



EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA.

---

MODIFICACION PUNTUAL DE LA PARCELA N° 5 DEL  
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LOS CALLEJONES, PARA LA  
ESTACIÓN INSULAR DE MANTENIMIENTO DE GUAGUAS

---

Proyecto

ESTACION DE MANTENIMIENTO DE GUAGUAS.

---

Situación.

LOS CALLEJONES. VILLA DE MAZO.

---

Autor del encargo.

EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA.

---

Arquitecto.

GABRIEL HENRIQUEZ PEREZ S.L.

---



**MODIFICACION PUNTUAL DE LA PARCELA Nº5 DEL  
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL, LOS CALLEJONES.  
VILLA DE MAZO.**

**OBJETO: UBICACIÓN DE LA ESTACION DE MANTENIMIENTO INSULAR DE  
GUAGUAS -EXCMO. CABILDO INSULAR DE LA PALMA. JUNIO 2.000.**

**Promotor y autor encargo: EXCMO.CABILDO INSULAR DE LA PALMA.  
Arquitecto: Gabriel Henríquez Pérez, S.L.**



## 1.- MEMORIA.

### 1.1.-PROMOTOR.

El promotor es el Excmo. Cabildo Insular de La Palma, a su vez promotor del Plan Parcial Los Callejones en Villa de Mazo.

### 1.2.-MOTIVACION.

El proyecto de modificación puntual en cuestión, una vez redactado el proyecto básico que se considera viable por el Cabildo, ha puesto de manifiesto la necesidad de adecuar la situación formal, del proyecto derivada de la aplicación del programa de necesidades; y conjugarlo con la normativa propia del Plan Parcial - Los Callejones, redactado por GESTUR Tenerife y aprobado definitivamente, que evidencian la modificación los parámetros de altura permitida, ocupación y rasante.

La adecuación de estos parámetros como la ordenación de volúmenes y alturas, hace preciso este documento de acuerdo a la propia normativa del Plan Parcial, con la finalidad de una mejor integración ambiental y funcional en el paisaje, para el concepto de edificio que se plantea.

### 1.3.-MEDIO URBANO.

Se trata de la parcela nº 5, comprendida en el ámbito del Plan Parcial Los Callejones; de uso Industrial, que promueve el Excmo. Cabildo Insular de La Palma, que a través del Plan Parcial aprobado definitivamente y del Proyecto de Urbanización redactado por GESTUR Tenerife, se piensa ejecutar próximamente, simultáneamente.

### 1.4.-CONDICIONANTES.

Los condicionantes de la parcela lo constituyen las propias de la normativa, que más adelante describiremos, y la acusada topografía en pendiente, que obliga adecuar una solución, que se integre lo mejor posible al paisaje, en la ladera.

### 1.5.-PLANEAMIENTO PARCIAL Y ORDENACION PROPUESTA

El Plan Parcial, determina:

**Superficie:** 6.780 m<sup>2</sup>

**Ocupación:** 60%

**Edificabilidad:** S/rasante 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**B/rasante no computa sótanos.**

En el caso nuestro la parcela es única, un solo propietario, y la edificabilidad total la referimos al ámbito total de la misma 6.780 m<sup>2</sup>, al igual que la ocupación 60%.

**Altura: 9 metros.**

**Retranqueos a linderos: 3 metros**

**Retranqueos a viales: 5 metros**

Según esto tenemos el resultado siguiente de aplicar las normas del Plan Parcial, y Proyecto Básico (Modificación Puntual del Plan Parcial- Los Callejones).

	Plan Parcial	S/ Proyecto Básico – Modificación P. Parcial
<b>Parcela</b>	6.780 m <sup>2</sup>	6.780 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación 60%</b>	4.068 m <sup>2</sup>	4.625,34 m <sup>2</sup> - 68%
<b>Edificabilidad S/R 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 6.780 m<sup>2</sup>:</b>	8.136 m <sup>2</sup>	5.358,98 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad B/R: no computa sótano:</b>	4.068 m <sup>2</sup>	4.930 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad real:</b>	12.204 m <sup>2</sup>	10.288,98 m <sup>2</sup>
<b>Altura 2 Plantas:</b>	9 m	15 m
<b>Retranqueos linderos:</b>	3 m	3 m
<b>Retranqueos viales:</b>	5 m	5m

Del análisis, vemos que incumple formalmente la altura, solo en un tramo de la calle inferior, y la ocupación.- Estimamos que se puede justificar y adecuar con una Modificación Puntal del Plan Parcial, Los Callejones, que ordene los volúmenes y las alturas, con la finalidad antes comentada de determinar la parcela destinada a un uso específico:

Equipamiento público - Estación de mantenimiento insular de guaguas.

La mejor justificación de la Modificación Puntual del Plan Parcial, es el propio Proyecto Básico, en sí mismo; por su mayor grado de definición, acompañado de la maqueta correspondiente, que evidencie la bondad de la solución.

Decir que de los 10.288,98 m<sup>2</sup>, construidos potenciales según la propuesta global, casi la mitad estaría bajo rasante definida por el Plan Parcial para la sección tipo, según la solución, ya que se renuncian a las dos plantas que sobresalen, de la rasante de la calle superior, con la profundidad del fondo edificable que marca la ficha.

Se adjunta plano superpuesto de sección tipo del Plan Parcial, con la ordenación propuesta.

Se deduce una edificabilidad construida bajo rasante, de la sección tipo del Plan Parcial en dos niveles, medida en planos de propuesta.

15,50 m x 145 m = 2.247,50 m<sup>2</sup>  
18,50 m x 145 m = 2.682,50 m<sup>2</sup>  
Total: 4.930,00 m<sup>2</sup>

Como tenemos el total de superficie construida según proyecto de 10.288,98 m<sup>2</sup>, le deducimos los 4.930 m<sup>2</sup> bajo rasante y nos quedan 5.358,98 m<sup>2</sup> sobre rasante.

Luego la propuesta renuncia a una edificabilidad potencial sobre rasante de:

8.136 m<sup>2</sup> (Plan Parcial) - 5.358,98 m<sup>2</sup> = 2.777,02 m<sup>2</sup> que se compensan con los 4.930 m<sup>2</sup>, bajo rasante antes comentados.

La edificabilidad real sería  $10.288,98 \text{ m}^2 / 6.780 \text{ m}^2 = 1,51 \text{ m}^2/\text{m}^2$  menor que la real del Plan Parcial  $12.204 \text{ m}^2 / 6.780 \text{ m}^2 = 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

También decir que el Plan Parcial señala para las parcelas de equipamiento comercial y social una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, más acorde y de aplicación orientativa también para nuestro caso, a modo justificativo, al considerarla de un uso Singular de Equipamiento.



Luego tenemos que los parámetros que se modifican son:

- **La altura** se incrementa no en número de plantas, sino de 9 m a 15 m; para poder albergar la altura de las guaguas y sus márgenes de seguridad con el techo.- En planos aparece 14,40m, estimando que un margen hasta 15m; pendiente del cálculo de estructuras.

Decir que el P. Parcial, permite una altura de 9 metros, mas 1,40m no computable al considerarse edificación abierta, y se puede estimar una sobre altura en pabellones de escalera de 3 metros, con lo que en total la altura "virtual" sería de 13,40; en la manzana de la cota inferior.

En la pastilla de la explanada superior, podemos según ficha del P. Parcial, ubicar un sótano de 3 metros, con lo que la altura pasaría a 16,40 metros, y si además contamos el desnivel de rasantes, entre calles hace que en lateral de la pastilla se pueda contemplar una altura "virtual" de 27,8 metros.

La bondad de la modificación es evidente, se renuncia a esta altura, incrementándola ligeramente en la pastilla inferior de la virtual de 13,40 metros, a 14,40 metros.

- **La ocupación**, formalmente aumenta hasta un 68%, por la lógica de poder aprovechar al máximo la parcela dadas las dimensiones de las guaguas y sus radios de giros de maniobra, pero sólo hasta agotar los retranqueos tal como define el Plan Parcial, de 3 metros a linderos y 5 metros a borde de acera en los viales.
- Se ocupan los patios traseros de 3 metros de fondo, que se pueden usar y ocupar, pero no techar ahora según el P. Parcial vigente.- Este volumen resultante de la ocupación, se compensa suficientemente con la "renuncia" en la pastilla superior a dos plantas de altura, la sobre altura, y al sótano en total una altura 16,40 metros, y profundidad de 7 metros; a lo largo de toda la manzana.

Se mejora notablemente el impacto ambiental y arquitectónico, de la pieza proyectada sobre todo si se ve desde el acceso al aeropuerto, en avión a la entrada a la isla de La Palma.

- **Las alineaciones y rasantes** son las definidas en el proyecto de urbanización, pero se modifica parcialmente la rasante de la vía inferior, en cuanto a la pendiente en sus tramos; con la finalidad de poder aprovechar este viario para acceder al segundo nivel de aparcamiento de guaguas, y no consumir dentro de la parcelas rampas de difícil solución y que consumiría espacio, tan necesitado dadas las condiciones de la parcela.

- **La rotonda**, mantiene su superficie según el P. Parcial, como viario, pero en la Zona Verde - espacio libre, se aconseja y se señala una zona de 70m<sup>2</sup> aproximadamente para que continuando siendo Zona Verde, como no puede ser de otra manera, se deje libres de plantación de árboles, que con sus copas; pudieran interferir en los radios de giro de las guaguas de 12 y 15 metros de longitud.

## 1.6.-DOCUMENTACION DEL P. PARCIAL QUE SE MODIFICA, Y TRAMITACION.

Solo se modifica de la memoria y planos del Plan Parcial, los aspectos antes comentados en cuanto a parámetros urbanísticos, de sus Normas.

Para la tramitación de este Plan Parcial se estará a lo dispuesto en la LOTC.- 1999.

## 1.7.-NATURALEZA DE LA OBRA.

Se proyecta un edificio de Estación de Mantenimiento Insular de Guaguas para el Cabildo Insular de La Palma.- El edificio se organiza en función de la normativa urbanística aplicable, que permite una edificación abierta de dos plantas de altura.

- Análisis urbanístico:

Consultado el Plan Parcial, la parcela se encuentra situada en la zona denominada en parcela nº 5, adaptándose a lo previsto en el Proyecto de Urbanización, realizado por GESTUR Tenerife.



- La clasificación del suelo es urbano.
- Uso: Almacén, Oficina, Garajes, Estación de Servicio.
- Altura: Dos Plantas, 9 metros.
- Alineaciones y Rasantes: Las señala el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización, y la propuesta de Modificación Puntual del P. Parcial.

### 1.8.-SOLUCIONES ADOPTADAS.

El edificio se proyecta dentro de los principios de la Arquitectura del Movimiento Moderno, con un lenguaje arquitectónico sobrio, adaptado a la realidad del presupuesto económico, para unas instalaciones que deben tener un costo adecuado.

Su diseño se basa en lograr la máxima diafanidad, para plantas de garaje, con una estructura de pórticos de hormigón armado, que compatibilice la distribución funcional del programa, con la racionalidad estructural, y la lógica economía distributiva funcional para las guaguas.

El hecho de situarse en una parcela de notables vistas, sobre el mar y la obligación de escalonar la edificación, hace que la construcción sea singular por su "visión lejana", desde el aeropuerto y desde la parte baja del municipio, sobre todo desde la costa de la Bajita.

Como concepto de ordenación, hemos tomado las terrazas de banales que existen en el paisaje de la Palma, a modo de muros de piedra y estableciendo una ordenación en niveles lo menos impactante posible; para ello hemos utilizado adecuadamente los viales de la parcela para lograr tres accesos independientes, uno a nivel inferior.

Otro por la rotonda en el extremo Sur, y por último, otro por el nivel superior.

A su vez, los dos niveles superiores se comunican por rampas al 7%, en la franja obligada de retranqueos.

### 1.9.-DOCUMENTOS.

La Modificación Puntual del Plan Parcial comprende la presente memoria y los planos siguientes de.

#### Información:

- 1.-Planeamiento: Plan Parcial.
- Planta General de alineaciones y rasantes, Proyecto de Urbanización.
- Alzados según ficha tipo del Plan Parcial.

#### Ordenación:

- 1.1.- Planta General Distribución.
- 1.2.- Alzados y Secciones Longitudinales y Transversales.
- 1.3.- Plano de Cubierta, Replanteo y Acotado. Fotos de Maqueta.

Santa Cruz de La Palma, a 10 Octubre de 2.000.

El Arquitecto.

Fdo.: Gabriel Henríquez Pérez, S.L.