

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "LOS CALLEJONES"

TERMINO MUNICIPAL DE MAZO

MARZO 1.998



RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
AURELIO HERNANDEZ MARTINEZ
ARQUITECTOS



AYUNTAMIENTO
DE
VILLA DE MAZO

Código Postal 38730

(LA PALMA)

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Teléfonos: 44 00 03 - 43 03 25

Fax: 42 82 47



DILIGENCIA: La extiendo yo el Secretario, para hacer constar que este documento forma parte del Plan Parcial del Polígono Industrial "Los Callejones", aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 30 de julio de 1998, tras quedar subsanadas las deficiencias declaradas por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 12 de julio de 1994.

Villa de Mazo, 31 de julio de 1998

Y^o B^o
EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,



AYUNTAMIENTO
DE
VILLA DE MAZO

Código Postal 38730

(LA PALMA)

SANTA CRUZ DE TENERIFE

Teléfonos: 44 00 03 - 43 03 25

Fax: 42 82 47

DILIGENCIA: La extiendo yo El Secretario de la Corporación, para hacer constar que el presente está integrado por 108 folios y 17 planos a una sola cara, numerados del 1 al 125, y se encuentran debidamente sellados y rubricados por mí. Doy fe.

Villa de Mazo, 31 de julio de 1998

Y^o B^o
EL ALCALDE

EL SECRETARIO





INDICE

0. ANTECEDENTES.

1. MEMORIA DE ORDENACION.

1.1. JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

- 1.1.1. Presentación y objetivo del Proyecto
- 1.1.2. Planeamiento de orden superior.
Determinaciones
 - 1.1.2.1. Plan General.
- 1.1.3. Conveniencia y oportunidad
- 1.1.4. Sistema de Gestión
- 1.1.5. Duración y numero de Etapas

1.2. INFORMACION URBANISTICA.

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

1.3. INFORMACION FISICA

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





1.4. PROPUESTA DE ORDENACION.

- 1.4.1. Objetivos y criterios
- 1.4.2. Zonificación y Viario
- 1.4.3. Capacidad del Plan
 - 1.4.3.1. Zonas de Dominio Privado
 - 1.4.3.2. Dotaciones Públicas

1.5. INFRAESTRUCTURAS OBRAS Y URBANIZACION.

- 1.5.1. Red Viaria
- 1.5.2. Red de Abastecimiento de agua, Riego y C. Incendios
- 1.5.3. Red de Saneamiento.
- 1.5.4. Red de Evacuación de aguas pluviales
- 1.5.5. Electrificación. Red de Media y Baja Tensión
- 1.5.6. Red de Alumbrado Publico
- 1.5.7. Red de Telefonía

1.6. CUADROS RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

- 1.6.1. Magnitudes Basicas y Justificación de Dotaciones
- 1.6.2. Desglose de Superficies, Usos y Tipologías

ANEXO 1. ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL.

- Antecedentes
- Objetivos
- Contenido Ambiental del Plan Parcial
- Inventario Territorial
- Diagnóstico Ambiental del Ámbito Ordenado.
- Objetivos y Criterios Ambientales referidos a la Protección y Mejora del Patrimonio Natural y Cultural.
- Evaluación de las Consecuencias Ambientales de las Determinaciones del Plan Parcial.
- Programa de Vigilancia Ambiental.
- Informe de las Dificultades Técnicas o Informativas encontradas en el Estudio.
- Conclusión.





ANEXO 2.- ESTUDIO DE APANTALLAMIENTO

2. INDICE DE PLANOS

- 2.1. PLANOS DE INFORMACION
- 2.2. PLANOS DE ORDENACION

3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

3.1. DISPOSICIONES GENERALES

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

3.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

- 3.2.1.(Art.8) Competencias
- 3.2.2.(Art.9) Desarrollo
- 3.2.3.(Art.10)Poligonos y Sistemas
- 3.2.4.(Art.11)Proyectos de Urbanización
- 3.2.5.(Art.12)Licencias
 - 3.2.5.1.(Art.12) Condiciones del otorgamiento
 - 3.2.5.2.(Art.13) Consultas e Informes
 - 3.2.5.3.(Art.14) Solicitud del Señalamiento de Alineaciones y Rasantes
 - 3.2.5.4.(Art.15) Contenido de Las Licencias y Obligaciones del Titular
 - 3.2.5.5.(Art.16) Plazo y Caducidad de las Licencias
 - 3.2.5.6.(Art.17) Documentación General para la solicitud de una licencia



- 3.2.5.7.(Art.18) Documentación para la solicitud de licencia de Urbanización
- 3.2.5.8.(Art.19) Obras menores
- 3.2.5.9.(Art.20) Otras Licencias
- 3.2.5.10.(Art.21)Obligación de conservación de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato Público
- 3.2.5.11.(Art.22)Documentos complementarios

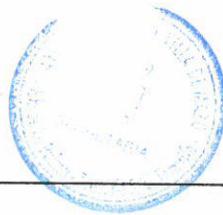
3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

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

3.4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- 3.4.1. Disposiciones Generales
 - 3.4.1.1.(Art.25)Calificación del suelo
- 3.4.2. Disposiciones relativas a la edificación
 - 3.4.2.1. Condiciones de Volumen
 - 3.4.2.1.1.(Art.26)Parámetros relativos a la forma del espacio privado
 - 1.- Alineación de vial
 - 2.- Alineación de la edificación o línea fachada
 - 3.- Ancho de la calle
 - 4.- Eje de la calle
 - 5.- Rasantes
 - 6.- Altura reguladora
 - 7.- Cuerpos y elementos salientes
 - 8.- Cerramientos
 - 9.- Retranqueos de la edificación
 - 3.4.2.1.2.(Art.27)Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.
 - 1.- Parcela Bruta o Tipo
 - 2.- Solar
 - 3.- Parcela Neta o Edificable
 - 4.- Profundidad edificable
 - 5.- Ocupación
 - 6.- Espacio libre de parcela
 - 7.- Edificabilidad





3.4.2.1.3.(Art.28)Parámetros relativos a la edificación.

- 1.- Número de plantas
- 2.- Planta baja
- 3.- Planta sótano y semisótano
- 4.- Planta piso
- 5.- Cubiertas y Altillos
- 6.- Claraboyas
- 7.- Patios interiores
- 8.- Fachadas

3.4.2.2.(Art.29)Condiciones de uso

- 1.- Usos pormenorizados
- 2.- Categoría y situación de las actividades industriales
- 3.- Condiciones específicas de
- 4.- Condiciones reglamentarias
- 5.- Actividades molestas
- 6.- Actividades insalubres y
- 7.- Actividades peligrosas
- 8.- Condiciones de las instalaciones
- 9.- Protección contra incendios
- 10.- Control Ambiental

3.4.2.3.(Art.30)Condiciones higiénico sanitarias

- 1.- Puesto de trabajo
- 2.- Ventilación e Iluminación
- 3.- Pasillos y Escaleras
- 4.- Aseos
- 5.- Normas Basicas
- 6.- Aparcamientos
- 7.- Carga y Descarga

3.4.2.4.(Art.31)Condiciones estéticas

3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

3.5.1. Edificación Industrial

3.5.1.1.(Art.32)Definición

3.5.1.2.(Art.33)Condiciones generales

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





3.5.2. Sistemas de Equipamiento

3.5.2.1.(Art.34)Definición

3.5.2.2.(Art.35)Equipamiento Social

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

3.5.2.3.(Art.36)Equipamiento Comercial

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

3.5.2.4.(Art.37)Equipamiento Deportivo

- 1.- Condiciones de uso
- 2.- Alineaciones y rasantes
- 3.- Condiciones de parcela
- 4.- Altura máxima
- 5.- Sótanos
- 6.- Ocupación máxima y edificabilidad
- 7.- Aparcamientos

3.5.3. Zonas Verdes

3.5.3.1.(Art.38) Definición

3.5.3.2.(Art.39) Condiciones de Uso

3.5.3.3.(Art.40) Jardines

3.5.3.4.(Art.41) Areas de recreo

3.5.3.5.(Art.42) Espacio libre de borde

3.5.4. Viario

3.5.4.1.(Art.43)Definición. Tipo de Secciones

3.5.4.2.(Art.44)Condiciones de Uso

3.5.5. Anexo Cuadro de Actividades Industriales Permitidas.

3.6. FICHAS MANZANAS



4. DELIMITACION DE POLIGONOS

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

5. PLAN DE ETAPAS

5.1. DEFINICION Y OBJETIVOS

5.2. DURACION

5.3. EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

5.4. DESCRIPCION DE LAS ETAPAS

6. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

6.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

6.2. CONTENIDO

6.2.1. Medidas Protectoras, correctoras y compensatorias medioambientales.

6.2.1.1. Fase Preoperativa: Planificación.

6.2.1.2. Fase de Construcción: Obras y Edificaciones.

6.2.1.3. Fase Operativa: Funcionamiento.

6.3. EVALUACION DE LOS MODULOS UNITARIOS

6.3.1. Medidas Protectoras, correctoras y compensatorias medioambientales.

6.4. IMPORTE ECONOMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

6.5. REPERCUSION COSTES DE URBANIZACION

7. ANEXO ESTUDIO FOTOGRAFICO



0.- ANTECEDENTES

Este Plan Parcial es el documento modificado del tramitado con fecha de marzo de 1993, donde ya se subsanan las deficiencias planteadas en el acuerdo de la CUMAC en sesión celebrada el 12 de Julio de 1994 en que se suspendía la aprobación definitiva del mismo. Estas deficiencias, ahora subsandadas, serán:

Primera.- Aportación del informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil o justificación de no encontrarse afectado por las servidumbres aeronáuticas del cercano Aeropuerto de La Palma.

Segunda.- Determinación de las industrias o actividades a implantar y, en su función, de los vertidos a producir, características de la correspondiente estación depuradora, cuantificación de residuos tóxicos o humos, en su caso, y medidas para su eliminación, tal como señala la Declaración desfavorable de Impacto Ecológico emitida por la Viceconsejería de Medio Ambiente.

Tercer.- Realización de Estudio ponderado de las diversas alternativas que pudieran adoptarse, tal y como exige el art. 58.2 del Reglamento de Planeamiento, para, en este caso concreto, obtener la minoración del significativo impacto paisajístico previsible, que debe considerarse contrario a lo dispuesto en el artículo 138.b) de la vigente Ley del Suelo, dadas las circunstancias topográficas del terreno donde se proyecta implantar el Polígono Industrial, así como el carácter aislado de la actuación, inmersa en un ámbito rural, unido a las características tanto de la edificabilidad máxima permitida para el Plan como de la tipología edificatoria propia del uso industrial. Dicho Estudio debe analizar las medidas de ordenación y correctoras precisas, incluyendo estudio de las tipologías edificatorias, muros de contención, tratamiento de fachadas y cubiertas, longitud y disposición de los volúmenes edificables admisibles, estudio de secciones y, en suma, de la ordenación y sus determinaciones en función del objetivo de atenuar al máximo el impacto visual sobre su entorno.

En referencia a la Primera deficiencia, se adjunta escrito del Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Infraestructura y Transportes, Dirección General de Aviación Civil donde se autoriza el desarrollo del Polígono en relación a las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma, una vez aprobado el "Estudio de la incidencia de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma en el Polígono Industrial de Los Callejones".

Este estudio se realizó anteriormente a las modificaciones planteadas en este documento. Al ser ahora el aprovechamiento del sector menor que antes se entiende que las condiciones actuales del Polígono son más favorables que antes en relación a las Servidumbres Aeronáuticas.

Se adjunta el Estudio de Servidumbres antes mencionado, y Estudio Ambiental como anexos de este Plan.





1.- MEMORIA DE ORDENACION

1.1 JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.1.1 Presentación y objetivo del Proyecto.

El objetivo de este Proyecto es la redacción del Plan Parcial "Los Callejones", que desarrolla el Suelo Urbanizable Programado destinado a Polígono Industrial Comarcal, previsto en el Planeamiento General de Santa Cruz de la Palma, Breña Alta, Breña Baja y Mazo, aprobado por la C.U.M.A.C. el 25 de Julio de 1.990.

El ámbito territorial del Plan comprende la totalidad del sector del mismo nombre definido en el Plan General. Por ello su formulación queda claramente justificada por el cumplimiento del Programa de Actuación. El sector se encuentra situado al Sur del casco urbano, y queda limitado por el trazado de la vía que une "San Simón" y "La Barqueta", por su lado Oeste.

El marco legal de referencia será la Ley. Las finalidades del Plan Parcial quedan definidas según la documentación integrante del mismo, así como por los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en adelante R.P.

1.1.2 Planeamiento de orden superior. Determinaciones.

La referencia al planeamiento de orden superior, en este caso el Planeamiento General de Santa Cruz de La Palma, Breña Alta, Breña Baja y Mazo (que deberán interpretarse según la incidencia de las Leyes sectoriales de aplicación en su ámbito territorial), es obligada.

1.1.2.1. Plan General.

El Plan General define este Polígono como suelo Urbanizable Programado Industrial. Las determinaciones de planeamiento que de ello resultan son:

- a) El denominado sector comprende una superficie de 150.853 m², que linda al Norte y al Sur con suelo rústico, al Oeste el trazado de la vía que une "San Simón" y "La Barqueta" y al Este con la vía proyectada dentro del Plan General denominada vía litoral.
- b) El uso dominante para todo el sector será el industrial, siendo sus condiciones de uso las definidas en el artículo 91, del Plan General.



El tipo de edificación será la descrita en dicho planeamiento como Edificación Abierta (arts. del 76 al 85 inclusives, con la salvedades a que hace referencia el artículo 89 A) 2.

La altura máxima será de 2 plantas y 9 m.

- c) La edificabilidad máxima del Sector es de 0,75 m²/m².
La ocupación máxima establecida en el artículo 77.2 es hasta el 60%.
La parcela mínima deberá tener una superficie de 400 m² y su forma y dimensiones permitirán inscribir en ella un círculo de 20 m. de diámetro.
- d) Serán de cumplimiento los estándares urbanísticos de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.
- e) El ámbito territorial del citado sector no está afectado por ninguna ley sectorial.

1.1.3 Conveniencia y Oportunidad.

No son de aplicación los artículos 64 (justificación de la urbanización, relación de propietarios) y 46 (modo de ejecución de las obras, compromisos con el Ayuntamiento, garantías y medios económicos) del R.P., al no ser el objetivo del Plan Parcial una urbanización de iniciativa particular.

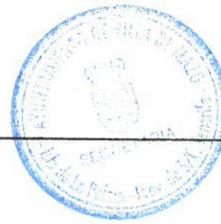
1.1.4 Sistema de Gestión.

El sistema de gestión adoptado, acorde con su inclusión en el ámbito de la iniciativa pública, es el de expropiación, regulado en los artículos 199 al 210, inclusives, del Reglamento de Gestión Urbanística, (en adelante R.G.). Ello sin perjuicio de que puedan crearse, para la gestión del Plan, entidades societarias, conforme previene el artículo 21 de dicho Reglamento.

El Cabildo Insular de La Palma y GESTUR TENERIFE, S.A. han firmado un Convenio para el desarrollo de la expropiación y la redacción del Plan Parcial.

GESTUR TENERIFE, S.A. ya ha redactado el Proyecto de Delimitación del Polígono.

A los efectos de dicho desarrollo, se dispone, en la Memoria del Plan, con base en el proyecto de Delimitación del Polígono, la relación de propietarios y descripción de los bienes incluidos en el sector.



1.1.5 Duración y número de las Etapas.

Con el fin de permitir acometer las obras de urbanización en dos fases, conforme lo establecido en el art. 45-1-b (asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas) del R.P., se delimita un polígono ejecutando las obras mediante dos etapas de cuatro años como máximo cada una.

1.2. INFORMACION URBANISTICA

1.2.1. Delimitación del sector.

El ambito del sector corresponde al suelo urbanizable programado de caracter industrial, denominado "Los Callejones" dentro del termino Municipal de Mazo e incluido en el Plan Comarcal de Breña Baja, Breña Alta, S/C de La Palma y Mazo.

Sus limites son:

- Norte y Sur con Suelo Rústico.
- Oeste con trazado de la vía que une "San Simon" y "La Barqueta".
- Este con la vía proyectada dentro del Plan Comarcal denominada vía litoral.

1.2.2. Encuadre Municipal.

El término municipal de Mazo se ubica en la zona Este de la isla de La Palma, en la vertiente oriental de la Cumbre Vieja. De conformidad a sus características generales, presenta unas medianías de topografía muy accidentada debida a las fuertes pendiente.

Se extiende por la mayor parte de la vertiente oriental de la Cumbre Vieja, con una superficie de 70 km².

Limita con Breña Baja al Norte, con Fuencaliente al Sur y con El Paso al Oeste.

La actividad básica de los habitantes de la Villa de Mazo es la agricultura (viñedos y plátanos principalmente), a la que sigue en importancia la ganadería. Los regadíos en la zona no tienen la relevancia de otras comarcas de la isla.

La franja poblada del municipio se encuentra situada entre las cotas de 200 y 500 m. en el sector Norte y en el Sur asciende hasta los 700 m., aunque la parte baja de este tramo está menos poblada que las anteriores.

La población se dispersa de manera casi uniforme y sin solución de continuidad, lo que hace que las entidades carezcan de límites claros y precisos.





El número de viviendas por unidad de superficie disminuye a medida que se avanza hacia el Sur, ya que los terrenos son cada vez más pobres, y, por tanto, disminuye el número de parcelas cultivadas y aumenta la dedicación a la ganadería caprina.

Mazo ha sido uno de los municipios más afectados por la emigración, con un rápido despoblamiento existiendo casi la misma densidad de población a principios de los años 40 que en los años 80.

1.2.3. El Marco Urbanístico

Como ha sido ya referenciado en apartados anteriores, el suelo que comprende el Plan Parcial ha sido clasificado como suelo urbanizable programado industrial. En el Plan General está planteado como un elemento independiente.

El tipo de edificación predominante va a ser la industrial (edificación abierta). La ordenación propuesta por el planeamiento general, con localización de conexiones viarias, equipamientos públicos y distintas tipologías, se manifiesta en el plano de ordenación nº 11.

1.2.4. Edificación e infraestructura existente

En el ámbito de la finca no existe ninguna edificación, siendo destacable el estanque que se ubica en su parte alta que sirve de regadíos a los cultivos existentes en la zona.

No existe ningún tipo de infraestructura que pase por los terrenos que conforman el Plan Parcial salvo unas canalizaciones de riego que lo atraviesan casi en su totalidad.

Existe una línea de alta tensión que linda por el Este con el Plan Parcial.

1.2.5. Estructura de la Propiedad

El sistema de actuación fijado por el P.G. es el de expropiación.

El Cabildo Insular de La Palma, mediante el Convenio con Gestur Tenerife S.A., ha redactado el correspondiente Proyecto de Delimitación de Polígonos, con la relación de propietarios que se detalla en el plano de información Nº 11 con una superficie total de 150.853 m².





1.3. INFORMACION FISICA

1.3.1. Accesibilidad

La accesibilidad a la finca se va a producir a través del acondicionamiento de la vía que une "San Simón" y "La Barqueta". Esta vía va a conectar con la carretera que une Mazo con el Aeropuerto.

El proyecto de acondicionamiento antes mencionado lo realizará Gestur Tenerife S.A., mediante el Convenio firmado a tal efecto el 29 de Diciembre de 1.992.

1.3.2. Topografía y Paisaje

Los terrenos afectados por este Plan tienen una superficie de 150.853 m². Dicha superficie conforma una planta irregular, desarrollada, más o menos, en paralelo a la costa.

En el sentido de la ladera salvan un desnivel de 120 metros, la cota inferior es de 85 metros, hasta la cota superior que es de 205 metros, con lo que supone una pendiente media del 25 %.

En los planos de información N^o 6 y 7 donde se señala los distintos tramos de pendientes analizados, queda de manifiesto la fuerte pendiente que tiene el Plan.

1.3.3. Vegetación y Flora

El desarrollo de la vegetación se halla en fase de colonización. Teniendo en cuenta la juventud del terreno, no ha existido tiempo suficiente para la disgregación de los materiales volcánicos, de forma que todo el terreno lo constituyen malpaises con bloques de basaltos de diversos tamaños, siendo escasos los materiales muy desmenuzados que facilitan una colonización vegetal más rápida.

La vegetación potencial corresponde a la de un bosque termófilo subhúmedo con dominancia de sabina, acebuches y mocanes.

En cuanto a la flora la diversidad de la misma es significativa, con algo más de un centenar de especies a juzgar por los datos observados.

Los elementos arbóreos son rarísimos, estando representados por la "sabina" y el "pino canario". En terrenos próximos se encuentran algunos ejemplares aislados de "mocan".

En su límite Este, la vegetación correspondería a un cardonal, que nunca llegó a formarse.



Los matorrales actualmente en desarrollo lo forman elementos agresivos de la vegetación potencial costera típica del archipiélago canario, con alta participación de endemismos regionales. Algunas decenas de especies participan en estas comunidades destacando la presencia de la "vinagrera", el "tadaigo", la "hierba de risco", etc.

Algunos endemismos insulares, exclusivos de La Palma, están presentes en el territorio demarcado, pero ninguno es exclusivo del mismo. Entre ellos algunos "bejeques", una "margarita" y un "cardoncillo". La mayoría de estas especies tiene una repartición insular amplia.

1.3.4. Fauna

No se advierten elementos significativos. La presencia de reptiles, "lagartos" y "perenquenes" es evidentes.

La falta de acantilados dificulta la existencia de zonas de anidamiento ocurriendo este en terrenos abruptos proximos.

Estos terrenos son utilizados directa o indirectamente por especies como la "graja", el "cernícalo", la "paloma bravia" y el "cuervo", asi como diversos paseriformes.

La inexistencia de suelos impide la presencia de diversos insectos y en particular de coleópteros. En relación a la antigüedad de los terrenos, la fauna entomológica no parece estar muy diversificada.

Pueden estar presentes lacertidos fósiles a juzgar por lo recolectados en otras coladas del mismo episodio volcánico.

1.3.5. Geología

El suelo se halla constituido por terrenos sedimentarios de origen volcánico, con coladas y acumulaciones de lava, tales como lapilli, escorias y mantos de tobas de potencia variable.

Constituyen una parte de las coladas emitidas por el conjunto de volcanes de Los Valentines, situado a una cota ligeramente superior, entre el pago de Lodero y el de Los Callejones. Estas coladas han sido datadas en torno a los años 50-100 A.D.

1.3.6. Hidrología

la red hidrográfica apenas se ha iniciado, debido a lo reciente de la formación del suelo; existen algunas barranqueras, que apenas alteran la fisonomía del terreno y que sólo corren en casos de lluvia extraordinaria.



1.3.7. Climatología

El clima es templado con verano cálido y seco e inviernos suaves con precipitaciones notables. Debido a la situación oceánica de la isla, la oscilación térmica tanto diaria como anual es escasa, siendo el mes más cálido Agosto y el más frío Febrero.

La dirección NE del alisio hace que éste afecte a toda la fachada septentrional y oriental de La Palma, el mar de nubes que se produce hace que la humedad del ambiente sea elevada, siendo una buena zona de cultivos.

1.3.8. Usos del suelo

Debido a la propia topografía y al carácter rocoso del suelo, el terreno ha tenido un uso muy limitado, basado fundamentalmente en una explotación de viñedo, ya abandonada, y de higueras, en su mayoría completamente secas. Ello implicó llevar a cabo algunas obras consistentes en muros de piedra seca, hoyos para plantaciones, adecuación de tendales para el secado de higos y demarcaciones de propiedades.

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

Recientemente se ha llevado a cabo otras actividades agrarias con la pretención de poner en regadío algunas propiedades. Como fruto de ella, se halla construido un estanque de hormigón. Hay abancalados en la parte central y roturaciones, sin abancalar, en la zona noreste.

1.3.9. Arqueología

En las visitas al terreno no se ha constatado la existencia de restos que testimonien un valor arqueológico.

Como unico yacimiento de interes arqueológico cercano, exterior al Plan, esta la zona arqueológica de El Roque de los Guerra, existiendo un proyecto de restauración del mismo elaborado por el Servicio de Arqueología del Museo Canario de Junio de 1.990, siendo declarada la zona como Bien de interes Cultural.



1.4. PROPUESTA DE ORDENACION.

1.4.1 Objetivos y criterios.

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

En relación al primer supuesto, el planeamiento general condiciona un tipo concreto, que es el de edificación abierta.

Con respecto al territorio existen unos condicionantes muy importantes, tales la como la fuerte pendiente en donde se va a asentar el Plan, así como el carácter rústico del terreno que lo circunda.

El Plan General asigna una edificabilidad máxima de 0,75 m²/m².

1.4.2. Zonificación y viario.

La zonificación establece la asignación de usos y sus niveles de intensidad, de conformidad con lo prevenido al efecto en la vigente Ley del Suelo. El cumplimiento de los criterios y objetivos del apartado anterior condiciona la situación de las distintas tipologías de edificación, la localización de las dotaciones públicas y los trazados viarios principales, conforme se expone a continuación.

A la vez que se va acometer la realización de la urbanización del Plan Parcial, se ejecutará el acondicionamiento de la vía que comunica el Polígono con la carretera de Mazo al aeropuerto.

El esquema viario que se plantea es un eje principal desde el cual parten las demás vías que dan acceso a las diferentes parcelas. Debido a la fuerte pendiente que presenta el terreno este eje principal se ha planteado de tal forma que la que pueda tener la calle sea lo menos pronunciada posible.

Como consecuencia del carácter de rústico del terreno circundante, se ha planteado una franja de zona verde a su alrededor, como elemento de transición entre el suelo rústico y las edificaciones de la urbanización.

La 1ª Etapa consta de una superficie de 87.401 m².





Las parcelas libre de borde, al igual que las áreas de recreo constituyen la zona de contacto de la urbanización con el terreno rústico. En el eje principal de comunicación del Polígono se ubican la parcela de social, deportivo y comercial junto a la entrada del Polígono.

En la 2ª Etapa, consta de una superficie de 63.452 m².

Al igual que en la 1ª Etapa en ésta se crea en su contorno una franja de espacio verde, como elemento de transición hacia el suelo rústico.

Las parcelas edificables corresponden a las de uso industrial, edificación abierta, en las dos Etapas.

1.4.3. Capacidad del Plan

La cuantificación de las superficies totales de cada zona, de sus capacidades de densidad y aprovechamiento y la adecuación de las dotaciones públicas conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo, se recoge en este apartado mediante el análisis por zonas de los distintos usos de dominio privado y su posterior correlación con las zonas de dominio público conforme a lo siguiente:

1.3.3.1. Zonas de Dominio privado.

a) Zona de edificación abierta.

La ocupación máxima establecida es del 60%, permitiéndose un máximo de 2 plantas y 9 m. de altura. La superficie mínima de la parcela será de 400 m² y su forma y dimensiones permitirán inscribir en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

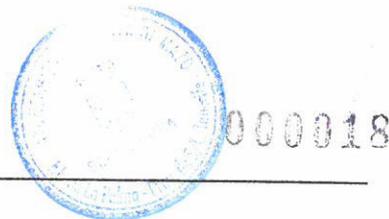
b) Zona de equipamiento social

Tiene una superficie de 1.680 m² de suelo y 2.080 m² de techo con una edificabilidad de 1,2381 m²/m² sobre la superficie total de parcela.

c) Zona de equipamiento comercial

Las dotaciones legales para equipamiento comercial en la redacción de planes industriales es del uno por ciento, ampliamente superado en este Plan Parcial. La superficie designada es de 1.670 m² de suelo y 2.100 m² de techo, con una edificabilidad de 1,2575 m²/m² sobre la superficie total de las parcelas.





1.4.3.2. Dotaciones Públicas

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

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

El módulo mínimo de reserva será del 10% de la superficie total ordenada.

Los espacios libres tienen una superficie de 39.917 m², equivalente a un 26,46 % de la superficie total del sector.

Dentro de esta zona hay otros espacios libres que identifican las áreas no incluibles en el apartado anterior. Para materializar el anillo circundante a la urbanización se han creado unas parcelas de espacio libre de borde, en las cuales se mantiene el terreno en sus condiciones naturales, no siendo computables como zonas verdes. Su superficie es de 3.320 m², siendo el 2,20 % de la superficie total del sector.

b) Zona de equipamiento deportivo

Las dotaciones legales para equipamiento deportivo en la redacción de planes industriales es del dos por ciento, superado en este Plan Parcial.

La superficie designada es de 3.300 m² de suelo y 1.650 m² de techo, con una edificabilidad de 0,50 m²/m² sobre la superficie total de las parcelas.

1.5. INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS DE URBANIZACION

1.5.1. Red Viaria

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

La superficie total es de 42.546 m², que representa el 28,20 % de la superficie total del sector.

Expuestas ya en el apartado 1.4.2., las características estructurales del sistema viario, hay que hacer referencia a la composición de las distintas secciones empleadas y su localización y fijación de alineaciones y rasantes, todo ello expuesto en los planos de ordenación N° 14,15,16 y 17.

Como el R.P. exige un aparcamiento por cada 100 m² de edificación, el número de plazas teóricas que resulta es de 1.066. La mitad en la vía pública (533) y la otra mitad en el interior de las parcelas (533), conforme a las ordenanzas.

Una vez medidas las superficies destinadas a aparcamientos en las vías y contando las parcelas edificables nos sale un total de 1.066 aparcamientos.

1.5.2. Red de Abastecimiento de agua, Riego y C. Incendios

El caudal de agua necesario para el polígono se estima en 5.081 l/seg. con lo que la repercusión será 5'81 l/seg / 8'15 Ha. útiles que resulta 0'713 l/seg Ha.

Además, teniendo en cuenta el agua necesaria para limpieza, extinción de incendios y pérdidas, con una previsión de reserva de 2 días sería suficiente un depósito de 2.000 m³ para abastecimiento del polígono.

La red de distribución, representada en el plano número 7 de ordenación, incluye la conexión al depósito regulador desde donde se distribuye una línea principal de fundición dúctil centrifugada, que discurre por la calle principal del polígono.

Esta línea deriva en una red secundaria de polietileno de alta densidad que abastece a las manzanas, facilitando las acometidas individuales y configurando un sistema homogéneo y con un alto nivel de garantía, aún en condiciones desfavorables.

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

Las bocas de incendio se acoplarán a la red Principal y han de situarse en las aceras, en las intersecciones de calles. La distancia entre dos bocas consecutivas siempre será inferior a doscientos metros (200 m).

Cada boca dispondrá de una válvula de cierre.

Las bocas de riego se acoplarán a la red Secundaria.

La distancia entre dos bocas consecutivas nunca será mayor de cincuenta metros (50 m).

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



1.5.3. Red de Saneamiento.

La propuesta que contempla el esquema del Plan Parcial se desarrolla con un sistema separativo de tuberías de hormigón centrifugado, evacuando las aguas por medio de un aliviadero, un pozo absorbente y una depuradora situados en la parte Sur-Oeste del sector donde existe menos cota.

A lo largo de las vías y por el centro de las mismas se sitúa la red principal, la pendiente mínima de dicha red será del 1% y la profundidad mínima de 1,50 metros.

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

A cada lado de la calzada, junto al bordillo se colocarán los sumideros, conectados directamente al pozo de registro más próximo.

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

1.5.4. Red de evacuación de aguas pluviales

Se desarrolla con tuberías de PVC de 315 mm Ø evacuando las aguas por un pozo absorbente.

Se instalará la red a lo largo de las vías con los imbornales junto al bordillo de las aceras.

1.5.5. Electrificación. Red de Media y Baja Tensión

El Plan Parcial establece una propuesta indicativa para las instalaciones o redes de distribución de energía eléctrica a los distintos puntos de demanda, así como la instalación de alumbrado en la red viaria y los espacios libres de uso y dominio público.

La potencia estimada resulta de:

58.420 m² superficie parcelas a 25 W/m² 1.460 KW
5.830 m² de techo de equipo a 25 W/m² 146 KW

SUMA 1.606 KW

Estimando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 se obtendrá un resultado total de potencia simultánea de unos 803 KVA que se cubre holgadamente con la instalación de dos estaciones transformadoras de 630 KVA.



La acometida eléctrica en M.T. se realizará mediante una línea aérea de 1 Km. de longitud que deriva de la línea LODERO-MAZO propiedad de UNELCO.

Tanto la Red de Media Tensión como la Red de Distribución en Baja Tensión irán canalizados subterráneamente por el interior del Polígono.

1.5.6. Red de Alumbrado Publico

El alumbrado público, cuyos niveles de intensidad previstos serán de 15 Lux, discurre por las aceras del sistema viario.

En el correspondiente Proyecto se contemplara lo previsto en el Reglamento de la Ley 31/88 sobre protección de calidad astronómica de los observatorios del I.A.C.

1.5.7. Red de Telefonía.

La red de canalización discurrirá por las aceras del sistema viario con acometidas a nivel de manzana, de donde se accede a las parcelas, y ha sido diseñada siguiendo la normativa de la Telefónica.

Santa Cruz de Tenerife, a Marzo de 1.998.

LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Rubén Henríquez Guimerá

SECRETARÍA TÉCNICA DE
GESTUR-TENERIFE S.A.

Fdo.: Aurelio Hernández Martínez





Ministerio de Fomento
 Secretaría de Estado de Infraestructuras
 y Transportes

Dirección General de Aviación Civil

Fax: 597.85.14



000022



Casco de la Castellana, 67
 28071 Madrid

Fecha: 24 de Febrero de 1998

Excmo. Sr.
 Cabildo Insular de La Palma
 Avda. Meridiana, 3
 38700 SANTA CRUZ DE LA PALMA

47/ SA · 71 - 290 S

s/ref. 21-11-96

Polígono Industrial de los Callejones

En relación a su escrito de referencia, en el que se solicitaba informe de esta Dirección General sobre la implantación del Polígono Industrial Los Callejones, afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma, he de comunicarle que, una vez revisado el estudio de apantallamiento presentado, cumple lo establecido en el Artículo 9º del Decreto 584/1972 de servidumbres Aeronáuticas.

Por tanto es posible autorizar el desarrollo del citado Polígono en los términos indicados en el estudio, no obstante deberá solicitarse las construcciones individualizadas dentro del Polígono, según lo establecido por el Decreto 584/1972 de 24 de Febrero.

EL DIRECTOR GENERAL



Luis Felipe de la Torre de la Plaza





000022

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL " LOS CALLEJONES "

DESGLOSE DE SUPERFICIES TIPOLOGIAS Y USOS

MANZANA N°	SUPERF. SUELO M2	SUPERF. TECHO M2	EDIFICAB. M2/M2	PLANTAS N°	TIPOLOGIA	USO	DOMINIO	ETAPA
1	1.670	2.100	1,2575	2	Z.EQUIPO/E.ABIERTA	EQUIPO COMERCIAL	PRIVADO	1
2	1.680	2.080	1,2381	2	Z.EQUIPO/E.ABIERTA	EQUIPO SOCIAL	PRIVADO	1
3	3.300	1.650	0,5000	2	Z.EQUIPO/E.ABIERTA	EQUIPO DEPORTIVO	PUBLICO	1
4	5.890	6.075	1,0314	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
5	6.780	7.045	1,0391	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
6	2.725	2.935	1,0771	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
7	4.520	4.810	1,0642	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
8	4.890	5.005	1,0235	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
9A	2.920	3.300	1,1301	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
9B	6.440	7.100	1,1025	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
ZV1	1.340				ZONA AREAS LIBRES	ESPACIO LIBRE DE BORDE	PUBLICO	1
ZV2	280				ZONA AREAS LIBRES	ESPACIO LIBRE DE BORDE	PUBLICO	1
ZV3	3.015				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	1
ZV4	2.905				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	1
ZV5	850				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV6	850				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV7	4.150				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	1
ZV8	1.070				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV9	1.055				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV10	1.855				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV11	2.715				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
VIARIO	26.501				ZONA AREAS LIBRES VIARIO	JARDIN VIARIO	PUBLICO	1
1ª ETAPA	87.401	42.100	0,4817					
10	7.110	7.395	1,0401	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
11	4.380	5.130	1,1712	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
12	5.780	7.040	1,2180	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
13	6.985	9.630	1,3787	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
ZV12	885				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV13	6.865				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	2
ZV14	1.260				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV15	1.260				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV16	7.892				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV17	1.200				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	2
ZV18	2.090				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV19	1.700				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
VIARIO	16.045				ZONA AREAS LIBRES VIARIO	ESPACIO LIBRE DE BORDE VIARIO	PUBLICO	2
2ª ETAPA	63.452	29.195	0,4601					
TOTAL P.P.	150.853	71.295	0,4726					

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL " LOS CALLEJONES "

MAGNITUDES GLOBALES

SUPERFICIE BRUTA M2	SUPERFICIE S. NETO M2	MANZANAS INDUSTRIALES M2	ZONAS A. LIBRES M2	EQUIPO SOCIAL M2	EQUIPO COMERCIAL M2	EQUIPO CESION DEPORTIVO M2	VIARIO M2
150.853	150.853	58.420	43.237	1.680	1.670	3.300	42.546

JUSTIFICACION EDIFICABILIDAD

SUPERFICIE SECTOR M2	EDIFICAB. SECTOR M2/M2	TECHO TEORICO M2	TECHO P.PARCIAL M2	EDIFICAB. P.PARCIAL M2/M2
150.853	0,75	113.140	71.295	0,4726

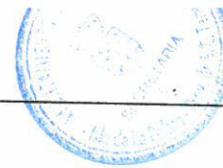
JUSTIFICACION DE DOTACIONES

	CESION E. LIBRES Z. VERDES M2 SUELO 10% SECTOR N.	CESION E. LIBRES DEPORTIVO M2 SUELO 2% SECTOR N.	EQUIPO SOCIAL M2 SUELO 1% SECTOR N.	EQUIPO COMERCIAL M2 SUELO 1% SECTOR N.	APARCAMIENTOS 1/100 M2 TECHO
UNIDAD BASICA R.P.	15.085	3.017	1.509	1.509	713
PLAN PARCIAL	39.917	3.300	1.680	1.670	1.066

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL " LOS CALLEJONES "

DESGLOSE DE SUPERFICIES TIPOLOGIAS Y USOS

MANZANA N°	SUPERF. SUELO M2	SUPERF. TECHO M2	EDIFICAB. M2/M2	PLANTAS N°	TIPOLOGIA	USO	DOMINIO	ETAPA
1	1.670	2.100	1,2575	2	Z.EQUIPO/E.ABIERTA	EQUIPO COMERCIAL	PRIVADO	1
2	1.680	2.080	1,2381	2	Z.EQUIPO/E.ABIERTA	EQUIPO SOCIAL	PRIVADO	1
3	3.300	1.650	0,5000	2	Z.EQUIPO/E.ABIERTA	EQUIPO DEPORTIVO	PUBLICO	1
4	5.890	6.075	1,0314	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
5	6.780	7.045	1,0391	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
6	2.725	2.935	1,0771	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
7	4.520	4.810	1,0642	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
8	4.890	5.005	1,0235	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
9A	2.920	3.300	1,1301	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
9B	6.440	7.100	1,1025	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	1
ZV1	1.340				ZONA AREAS LIBRES	ESPACIO LIBRE DE BORDE	PUBLICO	1
ZV2	280				ZONA AREAS LIBRES	ESPACIO LIBRE DE BORDE	PUBLICO	1
ZV3	3.015				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	1
ZV4	2.905				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	1
ZV5	850				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV6	850				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV7	4.150				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV8	1.070				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	1
ZV9	1.055				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV10	1.855				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
ZV11	2.715				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	1
VARIO	26.501				ZONA AREAS LIBRES VIARIO	JARDIN VIARIO	PUBLICO	1
1ª ETAPA	87.401	42.100	0,4817					
10	7.110	7.395	1,0401	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
11	4.380	5.130	1,1712	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
12	5.780	7.040	1,2180	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
13	6.985	9.630	1,3787	2	EDIFICACION ABIERTA	INDUSTRIAL	PRIVADO	2
ZV12	885				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV13	6.865				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	2
ZV14	1.260				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV15	1.260				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV16	7.892				ZONA AREAS LIBRES	JARDIN	PUBLICO	2
ZV17	1.200				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV18	2.090				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
ZV19	1.700				ZONA AREAS LIBRES	AREAS DE RECREO	PUBLICO	2
VARIO	16.045				ZONA AREAS LIBRES VIARIO	ESPACIO LIBRE DE BORDE VIARIO	PUBLICO	2
2ª ETAPA	63.452	29.195	0,4601					
TOTAL P.P.	150.853	71.295	0,4726					



0000324



3.1. DISPOSICIONES GENERALES

3.1.1 Artículo 1. Objetivos.

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

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

3.1.2. Artículo 2. Ambito.

El ámbito territorial de aplicación lo constituye el sector correspondiente como suelo urbanizable programado de carácter Industrial, denominado "Los Callejones" dentro del Termino Municipal de Mazo e incluido en el Plan Comarcal de Breña Baja, Breña Alta, Santa Cruz de La Palma y Mazo.

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

- norte y sur con suelo rústico.
- oeste con el trazado de la vía que une "San Simón" y "La Barqueta".
- este con la vía proyectada dentro del Plan Comarcal denominada vía litoral.

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

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





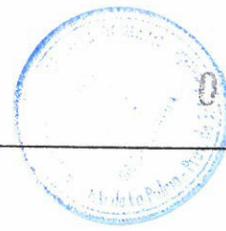
- 2.- La revisión sólo podrá operarse a través de la Modificación del Planeamiento General y procederá en el supuesto de cambio de los objetivos Generales del mismo.
- 3.- La alteración de alguna determinación del Plan se considera como modificación y se tramitará como tal.
- 4.- Se establecen dos fases para la ejecución de la Urbanización, para permitir acometer las obras de forma individualizada por parte de los propietarios del suelo, conforme a lo establecido en el art. 45-1-b R.P.

3.1.4. Artículo 4. Obligatoriedad.

Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y los particulares, con las limitaciones establecidas en el artículo 134 L.S. y demás disposiciones reglamentarias.

3.1.5. Artículo 5. Interpretación.

- 1.- Las Ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la Memoria.
- 2.- La delimitación gráfica de zonas y sistemas podrá ser precisada por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, respetando las siguientes reglas:
 - No se alterará la superficie de las distintas áreas delimitadas en los planos en más o en menos de un cinco por ciento (5%).
 - No se alterará sustancialmente la forma de las áreas.



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

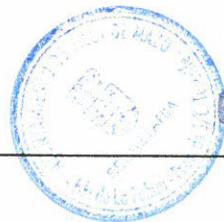
- Cuantificación en Memoria u Ordenanzas de Edificación.
- Documentos gráficos, planos o esquemas.
- Referencias a edificios o elementos firmes preexistentes.
- Textos explicativos y descripciones en la Memoria.
- Criterios generales de planeamiento.

3.1.6. Artículo 6. Situaciones Transitorias.

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

3.1.7. Artículo 7. Remisión al Planeamiento General.

- 1.- A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del Municipio, esta Ordenanzas se remiten a las del Plan General de Ordenación vigente, entendiéndose complementada por aquel y por las demás ordenanzas Municipales en todos aquellos extremos no especificados en las mismas, y actuando subsidiariamente en tanto no se contradigan con las especificaciones de este Plan.
- 2.- En lo sucesivo, la referencia a las Ordenanzas del Plan General quedará identificado por P. G.



3.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

3.2.1. Artículo 8. Competencias

El P.G. de Mazo establece para este Poligono Industrial un caracter comarcal y un sistema de expropiación de desarrollo y ejecución de los terrenos que lo comprenden, siendo el Cabildo Insular la entidad beneficiaria.

Este Plan Parcial ha sido promovido por El Excmo. Cabildo Insular de La Palma a traves de Gestur-Tenerife, S.A. mediante Convenio firmado a tal efecto el 29 de Diciembre de 1.992.

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

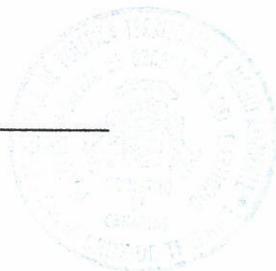
3.2.2. Artículo 9. Desarrollo

Al objeto de completar las determinaciones de este Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el artículo 91 L.S.

3.2.3. Artículo 10. Polígonos y sistemas de actuación

La ejecución de este Plan, conforme al art. 107 P.G.O.U. se propone mediante un poligono de actuación.

El sistema de actuación fijado por el P.G. es el de expropiación recogiendo los plazos fijados para su formulación en el Plan de Etapas de este Plan.





El Cabildo Insular de La Palma, mediante el Convenio con GESTUR Tenerife S.A., ha redactado el correspondiente Proyecto de Delimitación de Polígonos, con la relación de propietarios y bienes afectados por la expropiación.

3.2.4. Artículo 11. Proyectos de Urbanización

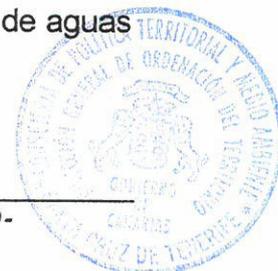
La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en este Plan requerirá la tramitación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

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

3.2.5. Licencias

3.2.5.1. Artículo 12. Condiciones del otorgamiento.

- 1.- El ejercicio de las facultades de edificación quedará regulado por lo dispuesto en los artículos 39 y siguientes R.G.U. y en la Ley del Suelo, en cuanto sea de aplicación.
- 2.- A estos efectos y de conformidad a lo señalado en el artículo 14 L.S. tendrán la consideración de solares aquellas parcelas aptas para la edificación que reúnan los requisitos siguientes:
 - Dar frente a una vía que cuente con explanación y pavimentación de la calzada y encintado de las aceras.
 - Tener garantizado el suministro de agua, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y alumbrado público.





- En el supuesto de otros linderos que limiten con viales o espacios libres públicos, deberá tener materializadas las alineaciones y rasantes, al menos a nivel de explanación del terreno.
 - Cumplir las condiciones dimensionales establecidas para su zona.
- 3.- No obstante, podrá otorgarse la licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garantice la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la edificación, de conformidad al procedimiento regulado en el artículo 41 R.G.U.

3.2.5.2. Artículo 13. Consultas e Informes.

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

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

3.2.5.3. Artículo 14. Solicitud del Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

- 1.- Toda actuación edificatoria deberá llevarse acabo sobre las alineaciones establecidas en este Plan.
- 2.- A cuyo efecto, previo a la concesión de Licencia, se solicitará el señalamiento, que deberá ser comprobado en el terreno por el técnico



municipal, conjuntamente con las condiciones de urbanización de la parcela. El plazo para la ejecución del señalamiento no superará el mes.

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

- 1.- Se considera incluido en el acto de concesión de las Licencias todas las disposiciones que figuran en el presente Plan. Subsidiariamente y para lo no señalado en él le serán de aplicación las Ordenanzas del Plan General de Santa Cruz de la Palma, Breña Alta, Breña Baja y Mazo.
- 2.- El titular de la Licencia estará obligado a satisfacer los gastos ocasionados al Ayuntamiento y a reparar los daños surgidos durante la obra en los elementos de la Urbanización o del paisaje. A tal efecto el Ayuntamiento podrá solicitar un depósito de garantía mediante aval bancario.

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

- 1.- La Licencias Municipales caducarán y quedarán sin efecto, si a los 6 meses de la fecha de su notificación no se hubieran empezado las obras, o se hubiera acordado una prórroga a la misma. Por lo que de no iniciar las obras comportaría el pago de los derechos de Licencia.
- 2.- Comenzadas éstas, en el plazo aludido, el incumplimiento del plazo de ejecución, que de no venir definido en la Licencia se supone de dos años, comportará la caducidad automática de la Licencia sin derecho a indemnización.

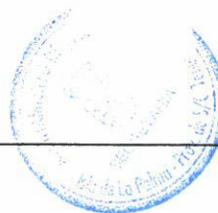


3.2.5.6. Artículo 17. Documentación general para la solicitud de una licencia.

- 1.- La solicitud de licencia de cualquiera de los actos contenidos en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, deberá ir firmada por el peticionario y acompañada de tres ejemplares del Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente.

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





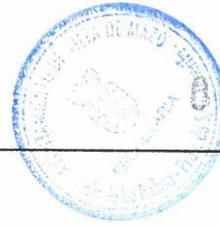
3.2.5.7. Artículo 18. Documentación para la socilidad de licencia de urbanización.

- 1.- Las obras de urbanización precisarán el desarrollo de los Proyectos de Urbanización correspondientes, de acuerdo con el art. 92 de la Ley del Suelo.
- 2.- La documentación necesaria será la señalada en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y 59 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 3.- Los Proyectos de urbanización comprenderán la totalidad de las obras que se precisen de acuerdo con el apartado anterior, pudiendo desarrollarse por fases, por zonas o por elementos específicos de la Urbanización.

3.2.5.8. Artículo 19. Obras menores.

- 1.- Son obras menores aquella de pequeña entidad, simples y que no afectan a la estructuras resistentes.
- 2.- Se consideran obras menores:
 - Obras realizadas en la vía pública, en relación a la edificación contigua, como vados, vallas, murados, rótulos, anuncios, toldos, marquesinas, etc.
 - Obras auxiliares de la construcción, como vallas de obra, murado de obras y solares, ejecución de pozos y sondeos, casetas de obra, etc.
 - Obras de mejora, reparación, conservación, y mantenimiento de edificaciones.
 - La solicitud de licencias de obras menores habrá de ir acompañada de un documento donde se describa escrita y gráficamente las obras a realizar, con indicación de su extensión, plano de situación a escala 1/2.000-1/5.000 y presupuesto estimativo a la obra a realizar.





3.2.5.9. Artículo 20. Otras licencias.

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

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

- 1.- Los propietarios de los edificios e instalaciones públicas o privadas, deberán mantener los elementos de aquellos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público prescritos en las normas o definidos por el Ayuntamiento.
- 2.- El Ayuntamiento, por iniciativa propia, moción razonada, denuncia o instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el apartado anterior, de acuerdo con el Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.2.5.11. Artículo 22. Documentos complementarios.

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





3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

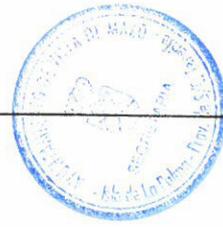
3.3.1. Artículo 23. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

- 1.- En la ejecución de cualquier obra o instalación el promotor deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - Construcción del vado de la acera.
 - Mantener en buen estado los elementos de protección y seguridad de la obra.
 - Conservar la vía pública y acera libre de materiales.
 - Observar las normas de carga , descarga, limpieza y retirada y vertido de escombros.

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

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

- 4.- En toda obra o ejecución de instalación se tendrá a disposición de la Inspección Municipal:
 - Documento acreditativo de la Licencia.
 - Proyecto Técnico sellado por el Ayuntamiento.
 - Señalamiento de alineaciones y rasantes.



3.3.2. Artículo 24. Conclusión de las obras.

- 1.- El promotor deberá retirar los elementos constructivos sobrantes y reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos resultaran afectados.
- 2.- El titular de la Licencia deberá así mismo, en el plazo de 15 días, poner en conocimiento del Ayuntamiento la conclusión de las obras.
- 3.- Solicitará la Licencia de Ocupación, acompañando la Licencia de Construcción y Certificado Final de Obra. Aquella será expedida previa inspección municipal.
- 4.- Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación de avales, siempre que se hubieren cumplido las obligaciones que el mismo garantizaba. Se entiende su procedencia para el caso en que fuera preceptivo su constitución.

3.4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.4.1. Disposiciones Generales.

3.4.1.1. Artículo 25. Calificación del suelo.

- 1.- A efectos de lo previsto en la L.S., el Plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación.
- 2.- El Plan califica como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permitirán conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad, espacios libres, equipamiento y servicios.



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

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

- 5.- De conformidad a las tipologías de edificaciones adoptadas, el Plan contempla los tipos o clases de zona siguientes, de acuerdo al Plan General vigente dentro del capítulo IV ,Condiciones Particulares, de las Normas Urbanísticas (Art 86/94).
 - Zona Industrial (Z.I.)
 - Zona de Equipamiento (Z.E.)
 - Zona de Areas Libres (Z.A.L.)
 - Zona de Viario (Z.V.)

3.4.2. Disposiciones relativas a la edificación.

3.4.2.1. Condiciones de volúmen.

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

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

2.- Alineación de la edificación o línea fachada:

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

3.- Ancho de la calle:

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

4.- Eje de la calle:

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

5.- Rasantes:

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



6.- Altura reguladora:

a.- La altura de la edificación es, en cada punto, la distancia comprendida entre el piso del volumen habitable.

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

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

b.- Por encima de la altura reguladora sólo se permitirá:

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

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

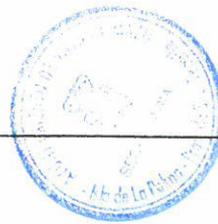
Todas las construcciones deberán de quedar por debajo de un ángulo de treinta grados sobre la horizontal, medido en el plano perpendicular a la fachada, a 1,70 m. del intrados del último forjado.

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

7.- Cuerpos y elementos salientes:

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





- a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general todos aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados alguno de sus lados con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados como balcones, terrazas y otros voladizos cerrados exclusivamente con elementos permeables en tres de los lados de su planta.
- b) Se limita los cuerpos salientes y vuelos, ajustándose a lo regulado en el P.G.
- 2.- Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas, jambas, rejas y otros elementos similares de carácter ornamental.
- a) Se limita el vuelo de los elementos salientes a lo regulado en el P.G.

8. Cerramientos:

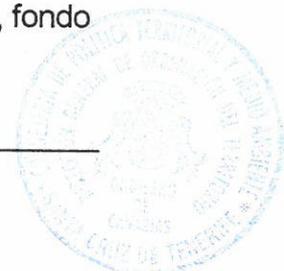
Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales.

El cerramiento que de a vía pública, será mediante muro ciego de altura media no superir a 1 metro y reja transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de 2.20 metros.

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

9.- Retranqueos de la edificación:

- 1.- Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluídos los sótanos, respecto a los límites de parcela (frente, fondo





y laterales), de la calle o de otros bloques de edificación existentes en la misma parcela.

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

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

1.- Parcela Bruta o Tipo:

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

2.- Solar:

Parcela que reunir las condiciones de forma, dimensiones y urbanización establecidas en la Ley del Suelo y en estas Normas, es apta para ser edificada.

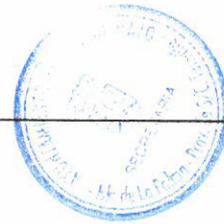
3.- Parcela Neta o Edificable:

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

4.- Profundidad edificable:

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





5.- Ocupación:

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

6.- Espacio libre de parcela:

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

Podrán mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

7.- Edificabilidad:

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

3.4.2.1.3. Artículo 28. Parámetros relativos a la edificación.

1.- Número de plantas:

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





2.- Planta baja:

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

3.- Planta sótano y semisótano:

- 1.- Planta situada por debajo de la rasante de las calles o espacios exteriores. Se autoriza sótanos en todos los casos en que se pueda garantizar su ejecución sin peligrosidad para las fábricas colindantes.
- 2.- Tendrá condición de sótano cualquier planta en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al exterior.
- 3.- Se considerará semi-sótano cualquier planta, en la que, la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de 1.20 m. sobre la rasante del terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, nunca superior a 3 m. que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo.
- 4.- Cualquier planta semi-sumergida que excediese de la altura emergente autorizada se computará como planta baja a todos los efectos.
- 5.- La altura libre de sótanos no será inferior a 2.20 m.
- 6.- El uso de sótanos será de servicios tales como garaje, almacén, instalaciones técnicas y similares, siempre ligados al uso principal del edificio.

4.- Planta piso:

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre mínima será de 2.5 m. y la máxima de 4 m.





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

5.- Cubiertas y Altillos:

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

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

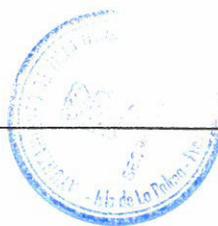
6.- Claraboyas:

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

7.- Patios interiores:

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





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

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

8.- Fachadas:

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

Serán predominantemente planas, con un criterio claro de composición y acabado.

3.4.2.2. Artículo 29. Condiciones de uso.

1.- Usos Pormenorizados:

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

- Uso de vivienda, que corresponde a las dependencias destinadas al alojamiento o residencia familiar.
- Uso de industria, comprendiendo toda actividad destinada a la elaboración, tratamiento, mantenimiento, reparación o transformación de materias primas o elaboradas, con empleo de cualquier forma de energía, salvo la simple conservación o venta.
- Uso de servicios, con los usos pormenorizados siguientes:
 - a) Oficinas: comprende los locales destinados a las actividades de negocio, en su aspecto administrativo y de relación.





- b) Comercio: engloba los locales destinados a la exposición y venta de mercancías y servicios, incluso bebidas y alimentos para ser consumidos en el local.
 - c) Almacén: comprende los espacios destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier tipo de materias, siempre que no estén destinadas a la venta al por menor en el mismo establecimiento.
 - d) Garage: comprende los espacios cerrados destinados a la guarda o aparcamiento de vehículos a motor, incluso los anejos de paso y espera.
 - e) Estaciones de servicio: comprende las instalaciones para la distribución y venta de carburantes y, en general, las adecuadas al mantenimiento de los vehículos a motor.
- Uso de equipo, desglosado en los usos pormenorizados siguientes:
- a) Cívico: engloba los locales destinados a los servicios residenciales de carácter público, conforme las modalidades siguientes:
 - Cívico-administrativo: comprende las dependencias ligadas a la Administración pública y a sus servicios.
 - Cívico-comercial: comprende los servicios comerciales de carácter público, como mercados, lonjas y similares.
 - b) Deportivos: comprende los locales destinados a la práctica y disfrute de las instalaciones deportivas.
 - c) Especial: comprende los elementos de los sistemas de infraestructura no incluidos en el sistema viario, así como todo aquel equipamiento que por sus particulares características requiera una localización exterior al área urbana.



2.- Categoría y situación de las Actividades Industriales:

- Conforme las Normas Urbanísticas del Plan General, los usos de carácter industrial se clasifican en las categorías siguientes:

Categoría primera: comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.

Categoría segunda: comprende las actividades compatibles con la vivienda, correspondientes a talleres y pequeñas industriales de servicios.

Categoría tercera: relativa a aquellas actividades que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas, por lo que en general no se admiten contiguas a las mismas salvo en zonas específicas.

Categoría cuarta: correspondiente a actividades no compatibles con la vivienda pero sí con otras actividades.

- Se denomina "situación" a la ubicación relativa de un uso o actividad para con respecto al resto de las que se localicen en edificaciones urbanas. A efectos de estas Ordenanzas, se contemplan las situaciones siguientes:

Situación 3, en edificios calificados como industriales, compatibles con otras actividades.

Situación 4, en edificios calificados como industriales, exclusivos para la misma actividad.

3.- Condiciones específicas de carácter general:

- En orden a las relaciones de situación y tamaño, se ha de estar a la siguiente tabla:

Situación	3 (Compatible)	4 (Exclusiva)
Superficie m ²	< 600	-
Potencia inst. Hp.	< 100	-
Nivel sonoro db.	< 60	< 90



Se entiende por superficie la total construída de los locales destinados a la actividad de que se trata, incluídos almacenes, accesos, muelles de descarga, etc. Solamente las oficinas administrativas y técnicas, así como las dependencias de exposición y venta, que ocupen locales distintos a los de la actividad principal, no se computan a estos efectos.

- Los accesos rodados al interior de las industrias deberán tener una anchura mínima de 3 metros y las rampas de circulación, una pendiente máxima del 17%.

4.- Condiciones Reglamentarias:

Las **condiciones particulares de zona**, según la Ordenación de la Edificación del Plan Parcial define la zona industrial como aquella destinada preferentemente al uso industrial, siendo sus condiciones de volumen las correspondientes a la edificación abierta, conforme los artículos 76 al 85 inclusive del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Mazo (P.G.O.U. en adelante).

En cuanto a las **condiciones de uso el industrial es el preferente** y se admite en las cuatro categorías, a excepción del correspondiente a industrias catalogadas como insalubres y peligrosas por el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre y sus sucesivas modificaciones, que no cumplan los requisitos legal o reglamentariamente establecidos para evitar sus perjudiciales consecuencias. El uso vivienda y el turístico no se permite.

Conforme las Normas Urbanísticas del Plan General, los usos de carácter industrial se clasifican en las categorías siguientes:



- Categoría primera: comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.
- Categoría segunda: Comprende las actividades compatibles con la vivienda, correspondiente a talleres y pequeñas industrias de servicios.
- Categoría tercera: Relativa a aquellas actividades que aún con adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas, por lo que en general no se admiten continuas a las mismas salvo en zonas específicas.
- Categoría cuarta: Correspondiente a actividades no compatibles con la vivienda pero sí con otras actividades.

Como condiciones reglamentarias; las actividades de carácter industrial se entenderán sometidas a lo dispuestos en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, y demás normas con el mismo relacionadas, así como a cuantas disposiciones legales puedan afectar a cualquiera de estas actividades en particular.

5.- Actividades Molestas:

Las actividades así conceptuadas reglamentariamente podrán ser autorizadas en el ámbito territorial de este Plan, siempre que estén incluidos en el Cuadro Anexo a estas Ordenanzas y cumplan las condiciones siguientes:

- a) Las actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, deberán dotarse de los elementos correctores necesarios.
- b) Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición, deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.





6.- Actividades Insalubres y Nocivas:

Las actividades de este tipo, incluidas en el Cuadro Anexo requerirán además para su autorización, las condiciones siguientes:

- a) Los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, capaces por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, habrán de someterse a depuración por procedimientos adecuados.
- b) Las actividades que produzcan polvo, nieblas, vapores, humos o gases, deberán estar dotadas de instalaciones de precipitación del polvo o de depuración de los vapores o gases, sin que en ningún caso la concentración de éstos en el aire del interior de las explotaciones puedan sobrepasar las cifras consignadas en el anexo número 2 del Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961.

7.- Actividades Peligrosas:

Aquellas actividades así clasificadas, cuya posibilidad de autorización se contempla en el Cuadro Anexo, requerirán en todo caso cumplir las condiciones siguientes:

- a) Las actividades se instalarán en locales dotados del número de aparatos, sistemas y toda clase de recursos que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación, sin perjuicio de las normas de aplicación general dictadas para cada producto por el Organismo técnico competente.
- b) Los locales destinados a garages públicos, estaciones de autobuses o camiones y estaciones de servicio, se atenderán rigurosamente a las condiciones establecidas en el Plan General.





- c) En todo caso, las edificaciones en las que se autoricen actividades de este tipo estarán separadas de los inmuebles vecinos por un espacio libre de 5 m. de ancho, accesible al servicio de bomberos, y dispondrán de una estructura sustentante cuyos elementos tengan una resistencia al fuego conforme lo dispuesto en las Ordenanzas.

Los soportes y vigas han de construirse, si son de hierro, protegidos por materiales refractarios.

Los muros colindantes con locales en los que, excepcionalmente, puedan disponerse otros usos, deben ser de bloques de hormigón hueco de 20 cm, y los acabados y revestimientos de piso han de ser incombustibles.

- d) Todos los locales en donde se ejerzan estas actividades deberán tener ostensibles, por medios visuales y gráficos, los avisos de precaución y de las prohibiciones pertinentes.

8.- Condiciones de las Instalaciones:

Además se dan las normas para las condiciones de las instalaciones y para protección contra incendios tanto para las actividades clasificadas de riesgo bajo como de medio y alto, que no se desarrollarán en este apartado. Sin embargo sí son de interés, por el carácter de este estudio, el control ambiental que exigen estas Ordenanzas de Edificación:

- Las condiciones exigidas a las actividades industriales se determinarán desde los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso del peligro especial de incendio o de peligro de explosión.





- b) En los límites del solar o parcela, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
- c) La determinación del ruido se efectuará en decibelios en los lugares de observación de los párrafos anteriores.
- Además de las normas establecidas para las actividades peligrosas y de los dispuesto respecto a protección contra incendios, a efectos precautorios, se prohíbe totalmente quemar materiales o desperdicios al aire libre.
 - No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas.
 - No se permitirán vibraciones que sean detectables sin instrumentos en los lugares de medida especificados anteriormente. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio para aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.
 - Desde los puntos de medida especificados, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
 - Sin perjuicio de lo dispuesto para las actividades clasificadas como molestas, insalubres o nocivas, se cumplirán las condiciones siguientes:
 - La emisión de gases de chimenea u otros conductos de evacuación no podrán sobrepasar los límites establecidos relativos a índices de ennegrecimiento de Ringelmann, en funcionamiento y en arranque, y de emisión de polvo en Kg/h.
 - En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 y las normas dictadas en el desarrollo de la misma.



- No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que no puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos en las parcelas colindantes.
- Se prohibirá en todo caso la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores así como otras formas de contaminación que pueden causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.
- Se tendrá que cumplir el Real Decreto 234/1992, del 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre protección de la calidad astronómica de los observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.



9.- Protección contra Incendios:

- Las actividades clasificadas como de riesgo bajo en la Norma Básica General de Protección contra incendios, NBE-CPI, requerirán edificios sectorizados de forma que su resistencia al fuego sea de 120 minutos. Se deberán prolongar los muros colindantes 1 m. por encima de la cubierta, acabados a 45 grados hacia la fachada, y se dispondrán salidas al exterior a menos de 25 m. de cada puesto de trabajo.

Como mínimo estarán dotados de las instalaciones de protección contra incendios siguientes:

- a) Alumbrado de emergencia y señalización.
 - b) Extintores a razón de uno cada 150 m² de superficie o fracción.
 - c) Bocas de incendios equipadas de 45 mm. de diámetro.
- Las actividades clasificadas como de riesgo medio y alto se corresponderá con las mínimas 180 y 240, respectivamente, de la NBE-CP, y los materiales deberán ser MO.

Para riesgo alto deberán ser de tipología de edificación abierta con distancia a linderos como mínimo de 5 m.

Para riesgo medio podrá mantenerse la distancia de 3 m. fijada en las Normas del Plan General.

Las instalaciones mínimas de protección contra incendios incrementarán el número de extintores a razón de uno cada 100 m² de superficie o fracción y dispondrán además:

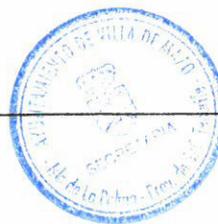




- a) Sistema fijo de extinción con productos adecuados.
- b) Hidratantes para aumentar la reserva de agua contra incendios en 60 m3, con la correspondiente toma, acometida y registro.

10.- Control Ambiental:

- Las condiciones exigidas a las actividades industriales se determinarán desde los siguientes lugares de observación:
 - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
 - b) En los límites del solar o parcela, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
 - c) La determinación del ruido se efectuará en decibelios en los lugares de observación de los párrafos anteriores.
- Además de las normas establecidas para las actividades peligrosas y de lo dispuesto respecto a protección contra incendios, a efectos precautorios, se prohíbe totalmente quemar materiales o desperdicios al aire libre.
- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas.
- No se permitirán vibraciones que sean detectables sin instrumentos en los lugares de medida especificados anteriormente. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio para aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.



- Desde los puntos de medida especificados, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- Sin perjuicio de lo dispuesto para las actividades clasificadas como molestas, insalubres o nocivas, se cumplirán las condiciones siguientes:
- La emisión de gases de chimenea u otros conductos de evacuación no podrán sobrepasar los límites relativos a índices de ennegrecimiento de Ringlemann, en funcionamiento y en arranque, y de emisión de polvo en Kgs/hora.
- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972 y las normas dictadas en desarrollo de la misma.
- No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que no puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos en las parcelas colindantes.
- Se prohibirá en todo caso la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases así como otras formas de contaminación que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.
- Se tendrá que cumplir el Real Decreto 243/1992, del 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre protección de la calidad astronómica de los observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.





3.4.2.3. Artículo 30. Condiciones higiénico sanitarias.

1.- Puestos de Trabajo:

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

Volumen por puesto de trabajo: 6,5 m³

Superficie por puesto de trabajo: 2 m²

2.- Ventilación e iluminación:

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

3.- Pasillos y Escaleras:

- Los pasillos y escaleras de las edificaciones tendrán un ancho no inferior a los 1,20 m. en todo su recorrido. En el caso de escaleras y pasillos de servicio podrán reducirse a 90 cm.





- Las huellas de escalera tendrán como mínimo 28 cm. y la contrahuella 18 cm. como máximo. No se permiten escaleras partidas ni compensadas.

4.- Aseos:

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

5.- Normas Básicas:

- Serán de aplicación en las edificaciones industriales las Normas Básicas siguientes:

NBE-CF. Condiciones Técnicas en los edificios.

NBE-CA. Condiciones Acústicas en los edificios.

NBE-CPI. Condiciones de Protección contra incendios en los edificios.

- De igual manera, es obligatorio el cumplimiento de Las Normas Básicas Generales sobre edificación e instalaciones industriales, y en relación a las normas constructivas, se estará a las N.T.E. (Normas Tecnológicas de la Edificación).





6.- Aparcamientos:

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

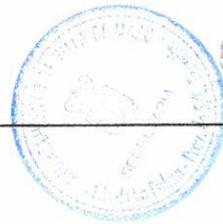
7.- Carga y Descarga:

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

3.4.2.4. Artículo 31. Condiciones estéticas.

- El tratamiento exterior de las construcciones se realizará con materiales naturales o pinturas cuyo cromatismo y textura se adecuarán a los propios del territorio.
- Cuando como consecuencia de diferentes cotas de coronación, aparezcan medianeras al descubierto, éstas deberán acabarse con los mismo materiales, color y textura que la fachada del edificio.
- La cubierta se considerará como la quinta fachada, por lo tanto se tratará como tal, mediante materiales específicamente fabricados para acabados de cubiertas, preferentemente teja o cubierta plana con vegetación.





Las instalaciones o depósitos que precisen su ubicación en cubierta deberán estar protegidos de la vista, mediante celosías o mampostería, con acabado de fachada.

- En los jardines delanteros se obliga que haya como mínimo un árbol de gran fuste por parcela o por cada 12 m. de frente a vial.
- Se permite la disposición de anuncios en fachada adosados a ésta y colocados en las partes altas de los dinteles de los huecos.
- Se permite la ejecución de elementos constructivos fijos volados no ocupables, con un saliente máximo de 30 cm. las cornisas, 60 cm. los aleros y 1,20 m las marquesinas.
- Se admiten únicamente cuerpos volados abiertos, con un saliente de 1 m., una longitud en planta que no excederá de la mitad de la línea de fachada, y una distancia mínima de las líneas de contigüidad de parcelas de 40 cm.
- Las fachadas de la edificación y cerramientos deberán rematarse mediante zócalos de material resistente, con altura no inferior a 1 m.
- Bajo ningún concepto resulta permisible la permanencia de paramentos exteriores sin el acabado correspondiente, entendiéndose por tal, el estado natural de los materiales, en el caso de que su nobleza lo permita o el correspondiente revocado y pintado, en el caso contrario. Las pinturas serán preceptivamente de colores claros.
- A las edificaciones que incumplan lo dispuesto en el párrafo anterior, le será de aplicación el artículo 181.2 L.S., debiendo el Ayuntamiento imponer a los propietarios un plazo - que no podrá ser superior a los seis meses - para que procedan al revoco o pintado y, en su caso, ejecutar los trabajos en sustitución de los propietarios y a costa de éstos.



3.5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

3.5.1. ZONA INDUSTRIAL (Z.I.)

3.5.1.1. Artículo 32. Definición.

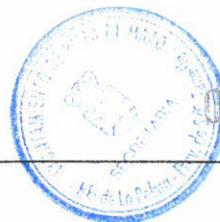
Es aquella destinada preferentemente al uso industrial, siendo sus condiciones de volumen las correspondientes a la edificación abierta, conforme los artículos 76 al 85 inclusivas, del P.G., con las salvedades a que hace referencia el artículo 89 A)2.

3.5.1.2. Artículo 33. Condiciones generales.

1.- Condiciones de uso:

- Industrial. Es el uso preferente y se admite en las cuatro categorías, a excepción del correspondiente a industrias catalogadas como insalubres y peligrosas por el Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre y sus sucesivas modificaciones, que no cumplan los requisitos legal o reglamentariamente establecidos para evitar sus perjudiciales consecuencias.
- Vivienda. No se permite, a excepción de las destinadas a guardas o vigilantes, con una superficie máxima construida de 100 m².
- Turismo. No se permite.
- Servicios. Se permite el uso de oficina, en cuanto vaya ligado al uso preferente.
El de comercio de venta al por mayor o cuando vaya ligado al uso preferente.
El de almacén en todas las situaciones.





- Equipo. Se permiten exclusivamente las actividades anexas a la industria, tales como locales de descanso y reunión, comedores, bares, instalaciones deportivas y similares.

2.- Alineaciones y retranqueos:

Las alineaciones de la edificación o línea de fachada serán las definidas en el plano correspondiente de alineaciones y tienen carácter obligatorio. Por lo tanto no se fija un retranqueo con carácter general.

El espacio comprendido entre la alineación del vial y la alineación de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de parcela será de 400 m², su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella círculo de 20 m. de diámetro. El fondo máximo edificable varía en función de la manzana y viene definido en el plano correspondiente de alineaciones con carácter obligatorio.

4.- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 9 metros de altura.

5.- Sótanos:

Se construirán respetando las alineaciones de fachadas fijadas, no computándose su volumetría.



6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 60% y su edificabilidad máxima es de 1,2 m²/m², aunque habrá que cumplir los parámetros establecidos en el cuadro de la memoria de "Desglose de Superficies Tipologías y Usos".

7.- Aparcamientos:

Es obligatorio una plaza de aparcamiento en interior de parcela por cada vivienda y por cada 100 m² construidos de otro uso.

3.5.2. ZONA DE EQUIPAMIENTO (Z.E.)

3.5.2.1 Artículo 36. Definición.

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

Las condiciones de volumen son las correspondientes al tipo de edificación abierta, conforme los artículos 76 al 85 inclusivos, en las condiciones reguladas para la Z.R.S.E. en el artículo 89, excepto la ocupación que podrá alcanzar el 60%, con una altura máxima de dos plantas.

3.5.2.2 Artículo 37. Equipamiento Social.

1.- Condiciones de uso:

- Uso preferente. El de Equipamiento Social, entendiéndose como tales según el P.G.O.U., religioso, sanitario-asistencial y cívico (cívico-administrativo, cívico-recreativo y cultural).



- Usos compatibles.

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

2.- Alineaciones y retranqueos:

La ubicación de la edificación en la parcela será de libre composición.

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

El espacio comprendido entre la alineación del vial y la alineación de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Condiciones de parcela:

La superficie mínima de parcela será de 600 m², su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella círculo de 20 m. de diámetro. El fondo máximo edificable tiene carácter obligatorio y está definido en el plano correspondiente de alineaciones.

4.- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 9 metros de altura.

5.- Sótanos:

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





6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 60 % y su edificabilidad es de 1,5 m²/m².

Aunque habrá que cumplir los parámetros establecidos en el cuadro de la memoria de "Desglose de Superficies, Tipologías y Usos".

7.- Aparcamientos:

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

3.5.2.3. Artículo 38. Equipamiento Comercial.

1.- Condiciones de uso:

- Uso preferente. El de Equipamiento Comercial.
- Usos compatibles.

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

2.- Alineaciones y retranqueos:

La ubicación de la edificación en la parcela será de libre composición.

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

El espacio comprendido entre la alineación del vial y la alineación de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.





3.- Condiciones de parcela:

La superficie mínima de parcela será de 600 m², su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella círculo de 20 m. de diámetro. El fondo máximo edificable tiene carácter obligatorio y esta definido en el plano correspondiente de alineaciones.

4.- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 9 metros de altura.

5.- Sótanos:

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

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 60 % y su edificabilidad es de 1,5 m²/m². Aunque habrá que cumplir los parámetros establecidos en el cuadro de la memoria de "Desglose de Superficies, Tipologías y Usos".

7.- Aparcamientos:

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





3.5.2.4. Artículo 39. Equipamiento deportivo.

1.- Condiciones de uso:

- Uso preferente. El de Equipamiento Deportivo.

- Usos compatibles.

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

- Quedará afecto al uso y dominio público.

2.- Alineaciones y retranqueos:

La ubicación de la edificación en la parcela será de libre composición.

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

El espacio comprendido entre la alineación del vial y la alineación de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado a no ser que este ocupado por instalaciones deportivas al aire libre, no admitiéndose en él ningún tipo de edificación.

3.- Condiciones de parcela:

La superficie mínima de parcela será de 600 m², su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella círculo de 20 m. de diámetro. El fondo máximo edificable tiene carácter obligatorio y está definido en el plano correspondiente de alineaciones.



4.- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 1 planta y 7 metros de altura.

5.- Sótanos:

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

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 50 % y su edificabilidad es de 0,5 m²/m².

7.- Aparcamientos:

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

3.5.3. ZONA DE AREAS LIBRES (Z.A.L.)

3.5.3.1. Artículo 40. Definición y Condiciones de Uso.

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



000069

GESTUR-TENERIFE, S.A.

1.- Condiciones de uso:

3.5.3.2. Artículo 41. Jardines.

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

3.5.3.3. Artículo 42. Areas de recreo.

- Las áreas de recreo se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales y demás equipamiento urbano, quedando prohibida cualquier tipo de construcción.
- Para su ajardinamiento será preciso la tramitación previa del proyecto correspondiente, con posibilidad de incorporarlo al proyecto de urbanización del Plan Parcial.
- Se permiten las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales ubicadas adecuadamente en el entorno.
- Quedan afectos al uso y dominio público.





3.5.3.4. Artículo 43. Espacios libre de borde.

- Dado la situación del Plan Parcial, sin ningún tipo de edificación o trama urbana a su alrededor, se ha introducido estos espacios libres para colmatar, junto a los dos tipos antes señalados, una franja de zona verde entre el interior del propio Plan y los terrenos colindantes, con la intención de crear una franja de protección hacia el medio natural donde se va a ubicar el Polígono Industrial.
- Se ordenarán con arbolado, procurando dejar el terreno en el estado más natural posible, quedando prohibida cualquier tipo de construcción
- Se permite en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales o similares, que deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
- Quedarán afectos al uso y dominio público.

3.5.4. ZONA DE VIARIO (Z.V.)

3.5.4.1. Artículo 44. Definición.

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





3.5.4.2. Artículo 45. Condiciones de Uso.

- Se prohíbe cualquier tipo de construcción en las aceras y peatonales.
- Será obligatorio un alcorque cada 10 metros aproximadamente en las aceras cuya sección tenga 2,5 m o más.
- Quedarán afectadas al uso y dominio público.

3.5.5 Cuadro de Actividades Industriales Permitidas

- **Transformación de minerales no energéticos y productos derivados.**

Siderurgia no integral: productos siderúrgicos laminados en caliente o en frío, a partir de chatarra.

Trefilado, estirado, perfilado, laminado en frío del acero.

Fabricación de productos de tierra cocida para la construcción.

Fabricación de materiales de construcción en hormigón, cemento, yeso, escayola y otros.

Siderurgia y fundición: Fabricación de ferroaleaciones en horno eléctrico cuando la potencia del horno sea igual o inferior a 100 Kw.

Industria de la piedra natural: Tallado y preparación para la construcción, no-obtención de áridos por machaqueo.

Industria de escombros y demolición: Reciclaje de escombros de demolición para obtención de áridos y materiales de construcción.

Industria de manipulación del vidrio. Pulido, tallado, decorado, etc.

- **Industrias Transformadoras de los Metales.**

Forja, estampado, embutición, troquelado, corte y repulsado.

Fabricación de herramientas y artículos acabados y metales: herramientas manuales, artículos de ferretería y cerrajería, mobiliario metálico, recipientes y envases metálicos.





Carpintería Metálica: Acero, aluminio.

Estructuras Metálicas.

Talleres mecánicos: Transformación de metales mediante máquinas herramientas, reparación especializada. Esmaltados, galvanizados y estañados.

Construcción e instalación de Máquinas de oficina y ordenadores.

Fabricación de material eléctrico de utilización y equipamiento: mortero, transformadores, cuadros, etc.

Fabricación de componentes electrónicos y circuitos integrados.

Fabricación de aparatos receptores, de registro y reproducción de sonido e imagen.

Grabado de discos y cintas magnéticas.

Construcción de carpinterías, remolques y volquetes.

Fabricación de equipo, componentes, accesorios y piezas de repuesto para vehículos automóviles.

Fabricación de material médico-quirúrgico y de aparatos ortopédicos.

- **Otras Industrias Manufactureras.**

Almacenamiento, manipulación, clasificación y envasado de plátanos.

Fabricación de hielo.

Fabricación de aceites y grasas, vegetales y animales:

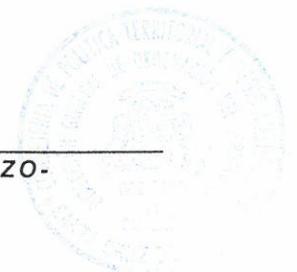
Refinado, hidrogenación, envasado y otros tratamientos similares.

Preparación y Conservas Cárnicas.

Industrias Lácteas: Preparación de leche, fabricación de queso, mantequilla, yoghurt, fabricación de helados con productos lácteos.

Fabricación de jugos y conservas vegetales: Conservación de frutas y productos hortícolas mediante envasado hermético y esterilización. Fabricación de pulpa y pasas de frutas. Preparación de confituras. Fabricación de extractos y jugos vegetales. Conservación de productos vegetales por deshidratación, congelación y liofilización.

Fabricación de conservas de pescado y otros productos marinos:



Fabricación de harinas y sémolas.

Fabricación de pastas alimenticias y productos amilaceos.

Industrias del pan, bollería, pastelería y galletas.

Industria de cacao, chocolate y productos de confitería.

Industrias de productos para la alimentación animal: Forrajes deshidratados, harinas de pescado y de subproductos animales, elaboración de piensos compuestos.

Elaboración de productos alimenticios diversos: Elaboración de café y té y sucedáneos de café. Elaboración de productos dietéticos y de régimen, Preparación de platos precocinados preparados, Elaboración de papas fritas, palomitas de maíz y similares. Elaboración y envasado de frutos secos.

Industrias de alcoholes etílicos de fermentación: Destilación y rectificación de alcoholes procedentes de la fermentación de productos agrícolas. Obtención de aguardientes naturales. Obtención de aguardientes compuestos, licores y aperitivos n procedentes de vino.

Industria vinícola: Elaboración y crianza de toda clase de vinos.

Sidrerías: Elaboración de sidra y otras bebidas fermentadas similares.

Fabricación de cerveza y malta cervecera.

Industria de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas analcoholicas.

Industria del tabaco.

Industria del cuero: Curtición y acabado de cueros y pieles.

Fabricación de artículos de cuero y similares.

Fabricación de calzado de artesanía y a medida.

Confecciones de toda clase de prendas de vestir.

Confecciones de otros artículos con materiales textiles.

Industria de la peletería.

Peletería natural y artificial.

Industria de la madera, corcho y muebles.



Aserrado y preparación de la madera.

Productos semielaborados: Chapas, tableros y maderas mejoradas.

Fabricación de piezas de carpintería, parquet y estructuras de madera para la construcción.

Fabricación de envases y embalajes de madera.

Fabricación de productos de corcho.

Fabricación de artículos de junco y caña, cestería, etc.

Industria de mueble de madera.

Artés gráficas: Impresión y reproducción de textos o imágenes. Encuadernados. Edición.

Industrias de transformación del caucho:

Recauchutado y reconstrucción de cubiertas, Fabricación de otros artículos de caucho.

Transformación de materiales plásticos: Fabricación de artículos acabados de materiales plásticos.

Joyería y bisutería.

Fabricación de instrumentos de música.

Laboratorios fotográficos y cinematográficos.

Fabricación de juegos, juguetes y artículos de deporte.

Industrias manufactureras diversas: Fabricación de artículos religiosos, artículos de marfil, nácar, cera, etc.

Talleres de taxidermia, naturalistas, preparación anatómica.

Producción de aglomerado asfáltico: Industria solamente de preparación, sin obtención de betunes y áridos.

Industrias fabriles y actividades diversas: Plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos. Plantas de compostaje. Tratamiento de lodos de depuradoras y origen doméstico e industrial. Pirotecnica. Freidurías. Industria naval. Fabricación de equipos, repuestos y embarcaciones deportivas.





- Comercio y Reparaciones.

Comercio al por mayor o menor de toda clase de mercancías, materiales primas agrarias, productos alimenticios, bebidas y tabaco, textiles, confección, calzado y cuero; productos farmacéuticos, perfumería, productos zoosanitarios, vehículos, muebles, electrodomésticos, electrónica, arte y antigüedades, derivados de petróleo y lubricantes, materiales de construcción, maquinaria, abonos orgánicos o nitrogenados, pescado fresco y salado, carnes.

Recuperación de productos: Comercio al por mayor de chatarra y metales de desecho.

Otros productos de recuperación: papeles, cartón, etc.

Reparaciones:

Artículos eléctricos y electrónicos.

Vehículos automóbiles.

Actividades anexas a los transportes:

Depósitos y almacenamiento de mercancías: Depósitos y almacenes generales, de vehículos, silo para granos, almacenes frigoríficos, de líquidos.

Agencia de viajes.

Agencia de transporte.

Servicios de mudanzas.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo 1.998.

LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Rubén Henríquez Guimerá

Fdo.: Aurelio Hernández Martínez



00076

3.6. FICHAS MANZANAS





000078

DATOS GENERALES:

MANZANAS: **10, 11, 12, 13**

ETAPA: **2**

ZONA: **Industrial.**

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: **Industrial.**

USO COMPATIBLE: **Apartado 3.5.1.2./1 Artículo 33 de las Ordenanzas.**

DOMINIO: **Privado.**

ALINEACIONES: **Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de edificación.**

RETRANQUEOS: **5 m. a viales y 3 m. a medianera.**

SUPERFICIE MINIMA: **400 m² que pueda inscribirse un círculo de 20 m. de diámetro.**

FONDO MAX. EDIFICABLE: **Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de edificación.**

ALTURA MAXIMA: **2 plantas ó 9 metros.**

SOTANOS: **1 planta, respetando los retranqueos de la edificación de carácter obligatorio.**

OCUPACION MAXIMA: **60% respetando las superficies del cuadro de la memoria y los planos.**

EDIFICABILIDAD: **1.2 m²/m² respetando las superficies del cuadro de la memoria y los planos.**

APARCAMIENTOS: **1 plaza por 100 m² construidos.**

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

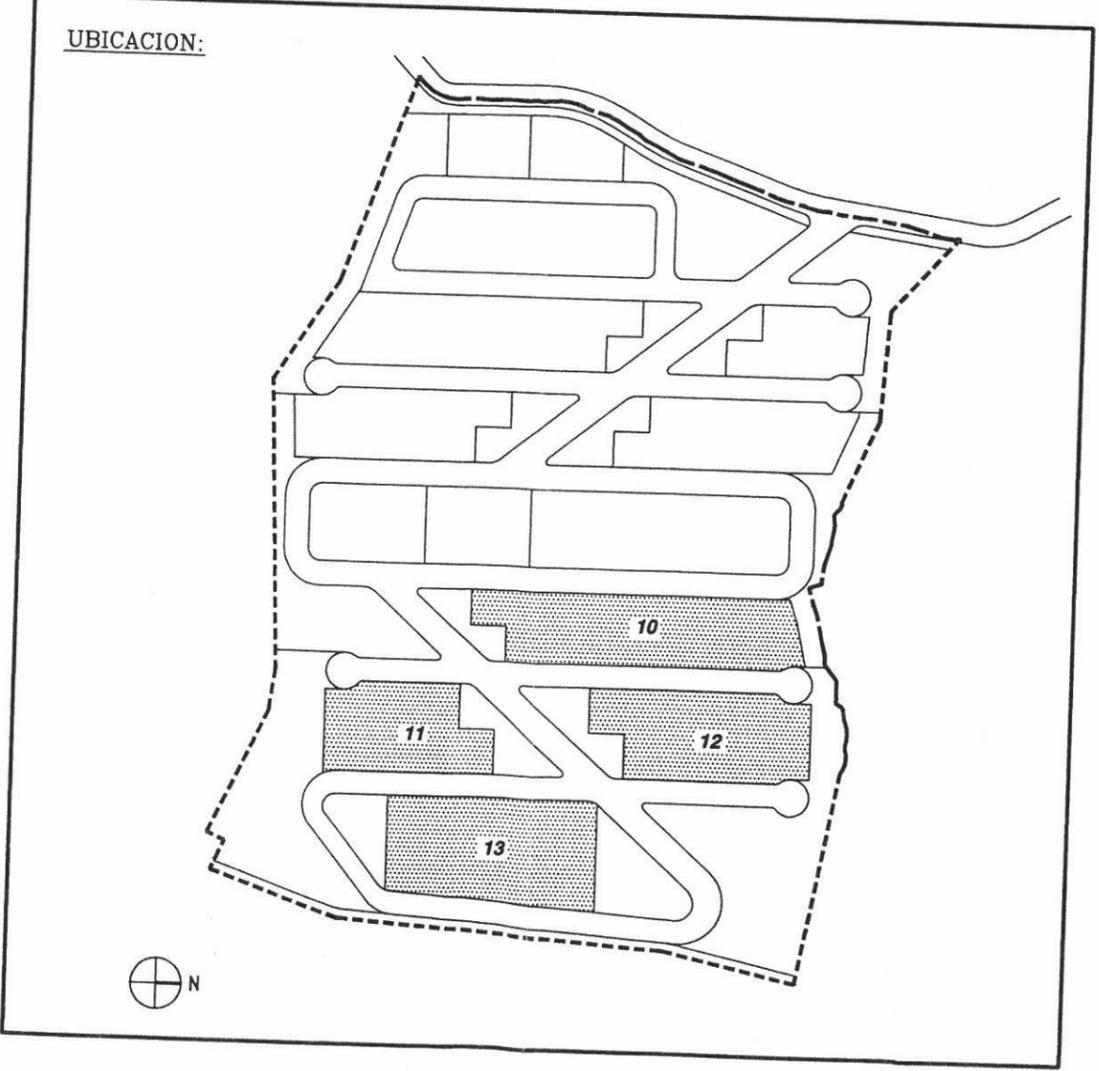
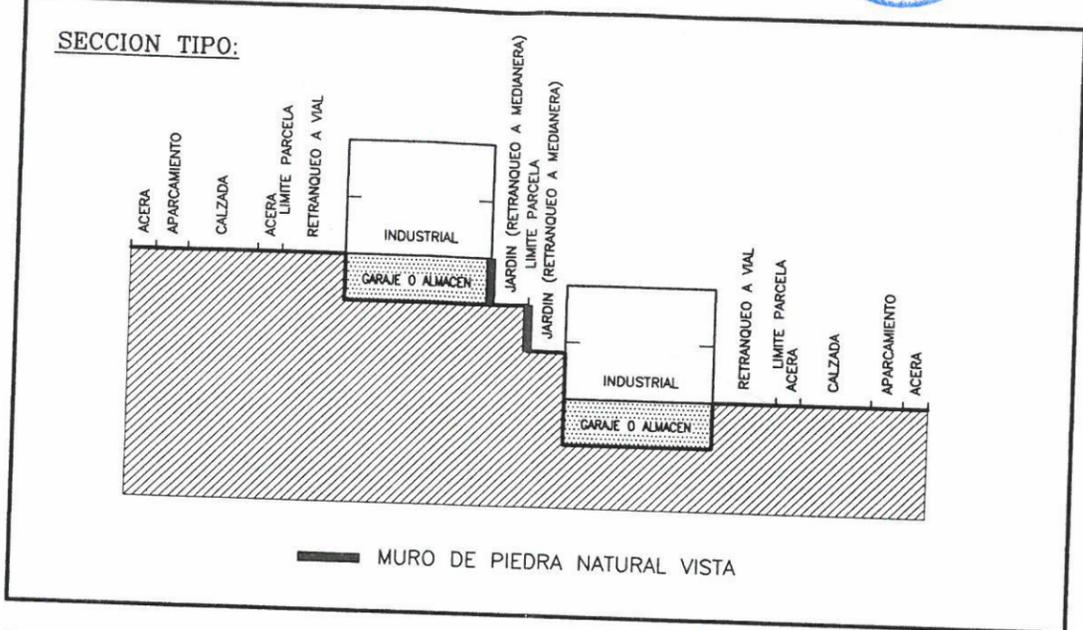
COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: **1**

COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: **1**

OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberán ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural, según indica la sección tipo.



Aprobado definitivamente por la
 Comisión de Ordenación del Territorio
 y Urbanismo de la Concejalía Insular
 el día 08 JUN 80





000079

DATOS GENERALES:

MANZANAS: **ZV12, ZV14, ZV15**

ETAPA: 2

ZONA: Areas libres.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Areas de recreo

USO COMPATIBLE:

DOMINIO: Público.

ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones.

RETRANQUEOS:

SUPERFICIE MINIMA: 200 m² que pueda inscribirse un círculo de 12 m. de diámetro.

FONDO MAX. EDIFICABLE:

ALTURA MAXIMA:

SOTANOS:

OCUPACION MAXIMA:

EDIFICABILIDAD:

APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO:

COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

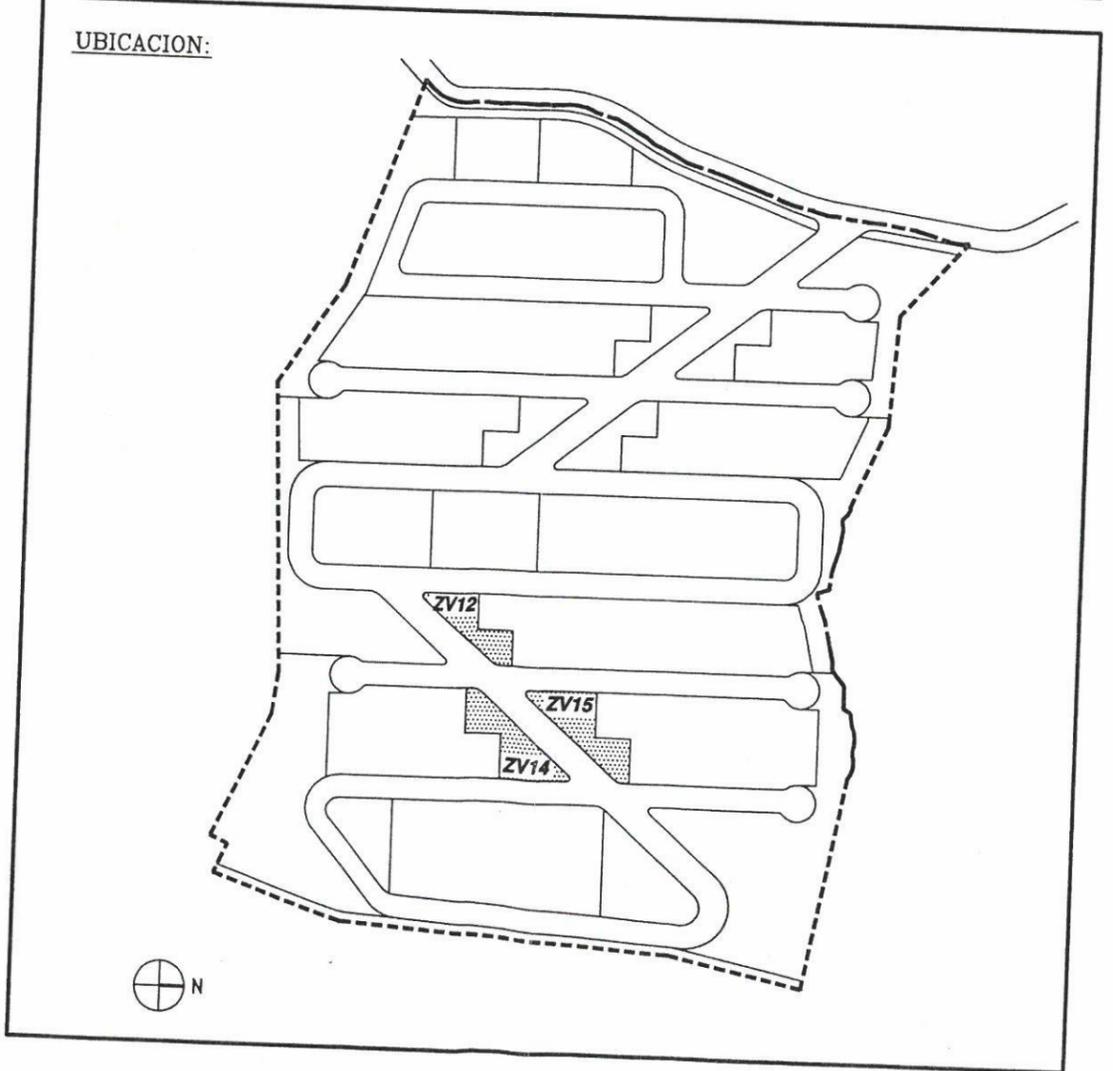
OBSERVACIONES:

Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural.

Aprobado definitivamente por la
 Comisión de Ordenación del Territorio
 y Urbanismo el día 08 JUN 1999.



SECCION TIPO:



Resolución del Subcomité por la
Comisión de Planeación del Territorio
y el Subcomité de Cuentas mediante
08 JUN 1999



DATOS GENERALES:

MANZANAS: **ZV15, ZV16, ZV17, ZV18**
ETAPA: 2
ZONA: Areas libres.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Jardín.
USO COMPATIBLE:
DOMINIO: Público.
ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones.
RETRANQUEOS:
SUPERFICIE MINIMA: 1.000 m² que pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.
FONDO MAX. EDIFICABLE:
ALTURA MAXIMA:
SOTANOS:
OCUPACION MAXIMA:
EDIFICABILIDAD:
APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO:
COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

OBSERVACIONES:

Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden visibles deberán estar acabados con piedra natural.

Resolución definitivamente por la
Comisión de Cooperación del Territorio
y Urbanismo del Ayuntamiento de Zamora mediante
acuerdo de fecha:

08 JUN 1999



DATOS GENERALES:

MANZANAS: **ZV5, ZV6, XV8, ZV9, ZV10**
ETAPA: 1
ZONA: Areas libres

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Areas de recreo
USO COMPATIBLE:
DOMINIO: Público.
ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones.
RETRANQUEOS:
SUPERFICIE MINIMA: 200 m² que pueda inscribirse un círculo de 12 m de diámetro.
FONDO MAX. EDIFICABLE:
ALTURA MAXIMA:
SOTANOS:
OCUPACION MAXIMA:
EDIFICABILIDAD:
APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO:
COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

OBSERVACIONES:

Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural.

Acuerdo de delimitación por la
Comisión de Censales del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 08 JUN 1999



DATOS GENERALES:

MANZANAS: **ZV3, ZV4, ZV7, ZV11**

ETAPA: 1

ZONA: Areas libres

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Jardín.

USO COMPATIBLE:

DOMINIO: Público.

ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones.

RETRANQUEOS:

SUPERFICIE MINIMA: 1.000 m² que pueda inscribirse un círculo de 3 de diámetro.

FONDO MAX. EDIFICABLE:

ALTURA MAXIMA:

SOTANOS:

OCUPACION MAXIMA:

EDIFICABILIDAD:

APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO:

COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

OBSERVACIONES:

Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural.

DATOS GENERALES:

MANZANAS: **1, 2**
 ETAPA: 1
 ZONA: De equipamiento

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Equipamiento comercial-social
 USOS COMPATIBLES: Oficina, almacén, garaje en cuanto vayan fijadas al uso principal.
 DOMINIO: Privado
 ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de edificación.
 RETRANQUEOS: 5 m. a viales y 3 m. a medianera.
 SUPERFICIE MINIMA: 600 m² que pueda inscribirse un círculo de 20 m. de diámetro.
 FONDO MAX. EDIFICABLE: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de edificación.
 ALTURA MAXIMA: 3 plantas ó 9 metros.
 SOTANOS: 1 planta, respetando los retranqueos de la edificación de carácter obligatorio.
 OCUPACION MAXIMA: 60% respetando las superficies del cuadro de la memoria y los planos.
 EDIFICABILIDAD: 1.5 m²/m² respetando las superficies del cuadro de la memoria y los planos.
 APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m² construidos.

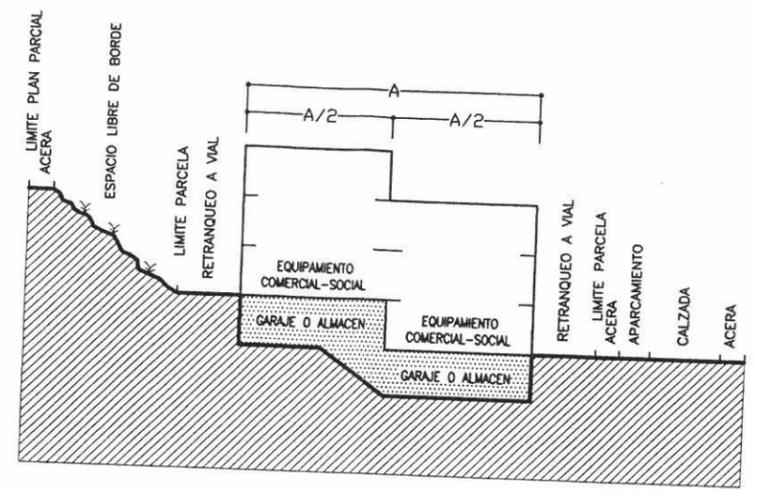
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

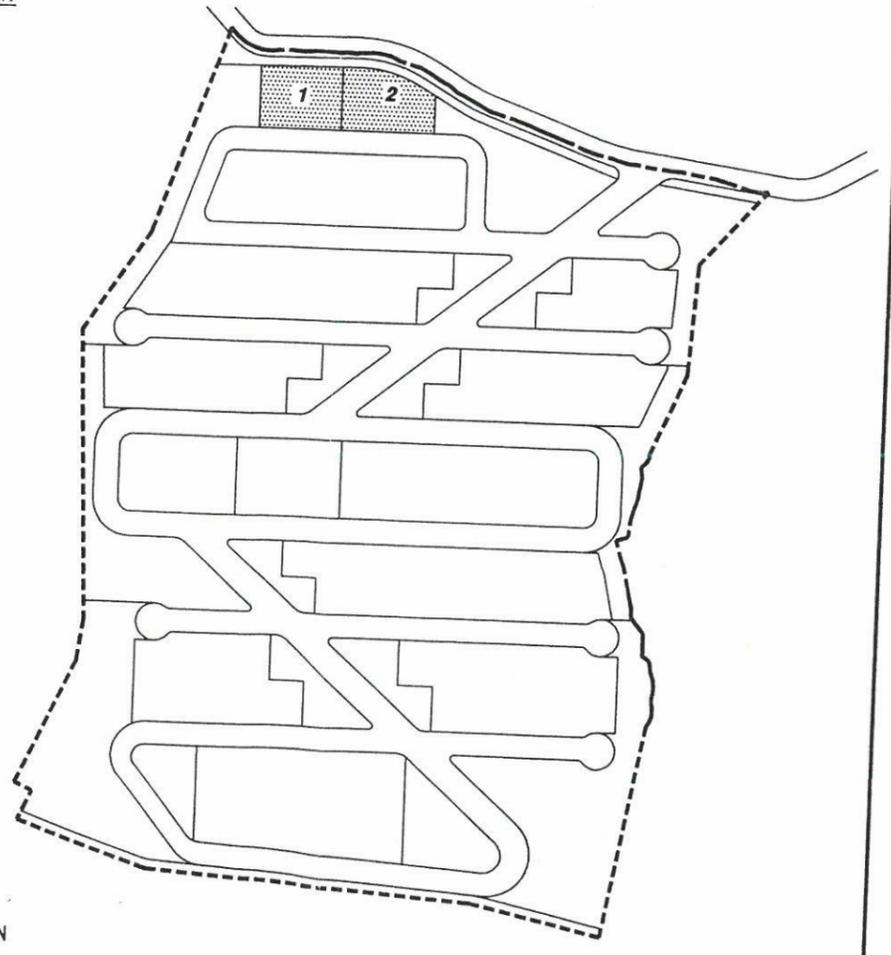
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberán ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.
 Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural, según indica la sección tipo.

SECCION TIPO:



UBICACION:



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante Acuerdo de fecha 10-8-1999



DATOS GENERALES:

MANZANAS: **4, 5, 6, 7, 8, 9A, 9B**
 ETAPA: 1
 ZONA: Industrial.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Industrial.
 USO COMPATIBLE: Apartado 3.5.1.2./1 Artículo 33 de las Ordenanzas.
 DOMINIO: Privado.
 ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de edificación.
 RETRANQUEOS: 5 m. a viales y 3 m. a medianera.
 SUPERFICIE MINIMA: 400 m² que pueda inscribirse un círculo de 20 m. de diámetro.
 FONDO MAX. EDIFICABLE: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de edificación.
 ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 9 metros.
 SOTANOS: 1 planta, respetando los retranqueos de la edificación de carácter obligatorio.
 OCUPACION MAXIMA: 60% respetando las superficies del cuadro de la memoria y los planos.
 EDIFICABILIDAD: 1.2 m²/m² respetando las superficies del cuadro de la memoria y los planos.
 APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m² construidos.

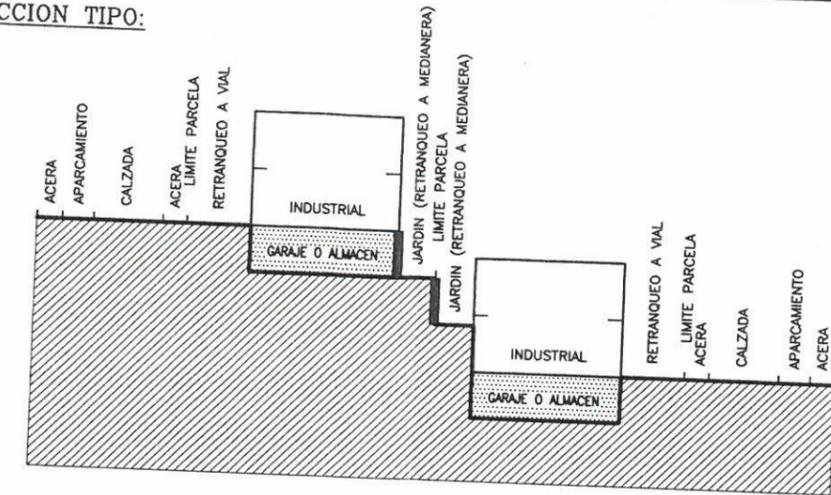
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

OBSERVACIONES:

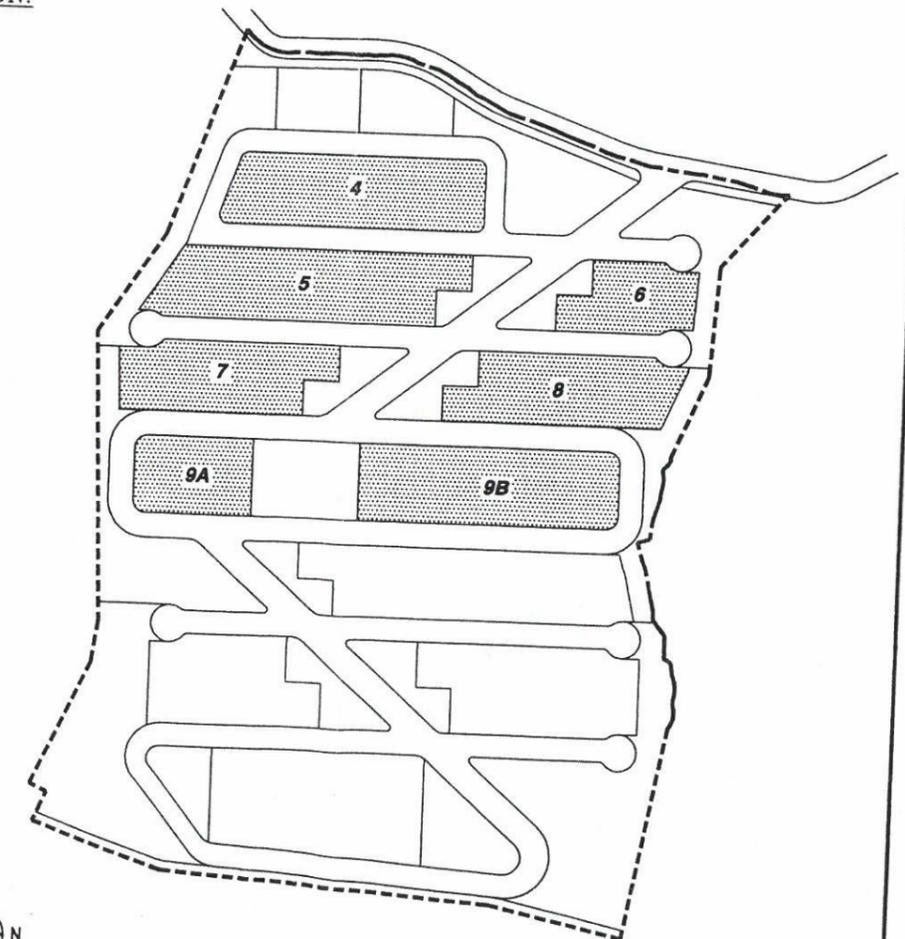
El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberán ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.
 Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural, según indica la sección tipo.

SECCION TIPO:



— MURO DE PIEDRA NATURAL VISTA

UBICACION:



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de las Islas mediante acuerdo de fecha: 08 JUN 1999

DATOS GENERALES:

MANZANAS: Viario.
 ETAPA: 2
 ZONA: Viario.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Sistema viario
 USO COMPATIBLE:
 DOMINIO: Público.
 ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones y rasantes
 RETRANQUEOS:
 SUPERFICIE MINIMA:
 FONDO MAX. EDIFICABLE:
 ALTURA MAXIMA:
 SOTANOS:
 OCUPACION MAXIMA:
 EDIFICABILIDAD:
 APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO:
 COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

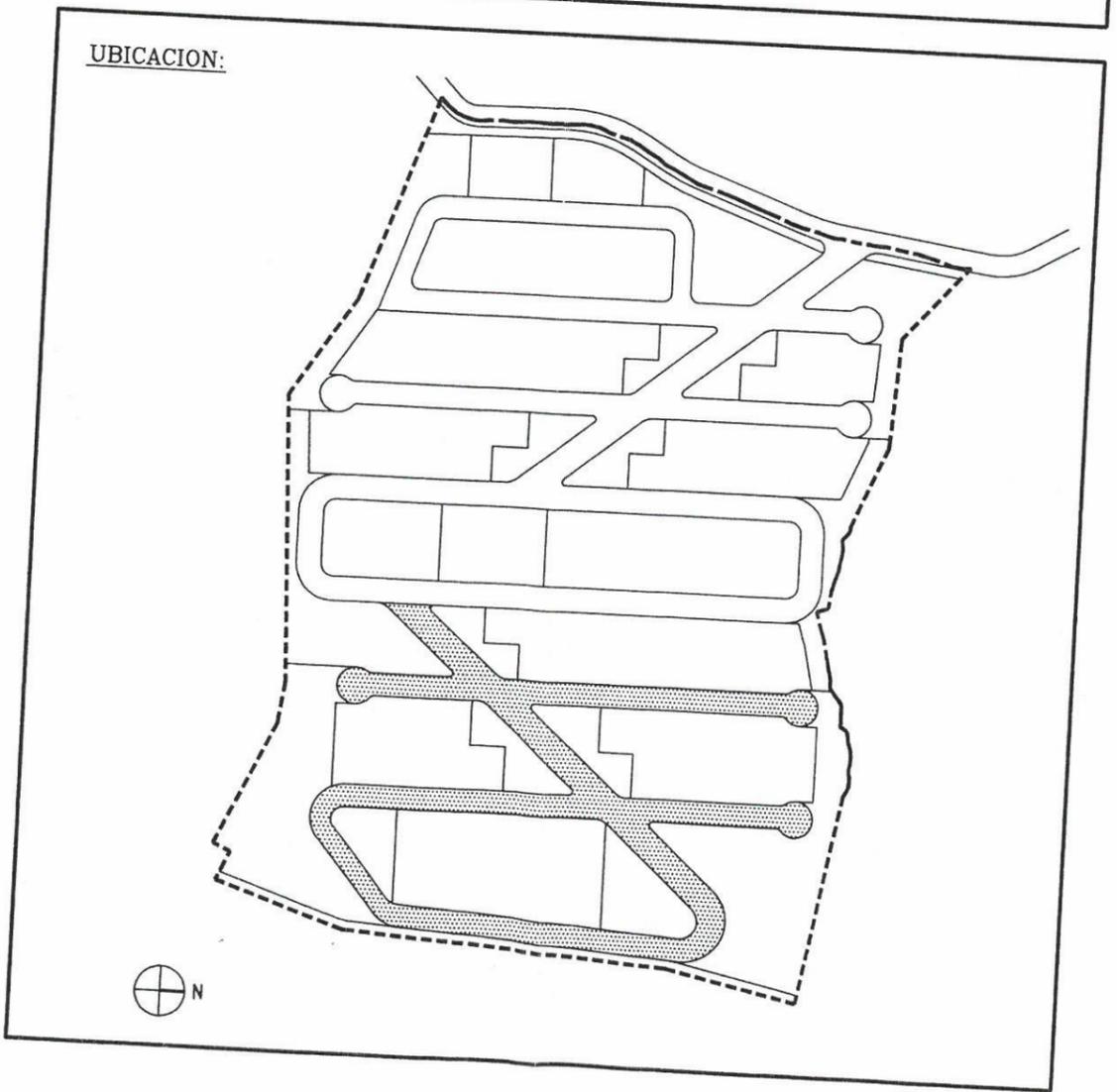
OBSERVACIONES:

Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural.

SECCION TIPO:



UBICACION:



Aprobado definitivamente por la
 Comisión de Ordenación del Territorio
 y Medio Ambiente del Consejo Mediano
 de la fecha: 08 JUN 1999

Acordado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 10-8 JUN 1999



DATOS GENERALES:

MANZANAS: **ZV19**
ETAPA: 2
ZONA: Areas libres.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Espacio libre de borde.
USO COMPATIBLE:
DOMINIO: Público.
ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones.
RETRANQUEOS:
SUPERFICIE MINIMA:
FONDO MAX. EDIFICABLE:
ALTURA MAXIMA:
SOTANOS:
OCUPACION MAXIMA:
EDIFICABILIDAD:
APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO:
COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

OBSERVACIONES:

Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural.

Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Galicia mediante
resolución de fecha: 10.8 JUN 1999



DATOS GENERALES:

MANZANAS: Viario.
ETAPA: 1
ZONA: Viario.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Sistema viario.
USO COMPATIBLE:
DOMINIO: Público.
ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones y rasantes.
RETRANQUEOS:
SUPERFICIE MINIMA:
FONDO MAX. EDIFICABLE:
ALTURA MAXIMA:
SOTANOS:
OCUPACION MAXIMA:
EDIFICABILIDAD:
APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO:
COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

OBSERVACIONES:

Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural.

DATOS GENERALES:

MANZANAS: **ZV1, ZV2**
ETAPA: 1
ZONA: Areas libres.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Espacio libre de borde.
USO COMPATIBLE:
DOMINIO: Público.
ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones.
RETRANQUEOS:
SUPERFICIE MINIMA:
FONDO MAX. EDIFICABLE:
ALTURA MAXIMA:
SOTANOS:
OCUPACION MAXIMA:
EDIFICABILIDAD:
APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO:
COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

OBSERVACIONES:

Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural.

Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 10 JUN 1999.

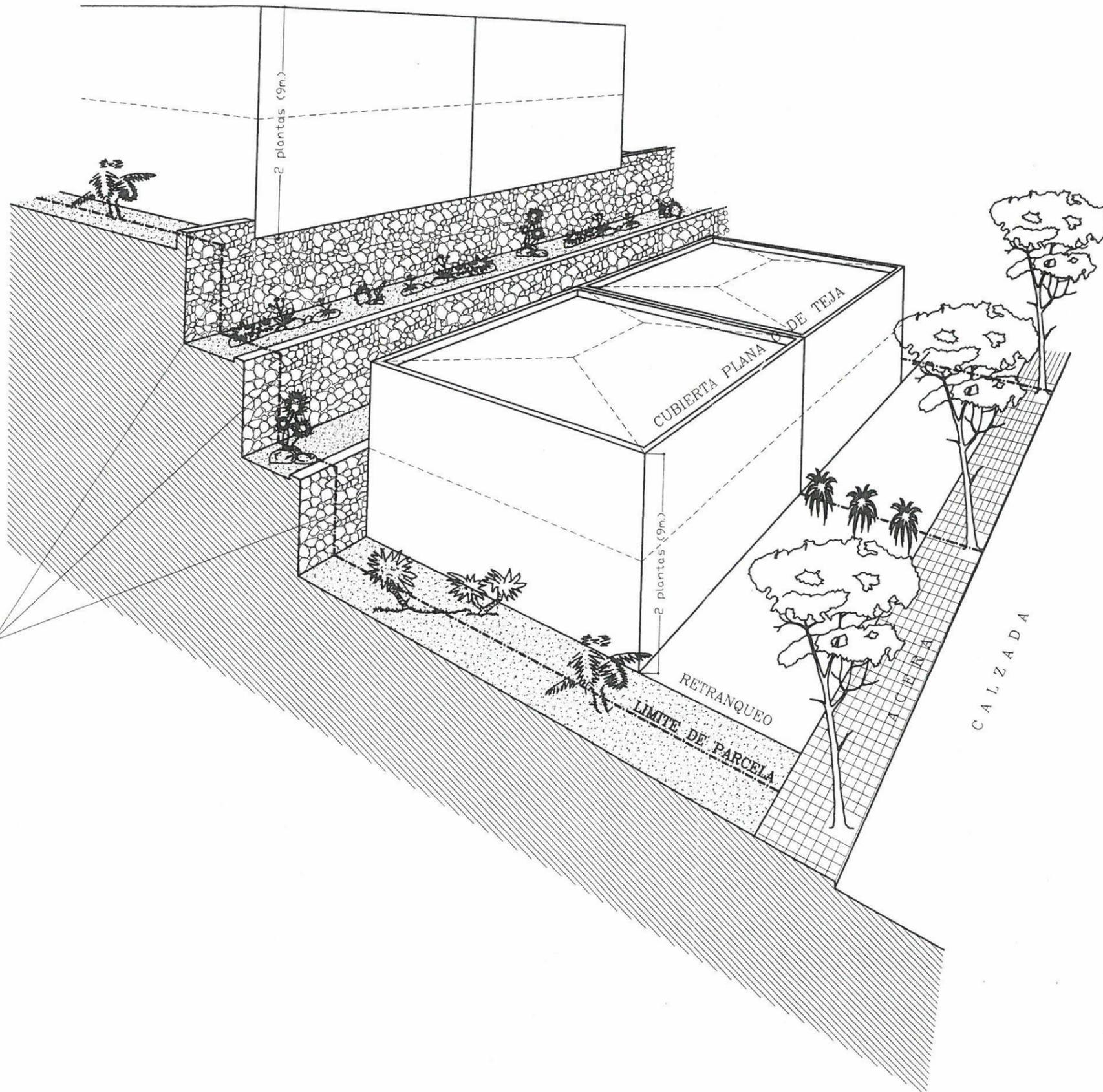


ESQUEMA INTEGRACION EDIFICACIONES SEGUN DESNIVEL DEL TERRENO

Aprubado definitivamente por la
Comision de Ordenacion del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 10-8 JUN-1999,



MURO DE PIEDRA
NATURAL VISTA

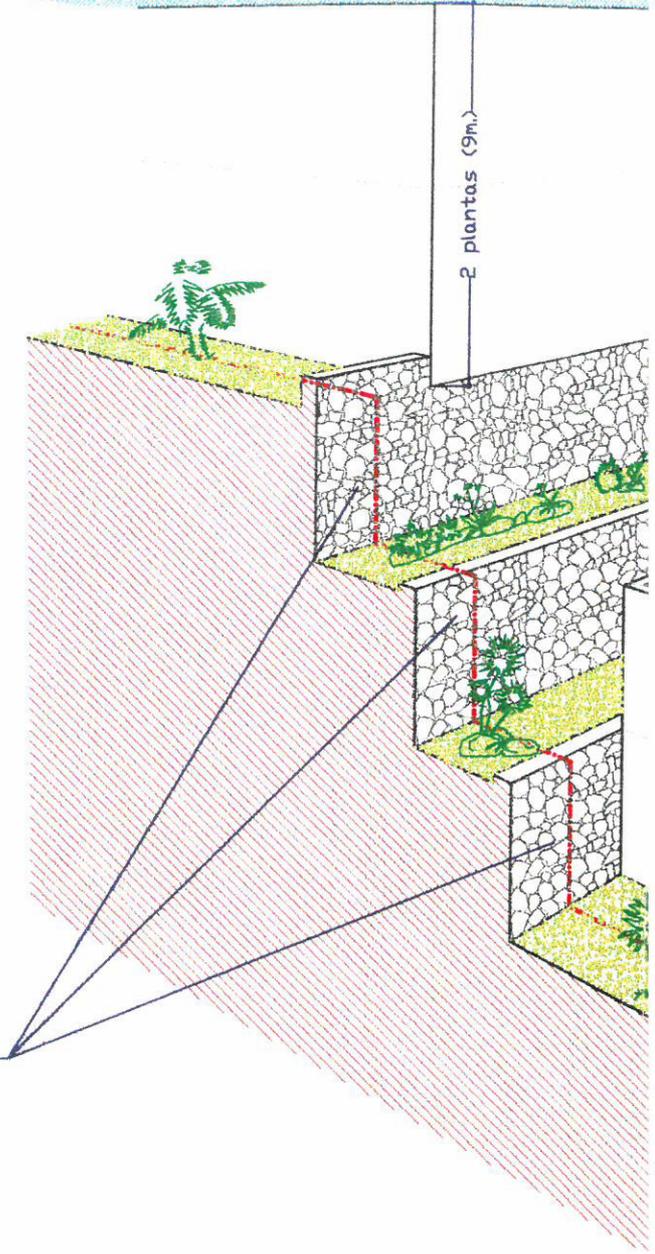


CALZADA

Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 08 JUN 1999



MURO DE PIEDRA
NATURAL VISTA



ESQUEMA INTEGRACION EDIFICACIONES SEGUN L



4.- DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS.

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Al no estar hecha la revisión del programa de actuación del Plan General Municipal para adaptarlo al Texto Refundido de la Ley del Suelo (1/1992 26 Junio) son de aplicación del disposiciones transitorias de la citada ley.

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

El P.G. de Mazo establece para este Poligono Industrial un caracter comarcal y un sistema de expropiación de desarrollo y ejecución de los terrenos que lo comprenden, siendo el Cabildo Insular de la Palma la unica entidad beneficiaria, actuando por esto como unico propietario.

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

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

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

Santa Cruz de Tenerife, Marzo 1.998.

LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Rubén Henríquez Guimerá

Fdo.: Aurelio Hernández Martínez





5.- PLAN DE ETAPAS.

5.1. DEFINICION Y OBJETIVOS

El Plan de etapas tiene por objeto cumplimentar lo dispuesto en los artículos 54, 57 y 62 del Reglamento de Planeamiento. Su finalidad es la de establecer y justificar las fases para la utilización de las obras de urbanización de conformidad con las previsiones y determinaciones del Plan Parcial.

5.2. DURACION.

La ejecución de las obras de urbanización se pretende secuenciar en dos etapas cuatrienales a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y, en todo caso, de los dos años de aprobación del Plan Parcial.

Esta secuencia se formula a fin de permitir poner inicialmente en el mercado de suelo el área correspondiente a la 1ª Etapa de la urbanización, incluyendo las parcelas dotacionales públicas y relegar a una fase posterior el área correspondiente a la 2ª Etapa.

5.3 EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a efectos a partir de la aplicación del sistema de expropiación de conformidad a lo señalado en los artículos 194 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.4 DESCRIPCION DE LAS ETAPAS.

De conformidad a los criterios señalados y tal como refleja el plano adjunto (Nº 23), la Primera Etapa contempla la urbanización de la parte superior del área que comprende el Plan, desde la vía de acceso hasta el anillo de circulación donde llegan las vías de máxima pendiente que conectan las transversales, quedando dos sectores que permiten su funcionamiento autónomo.

Paralelamente deberán realizarse las instalaciones del sistema de saneamiento que comprenden el pozo absorbente, el aliviadero y la depuradora, situados en la parte de menor cota.

La segunda Etapa comprende el resto de los terrenos, a ejecutar en el segundo cuatrienio, sin perjuicio de la posibilidad de adelantar ésta si las situaciones del mercado inmobiliario así lo permitieran.

Santa Cruz de Tenerife, Marzo de 1.998

LOS ARQUITECTOS

OFICINA TECNICA DE
GESTUR-TENERIFE S.A.
OFICINA TECNICA



Fdo.: Rubén Henríquez Guimerá

Fdo.: Aurelio Hernández Martínez



6.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

6.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

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

6.2. CONTENIDO.

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

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

6.2.1. Medidas Protectoras, correctoras y compensatorias medioambientales.

6.2.1.1. Fase Preoperativa: Planificación.

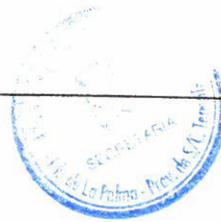
A.- Hidrogeología:

Estación Depuradora de Aguas Residuales:

Se propone construir la depuradora por módulos, es decir, un módulo para el volumen de aguas residuales que se estime se va a producir en la primera etapa del Plan Parcial y el otro se realizará para el volumen que se estime producir en la segunda etapa y cuando ésta sea operativa.

De esta forma se evita el gasto en mantenimiento que supondría para los propietarios de las parcelas de la primera etapa una depuradora proyectada para el volumen total del Polígono Industrial cuando ésta estaría funcionando realmente para un volumen menor (el producido en la primera etapa).





- Pozo absorbente.

El Plan Parcial incluye la realización de una depuradora general en el extremo sudeste de su ámbito, el sistema de alcantarillado de las aguas pluviales y residuales se proyecta separativo pero no se planifica el destino de estas aguas.

Tal y como se explicó en el apartado anterior, el 7.2. "Descripción y análisis de alternativas contempladas y justificación detallada de la solución adoptada en relación con el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales predefinidos", se resolvió la instalación de un pozo absorbente para inyectar las aguas pluviales y residuales depuradas en el subsuelo.

A continuación se detallan los pasos seguidos para el dimensionamiento de un pozo absorbente que admita ambas aguas, las pluviales y las residuales depuradas.

Los terrenos son coladas basálticas de la Serie III, con muy alta permeabilidad (según el Avance del Plan Hidrológico) y la superficie saturada se calcula aproximadamente en la cota cero. No contamos con ningún sondeo realizado en la zona pero en el talud de desmonte de la cantera de "La Barqueta", que se sitúa unos 250 metros del vértice noreste, se observa una alternancia de coladas basálticas fragmentadas y niveles escoriáceos.

A pesar de la alta permeabilidad de los materiales, la existencia de coladas hizo que, con el fin de evitar cualquier afloramiento en el desnivel de más de 40 metros de altura que existe entre la cota inferior (límite este) del Plan Parcial y las fincas de plataneras, se proyectara el pozo con una profundidad mínima de 40 metros. Puesto que el diámetro será de aproximadamente 1,5 metros y dada la permeabilidad del terreno se calcula que el volumen será suficiente para aceptar toda el agua.

Antes del pozo absorbente se instalarán dos tanquetas independientes, de forma que una reciba las aguas depuradas y otra las pluviales así se podrán realizar los correspondientes análisis para comprobar que se cumple 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. Ver perfil adjunto.

- Reubicación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Puesto que se propone la construcción de un pozo absorbente que asimile las aguas depuradas y las pluviales en el extremo Sudeste, y este limita con el ámbito del Plan Especial de El Roque de Los Guerra, que se encuentra a una cota inferior, se trasladará la depuradora y el pozo absorbente a una cota inferior del extremo Nordeste para prevenir cualquier afección imprevisible a esta zona arqueológica





De esta forma se consigue que la zona "colchón" a la que ha sido destinada esta zona verde cumpla realmente su función como tal zona colchón para el Plan Especial del Roque Los Guerra. Es por ello que se elimina cualquier actividad en la misma trasladando la depuradora al otro extremo del Plan Parcial.

6.2.1.2. Fase de Construcción: Obras y Edificaciones.

a) Emisiones, Ruidos y Vibraciones:

Las **emisiones de polvo a la atmósfera** generadas en el proceso de desmonte y terraplenado en la construcción del viario y en la parcelación, es sin duda uno de los impactos más fáciles de detectar.

Ninguno de los núcleos de población se verán afectados por las acciones del desmonte a realizar sin embargo su efecto es directamente medible porque afecta al ecosistema, flora, fauna, flujos energéticos y ciclos de materia dada la gran facilidad de dispersión de estas partículas, depositándose sobre las especies vegetales lo que genera una alteración en su actividad fisiológica normal.

Las medida correctora más eficaz para reducir las posibles alteraciones producidas por estas partículas en suspensión es el riego de las superficies de desmonte antes del arranque del material y antes del comienzo de la carga del material suelto.

Además se regará la superficie de rodadura de los camiones y maquinaria. La salida de los camiones con el material excedente de obras se efectuará con una distribución temporal de 10 minutos de un vehículo a otro. Los camiones saldrán de la explotación con la carga tapada con un toldo, para evitar la producción de polvo por el barrido de aire al circular, así como la caída del material.

Los vehículos y maquinaria de obras mantendrán sus motores en buen estado de funcionamiento con el fin de evitar emisiones gaseosas innecesarias (SO₂, NO_x, CO, etc.) a la atmósfera.

En cuanto a los **ruidos y vibraciones**, está comprobado que los ruidos de alta intensidad pueden llegar a provocar sobre las personas y animales un estado de agotamiento, fatiga nerviosa, disminución de rendimiento y pérdida de audición. También, los ruidos de menor intensidad pueden perturbar a los habitantes de áreas próximas a las explotaciones. La principal fuente de ruido es el arranque y carga del material en los desmontes de vías y parcelas y los equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características en cada caso de la etapa de obra.





Los equipos móviles en este tipo de obras son los propios de las operaciones básicas, arranque del material, carga, transporte y servicios.

En lo referente a las causas del ruido en la maquinaria móvil se han detectado 5 como principales:

- Funcionamiento del motor.
- Salida de los gases de escape.
- Funcionamiento del ventilador del sistema de ventilación.
- Funcionamiento de la transmisión.
- Movimiento de las orugas o roce de los neumáticos con el suelo, según el tipo de maquinaria.

No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma importancia.

En este caso los núcleos de población que pudieran verse afectados se encuentran alejados, no obstante por encontrarse rodeados de un medio natural se evitará en lo posible el tránsito y concentración de maquinaria de obras y camiones en las vías de acceso a la zona así como que los motores permanezcan en funcionamiento innecesariamente.

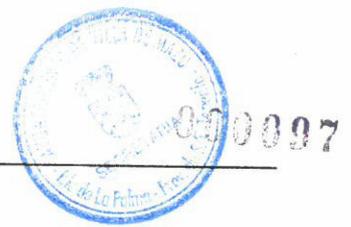
b) Residuos y Vertidos:

En cuanto a los **residuos**, podemos considerar dentro de este concepto, en la fase de obras del proyecto de urbanización, a la piedra superficial que no sea reutilizada y a los restos de la demolición de las estructuras existentes (estanque, muros entre parcelas agrícolas abandonas, tuberías, etc.). Estos materiales, que no sea necesario utilizar para la ejecución de las obras, se retirarán y trasladarán a un vertedero autorizado.

También se consideran **residuos** los posibles materiales de rechazo de los desmontes a realizar, a los sobrantes generados en el proceso de movimientos de tierras para llevar a cabo los desmontes y terraplenes de la red viaria, en la canalización de los servicios -red de agua potable, riego, saneamiento, media y baja tensión, telefonía y alumbrado público-, aglomerado asfáltico que pueda sobrar de la pavimentación de la vía y restos de hormigón de la pavimentación y encintado de las aceras éstos serán mínimos, etc. Así como cualquier resto de materiales utilizados en la construcción y edificación de las naves industriales, comercial, etc..

Los **residuos** generados por el **personal laboral** en la fase de obra serán debidamente recogidos en recipientes comunes, trasladándose hasta los contenedores de propiedad municipal más cercanos a fin de que entren en la dinámica del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos. El volumen diario estimado es 0.6 Kg/persona.





Todos los residuos se trasladarán a vertedero autorizado. No se permitirá almacenar o invadir con cualquier clase de vertido o residuo, aunque sea temporal, el suelo rústico externo a este plan parcial.

Con respecto a la **hidrología superficial y subterránea**, se tomarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras los **vertidos** accidentales de aceites y gasoil contaminen las aguas superficiales y subterráneas dada la alta permeabilidad del terreno. Se dosificará correctamente el agua empleada para el riego de las superficies de desmonte. En caso de vertido accidental se recogerá y transportará a un vertedero autorizado.

Los cambios de aceites de la maquinaria se realizarán en un lugar previamente acondicionado, **parque de maquinaria**, y con una plataforma hormigonada, de carácter impermeable de 50 m². Se trata de una zona de fácil acceso a pie de la pista existente y del futuro viario. El aceite usado de la maquinaria pesada y de los camiones que intervengan en las obras, en caso de realizar dichos cambios, deberá ser recogido en recipientes adecuados para posteriormente ser retirados por un gestor autorizado para su reciclado.

c) Suelo Vegetal:

El suelo vegetal afectado presenta una potencia de 30 cm., se corresponde con suelos de aporte (sorribas) que actualmente ocupa unos 1.750 m², sin producción agrícola actual (ver Plano de Estado Actual).

Este suelo, cuyo volumen es de unos 525 m³, se retirará de las zonas afectadas por la realización del viario y de las parcelaciones y se almacenará en lugares adecuados para su posterior utilización en la realización de los espacios libres destinados a zonas verdes, jardines y jardineras a pie de taludes de desmonte.

Para ello es fundamental conservar dichas capas de tierra vegetal, tratando separadamente el suelo edáfico y las capas geológicas inferiores. Esta conservación de los niveles de tierra vegetal es especialmente importante en esta zona, ya que carece de niveles edafológicos naturales bien desarrollados. De ahí que todos estos suelos para cultivo procedan de otras zonas de la isla donde abunda esta tierra vegetal.

Para que este suelo conserve sus características iniciales y sea utilizable en el ajardinamiento de las zonas verdes, será necesario tratarlo adecuadamente, para lo cual, antes del comienzo de cada etapa de excavación-restauración, se procederá como sigue:





- **Retirada, manejo y almacenamiento de la capa de suelo vegetal:**

Se deberá realizar con sumo cuidado para evitar compactaciones que destruyan la estructura del suelo, la muerte de microorganismos aerobios, riesgo de contaminación, etc.

Para evitar esta compactación durante el proceso de retirada se evitará manipular ésta si no está seca o como mínimo presenta un grado de humedad menor del 75%, cuestión que en la zona concreta de estudio, debido a sus características climáticas, queda suficientemente resuelta excepto en las 12 horas siguientes a cualquier precipitación directa sobre la zona.

Por otro lado, será especialmente estricto el prohibir el paso reiterado de maquinaria pesada sobre este material. Se almacenará en capas delgadas que en suma no sobrepasen los 2 metros de altura, durante periodos no superiores a 12 meses en lugares llanos para evitar el deslizamiento y consecuente pérdida de estos acopios.

Si por cualquier motivo los montones acopiados no fueran reutilizados en un periodo mayor de 12 meses, se sembrará su superficie con una mezcla de semillas, principalmente leguminosas autóctonas, añadiendo mulch para evitar el deterioro de las cualidades del suelo y riego del mismo. De esta forma se mantiene su fertilidad y estructura en óptimas condiciones, tarea especialmente importante en este caso dada la baja calidad edáfica de los suelos de esta zona .

La ubicación de los almacenamientos, en zonas llanas, asegura la protección contra el viento, la erosión, la posible contaminación y la compactación, puesto que se situarán en una zona protegida y fuera de las áreas de trabajo y tránsito. Además, esta ubicación en una zona llana, protege el almacenamiento de posibles riesgos de inundación y deslizamientos. Para evitar la ocupación de mucha superficie en almacenamiento, se aconseja una relación 5:1 entre la superficie de la zona de la que elimina la tierra vegetal y la de los acopios.





- **Conservación y tratamiento de la tierra vegetal:**

Antes de la reutilización de la tierra vegetal acopiada se le dará un tratamiento con abono orgánico a base de estiércol y turba oscura nacional de carácter neutro (pH=7), así como de abono inorgánico mineral complejo (tipo 15/15/15). De esta forma se recupera las propiedades edáfica que el material pudo haber perdido durante todo el proceso de retirada y acopio, así mismo se le preparara para poder recibir con éxito las nuevas plantaciones a realizar.

- **Reutilización de la tierra vegetal:**

Se realizará sobre el terreno seco con un perfil similar al original, con maquinaria de ruedas de goma y ligeras en cuanto al peso, que aseguran la no compactación del suelo.

Se escarificará la superficie de cada capa de 15 cm. de espesor antes de cubrirla, y de no menos de 65 cm. si el material sobre el que se fuera a extender estuviera compactado, para favorecer el buen contacto entre las sucesivas capas de material previniendo la laminación en capas, la mejora de la infiltración y el movimiento del agua, así mismo se evita el deslizamiento de la tierra extendida y se facilita la penetración de las raíces de las especies que se planten. Además, se evitará, en todo caso, el paso de maquinaria pesada sobre el material ya extendido.

Si al terreno vegetal no se le ha dado un abono previo, será conveniente la aplicación al hoyo de materia orgánica y abono mineral para facilitar el arraigo de las especies que se vayan a plantar.

d) **Medidas de Integración Paisajística:**

- **Vegetación**

Las **plantaciones** son las medidas correctoras adecuadas para paliar las alteraciones que originan las obras y para lograr su integración paisajística con el medio. En este sentido, el plan de revegetación debe producir efectos muy positivos en los dos aspectos más afectados: relieve y paisaje, pero también es notoria su incidencia sobre la vegetación, la fauna, la contaminación acústica y la contaminación atmosférica.

A continuación se indican de un modo general las especies seleccionadas para la realización de las plantaciones en las zonas verdes y jardines, así como los criterios de diseño a realizar.





La selección de las especies vegetales se ha realizado en base a las características físicas del medio donde se van a implantar, tales como clima, suelos, y vegetación existente, así como en base a los condicionantes de los efectos estéticos y paisajísticos perseguidos por el Plan Parcial.

Para ello, se han seleccionado especies arbóreas y arbustivas propias del lugar y también se ha recurrido a otras especies introducidas, que se ha observado que prosperan perfectamente en la zona.

Las especies autóctonas se emplearán en las plantaciones a realizar en las zonas de transición (zona "colchón") al suelo rústico exterior, con el fin de potenciar la flora característica allí presente y crear una continuidad con el entorno.

Las especies introducidas no se dispersan por sí mismas, no existiendo, por tanto, el peligro de que puedan escaparse de cultivo y asilvestrarse. No obstante hay que recalcar que se utilizarán principalmente palmeras canarias, dragos y otras especies vegetales canarias en la realización de plantaciones en zonas verdes, jardines y jardineras, y que el empleo de las especies ornamentales introducidas será principalmente a título orientativo.

Zonas verdes interiores y limítrofes con el eje principal del sistema viario:

Se crea una zona verde en la manzana central del Plan Parcial mientras que el resto de las zonas verdes interiores están ligadas al sistema viario, situándose a ambos lados de la calzada, entre esta y las naves industriales.

Cada zona verde limítrofe con el sistema viario contará con un muro de piedra natural del lugar que la rodeará, de tal forma que el muro que queda más alejado del sistema viario coincide con el muro de contención de la primera nave industrial. En estas zonas verdes se respetará la topografía natural del terreno.

Se plantarán principalmente especies arbóreas compuestas por palmeras canarias y dragos, junto a otras canarias o introducidas ya en la isla de carácter ornamental, los 525 m³ de tierra vegetal se reutilizarán en estas zonas verdes, y se aportarán 3.651 m³ más, que se adquirirán en el mercado local.

En lo que respecta al número de individuos que se asignará a cada superficie y dentro de las mismas, señalar que se ha considerado una densidad de plantación media. Teniendo en cuenta que la mayoría de los individuos que se plantarán no se encontrarán inicialmente en su óptimo estado de desarrollo, el cual tardarán algún tiempo en conseguir, en un primer instante es posible que la plantación resultante pueda parecer algo pobre, pero de este modo se asegura la supervivencia de mayor número de especímenes plantados al mismo tiempo que se evita un excesivo recargamiento cuando las plantas se encuentren totalmente desarrolladas.





que se evita un excesivo recargamiento cuando las plantas se encuentren totalmente desarrolladas.

La superficie destinada a cada planta oscila entre los 35-40 m² para el caso de las especies arbóreas, los 20-25 m² para las especies arbustivas y superficies considerablemente inferiores para las especies viváceas y tapizantes. No obstante, a la hora de efectuar la plantación, se huirá de buscar simetrías, equidistancias, alineaciones y distribuciones monótonas de las especies, con el fin de obtener un resultado estético pero, al mismo tiempo, lo menos artificial que sea posible.

El número de especies diferentes que se asigna a cada superficie de plantación y en general a toda la obra es tal que permite la intercalación de especies que dé como resultado dicho objetivo. A continuación se relaciona una selección de las principales especies vegetales a utilizar en la plantación:

- Árboles:

Phoenix canariensis (palmera)
Dracaena draco (drago)
Washingtonia philifera (palmera)
Delonis regia (flamboyán)
Jacaranda mimosifolia (jacaranda)
Melia azederach

- Viváceas:

Argyranthemum sp. (magarza)
Lavandula minutolii
Carpobrotus edulis
Aenium sp.
Pelargonium peltatum
Salvia canariensis (salvia)

- Arbustos:

Tamarix canariensis (tarajal)
Nerium oleander (adelfa)
Kleinia neriifolia (verode)
Lantana camara
Cassia didymobotria
Euphorbia obtusifolia (tabaiba)
Euphorbia canariensis (Cardón)
Tecomaria capensis

- Tapizantes:

Lotus berthelotii
Vinca minor
Mesembryanthemum sp.
Limonium pectinatum

Para realizar las plantaciones de las zonas verdes, en especial para palmeras y dragos se tendrá en cuenta que los hoyos de la nueva ubicación serán dimensionados de forma que alrededor del diámetro quede un espacio mínimo de 30 centímetros y una profundidad por debajo del límite inferior del sistema radical un espacio mínimo de 15 centímetros. En el hoyo se introducirá tierra de cabeza, fertilizada y el relleno del resto del hoyo se efectuará con tierra vegetal debidamente abonada.





El primer riego será profundo de unos 10 litros por especie vegetal, posteriormente se hará una vez por semana durante los tres primeros meses, a una dosis media de 5-10 litros/planta.

Las características del agua a utilizar para realizar los riegos deben ser las siguientes:

- El pH debe estar comprendido entre 6 y 8.
- La conductividad eléctrica a 25° C debe ser menor de 2,25 mmhos/cm.
- El oxígeno disuelto deberá ser inferior a 2 g/l.

Se instalará una boca de riego en cada zona verde de tal forma que se pueda regar cuando las condiciones meteorológicas lo hagan necesario.

Trasplante

Con objeto de paliar la afección ocasionada a los valores vegetales se realizará el **trasplante de las especies vegetales** más significativas que se verán directamente afectadas por las obras. Se trata de un pino canario (*Pinus canariensis*) y una sabina (*Juniperus turbinata ssp. canariensis*).

El trasplante se iniciará mediante la excavación de una zanja alrededor del perímetro del tronco de 0,70 metros de ancho y de 1,5 metros de profundidad mediante retroexcavadora, como dato orientativo, cortando las raíces a esta distancia. A las raíces cortadas, una vez extraídas estas especies, se les dará un tratamiento con betún de noruega que les evitará ser infectadas y les ayudará a una rápida cicatrización.

Antes de extraer el ejemplar se le marcará con una señal con pintura el norte, para posteriormente guardar la misma orientación en el trasplante.

Una vez extraídos se procederá a dejarlos cicatrizar sobre el terreno, debidamente colocado para evitar el menor daño posible, de 3-5 días, antes de proceder a su nueva plantación.

La época vegetativa más favorable para proceder a realizar el trasplante es de Octubre a Abril.

Los hoyos de la nueva ubicación serán dimensionados de forma que alrededor del diámetro quede un espacio mínimo de 50 centímetros y una profundidad por debajo del límite inferior del sistema radical un espacio mínimo de 30 centímetros. En el hoyo se introducirá tierra de cabeza, fertilizada y el relleno del resto del hoyo se efectuará con tierra vegetal debidamente abonada.



El primer riego será profundo de unos 10 litros por especie vegetal, posteriormente se hará una vez por semana durante los tres primeros meses, a una dosis media de 5-10 litros/planta. Las características del agua a utilizar para realizar los riegos deberán ser las mismas que las ya expuestas.

• Zonas verdes de borde:

Las otras dos zonas verdes que hacen de transición entre el Polígono Industrial y el suelo rústico ocupan la zona norte y sur del Plan Parcial. Puesto que su función es hacer de zona "colchón" con el exterior se procurará alterarlas lo menos posible para conservar la vegetación actual.

En ellas se realizarán plantaciones de especies de las ya existentes (matorrales agresivos del Piso Basal), que procederán de viveros proveedores de plantas autóctonas, con el fin de potenciar estas especies propias del matorral xerofítico de sustitución que existen en el entorno y reponer las que pudieran verse dañadas durante las obras. Se conservará la sabina (*Juniperus turbinata ssp. canariensis*) existente en el límite norte.

Las principales especies seleccionadas son:

- Tabaibal-cardonal:

Euphorbia obtusifolia (tabaiba)
Kleinia neriifolia (verode)
Rubia fruticosa (tasaigo)
Argyranthemum frutescens (magarza)

En estas parcelas no se instalarán bocas de riego pues estas especies deben estar en sus condiciones naturales. Tan solo en la época más desfavorable del verano, y según el estado de los individuos, se podrá realizar un riego con camión cisterna.

• Jardineras entre naves industriales.

Entre las naves industriales se plantarán especies viváceas y tapizantes. Se ha medido la superficie total a plantar y esta resultó ser de 11.005 m² por lo que será necesario aportar 3.301,5 m³ de tierra vegetal. Las especies seleccionadas son las siguientes:





- Viváceas:

Argyranthemum sp. (magarza)
Lavandula minutolii
Carpobrotus edulis
Aeonium sp.
peltatum
Salvia canariensis (salvia)

- Tapizantes:

Lotus berthelotii
Vinca minor
Mesembryanthemum sp.
Limonium pectinatum Pelargonium

- Muros de piedra natural para contención del terreno:

Como ya se explicó aquellos muros que rodean a las zonas verdes que limitan con el eje principal del sistema viario interior serán de piedra natural del lugar. Lo mismo sucederá con los muros de contención que se construyan para albergar las rotondas que permiten el cambio de sentido al final de cada calle pues serán visibles desde el exterior y así se conseguirá una mayor integración del Polígono Industrial con el entorno.

Además, también recibirán el mismo tratamiento los muros que se sitúen entre filas paralelas de naves industriales y que albergarán plantaciones. Las mediciones realizadas dan una longitud total de 4.800 m., la altura media de los muros se calcula de 1,5 m. y el espesor de 40 cm. Por lo que se necesitará un volumen de 2.880 m³ de piedra natural que se obtendrá de las excavaciones a realizar para ejecutar el Plan Parcial.

- Consideraciones estéticas de las edificaciones.

Además de las medidas adoptadas para disminuir el impacto paisajístico con la creación de las zonas verdes, tratamiento de la vía, chapado de los muros con piedra natural del entorno y del cumplimiento de todo lo incluido en los apartados anteriores en lo referente a vertidos, residuos, etc. es necesario hacer otras indicaciones a realizar durante esta fase de obras.

Se utilizarán los **materiales** adecuados para garantizar un acabado de calidad de las fachadas. El **color** de los paramentos de las fachadas de los edificios estará dentro de la gama de los terrosos en concordancia en el entorno. Los conductos y chimeneas de evacuación tendrán adecuada solución estética en concordancia con las fachadas y cubiertas.

Se cuidará especialmente el tratamiento y uso de las **cubiertas**, considerándose como la quinta fachada del edificio, pues su vista se dominará desde zonas superiores y de la carretera de acceso al Polígono, para ello se construirán con





materiales de color ocre, imitación de la teja canaria, de modo que se cumplan las recomendaciones del Ayuntamiento y se asemejen a la tipología arquitectónica canaria.

Se evitará utilizar el color blanco de las cubiertas, ya que provocará una alta incidencia paisajística del polígono industrial al ser visualizado desde el exterior y contrasta claramente con las tipología edificatorias tradicionales existentes en el entorno.

En las aceras se plantarán árboles cada 20 metros, cuya equidistancia garantice su continuidad, entre los que se intercalará la iluminación urbana, se obtienen 289 alcorques. Las especies seleccionadas para los **alcorques** son:

Phoenix canariensis (palmera canaria)
Acacia baileyana (acacia)
Washingtonia philifera (palmera)
Delonis regia (flamboyan)
Schinus molle (falso pimentero)

e) Fauna

Con respecto a la **protección de la fauna**, se realizará una introducción gradual de las actividades más intensas en el área para permitir una redistribución espacial y temporal de las especies más significativas que se puedan ver afectadas por las actividades propias de las obras.

Además de las medidas adoptadas para reducir, eliminar o corregir los impactos generados sobre la flora y la fauna, contemplados en los apartados anteriores, es importante resaltar que el **tránsito de los vehículos** durante esta fase de obras no debe salirse de los viales previstos a estos efectos, impidiendo invadir espacios no alterados.

f) Patrimonio Histórico-Cultural

La zona arqueológica del Roque de Los Guerra limita con el extremo sudeste del Plan Parcial. En esta zona del Plan Parcial se proyecta una zona verde que hace de transición con el suelo rústico exterior, con un ancho mínimo de 40 metros.

En cualquier caso estará presente un arqueólogo cualificado a la hora de realizar estas obras. Se encargará de detectar cualquier hallazgo y comunicarlo a la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para que proceda a autorizar la inspección de los restos y su levantamiento y traslado a museo arqueológico o la reconstrucción de los mismos en sus inmediaciones.





g) Protección del suelo rústico exterior.

El plan parcial está limitado por suelo rústico potencialmente productivo agrícola por lo tanto se establecerá un control estricto de las obras que se realicen en estas parcelas limítrofes del ámbito del plan, de tal forma que no se produzca ninguna alteración sobre la vegetación de estos terrenos adyacentes.

6.2.1.3- Fase Operativa: Funcionamiento.

Las medidas correctoras en la fase operativa del planeamiento que contempla el Plan Parcial van encaminadas a mantener en perfectas condiciones de funcionamiento y conservación los usos desarrollados, tanto el industrial como el deportivo, zonas verdes, equipamiento comercial, etc. sin que se produzcan pérdidas o mermas significativas de los mismos. A continuación se relacionan las principales medidas a considerar, a saber:

a) Calidad del aire.

El uso industrial se admite en las cuatro categorías, a excepción de industrias catalogadas como insalubres y peligrosas por el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre y sus sucesivas modificaciones que no cumplan los requisitos legales o reglamentariamente establecidos para evitar sus perjudiciales consecuencias.

En el apartado 3.4. de este Estudio Medioambiental se exponen las condiciones que pone la Ordenación del Plan Parcial para cada una de estas actividades.

Además de estas condiciones aquellas industrias de las incluidas en el Anexo II del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que reglamenta la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico, que se instalen en este polígono industrial cumplirán los límites de emisión que se dan en el Anexo IV de dicho Decreto.

b) Residuos y vertidos

Con respecto a los **residuos** hay que recordar que los residuos generados son principalmente residuos sólidos generados por las actividades industriales a desarrollar y los habituales de origen alimenticio que se generan en los bares, cafeterías y restaurante, que también se pueden instalar en las zonas de equipamientos (comercial, deportivo, etc.) a los que se suman los producidos por los trabajadores.

Para la evacuación de residuos sólidos las naves industriales contarán, en lugar fácilmente accesible desde el exterior, de recipiente ventilado para contenedores de basuras, dotado de puerta con cierre a presión. Siendo recogidos por el servicio municipal correspondiente y transportados a vertedero autorizado.



Otros residuos que se producirán serán los restos vegetales de las zonas verdes y jardines, teniendo datos para el conjunto de los mismos en función de la superficie a ocupar de 0,03 Kg./m²/mes en peso fresco, lo que nos da un valor aproximado para la totalidad de las zonas verdes (S= 31.884,56 m²) de unos 956,54 Kg./mes (peso fresco).

De los vertidos accidentales de aceites y combustibles de los vehículos de transporte de mercancías, o de los empleados en cualquiera de las industrias a instalar, así como el suministro o el cambio de éstos, se encargará una empresa autorizada para la gestión de estas sustancias.

c) Hidrología e hidrogeología

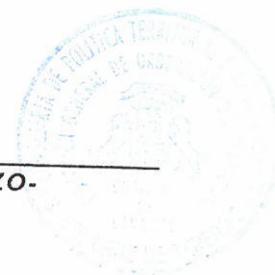
Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una **limpieza de cunetas** de las vías y **puntos de desagües** del sistema de drenaje de **agua pluviales**, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, evitando producir un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes y jardines.

Las **aguas residuales** verterán a la **depuradora**, en ella se realizará un control de su funcionamiento y olores. Se instalarán decantadores de grasas, los fangos obtenidos en el proceso de depuración se trasladarán al horno incinerador de Mazo. Esta medida se adopta como solución transitoria hasta la instalación del P.I.R.S. en la isla de La Palma.

Las **aguas depuradas** obtenidas se verterán a través de pozo absorbente. En todo caso este agua no superará los valores límites contenidos en la tabla del **Anexo III del 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.

Del agua:

Concepto	Valores límite
Demanda biológica de oxígeno DBO ₅	menor de 30 mg/l
Materias sedimentables	menor de 0,5 mg/l
Sólidos en suspensión SS	menor de 30 mg/l
Demanda química de oxígeno DQO	menor de 160 mg/l
Contaminación bacteriológica de <i>E. Coli</i>	menor de 1.000/100 ml
pH	entre 5,5 y 9,5





De los fangos:

Sequedad en % en peso de sólidos,
de

Secado en eras

Secado por filtros banda o de vacío

Secado con filtros banda y prensa

Secado con filtros prensa

mayor de 305
entre 20 y 28 % min.
entre 27 y 37 % min.
entre 38 y 50 % min.

Estabilidad, en % de peso de sólidos volátiles 40 %

Parámetro	Nota	Valores límite (mg/l)
Aluminio	(A)	1
Arsénico	(A)	0,5
Bario	(A)	20
Boro	(A)	2
Cadmio	(A)	0,1
Cromo III	(A)	2
Cromo VI	(A)	0,2
Hierro	(A)	2
Manganeso	(A)	2
Níquel	(A)	2
Mercurio	(A)	0,05
Plomo	(A)	0,2
Selenio	(A)	0,03
Estaño	(A)	10
Cobre	(A)	0,2





Parámetro	Nota	Valores límites
Cinc	(A)	3
Tóxicos metálicos	(G)	3
Cianuros		0,5
Cloruros		2.000
Sulfuros		1
Sulfitos		1
Sulfatos		2.000
Fluoruros		6
Fósforo	(B)	10
Idem	(B)	0,5
Amoníaco	(C)	15
Nitrógeno nítrico	(C)	10
Aceites y grasas		20
Fenoles	(D)	0,5
Aldehidos		1
Detergentes	(E)	2
Pesticidas	(F)	0,05

Nota:

- (A) El límite se refiere al elemento disuelto, como ión o en forma compleja.
- (B) Si el vertido se produce a los lagos o embalses, el límite se reduce a 0,5 en previsión de brotes eutróficos.
- (C) En los lagos o embalses el nitrógeno total no debe superar 10 mg/l, expresado en nitrógeno.
- (D) Expresado en COH.
- (E) Expresado en lauril-sulfato.
- (F) Si se tratase exclusivamente de pesticidas fosforados puede admitirse un máximo de 0,1 mg/l
- (G) La suma de las fracciones concentración real/límite exigido relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo VI, níquel, mercurio, plomo, selenio, cobre y cinc) no superará el valor 3.

Las **aguas pluviales** que verterán al pozo absorbente también se analizarán sometiéndose al mismo Reglamento de Control de Vertidos (D. 174/94, de 29 de julio).



d) Zonas verdes:

En ellas se dosificará el riego, adecuado a las necesidades del momento, para evitar la producción de lixiviados que afecten a zonas no deseadas, así como los aportes de fertilizantes y herbicidas de modo que no alcancen en ningún momento, ni en ningún área, niveles excesivos. Se llevará a cabo la reposición de mallas en los seis primeros meses de instaladas las plantaciones.

No se deberá permitir la pérdida de estos espacios públicos para desarrollar otros usos alternativos. Como tampoco la pérdida de las áreas libres proyectadas ni ninguna acción sobre ellas que pueda alterar sus características naturales.

e) Bienestar social

Los **equipamientos** se mantendrán en perfectas condiciones no permitiéndose la pérdida de éstos para la implantación de otros usos. También se conservará en perfectas condiciones el **pavimento de las vías** pertenecientes a la urbanización, reponiendo las superficies deterioradas, evitando de esta forma producir molestias a los usuarios, pérdida de fluidez en la circulación, aumento de los índices de riesgos de accidente, etc.

Así mismo es necesaria la limpieza de las aceras y borde del viario interior y aparcamientos. El mobiliario urbano (puntos de luz, bancos, señales de tráfico, semáforos, etc.) se reparará y repondrá, en caso de pérdida, con el fin de cuidar la calidad paisajística y social del conjunto.

f) Iluminación

El nivel de iluminación será de 10 lux con este tipo de alumbrado público se evita producir impactos no deseados sobre las aves nocturnas que visiten el lugar, pues al ser una iluminación apantallada y con regulación de intensidad se elimina la proyección de emisiones luminosas no deseadas, así como el impacto visual que se podría generar por exceso de iluminación, ya que el grado de iluminación se adaptará a las necesidades del momento.

Además se ajustará en sus características y especificaciones a las normas sobre protección de polución luminosa recogidas en las Normas urbanísticas del Plan General y no perjudicar la observación astronómica de las instalaciones internacionales del observatorio astrofísico Roque de Los Muchachos según el Real Decreto 234/1992 que reglamenta la Ley 31/1988, de 31 de Octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.





g) Paisaje.

Todas las medidas anteriores repercuten directa e indirectamente en la calidad del paisaje por lo que sólo queda añadir que se mantendrán las áreas libres como tales a lo largo del tiempo ya que hacen de zona de transición con el suelo rústico exterior.

En cuanto a las características edificatorias se reparará cualquier daño que puedan sufrir las fachadas y cubiertas manteniéndose las decisiones adoptadas en lo referente al color a emplear y a la calidad de los materiales.

6.3. EVALUACION DE LOS MODULOS UNITARIOS.

6.3.1.- Medidas protectoras, correctoras y compensatorias medioambientales.

1.- Pavimentación de la superficie del parque de maquinaria: 50 m²

M². Pavimentación de la superficie del parque de maquinaria con mortero de cemento 1:3 de cemento y arena con un espesor de 0,25 metros.

Pavimentación	Superficie	Precio/m ²	Total
	50	1.250	62.500

TOTAL PARTIDA 1..... 62.500 Ptas.

2.- Tratamiento de la Tierra Vegetal:

2.1.- Retirada y acopio de Tierra Vegetal:

M³. Arranque, carga, transporte y acopio de tierra vegetal con apilamiento no superior a 2 metros.



	Volumen	Precio/m ³ .	Total
Tierra Vegetal	525	100	52.500

2.2.- Siembra de especies leguminosas:

M². Siembra de la superficie de los acopios de tierra vegetal que presentarán una altura máxima de 2 metros con semillas de especies leguminosas para mantener la estructura y propiedades del suelo cuando permanezcan acopiados en periodos superiores a los 6 meses.

	Superficie	Precio/m ² .	Total
Siembra de semilla	262,5	75	196.875

2.3.- Abonado de la Tierra Vegetal:

M³. Tratamiento de la tierra vegetal acopiada con abono orgánico -estiércol y turba oscura nacional de carácter neutro (pH=7)- e inorgánico -abono mineral complejo (tipo 15/15/15)-para su posterior reutilización.

	Volumen	Precio/m ³ .	Total
Tierra Vegetal	83	150	12.450





2.4.- Reposición de Tierra Vegetal:

M³. Carga, transporte, extendido y perfilado a mano de tierra vegetal con un espesor medio de 1.5 metros para poder realizar plantaciones en las zonas destinadas a tal fin.

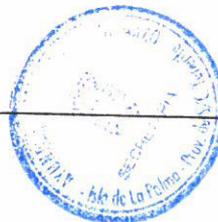
	Volumen	Precio/m ³ .	Total
Tierra Vegetal	83	230	19.090
TOTAL PARTIDA 2.....			280.915 Ptas.

3.- Riego con camión cisterna para reducir la emisión de polvo:

M³. Riego con camión cisterna de las superficies de desmonte, terraplén, superficies transitables por camiones y maquinaria y áreas de acopios, incluido transporte.

	Volumen	Precio/m ³ .	Total
Agua de riego	400	1.020	408.000
TOTAL PARTIDA 3.....			408.000 Ptas.





4.- Plantaciones:

4.1.- Alcorques:

4.1.1.- Aportación de tierra vegetal a los alcorques:

M³. Carga, transporte, extendido y reperfilado a mano de tierra vegetal con espesor medio de 30 cm en los 289 alcorques de 1 m² cada uno.

	Volumen	Precio/m ³ .	Total
Tierra Vegetal	86,7	300	26.010

4.1.2.- Alcorques: Número total 289.

Ud. Suministro de especies vegetales y plantación en cepellón a diferentes alturas, incluso apertura de hoyo y primeros riegos, en ellos se plantarán las siguientes especies arbóreas:

	Porte (m)	Unidades	Precio/Ud.	Total
Phoenix canariensis (palmera)	2,3-2,7	50	12.500	625.000
Schinus molle (Falso pimentero)	2,3-2,7	70	3.000	210.000
Acacia baileyana (Acacia)	1,8-2,2	70	3.000	210.000
Delonis regia (Flamboyán)	0,8-2,00	70	2.500	175.000
Washingtonia philifera (Palmera)	2,3-2,7	29	18.000	522.000
			TOTAL.....	1.742.000
			SUBTOTAL 4.1.....	1.768.010





4.2.- Zonas Verdes: 20.879,56 m²

↳ 450 €/m² - 2

4.2.1.- Aportación de tierra vegetal a las zonas verdes:

M³. Carga, transporte, extendido y reperfilado a mano de tierra vegetal con espesor medio de 30 cm.

	Volumen	Precio/m ³ .	Total
Tierra Vegetal	6.264	300	1.879.200

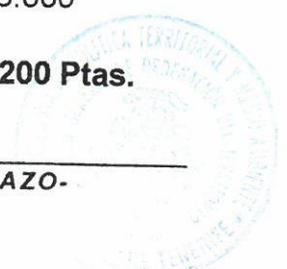
4.2.2.- Plantación en zonas verdes:

Ud. Plantaciones principalmente de especies arbóreas, arbustivas y viváceas ya indicadas de forma que se plante una especie arbórea por cada 40 m² y una arbustiva cada 20 m², incluso apertura de hoyo y primeros riegos, colocación de vientos.

20.000-
20.90
20
9000220.
10
4.500
4000000

	Porte (m)	Unidades	Precio/Ud.	Total
Phoenix canariensis (palmera)	2,3-2,7	80	12.500	1.000.000
Dracaena draco (Drago)	0,8-1,2	100	10.000	1.000.000
Delonis regia (Flamboyán)	0,8-2,00	100	2.500	250.000
Washingtonia philifera (Palmera)	2,3-2,7	40	18.000	720.000
Jacaranda mimosifolia	2,8-3,2	100	3.000	300.000
Melia azedaraach	2,3-2,7	100	4.500	450.000
Tamarix canariensis (Tarajal)	0,5-0,7	130	650	84.500
Nerium oleander (Adelfa)	1,2	130	450	58.500
Cassia didymobotria	0,8-1,2	140	1.200	168.000
Lantana camara	0,4-0,6	150	450	67.500
Euphorbia obtusifolia (Tabaiba)	0,6-0,8	150	700	105.000
Euphorbia canariensis (Cardón)	0,5-0,7	150	800	120.000
Kleinia neriifolia (verode)	0,3	150	600	90.000
Pelargonium peltatum	0,15	350	100	35.000
Salvia canariensis	0,2	350	350	122.500
Argyranthemum frutescens	0,2-0,6	350	300	105.000
Carpobrotus edulis	0,15-0,25	350	200	70.000
Lotus berthelottii	0,15-0,25	500	150	75.000
Vinca minor	0,2-0,25	400	150	60.000
Lavandula minutolii	0,15-0,25	500	300	150.000
Aeonium sp.	0,3-0,7	400	400	160.000
Limonium pectinatum	0,15-0,25	500	150	75.000
Mesembryanthemum sp.	0,5-0,8	400	350	140.000
TOTAL				5.406.000

SUBTOTAL 4.2.....7.285.200 Ptas.





4.3.- Trasplante de especies vegetales.

Ud. Colocación de puntales de madera, excavación, extracción, tratamientos de las raíces con betún de noruega, transporte, apertura de nuevo hoyo para la reimplantación, abonado y primeros riegos.

	Unidades	Precio/Ud.	Total
Sabina (<i>Juniperus turbinata ssp. canariensis</i>)	1	15.000	30.000
Tarajal (<i>Tamarix canariensis</i>)	5	12.000	60.000

SUBTOTAL 4.3.....90.000 Ptas

4.4.- Plantación en Zonas verdes de borde: 21.575,56 m²

Ud. Plantaciones principalmente de especies arbustivas y viváceas propias del Tabaibal-Cardonal incluso apertura de hoyo y primeros riegos, colocación de vientos.

	Porte (m)	Unidades	Precio/Ud.	Total
Euphorbia obtusifolia (Tabaiba)	0,6-0,8	140	700	98.000
Kleinia neriifolia (verode)	0,3	140	600	84.000
Plocama pendula (balo)	0,25-0,55	140	700	98.000
Rubia fruticosa (Tasaigo)	0,25-0,55	140	400	56.000

SUBTOTAL4.4.....336.000 Ptas

4.5.- Jardines entre naves industriales: 11.005 m²

4.5.1.-Aportación de tierra vegetal a los jardines:

M³. Carga, transporte, extendido y reperfilado a mano de tierra vegetal con espesor medio de 30 cm.

	Volumen	Precio/m ³ .	Total
Tierra Vegetal	.301,5	300	990.450





4.5.2.- Plantación en jardines:

Ud. Plantaciones principalmente de especies viváceas y tapizantes incluso apertura de hoyo y primeros riegos.

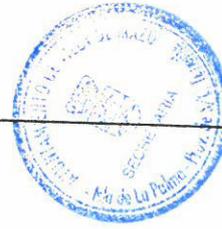
	Porte (m)	Unidades	Precio/Ud.	Total
Pelargonium peltatum	0,15	125	100	12.500
Salvia canariensis	0,2	125	350	43.750
Argyranthemum frutescens	0,2-0,6	125	300	37.500
Carpobrotus edulis	0,15-0,25	125	200	25.000
Lotus berthelottii	0,15-0,25	250	150	37.500
Vinca minor	0,2-0,25	200	150	30.000
Lavandula minutolii	0,15-0,25	250	300	75.000
Aeonium sp.	0,3-0,7	200	400	80.000
Limonium pectinatum	0,15-0,25	250	150	37.500
Mesembryanthemum sp.	0,5-0,8	200	350	70.000
TOTAL				448.750
SUBTOTAL 4.5				1.439.230
TOTAL PARTIDA 4				10.918.440

5.- Muro de piedra:

M.I. Mano de obra para la ejecución de muros de piedra del lugar a una cara vista, de 1,5 metros de altura media y 0,4 metros de espesor, incluido parte proporcional de mortero y remate de coronación.

	Longitud	Precio/m.l.	Total
Muro de piedra.	4.800	4.750	22.880.000 Ptas.
TOTAL PARTIDA 5			22.880.000 Ptas.





6.- Pozo absorbente:

6.1.- Perforación.

M.I. Perforación del pozo absorbente, incluidos explosivos, con un diámetro de 1,5 metros.

	Profundidad	Precio/m.l.	Total
Pozo absorbente	40	40.000	1.600.000

6.2.- Desalojo.

M³. Parte proporcional de desalojo en el fondo del pozo, incluidos explosivos.

	Volumen (m ³)	Precio/ m ³	Total
Excavación y desalojo	75	20.000	1.500.000
TOTAL PARTIDA 6.....			3.100.000

TOTAL PRESUPUESTADO..... 37.649.855 Ptas.





6.4. IMPORTE ECONOMICO DE LA OBRA DE URBANIZACION

- a) **Movimiento de tierras.**
37.200 m² a 1.600 ptas/m² 59.520.000 ptas
- b) **Muros.**
2.650 m³ a 18.000 ptas/m³ 47.700.000 ptas
- c) **Aceras.**
14.350 m² a 3.800 ptas/m² 54.530.000 ptas
- d) **Calzadas y aparcamientos.**
22.800 m² a 2.600 ptas/m² 59.280.000 ptas
- e) **Red de agua potable, riego y depósito de regulación.**
4.250 ml a 12.500 ptas/ml 53.125.000 ptas
- f) **Depuradora, pozo absorbente y aliviadero.**
1 ud a 15.000.000 ptas/ud 15.000.000 ptas
- g) **Red de saneamiento y red de pluviales en red separativa.**
5.900 ml a 10.000 ptas/ml 59.000.000 ptas
- h) **Electricidad. Canalización de A.T.**
1.260 ml a 25.000 ptas/ml 31.500.000 ptas
- i) **Electricidad. Canalización de B.T.**
3.580 ml a 10.000 ptas/ml 35.800.000 ptas
- j) **Electricidad. Canalización Alumbrado Público.**
4.000 ml a 7.000 ptas/ml 28.000.000 ptas
- k) **Canalización telefónica.**
4.050 ml a 2.000 ptas/ml 8.100.000 ptas





l) Zonas verdes.	
39.917 m ² a 2.000 ptas/m ²	79.834.000 ptas
m) Protección de borde de urbanización.	
3.320 m ² a 800 ptas/m ²	2.656.000 ptas
n) Infraestructura exterior.	
1 Ud. a 15.000.000 pts	15.000.000 pts
o) Medidas Protectoras y Correctoras	37.649.855 pts
SUMA TOTAL	564.694.855 ptas
G.G. + B.I. (22%)	124.232.868 ptas
TOTAL	688.927.723 ptas
1 ^a Etapa (56,22%).....	387.315.166 ptas
2 ^a Etapa (43,78%).....	301.612.557 ptas

6.5. REPERCUSION COSTES DE URBANIZACION

De las cifras expuestas resultan como indicadores genéricos los siguientes:

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

$$688.927.723 \text{ ptas} / 61.770 \text{ m}^2 = 11.153 \text{ ptas/m}^2$$





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

$$688.927.723 \text{ ptas} / 69.645 \text{ m}^2 = 9.892 \text{ ptas/m}^2$$

Santa Cruz de Tenerife, a Marzo de 1.998

LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Rubén Henríquez Guimerá

GESTIÓN URBANÍSTICA DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE
OFICINA TÉCNICA

Fdo.: Aurelio Hernández Martínez





000122

7. ANEXO ESTUDIO FOTOGRÁFICO







