en la normativa vigente por legislación específica para este uso industrial.

Se cumplirán las condiciones recogidas por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del municipio de Mazo, artículos 106 al 110.

4.1.6.- Condiciones estéticas de la edificación.

Deberá conseguirse la armonización arquitectónica entre cada parte y la totalidad del sector. La definición de los volúmenes construidos será libre en cuanto a la composición y definición de materiales, siempre, respetando lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del municipio de Mazo, capítulo VI.

4.1.7.- Parcela edificable.

Será en conformidad con las edificaciones autorizadas, atendiendo en cada caso a las normas aplicables a cada zona definida en este Plan Parcial.

4.1.8.- Estudios de detalle.

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley del Suelo (R.D.L. 1/92, de 26 de Junio).

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Parciales.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados anteriormente.

4.1.9.- Parcelaciones.

Se atenderá a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 259 de la Ley del Suelo (R.D.L.

PARCELACIÓN
PLAN

1/92, de 26 de Junio).

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se considerará ilegal a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Se consideran parcelas indivisibles:

- Las determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

- Aquellas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

- Aquellas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y

- Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible.

4.2.- ORDENANZAS DE CARÁCTER GENERAL.

A) Condiciones de volumen.

4.2.1.- Parcela mínima.

Dadas las características peculiares de este Plan Parcial, podría considerarse todo el polígono de actuación como una única parcela, donde se diferencian distintos usos. No obstante, y dado que se han diferenciado parcelas por sus usos, se considera como parcela mínima, la menor de las recogidas en la ordenación planteada, esto es 915 m².



4.2.2.- Ocupación máxima.

De las tres parcelas señaladas donde se admite la edificación, la ocupación máxima para cada una de ellas es:

- Parcela E: 40%.
- Parcela F: 30%.
- Parcela de Servicios de Interés Público y Social : 40%.

4.2.3.- Altura de la edificación.

De las tres parcelas señaladas donde se admite la edificación, la altura máxima permitida para cada una de ellas es:

- Parcela E: 1 Planta y 7,00m.
- Parcela F: 2 Plantas y 7,00m.
- Parcela de Servicios de Interés Público y Social : 2 Plantas y 7,00m.

4.2.4.- Volumen.

Se considera volumen edificable la superficie de la proyección vertical de todos los forjados de techo de las piezas de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino, incluso los elementos constructivos que las determinan, referido a la superficie neta de parcela en m² suelo, o el equivalente en m³/m².

4.2.5.- Retranqueos.

La distancia mínima desde cada punto de la edificación a los linderos definidos en la ordenación y al borde de la vía a que dé frente será mayor o igual a 5 m.

4.2.6.- Separaciones.

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

4.2.7.- Cubiertas.

Se tratarán como verdaderas fachadas, integradas con el entorno, terminadas en tonos rojizos o bien ajardinadas o pavimentadas.

4.2.8.- Cerramientos.

Tanto para la delimitación de los distintos





usos en las parcelas como para la delimitación del perímetro del polígono, y a efecto de evitar el menor impacto medio ambiental, los cerramientos serán de muros de piedra del lugar adaptándose a la topografía existente.

B) Condiciones de uso:

4.2.9.- Usos Permitidos.

El único uso permitido en este polígono, y origen de su consideración dentro de la ordenación del Plan General del municipio de Mazo, es el del emplazamiento de una Planta de Machaqueo de Áridos y Aglomerado Asfáltico, no admitiéndose ningún otro tipo de actividad diferente a la expresada, tanto sea industrial o no.

C) Áreas libres:

4.2.10.- Usos permitidos.

Dentro de los espacios definidos como zonas verdes se permitirá exclusivamente el uso de jardines, así como en el subsuelo, las instalaciones de servicios pertenecientes a las redes de infraestructura, las cuales deberán ser protegidas y posteriormente cubiertas por una capa de tierra vegetal.

En la zona así definida se han ubicado la Depuradora de aguas residuales y el Depósito de agua, admitiéndose su emplazamiento.

D) Viario:

4.2.11.- Usos Permitidos.

No se permiten en superficie ningún tipo de uso diferente del estrictamente circulatorio de tráfico rodado y peatonal, así como el de aparcamientos.

En el subsuelo, debidamente protegidas, podrán establecerse redes de infraestructura.

4.2.12.- Aceras.

Deberán pavimentarse en forma adecuada para el paso y estancia.

4.2.13.- Aparcamientos.

Tendrán una superficie mínima de 2,20 x 4,50 m.



Se distribuirán de forma adecuada al buen funcionamiento del polígono.

E) Servicios de Interés Público y Social:

4.2.14.- Usos permitidos

Esta reserva de suelo, de acuerdo con el art. 11 del R.P. se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo: 2%.

Equip. comercial: 1%.

Equip. social : 1%.

F) Sistema de espacios libres: jardines:

4.2.15.- Usos permitidos

Dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público se permitirá exclusivamente el uso de jardines, en las condiciones establecidas en el apartado 1.2.2.2.- de esta memoria.

4.3.- NORMAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS.

4.3.1.- Proyectos de urbanización.

Se atenderá a todo lo dispuesto en el artículo 4.1.4. de estas ordenanzas.

4.3.2.- Proyectos de edificación.

Será necesario para cualquier edificación, debiendo cumplir cualquier proyecto de edificación en su totalidad con las presentes ordenanzas y haber sido redactado por facultativo legalmente autorizado y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

4.3.3.- Disciplina urbanística.

Se atenderá a todo lo dispuesto al respecto en el título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del Municipio de Mazo.

4.4.- DISPOSICIÓN FINAL.

En todo lo no previsto en estas Ordenanzas regirá lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por los Reglamentos de Planeamiento (R.D.



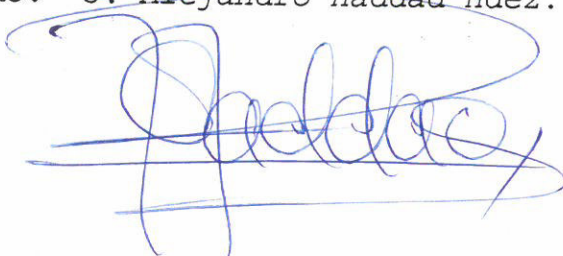
2.159/1.978, de 23 de Junio) de Gestión Urbanística
(R.D. 3.288/1.978, de 25 de Agosto) y de Disciplina
Urbanística (R.D. 2.187/1.978, de 23 de Junio).

Asimismo, serán de aplicación, en su caso, las
Normas Urbanística del Plan General de Ordenación del
municipio de Mazo y demás disposiciones vigentes que
le sean de aplicación, así como el Reglamento e
Instrucción de Actividades Molestas, Insalubres,
Nocivas y Peligrosas.

S/C de La Palma, Noviembre 1995

El Arquitecto

Fdo.- J. Alejandro Haddad Hdez.-





000037

5. - PLAN DE ETAPAS.
6. - ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.



000038

5.- PLAN DE ETAPAS.

5.1.- OBJETIVO.

Se considera objetivo primordial, la regulación del desarrollo de las obras de urbanización, de los servicios y la puesta en servicio de los equipamientos industriales.

5.2.- DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO.

Se establece una única etapa de desarrollo que abarca la totalidad del suelo objeto de este Plan Parcial, según se refleja en el plano nº 10.

5.3.- ETAPAS DE REALIZACIÓN.

Como se ha dicho, la única etapa de ejecución se realizará a la vez, desarrollándose a través del correspondiente Proyecto de Urbanización, que se presentará en el Ayuntamiento para su aprobación conjuntamente con este Plan Parcial.

Se establece un orden de prioridades en relación a las obras de ejecución, a saber:

- Movimientos de tierra previos, preparación de la red viaria sin llegar a pavimentar, colocación de instalaciones subterráneas para los servicios previstos, todos ellos sin llegar a realizar obras de edificación.

- Pavimentación de la red viaria y terminación de la acometida de los servicios a las edificaciones, obras éstas que se podrán simultanear con aquéllas.

La vía de acceso al sector y de enlace con los sistemas generales se incluye su ejecución en esta única etapa de desarrollo del Plan Parcial.

- Plazos de desarrollo del sector:

- a) Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, deberá presentarse al Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización en un plazo de seis meses.

- b) Las obras de urbanización se ejecutarán en un plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- c) Adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, como consecuencia de la total ejecución de las obras de urbanización, deberá presentarse al Ayuntamiento el Proyecto de Edificación y solicitud de licencia, en un plazo máximo de seis meses.

- d) Otorgada la licencia de edificación, los promotores dispondrán del plazo de un año para su total ejecución.





000039

5.4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN APLICABLE.

Como ya se concluía en el apartado 1.4 de la presente memoria, el sistema de actuación elegido es el de Compensación para toda la zona de actuación.





000041

Que supone una repercusión por metro cuadrado de:

1.- Movimiento de tierras y muros	2.659 Ptas./m ²
2.- Pavimentación	380 Ptas./m ²
3.- Red de abastecimiento	85 Ptas./m ²
4.- Depósito de agua potable	151 Ptas./m ²
5.- Saneamiento	193 Ptas./m ²
6.- Alumbrado	182 Ptas./m ²
7.- Instalaciones eléctricas	760 Ptas./m ²
8.- Canalización telefónica	20 Ptas./m ²
9.- Viarios	120 Ptas./m ²
10.- Seguridad e higiene	90 Ptas./m ²
TOTAL	4.640 Ptas./m²

6.3.- MEDIOS ECONÓMICOS.

La financiación de las obras de urbanización, se llevará a cabo a través de los medios propios y créditos que se obtengan por la propiedad de los terrenos, de manera que quede garantizada la ejecución de las mismas. A su vez, la libre posesión de cargas y gravámenes por parte de los actuales propietarios sobre los terrenos, es también garantía suficiente para avalar la actuación.

Santa Cruz de la Palma, Noviembre de 1995.

El Arquitecto

Fdo. J. Alejandro Haddad Hdez.-

colegio de arquitectos de canarias
de la palma de mayor

este proyecto requiere el
tramite establecido en el
artículo 1.º de la ley de
ordenación 1/1990

19 MAR. 1996

309594

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DE LA PALMA

Visado urbanístico condicio-
do a la aprobación definitiva
de MODIFICACION PLURAL 5/85
que se especifica en la hoja o
visado adjunta, en los mismos
términos de su aprobación
de fecha

19 MAR. 1996

309594

conforme al encargo del propietario



7. - ANEXOS.

Se corresponden en su totalidad con los presentados en el anterior documento redactado y tramitado, que sirvió de base para la adopción del acuerdo de la CUMAC en sesión celebrada el 30 de Marzo de 1.995, el cual motivó la elaboración del presente documento modificado de Plan Parcial. Estos son:

- Acuerdo de la CUMAC de aprobación definitiva del Plan General (Publicación BOCA).
- Informe urbanístico municipal.
- Copia escritura de compraventa renovación de consejo y nombramiento de consejeros-delegados de la empresa HORPA, S.L.
- Reportaje fotográfico.

S/C de La Palma, Noviembre 1.995

EL ARQUITECTO

Fdo.- J.Alejandro Haddad Hdez.-

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE PUERTO RICO	
SECCION DE LA PALMA	
modo urbanístico condicional	
de a la aprobación definitiva	
de MODIFICACION PUNTUAL 8/95	
No se especifica en la hoja de	
adjunta, en los mismos	
terminos de su aprobación	
de fecha	
19 MAR. 1996	
fecha	30959
conforme al encargo del propietario	

colegio de arquitectos de puerto rico	
seccion de la palma	
este proyecto requiere el	
trámite establecido en el	
artículo 115 de la ley del	
suelo (r.d. 11 /1982)	
fecha	19 MAR. 1996
número	30959
conforme al encargo del pr	