

REVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUNTALLANA

ISLA DE LA PALMA

APROBACIÓN DEFINITIVA. ADAPTACION A LAS NAD DEL PIOLP
Subsanación de observaciones de la COTMAC
de 10 de marzo de 2016

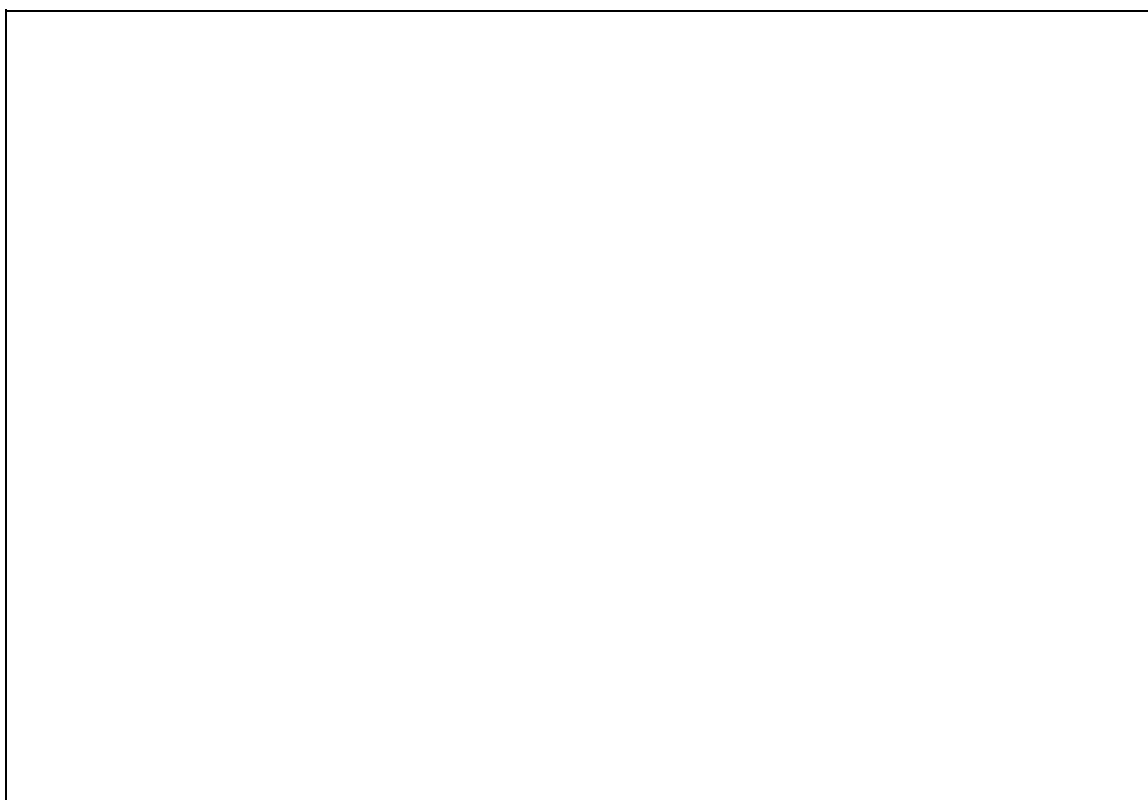


REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUNTALLANA

APROBACIÓN DEFINITIVA. ADAPTACIÓN A LAS NAD DEL PIOLP

Subsanación de observaciones de la COTMAC de 10 de marzo de 2016

JUNIO 2018



**ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR DE SUELO
URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL “EL TEJAL”**

CARO & MAÑOSO
Arquitectos Asociados, S.L.P.

G O B I E R N O D E C A N A R I A S
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD
GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)

AYUNTAMIENTO DE PUNTALLANA

EQUIPO REDACTOR:

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)
CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS, arquitectos asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación

Ángel M. Caro Cano, Arquitecto
Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto

Departamento Jurídico

Fernando Senante Mascareño, Abogado

Memoria Ambiental

Inmacan, S. L.
Pedro Luis Pérez de Paz, Doctor Biólogo

Informe de Sostenibilidad

GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.
Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo
Fermín Gigante Carballo, Geógrafo
Patricia Sara Lemes Roldán, Ambientóloga

Departamento Técnico

Andrés Pérez Martínez, Arquitecto
Juan Pablo Sánchez Rubianes, Arquitecto
Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico
Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante
José Ilidio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante

INDICE

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO	11
2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DE ESTA ORDENACION PORMENORIZADA	13
3. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CALIDAD SUSTANTIVOS Y DOCUMENTALES	15
4. UBICACIÓN, SUPERFICIES Y LINDEROS.....	17
5. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. ESTUDIO DE CONTENIDO AMBIENTAL	19
5.1. INVENTARIO TERRITORIAL (EL MARCO DE ACTUACIÓN).....	20
5.1.1. El medio abiótico	20
5.1.1.1. <i>Topografía.....</i>	20
5.1.1.2. <i>Características Geológicas y Morfológicas</i>	23
5.1.1.3. <i>Características climáticas e hidrología.....</i>	24
5.1.1.4. <i>Características Edafológicas</i>	26
5.1.1.5. <i>Determinación de la calidad visual del Paisaje</i>	28
5.1.2. El medio biótico	29
5.1.2.1. <i>Las comunidades vegetales.....</i>	29
5.1.2.2. <i>Fauna</i>	29
5.1.2.3. <i>Patrimonio arqueológico y Etnográfico</i>	30
5.1.2.4. <i>Construcciones existentes</i>	31
5.1.3. Usos actuales del suelo	31
5.1.3.1. <i>Usos tradicionales del suelo.....</i>	31
5.1.3.2. <i>Usos actuales del suelo</i>	31
5.1.4. Tipología y localización de impactos preexistentes	31
5.2. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DE LA ZONA (VALOR DE LA ZONA)	32
5.2.1. Resumen de características y problemática ambiental existente.....	32
5.2.2. Definición de las limitaciones de uso	32
5.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES	32
6. ASPECTOS QUE CONDICIONAN LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA	35
6.1. ÁMBITO	35
6.2. USOS Y EDIFICIOS EXISTENTES.....	35
6.3. ACCESOS Y VIALES EXISTENTES Y PROYECTADOS EN EL SECTOR	35
6.4. INFRAESTRUCTURA BÁSICA DISPONIBLE.....	35

6.4.1. Abastecimiento de agua potable	36
6.4.2. Evacuación de aguas residuales. Saneamiento	36
6.4.3. Suministro de energía eléctrica.....	36
6.4.4. Alumbrado público	36
6.4.5. Telefonía.....	36
6.5. SERVIDUMBRES APARENTES.....	36
6.5.1. Red de energía eléctrica	36
6.5.2. Red de telefonía	36
6.5.3. Infraestructuras hidráulicas	36
6.6. OTROS.....	37
7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	39
8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR: EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA.....	41
8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE	41
8.1.1. Memoria Informativa. Síntesis del diagnóstico Territorial	41
8.1.2. Diagnóstico de los recursos naturales	42
8.1.2.1. Calidad del ambiente atmosférico.....	42
8.1.2.2. Objetivos sectoriales	42
8.1.2.3. Memoria de Ordenación: el modelo territorial	42
8.1.2.4. Condiciones generales de los usos.....	45
8.1.2.5. Clasificación de los usos	45
8.1.2.6. Usos relacionados con residencia.....	45
8.2. CRITERIOS DE ORDENACION DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL.....	47
9. EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGO AL SECTOR DE SUELO RESIDENCIAL.....	49
9.1. PGO VIGENTE	49
9.2. REVISIÓN DEL PGO EN TRAMITACIÓN. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA	49
9.2.1. Memoria de Información y de ordenación urbanística	49
9.2.2. Ficha de Ordenación detallada correspondiente al Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión según el PGO en tramitación (Documento de Aprobación Definitiva)	49
9.3. NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA.....	59
9.3.1. Legislación Estatal	59
9.3.2. Legislación Autonómica	59
9.3.3. Legislación ambiental o sectorial específica	64
9.3.3.1. Aguas: Plan Hidrológico de La Palma.....	64
9.3.3.2. Carreteras.....	64

9.4. PGO EN TRAMITACIÓN.....	65
9.4.1. Memoria de Ordenación	65
9.4.2. Objetivos de ordenación	65
10. ESTUDIO DE LAS CONDICIONES DE PARCELA, RETRANQUEO, OCUPACIÓN Y ALTURA EN EL SECTOR EL TEJAL.....	67
11. JUSTIFICACIÓN, CAPACIDAD Y COMPETENCIA DEL PROMOTOR.....	69
12. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN	71
13. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	73
14. DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA	75
14.1. SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.....	75
14.1.1. Resumen de características del suelo lucrativo del Sector “El Tejal”	75
14.2. RED VIARIA - APARCAMIENTO.....	76
14.2.1. Resumen de características de la red viaria del sector “El Tejal”	77
14.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	77
14.4. DOTACIONES.....	77
15. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS	79
15.1. INFRAESTRUCTURA VIARIA	79
15.2. SISTEMA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS	80
15.2.1. Suministro y distribución de agua.....	80
15.2.2. Red de saneamiento	81
15.2.3. Red de pluviales.....	81
15.2.4. Red de distribución eléctrica	82
15.2.5. Red de alumbrado público	83
15.2.6. Red de telefonía.....	86
16. DOCUMENTOS	87
17. PLAN DE ETAPAS SEÑALANDO EL ORDEN DE PRIORIDADES EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EL SISTEMA DE ACTUACIÓN APLICABLE	91
17.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	91
17.2. PLAZOS DE EJECUCIÓN	91
17.3. PROGRAMA DE ACTUACION.....	92
17.4. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.....	92

18. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO CON JUSTIFICACIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS	93
18.1. AVANCE DE PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS	93
18.2. OBRAS DE URBANIZACION DEL ACCESO AL SECTOR Y CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS PRÓXIMOS	93
18.3. REPERCUSION DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	94
PLANOS.....	95

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

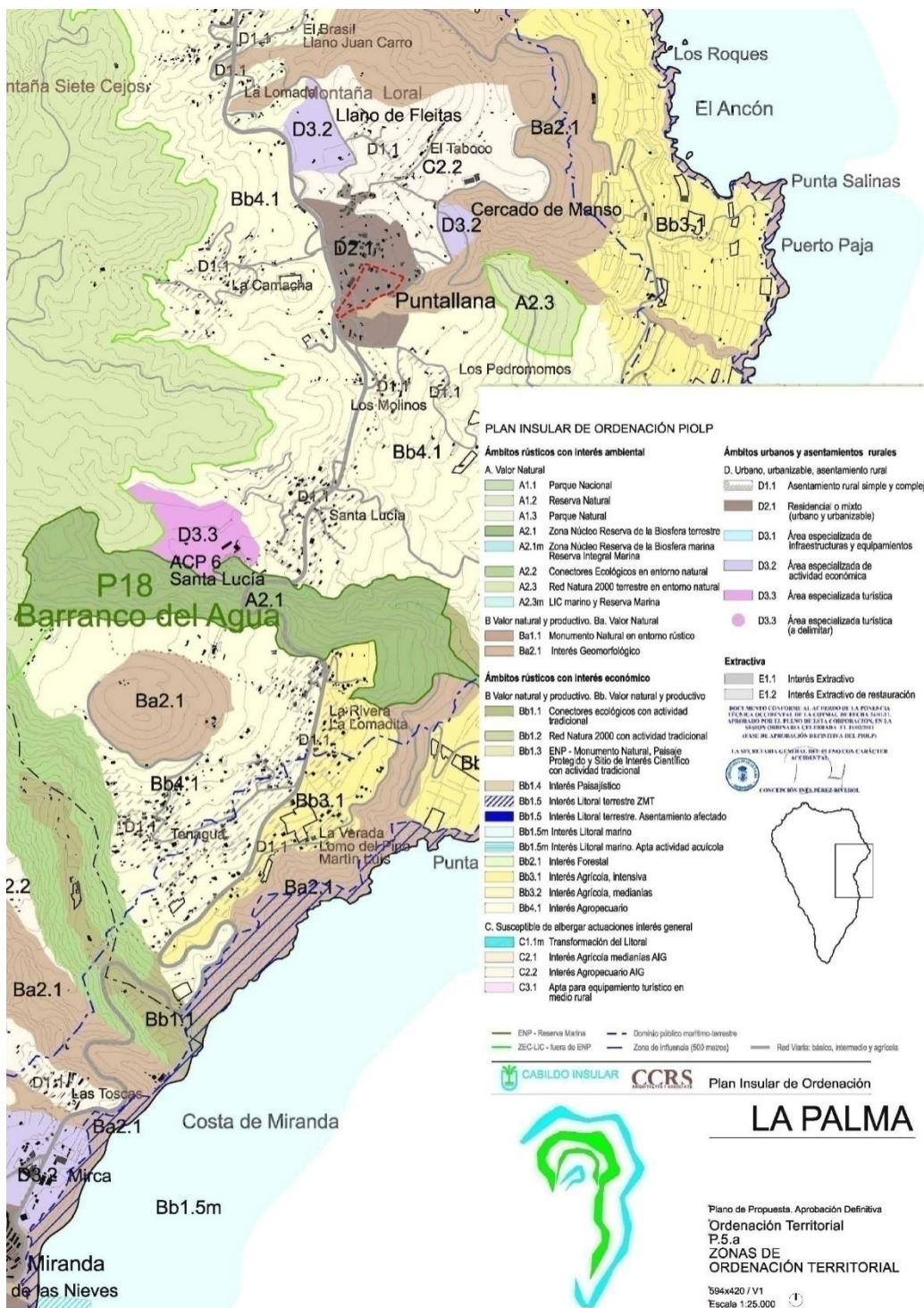
El presente documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Puntallana con el objeto de desarrollar, en la Revisión del Plan General de Ordenación (PGO) de Puntallana, en su adaptación a las NAD del Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP), la ordenación pormenorizada del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial ZOR El Tejal.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DE ESTA ORDENACION PORMENORIZADA

El presente documento tiene por objeto desarrollar las determinaciones que fija el Plan Insular de Ordenación de La Palma (PIOLP) en su documento de Aprobación Definitiva (BOC Nº67, de 1 de abril de 2011), y las correspondientes de la Revisión del PGO de Puntallana en su documento de Aprobación Definitiva, para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado anteriormente referido.

El marco legal está constituido por el PIOLP, el PGO municipal, el Texto Refundido de la Ley del Territorio y de la Ley de Espacios Naturales de Canarias, el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y el Documento de referencia para elaborar los informes de sostenibilidad de los instrumentos urbanísticos de desarrollo.

La conveniencia de redactar la ordenación pormenorizada del Sector se justifica desde el propio marco de la zonificación del PIOLP, que lo recoge como “ámbito urbano residencial o mixto” y de la Revisión del PGO de Puntallana, que lo clasifica en correspondencia con el PIOLP como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de uso Residencial, procediendo a su ordenación con el fin de integrar los dispersos edificatorios que en él se desarrollan en el tejido urbano que se extiende hacia poniente, estableciendo las densidades adecuadas para asegurar la relación tipología-morfología del ámbito y su ajuste con las de su entorno inmediato.



Fragmento del plano P.5.a, Zonas de Ordenación Territorial del PIOLP, con el ámbito (delimitado por línea discontinua de color rojo) señalado como zona D2.1., urbano de uso residencial o mixto.

3. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CALIDAD SUSTANTIVOS Y DOCUMENTALES

El Anejo de Ordenación Pormenorizada presenta las determinaciones que exigen los artículos 35 y 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (en adelante, TR-LOTENC'00); y los artículos 45, 46 y 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante, Reglamento de Planeamiento) y las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Puntallana.

Consta de los siguientes documentos:

- I. Memoria**
- II. Planos de Información**
- III. Planos de Ordenación**
- IV. Normativa**
- V. Plan de Etapas**
- VI. Estudio Económico-Financiero**

4. UBICACIÓN, SUPERFICIES Y LINDEROS

El Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado “El Tejal”, de uso residencial, se sitúa en el término municipal de Puntallana, en las cercanías del suelo urbano de El Pueblo, junto a la Carretera de Circunvalación LP-102. Su superficie total según el PGO y su ficha técnica es de veintinueve mil ciento ochenta y seis metros cuadrados (29.186 m² ó 2,91 Ha).

El Sector está delimitado, en su arco sur-oeste, por la Carretera de Bajamar -LP-102- y, en el resto de su perímetro, por el núcleo urbano de San Juan de Puntallana.

5. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO. ESTUDIO DE CONTENIDO AMBIENTAL

La variable ambiental se convierte en un elemento integrado dentro de los documentos de ordenación del territorio. Por tanto en el contenido del Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGO se incluyen las evaluaciones correspondientes sobre el anejo ordenación pormenorizada del ZOR de “El Tejal”, exponiéndose a continuación una síntesis de aquellos aspectos que inciden directamente en las características urbanísticas y de ordenación.

Dentro del análisis ambiental del Plan General de Ordenación de Puntallana el área de afección del Anejo de Ordenación Pormenorizada se encuentra dentro de la Unidad Ambiental Homogénea C.1.: Medianías, Núcleos urbanos y asentamientos rurales.

Esta unidad se describe, en caso de tratarse de aquella parte de la misma con una mayor densidad de los núcleos, como es el caso, como áreas cuya *“componente dominante es la actuación humana, en torno a carreteras y vías de comunicación, dando lugar a asentamientos de esquema lineal en el que las edificaciones adoptan formas cúbicas y volumetrías generosas, en un ámbito donde sólo los castaños destacan por su porte y su singular fenología estacional de árbol caducifolio. También llaman la atención, aunque de forma más discreta, las vides, dependiendo sobretudo de la estación (en verano ofrecen un contraste cromático importante con el suelo, que en invierno desaparece del todo). A su vez se destaca el aspecto ordenado que produce la existencia de paredes y lindes, retícula en la que, por el grosor de la línea, sobresale el trazado de las vías horizontales”*.

Los aspectos más significativos del Informe de Sostenibilidad Ambiental referidos al ámbito son los que a continuación se exponen:

- **Características ambientales sinópticas del suelo afectado.** Ubicado en el término municipal de Puntallana es un ámbito vinculado a la trama existente, por lo que la ordenación pormenorizada propuesta consiste en la integración de estos fragmentos de ciudad con el actual tejido viario y la edificación, con las densidades adecuadas para asegurar la relación tipología-morfología del ámbito en cuestión
- **Afección a Áreas Naturales Protegidas:** No
- **Afección a otras Áreas de Interés Ambiental (natural o cultural):** No
- **Observaciones:** Las tipologías edificatorias en estos ámbitos se ajustarán a las de su entorno inmediato.
- **Impacto Ambiental Previsto:** Poco Significativo.

En cualquier caso, se parte de la premisa de que la evaluación del Plan General de Ordenación no establece, dentro del área de estudio, áreas de especial interés para su conservación, valorando como “poco significativo” el impacto ambiental previsto.

5.1. INVENTARIO TERRITORIAL (EL MARCO DE ACTUACIÓN)

El ámbito del Anejo de Ordenación Pormenorizada se encuentra en su totalidad antropizado, siendo su uso actual y en la mayor parte de su extensión la agricultura aún no encontrándose efectivamente cultivado.

5.1.1. El medio abiótico

5.1.1.1. Topografía

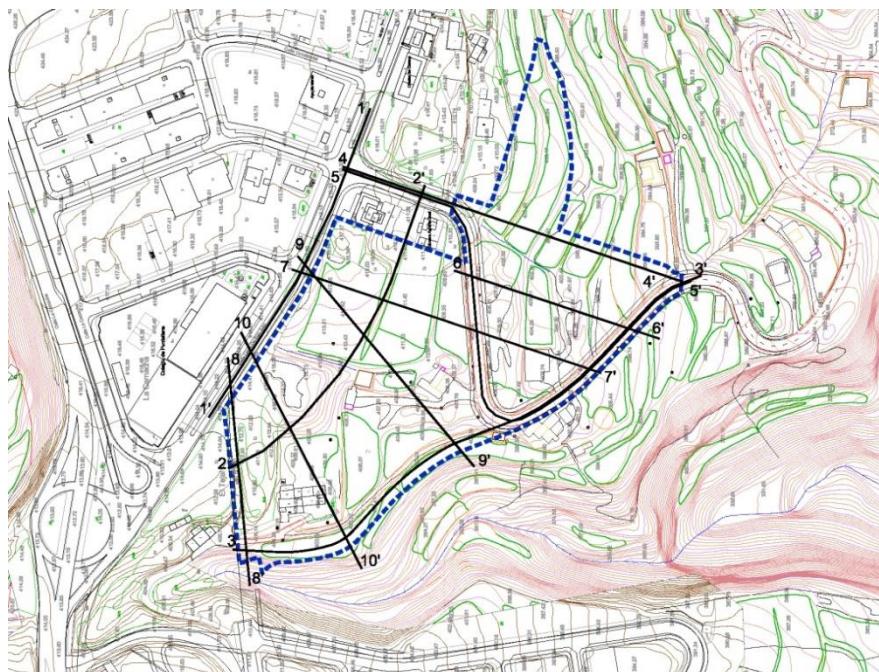
Los vértices de la actuación tienen los siguientes valores topográficos:

- Lindero Noreste:
 - Vértice Norte: + 417,17 metros de altitud.
 - Vértice Este: + 392,55 metros de altitud.
 - Al ser la longitud aproximada del lindero Noreste de 192 mts y su diferencia de cotas de 24,627 mts, la pendiente de este lindero es del 12,82 % aproximadamente. El lindero Norte es tangente a una de las curvas de la carretera LP-102.
- Lindero Noroeste:
 - Vértice Norte: + 417,17 metros de altitud.
 - Vértice Oeste: + 414,79 metros de altitud.
 - Al ser la longitud aproximada del lindero Noroeste de 127 mts y su diferencia de cotas de 2,38 mts, la pendiente de este lindero es solo del 1,87 % aproximadamente. El lindero Noroeste coincide con la calle Llano de San Juan y con el límite del Suelo Urbano Consolidado del núcleo de San Juan de Puntallana.
- Lindero Suroeste:
 - Vértice Oeste: + 414,79 metros de altitud.
 - Vértice Sur: + 406,19 metros de altitud.
 - Al ser la longitud aproximada del lindero Suroeste de 84 mts y su diferencia de cotas de 8,60 mts, la pendiente de este lindero es del 10,23 % aproximadamente. El lindero Suroeste coincide con la calle El Tejal.
- Lindero Sureste:
 - Vértice Sur: + 406,19 metros de altitud.

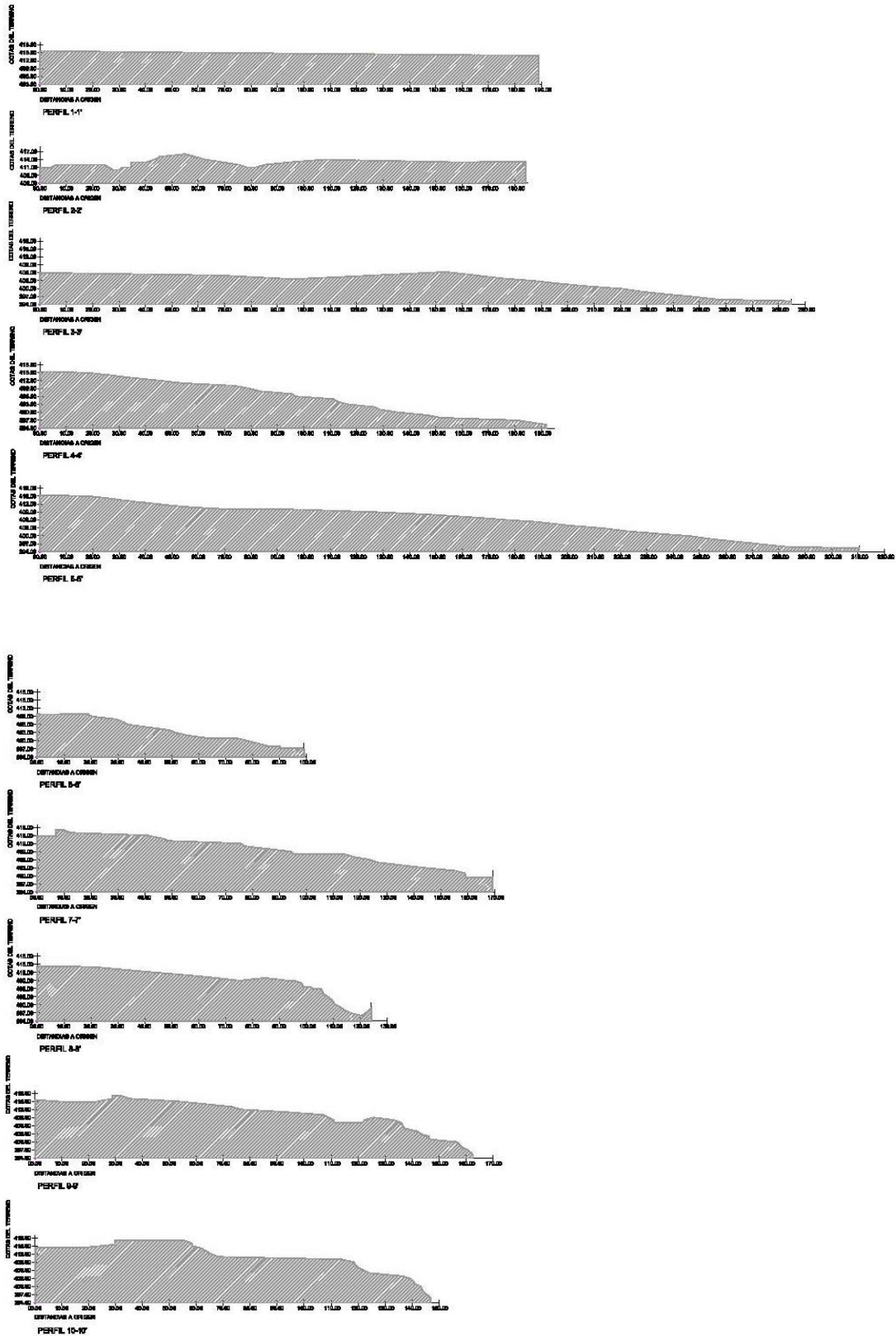
- Vértice Este: + 392,55 metros de altitud.
- Al ser la longitud tomada como referencia de 303,00 metros, y su diferencia de cotas de 16,64 mts, la pendiente media de este lindero es del 4,5 %, constituyendo la prolongación de la carretera LP-102 hasta su conexión con la calle El Tejal.



Situación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencia “El Tejal”



Análisis topográfico del sector (I)



Análisis topográfico del sector (II)

Siendo importante, por tanto, la inclinación del terreno en sentido este-oeste, la pendiente en sentido norte-sur es, sin embargo, prácticamente horizontal, configurando una plataforma sobre la que disponer la ordenación propuesta a modo de prolongación hacia levante del núcleo de San Juan de Puntallana.

A continuación se recoge un resumen del Estudio Ambiental, incluido en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

5.1.1.2. Características Geológicas y Morfológicas

La geología de Puntallana se caracteriza por estar formada en su totalidad por series basálticas antiguas, como corresponde a toda la mitad norte de La Palma. Dicha mitad norte tiene forma de cono, con sus laderas de lavas inclinadas hacia el mar. Este cono no es una excepción en Puntallana, ya que está surcado por barrancos profundos que parten del centro hacia su periferia.

La actividad volcánica en esta área se caracteriza por estar concentrada en regiones geográficas limitadas, que van formando unos edificios volcánicos con desplazamiento del foco principal de la actividad volcánica. La diferenciación entre los edificios es en ocasiones sencilla, pues el edificio anterior, bien por erosión o bien por deslizamiento en masa instantáneo de grandes dimensiones, hace desaparecer parte del relieve anterior. Esto forma una discordancia en la superficie que separa los materiales de las dos unidades.

En Puntallana, como es característico en todo el norte de la Palma, nos encontramos con dos de los cinco edificios principales de la geología palmera. El más antiguo de éstos es el Edificio Taburiente I. Se trata de un gran estratovolcán centrado en la mitad norte de la Caldera de Taburiente y que se levantó rápidamente hace unos dos millones de años. Sus materiales característicos son basaltos y su actividad fue centralizada, con pocos aparatos periféricos.

Los materiales característicos de Taburiente I son:

- Lavas fluidas del tipo aa y pahoe-hoe. Se encuentran desde la cota cero y hasta el nivel de mar. Las lavas pahoe-hoe abundan más en los niveles inferiores.
- Materiales piroclásticos. Formando lentejones potentes con granulometría gruesa, procedentes de conos de cinder enterrados; o bien formando conos horizontales, delgados y extensos, con una granulometría de carácter más fina que la anterior. Este segundo tipo abunda cerca de la región de la cumbre original.
- Aglomerados de génesis variada. Constituidos por fragmentos líticos dispersos en una matriz limosa o limo-arenosa.

En la parte central del edificio las lavas están intercaladas e imbricadas con aglomerados y niveles piroclásticos. Cerca de la costa estos últimos elementos tienden a adelgazarse y desaparecer quedando solo lavas. Los aglomerados y niveles piroclásticos han sufrido procesos de alteración y compactación, que modifican sus características primarias. Estos procesos no

afectan por igual a todos los productos, sino que son más intensos en los piroclásticos y aglomerados por tener carácter fragmentario en su origen; al compactarse van perdiendo su porcentaje de huecos.

Una estructura característica del Edificio Taburiente I es que la parte sur ha desaparecido, al ser cortada por un anfiteatro calderiforme concéntrico llamado COEBRA, de gran repercusión en el acuífero insular.

El segundo edificio geológico presente en Puntallana es el Taburiente II; es la de superficie mayor de todos los edificios insulares. También se trata de un estratovolcán cónico que originalmente tenía su cumbre en algún lugar de la Caldera. En este edificio se encuentran restos de erosión glacial en su cabecera. Lo que hace unos diez mil a veinte mil años.

La distribución y tipos de productos eruptivos es similar al del edificio Taburiente I y a la de todo estratovolcán. Una diferencia con el edificio de Taburiente I es que este segundo edificio ha tenido erupciones de flaco, a través de diques radiales; por ello existen numerosos conos de cinder que en toda la periferia del edificio intercalan e imbrican con las lavas de la superficie central más elevada.

En el caso del área que se ve afectada por el presente instrumento de planeamiento, la totalidad de la misma está cubierta por una colada basáltica con las características descritas anteriormente.

Los elementos geomorfológicos principales de Puntallana son los barrancos. Al tratarse de un municipio enclavado en la parte antigua de La Palma y ser como es sabido una isla volcánica, son materiales fácilmente erosionables. Esto hace que el municipio esté surcado por barrancos. Los principales barrancos de sur a norte del municipio son: Barranco Seco, Barranco del Agua, Barranco de los Tanques, Barranco de Nogales y Barranco de la Galga.

Todos estos barrancos pertenecen al tipo OAHU, cuya característica principal consiste en tener forma de embudo y salida estrecha. El fondo es encajonado y de laderas inclinadas.

El nacimiento es debido a procesos erosivos intensos, producidos por lluvias torrenciales que van creando cárcavas y barranquillos. A medida que se van produciendo nuevos deslizamientos de suelo, las laderas de estos barranquillos se van excavado más profundamente, reduciéndose los riscos entre estos barranquillos que van quedando conectados y el conjunto de la cuenca del barranco principal se va formando.

El área de estudio se ve rodeada por el barranco de Oropesa y una barranquera de considerable profundidad que desemboca en el anterior.

5.1.1.3. Características climáticas e hidrología

El alisio y la altitud son los dos elementos definatorios del clima de este municipio. Su orientación cara al alisio la pone en el área de influencia de este viento húmedo y fresco que sopla del nordeste durante todo el año, pero especialmente en verano. Este viento asciende por las

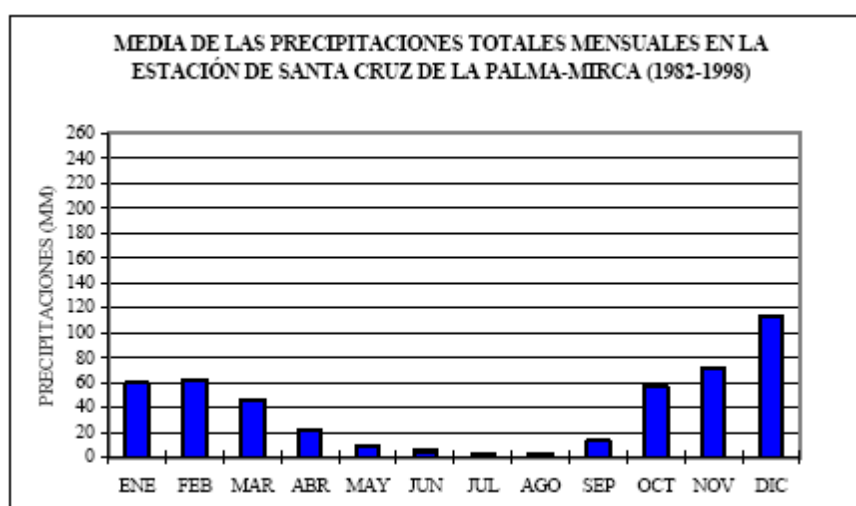
laderas del municipio hasta encontrarse con el alisio del noroeste que sopla a mayor altitud. Este último viento es más seco y relativamente caliente, creándose entre estos dos tipos de alisios el mar de nubes, con su gran influencia en la precipitación horizontal del monteverde.

La precipitación horizontal es de gran importancia en Puntallana por tratarse de un municipio que intercepta claramente a los alisios. La alta humedad que se produce por el estancamiento de las nubes entre los dos vientos alisios hace que el ambiente esté saturado, produciéndose la condensación del vapor de agua en pequeñas gotas. Estas gotas suspendidas en el aire chocan contra objetos produciendo la precipitación horizontal.

Diversos factores influyen en la cantidad de precipitación:

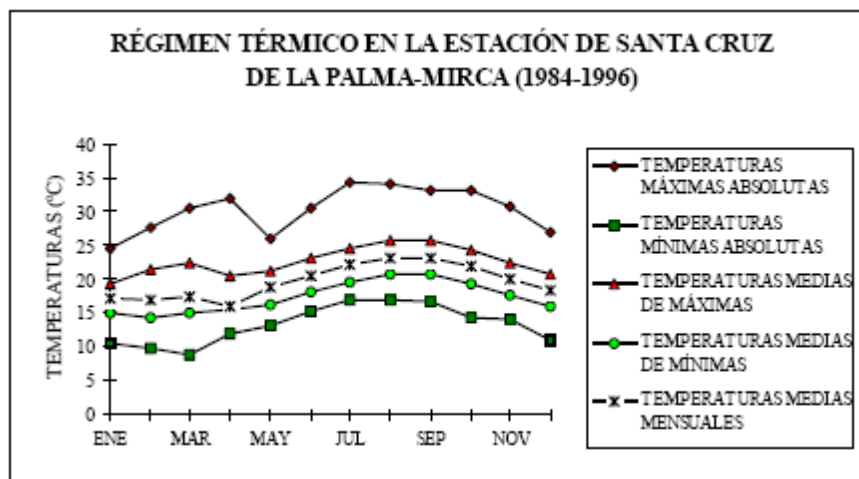
- a) La densidad de la niebla. A mayor densidad las gotas son de mayor tamaño y número.
- b) El viento tiene también una gran influencia en este tipo de precipitación pues cuando su velocidad es débil, las gotas están en suspensión y no chocan contra ningún objeto depositándose.
- c) El perfil y tamaño de la superficie de choque de los objetos también tienen interés pues influyen en la cantidad de gotas que se depositan en ellos.

Durante el invierno el alisio sopla menos en Puntallana por el desplazamiento al sur del anticiclón de las Azores. Esto permite que se formen depresiones y que las inundaciones de aire polar lleguen al municipio produciéndose lluvias. La situación en el nordeste insular hace que las borrascas de trayectoria sudoeste tengan una influencia menor en la cantidad de lluvia caída que en el resto de la isla.



Para representar la media de las precipitaciones totales mensuales se ha cogido la estación meteorológica de Mirca, en el municipio de Santa Cruz de La Palma, dada la representatividad de los datos que presente al encontrarse muy cercana al límite municipal con Puntallana. De la

gráfica que se obtiene de la serie 1982-1998 se deduce que las precipitaciones de Puntallana son entre Octubre a Marzo principalmente. Los meses de mayor lluvia son Noviembre y Febrero.



La altitud y el relieve son los otros dos factores importantes a la hora de definir el clima puntallanero. Llega la altitud a superar los 2000 m. Afecta a las temperaturas del municipio y también a la cantidad de lluvia que cae. También tiene una gran influencia en la forma de las precipitaciones pues en las cumbres, en invierno, las nevadas no son infrecuentes. Esta lluvia es superior a medida que aumenta la altitud.

Resumiendo, se podría considerar que el área afectada por el presente instrumento de planeamiento tiene las siguientes características climáticas: la temperatura es entre 12 a 16 Cº, pocas oscilaciones térmicas tanto anuales como diurnas y precipitaciones entre los 550 a 1200 mm de lluvia; humedad relativa entre 70-85%. Es un clima característico de las zonas de medianías de esta zona de la isla.

5.1.1.4. Características Edafológicas

Es evidente que en la planificación del desarrollo de un territorio, los recursos naturales constituyen sólo una pieza más del complejo entramado de variables, objetivos e intereses que es necesario considerar. Pero también es cierto que aunque hasta no hace muchos años, los recursos naturales, el medio físico o los aspectos ambientales del planeamiento, recibían un trato subsidiario y dependiente de otros parámetros o ejes considerados fundamentales del desarrollo (urbanos, industriales, turísticos, agrícolas, etc.), en los últimos años coincidiendo con una concienciación global del estado de degradación de unos recursos finitos, se ha comenzado a abordar la planificación del territorio desde una perspectiva más integradora que intente conciliar el aparente, aunque permanente, conflicto entre conservación y desarrollo.

Así la Ley 12/94 establece la figura de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) incorporándolos a los Planes Insulares de Ordenación (PIOT), armonizando así el uso de los recursos naturales y la ordenación territorial derivada de la legislación del suelo.

Queda establecido pues, que una moderna planificación territorial no se concibe, sea cual fuere el sentido en que ésta se oriente, sin un conocimiento exhaustivo de la calidad de los recursos y de la capacidad de éstos para acoger diferentes usos.

En la planificación integral del territorio y en cualquier planeamiento sectorial, el suelo es el soporte físico de las actividades humanas y objeto en sí mismo de la planificación y ordenación. Pero además el suelo es la base de funcionamiento de todos los ecosistemas terrestres, factor fundamental de la productividad biológica de un territorio y un recurso natural no renovable que es necesario conservar, adecuando los usos a sus cualidades y capacidades.

En esta línea el Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias (Ley del Territorio) y de Espacios Naturales de Canarias, considera en su Art. 3g del Título Preliminar que uno de los criterios de actuación de los poderes públicos será *"la utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y en congruencia con la función social de la propiedad"* y en la definición del suelo rústico (Art. 54e, Título II, Capítulo II) incluye *"ser procedente su preservación por tener valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales"*.

Por todo ello, los suelos como recurso ambiental importante, han de constituir uno de los primeros factores a evaluar u ordenar en cualquier planeamiento territorial.

La ordenación del suelo en un municipio como Puntallana es necesariamente compleja. En efecto, se trata de un municipio con unos valores ambientales innegables, sobre todo en la zona alta (Parque Natural de Las Nieves) y en la zona costera de algunos barrancos (Sitio de Interés Científico del Barranco del Agua) y al mismo tiempo con elevadas expectativas de crecimiento urbanístico, dadas las demandas que impone su proximidad a S/C de La Palma. Además destaca por una importante agricultura platanera en la zona de costa y el mantenimiento de la actividad agropecuaria en las zonas de medianías, lo que hace que exista una confluencia de intereses urbanísticos, agrícolas y conservacionistas que provocan un permanente conflicto entre los diferentes usuarios del suelo, que es necesario ordenar y planificar

Así y en el sentido apuntado anteriormente, la cartografía adjunta representa las diferentes características y potencialidades intrínsecas de los suelos del municipio de Puntallana, de manera sintética y fácilmente legible por diferentes profesionales y usuarios de la información y al mismo tiempo rigurosa en los aspectos científicos y técnicos.

El Sector de El Tejal pertenece a la unidad cartográfica XVII, cuyos suelo está formado por Luvisoles Crómicos, Camisoles Crómicos y Leptosoles Líticos (suelos fersialíticos y Litosoles con Moderada calidad ambiental).

Se trata de la asociación de suelos característica de las medianías del municipio, donde coexisten los suelos fersialíticos con horizonte argílico (*Luvisoles crómicos*) descritos en la unidad anterior, con suelos pardos fersialíticos, que carecen de horizonte argílico y sólo presentan un horizonte cámbico de alteración por lo que han de incluirse entre los Cambisoles con epipedón ócrico descritos ya en la unidad II, aunque en este caso presentando un color rojizo (carácter crómico) por liberación intensa de óxidos de hierro.

Es general en todo el municipio que sobre los materiales basálticos antiguos en altitudes de medianías, haya tenido lugar la formación de horizontes argílicos. Sin embargo, la incidencia de los procesos erosivos en el área ha sido tan intensa que la profundidad a la que se sitúa el horizonte argílico es muy variable y así en las zonas más llanas y más estables este horizonte se sitúa a más de 150 cms. de profundidad, de modo que el suelo útil superficial está conformado por un horizonte ócrico y un cámbico (Cambisoles), mientras que en situaciones de topografía más accidentada, el horizonte argílico se sitúa a menor profundidad en incluso en casos extremos, aflora en superficie (Luvisoles).

Junto a estos suelos, en las áreas más abruptas los procesos de erosión son más intensos y alternan los suelos bien desarrollados con otros líticos y pedregosos de menos de 10 cms. de espesor (Leptosoles líticos).

La calidad ambiental de los suelos de esta asociación es moderada, ya que aunque los suelos son maduros, están bien desarrollados y en algunos casos sustentan vegetación climácica, en la mayor parte de los casos los suelos están muy antropizados y sujetos a intensos procesos de erosión.

5.1.1.5. Determinación de la calidad visual del Paisaje

En las últimas décadas, la sociedad ha comprendido que la capacidad tecnológica y la presión demográfica se han convertido en una amenaza para numerosos recursos de carácter tanto natural como cultural. Entre ellos se encuentra el paisaje, en su condición tanto de elemento de calidad ambiental como de valor histórico y cultural, que además representa un recurso económico ya que influye en la localización y desarrollo de determinadas actividades y en el precio del suelo.

Este carácter de escena causal, calidad, diversidad y ventaja competitiva económica ha sido reconocido como tal por el Consejo de Europa en la Convención Europea del Paisaje aprobada en el 2000, cuyo objeto es promover la protección, gestión y ordenación de los paisajes y organizar la cooperación europea en estos aspectos.

El paisaje designa cualquier parte del territorio, tal como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones; la gestión de los paisajes comprende las actuaciones dirigidas, en la perspectiva del desarrollo sostenible, al mantenimiento del paisaje con el fin de guiar y armonizar las transformaciones inducidas en él por la evolución social, económica y ambiental; la ordenación de paisajes comprende las actuaciones que presentan un carácter prospectivo particularmente acentuado y encaminado a la mejora, la restauración o la creación de paisajes.

En el caso del sector que nos ocupa no se debe tener tanto en cuenta el paisaje in situ, sino entender un entorno más amplio abarcando el casco de Puntallana, el espacio agrícola aledaño, las vistas al Lugar de Importancia Comunitaria del Sabinar de Puntallana y el paisaje platanero de la costa, siendo éstos dos últimos casos los de valores paisajísticos realmente significativos.

Por otro lado, la carretera LP-102, que linda con el sector de desarrollo del Plan, tiene un alto impacto en la componente paisajística y que por tanto, cualquier actuación que se realice en la misma debe ser tenida en cuenta para que ésta se desarrolle lo más adaptada al entorno.

5.1.2. El medio biótico

5.1.2.1. Las comunidades vegetales

El sector está ocupado por el paisaje vegetal propio de los territorios de las medianías insulares, marcado por cierto grado de antropización. En estos ambientes las actividades humanas han provocado en la mayoría de las ocasiones el desalojo de la cobertura vegetal original dejando paso a diversos matorrales de sustitución.

Desde el punto de vista de la biogeografía, el territorio se encuentra englobado en el Sector Palmero, Provincia Canaria occidental, incluida ésta dentro de la Superprovincia Canariense, perteneciente a la Subregión Canaria, y todo ello englobado dentro de los límites de la Región Mediterránea.

El Sector pertenece a la zona grafiada en el Informe de Sostenibilidad Ambiental como “Medio rural, cultivos y caseríos”. En ella, asociado a los cultivos de viñedos y papas podemos encontrar distintos herbazales más o menos nitrófilos pertenecientes a las clases *Stellarietea mediae* (*Echio-Galactition tomentosae*, cardo borriquero) y *Artemisietea vulgaris* (*Piptathero-Foeniculetum vulgaris*, hinojales), así como, otros matorrales también nitrófilos incluidos en la asociación *Artemisio-Rumicetum lunariae*, caracterizada por especies más o menos nitrófilas con una alta capacidad de colonización. Este es el caso de la vinagrera (*Rumex lunaria*), el incienso (*Artemisia thuscula*) y el mato de risco (*Lavandula canariensis*). A este conjunto de especies cabe sumar la presencia del cerrajón endémico palmero (*Sonchus palmensis*). En el seno de este matorral y como testigo de la acción humana, es frecuente observar especies introducidas como las piteras y tuneras (*Agave americana*, *Furcraea gigantea*, y *Opuntia* spp.), el pasto de elefante (*Pennisetum purpureum*), etc.

5.1.2.2. Fauna

La fauna del ámbito de estudio es la propia de los hábitats de medianías bajas ocupadas por matorrales y pastizales derivados en gran medida de diversas actividades antrópicas. Entre los vertebrados cabe destacar, dentro de las rapaces, la presencia del buho chico (*Asio otus canariensis*), especie propia de zonas forestales arboladas; dentro de los galliformes, la codorniz (*Coturnix coturnix coturnix*), especie común en campos cultivados y pastizales; dentro de los caradriformes, la chocha perdiz (*Scolopax rusticola*); y entre los paseriformes citados en la zona de estudio y en sus proximidades están las currucas (*Sylvia atricapilla heineken* y *Sylvia melanocephala leucogastra*), el herrerillo (*Parus caeruleus palmensis*) y la lavandera cascadeña (*Motacilla cinerea canariensis*).

Del grupo de los reptiles, hay que destacar al lagarto tizón *Gallotia galloti palmae*, especie endémica que se localiza en las zonas abiertas, soleadas y de menor cobertura, ambientes característicos de estos animales.

Dentro del grupo de los mamíferos cabe destacar la presencia en la zona de aquellas especies introducidas y próximas a zonas antropizadas como son el ratón común (*Mus musculus*), el conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y la rata (*Rattus rattus*).

En cuanto a las especies referidas, es de interés señalar que la mayor parte se encuentran incluidas en alguna de las categorías de protección contempladas en la legislación vigente. Así, en el grupo de las aves siete de ellas se encuentran incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias dentro de la categoría “de interés especial”. En lo que se refiere al Catálogo Nacional de Especies Amenazadas hay que destacar la presencia de las palomas de laurisilva en la categoría “sensible a la alteración del hábitat”, mientras que el resto de especies se encuentran contempladas en la categoría “De interés especial”

En lo que se refiere a la fauna de invertebrados hay que destacar que casi todas las especies citadas para la zona se corresponden con animales errantes asociados al suelo y que proliferan en estas zonas degradadas de medianías bajas. Al ser un grupo de animales tan numeroso sería muy extenso comentar la presencia de todos ellos en el área de estudio. Se encuentran representados en este ámbito las arañas, moscas, escarabajos, chinches, etc., siendo sin duda los más abundantes los escarabajos, los cuales se distribuyen en todos los ambientes, desde los florícolas (especies perteneciente a las familias *Chrysomelidae*, *Coccinellidae*, *Melyridae*, etc.) a los de hábitos crepusculares y nocturnos que viven ocultos bajo piedras (especies pertenecientes a los géneros de carábidos *Harpalus*, *Bembidion*, etc.).

Hay un conjunto de artrópodos voladores (avispa, moscas, chinches, etc.) dónde cabe destacar la mosca, endémica de La Palma, *Sapromyza bentejui palmensis*.

De estos invertebrados artrópodos, la única especie que según la normativa vigente está bajo alguna categoría de protección es el abejorro (*Bombus canariensis*), especie endémica de Canarias que se encuentra incluida en el Catálogo de Especies Amenazadas de Canarias como “de interés especial”.

En el interior del Sector no queda incluido ningún área clasificada como Área de Interés Faunístico en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, si bien en su cercanía se localizan las cuevas de Ciro y del Barranco de Oropesa.

5.1.2.3. Patrimonio arqueológico y Etnográfico

El Sector no está incluido en el ámbito de ninguna de las zonas arqueológicas inventariadas y conocidas, no habiéndose detectado en el estudio de campo realizado ningún resto arqueológico.

El área que, al menos potencialmente, puede albergar yacimientos arqueológicos se corresponde con el margen extendido del Barranco de Oropesa, que afecta tangencialmente el borde sur del Sector, si bien es casi imposible encontrar un yacimiento que esté intacto, puesto que todos ellos, en mayor o menor grado, han sufrido alteraciones en los últimos 500 años.

Así, es muy frecuente que las cuevas naturales de habitación hayan sido vaciadas en su relleno arqueológico para utilizar los sedimentos como abono o fertilizante de las huertas aledañas a las nuevas. No debemos olvidar, que estos sedimentos prehispánicos constituyen un fertilizante muy bueno al estar formados por grandes cantidades de cenizas, carbones y otros materiales orgánicos.

5.1.2.4. Construcciones existentes

En el Sector existen cuatro construcciones. Tres de ellas quedan integradas en la ordenación pormenorizada mientras que la cuarta se sitúa en un área calificada como espacio libre público.

5.1.3. Usos actuales del suelo

5.1.3.1. Usos tradicionales del suelo

Los relativos a la explotación agrícola del suelo, hoy en desuso.

5.1.3.2. Usos actuales del suelo

El sector analizado es, en su mayor parte, un erial, antiguamente definido como zona de cultivos (según la zonificación del mapa de Cultivos de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación del Gobierno de Canarias), detectándose en la zona la presencia de uso residencial.

5.1.4. Tipología y localización de impactos preexistentes

Respecto a los impactos ambientales, la pérdida casi total de las condiciones naturales preexistentes en el ámbito, son consecuencia de las transformaciones provocadas en el territorio por usos antrópicos. De esta manera, se detectan varios impactos a tener en cuenta en la zona:

- La presencia de especies invasoras, como la pita (*Furcraea foetida*), cuya introducción está asociada a su uso como alimento para el ganado y otros usos artesanales, inicialmente de manera puntual en los bordes de pistas o caminos, pero más extendida y descontrolada actualmente.
- La cercanía de la carretera LP-102 de bajada a Bajamar y los ligeros procesos de erosión característicos de los arcenes provocados por el mantenimiento de la vía.
- La existencia de líneas telefónicas que, procedentes del casco de San Juan de Puntallana, atraviesan el Sector.

5.2. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DE LA ZONA (VALOR DE LA ZONA)

5.2.1. Resumen de características y problemática ambiental existente

El Plan General de Ordenación de Puntallana propone para el sector estudiado una ordenación pormenorizada donde el uso principal propuesto será el residencial. Así mismo, establece como usos y servicios complementarios los dotacionales (administrativo y social).

Una vez analizadas las características ambientales del sector donde se va a desarrollar el Plan, cabe concluir que el mismo se desarrolla sobre un erial sin valores ambientales reconocidos salvo su ubicación en un entorno con un cierto valor paisajístico, fundamentalmente por el efecto “mirador” sobre el paisaje natural del Barranco El Rodeo-Oropesa (Sabinar de Puntallana) y la calidad visual de las explotaciones agrícolas de plátano en la franja costera.

5.2.2. Definición de las limitaciones de uso

Del análisis contemplado anteriormente se puede extraer la conclusión que la Capacidad de Acogida por el territorio de la ordenación propuesta es Alta. La totalidad de las parcelas se ubican en zonas catalogadas como de Media y Baja Sensibilidad Medioambiental, coincidiendo mayoritariamente con terrenos agrícolas en abandono y ocasionalmente en cultivo, así como con terrenos seminaturales que no albergan valores naturales significativos que los hagan merecedores de Medidas Correctoras específicas.

No existe pues, limitaciones de uso relevantes dentro del sector, tan solo la necesaria protección de borde con el medio rural en su límite levante y con la infraestructura viaria.

5.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES

Los criterios e indicadores ambientales y principios de sostenibilidad, se encuentran definidos en el Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (BOC nº 60 de 15 de mayo de 2000), y en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC nº 73, de 15 de abril de 2003), y son:

1. La preservación de la biodiversidad y la defensa de la integridad de los ambientes naturales que perviven en las islas, evitando su merma, alteración o contaminación.
2. El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural singular.
3. La armonización de los requerimientos de desarrollo social y económico con la preservación y la mejora del medioambiente urbano, rural y natural, asegurando a todos una digna calidad de vida.

4. La gestión de los recursos naturales de manera ordenada para preservar la biodiversidad de modo que produzca los mayores beneficios para las generaciones actuales, sin merma de su potencialidad para satisfacer necesidades y aspiraciones a las generaciones futuras.
5. El aprovechamiento de los recursos naturales renovables sin rebasar su capacidad de recuperación, evitando transformaciones en el medio que resulten irreversibles o irreparables.
6. La utilización del suelo de acuerdo con su aptitud natural, su productividad potencial y congruencia con la función social de la propiedad.
7. La conservación, restauración y mejora ecológica en los hábitats naturales.
8. La conservación, restauración y mejora del patrimonio histórico.
9. La conservación, restauración y mejora del paisaje.
10. La conservación, restauración y mejora sostenible de las explotaciones agrarias de carácter extensivo.

De forma más detallada, la ordenación establece los siguientes objetivos específicos para el Sector:

1. Desarrollar de manera racional y de forma equilibrada las actividades territoriales, asegurando un aprovechamiento óptimo del suelo.
2. Desarrollar las determinaciones de carácter ambiental establecidas por el planeamiento jerárquicamente superior.
3. Establecer medidas correctoras para aquellos recursos naturales que se vean afectados por la ordenación.
4. Tratamiento de borde con el suelo rustico. Adecuación paisajística.
5. Promover el uso racional y eficiente de la energía y el recurso hídrico.
6. Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades negativas desde el punto de vista paisajístico.
7. Tener en cuenta la pluviometría, relativamente alta y de carácter torrencial que afecta esporádicamente al municipio, a la hora de ubicar dichas edificaciones.
8. Mantener el acuífero libre de contaminación conectando las nuevas construcciones a la red de saneamiento existente o, en su defecto, dejando preparada la conexión para cuando ésta red se desarrolle en El Pueblo.

9. Evitar construir en el borde exterior del Sector, aprovechando la prolongación de la carretera LP-102 para realizar un tratamiento de borde adecuado al entorno de la ladera del barranco y potenciando la utilización paisajística de las vistas que ofrece el mismo.
10. Realizar esfuerzos para frenar la invasión de la especie *Furcraea foetida* eliminándola de manera adecuada para evitar que se extienda a los enclaves naturales próximos ya que podría ocasionar graves problemas de transformación del paisaje en la zona de Sabinar de Puntallana y Barranco de Oropesa.

6. ASPECTOS QUE CONDICIONAN LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA

6.1. ÁMBITO

El sector está situado en el término municipal de Puntallana, lindero con el casco urbano del cual es su extensión natural, y apoyado al este en sobre la Carretera de Circunvalación LP-102.

6.2. USOS Y EDIFICIOS EXISTENTES

El sector analizado es un erial, antiguamente definido como zona de cultivos (según la zonificación del mapa de Cultivos de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación del Gobierno de Canarias).

Los usos actuales en la zona están relacionados con la residencia, existiendo en el Sector cuatro construcciones de las cuales tres quedan integradas en la ordenación.

6.3. ACCESOS Y VIALES EXISTENTES Y PROYECTADOS EN EL SECTOR

Los accesos viales del Sector existentes son la carretera LP-102, que conforma, en su trazado actual, su borde este, la calle Llano de San Juan, que lo separa del casco urbano de San Juan de Puntallana, y la calle El Tejal que, ortogonal a la anterior, penetra en él, girando hacia el sur hasta conectar con la carretera LP-102.

Las modificaciones y ampliación del trazado viario expuesto consisten en prolongar la LP-102 hasta la vía de enlace del casco urbano con la urbanización Llano Amador, para que constituya el borde sureste del Sector, y la ordenación viaria del cuadrante delimitado por las cuatro vías antes aludidas, para lo cual se disponen dos vías ortogonales que originan cuatro manzanas.

Se considera que, tanto por razón de los datos de tráfico de la carretera LP-102 expuestos en el Estudio de Movilidad de Plan General incluido en el apartado correspondiente de la Memoria, así como por las características de dicha vía y de las mencionadas en los párrafos anteriores, la infraestructura viaria existente tiene capacidad suficiente para absorber el nuevo tráfico inducido por el sector objeto de estudio.

6.4. INFRAESTRUCTURA BÁSICA DISPONIBLE

No existen infraestructuras básicas en el sector, cabiendo la posibilidad de conectar el sector a las redes generales de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía. No existe red municipal de evacuación de aguas residuales en el entorno del ámbito de estudio.

6.4.1. Abastecimiento de agua potable

El suministro de agua potable al sector queda garantizado desde la Red general municipal de abastecimiento, que discurre en su proximidad, además de contar con el abastecimiento directo desde el depósito regulador de Santa Lucía (980M3).

6.4.2. Evacuación de aguas residuales. Saneamiento

En el Sector no existe red municipal de alcantarillado. Tampoco de saneamiento ni de estaciones depuradoras. Sin embargo, su conexión con la red del casco de San Juan de Puntallana es inmediata.

6.4.3. Suministro de energía eléctrica

La conexión con la red de distribución de energía eléctrica deberá realizarse a través del trazado de la misma que discurre por el vecino ámbito de Suelo Urbano Consolidado.

6.4.4. Alumbrado público

No existe alumbrado público en el interior del ámbito de estudio.

6.4.5. Telefonía

La red de infraestructura de comunicaciones existente es la estrictamente necesaria para dar servicio a las escasas edificaciones ya levantadas, debiéndose trazar una red de nueva planta acorde con la ordenación propuesta. La conexión de dicha red local con el tramo de la red principal del municipio no ofrece dificultad alguna, por cuanto el Sector linda con un ámbito de Suelo Urbano Consolidado que cuenta con todos los servicios e infraestructuras.

6.5. SERVIDUMBRES APARENTES

6.5.1. Red de energía eléctrica

El ámbito de actuación se encuentra afectado por una red de tendido aéreo de alta tensión de suministro de energía eléctrica que discurre unos 200 metros al sur de la ordenación.

6.5.2. Red de telefonía

El Sector no se encuentra afectado por servidumbre alguna relacionada con la red de infraestructuras de telecomunicación.

6.5.3. Infraestructuras hidráulicas

En el ámbito de actuación no existen infraestructuras hidráulicas.

6.6. OTROS

El desarrollo de esta zona residencial sin condicionantes paisajísticos puede provocar impactos visuales desde parte del municipio, hecho que habrá que tener en cuenta a la hora de plantear la ordenación.

7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de la propiedad del suelo afectada por el presente instrumento de planeamiento se recoge gráficamente en el Plano de Información Catastral correspondiente, al que nos remitimos.

El ZOR “El Tejal” cuenta con una superficie catastral total de veinte y nueve mil ciento ochenta y seis metros cuadrados (29.186 m²), y con una estructura de la propiedad muy dispersa, con parcelas pertenecientes a 19 propietarios particulares a las que cabe añadir los terrenos ocupados por vías de dominio público. La relación de propietarios se ha actualizado en función de los certificados emitidos por la Dirección General del Catastro y los datos se corresponden con los que figuran en la correspondiente Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica y Urbana para el Municipio de Puntallana, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, realizada con fecha 21 febrero de 2013.

La estructura de la propiedad queda conformada de la siguiente manera, reflejando la medición según catastro de la totalidad de la superficie de las parcelas afectadas por la ordenación (celda “Superficie Catastral”) y de la superficie de suelo de las parcelas comprendida en los límites del Sector (celda “Superficie Participación”):



Número parcela	Titular	Superficie Catastral (m ²)	Superficie Participación (m ²)	% Participación
SUELO RÚSTICO				
48	Pérez Hernández, Armenia Gumersinda	2.224	1.894	6,68
69	Rodríguez Calderón, María Salomé	233	136	0,48
70	Concepción Francisco, Manuel	542	325	1,15
71	Concepción Francisco, Manuel	1.639	91	0,32
76	Rodríguez Calderón, María Salomé	1.278	113	0,40
90	Reyes Hernández, Carmen Jesús	1.420	215	0,76
91	Rodríguez Reyes, Rafael	1.622	1.085	3,82
92	Molina Reyes, Alejandro	1.038	1.038	3,66
94	Molina Reyes, Eleuteria	1.900	1.376	4,85
95	Guerra Reyes, Nicanor	904	551	1,94
Superficie total rústico		12.800	6.824	
SUELO URBANO				
01	Ibarra Martínez, Eladio	1.570	1.570	5,53
02	Cabrera Hernández, Benita	151	151	0,53
03	TANOJ S.L.	1.372	1.372	4,48
05	Sánchez Rodríguez, Miguel	1.100	1.005	3,54
07	Guerra Reyes, Pleamor	2.537	2.537	8,94
08	Rodríguez Calderón, María Salomé	387	387	1,36
09	Rodríguez Calderón, M. Salomé y otros	1.744	1.744	6,15
10	Sánchez Rodríguez, Miguel	1.811	1.811	6,38
11	Crespo Hernández, José Andrés	1.012	1.012	3,57
12	Hernández Díaz, Vicenta Nélica	404	404	1,42
14	Guerra Reyes, Nicanor	290	290	1,02
15	En investigación (art. 47 de la Ley)	222	222	0,78
13	Vidal Guerra, María-Pilar	2.556	2.305	8,13
27	Guerra Molina, Ruperto Juan y otros	1.973	1.973	6,95
28	Sánchez Pérez, Miguel E.	4.147	887	3,13
Superficie total urbano		21.273	17.670	
VIARIOS				
	Calle El Tejal	1.076	1.076	3,79
	Calle Rodeos	1.013	1.013	3,57
	Camino El Tejal	1.786	1.786	6,30
Superficie total viarios		3.875	3.875	
Superficie total		37.948	28.369	100

8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR: EL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN DE LA PALMA

El Plan Insular de Ordenación de La Palma, en concordancia con el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, establece las determinaciones, directrices y criterios de rango insular para su aplicación directa o a través del planeamiento territorial, ambiental o urbanístico subsiguiente; versan sobre la definición de la estructura territorial y la distribución de los usos y actividades, el sistema de asentamientos y comunicaciones, los criterios de clasificación del suelo, el establecimiento de las categorías y niveles de protección de los suelos rústicos, así como sobre las condiciones generales y particulares de la edificación y sus formas de agregación, en los nuevos asentamientos y enclaves más estratégicos destinados al uso turístico.

El Plan Insular de Ordenación de La Palma vigente (PIOLP) fue aprobado definitivamente por el Decreto 71/2011, de 11 de marzo, (BOC núm. 67/2011, de 1 de abril) en los términos establecidos en el Acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Cabildo Insular de La Palma el 23 de abril de 2010, con las modificaciones introducidas por Acuerdos del Pleno del Cabildo Insular de La Palma de 12 de noviembre de 2010, 14 de enero de 2011 y 11 de febrero de 2011, así como con la modificación de la Disposición Transitoria Única introducida en dicha aprobación definitiva.

Las determinaciones del PIOLP, tal y como señala el artículo 17 del TR-LOTIC y ENC, se deben establecer en el marco de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante, Ley de Directrices), favoreciendo la articulación de las distintas políticas y actuaciones con incidencia territorial, la mejor distribución de los usos e implantación de las infraestructuras, y la necesaria protección de los recursos naturales, el ambiente y los bienes culturales. Además, debe tenerse en cuenta la realidad global de la isla, especialmente las características socioeconómicas de su territorio y población, en relación con las posibilidades y programas de actuación del sector público, y las posibles acciones del sector privado.

8.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE

8.1.1. Memoria Informativa. Síntesis del diagnóstico Territorial

En relación con el uso residencial, el análisis de la problemática territorial identifica como uno de los mayores problemas de la isla la preferencia por la dispersión residencial, siguiendo prácticas tradicionales de construcción en el medio rural y determinando su gran incidencia en el paisaje palmero hasta el punto de existir zonas donde la dispersión de la edificación se revela como la dominante principal del paisaje.

El documento de diagnóstico del PIOLP enfoca el problema del disperso edificatorio desde tres puntos de vista:

- Desde el punto de vista económico, reprochando la escasa consciencia de los costes complementarios que supone la edificación residencial en suelo rústico.
- Desde el punto de vista de la ordenación del territorio, previniendo sobre los efectos a medio y largo plazo que puede acarrear la ocupación de amplias áreas por edificaciones dispersas, susceptibles de impedir o dificultar en gran medida actuaciones necesarias para el conjunto de la Isla.
- Desde un enfoque medioambiental, alertando sobre la merma del suelo agrícola o natural.

Finalmente, el PIOLP invoca los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación del Territorio en relación con los asentamientos poblacionales, que abogan, en exacta correspondencia con la presente propuesta de ordenación pormenorizada, por núcleos de mayor densidad y compacidad, frente a posibles extensiones residenciales dispersas o de baja densidad.

8.1.2. Diagnóstico de los recursos naturales

En este apartado recogemos la información que ofrece el PIOLP sobre los impactos de la actividad residencial sobre los diferentes recursos naturales.

8.1.2.1. Calidad del ambiente atmosférico

Aparte de las emisiones de la central termoeléctrica de Los Ginchos, el PIOLP diagnostica como mayor foco de contaminación atmosférica los motores de combustión de los vehículos de uso privado existentes en la Isla, proponiendo como remedio tanto la implementación de la normativa europea, como, sobre todo, una ordenación urbanística que fomente tejidos compactos y con una autosuficiencia mínima en relación a los requerimientos básicos de la movilidad (trabajo, escuela y satisfacción de servicios básicos).

8.1.2.2. Objetivos sectoriales

Agua

- Articular la explotación y la gestión de los recursos hídricos, la gestión de la demanda, el máximo aprovechamiento de los recursos y la protección de los recursos ambientales.
- Fomento y ordenación del uso de las aguas depuradas.

8.1.2.3. Memoria de Ordenación: el modelo territorial

El modelo territorial propuesto en el PIOLP se define a través de aquellos sistemas territoriales que producen efectos estructurantes o tienen una jerarquía insular, siendo los más esenciales:

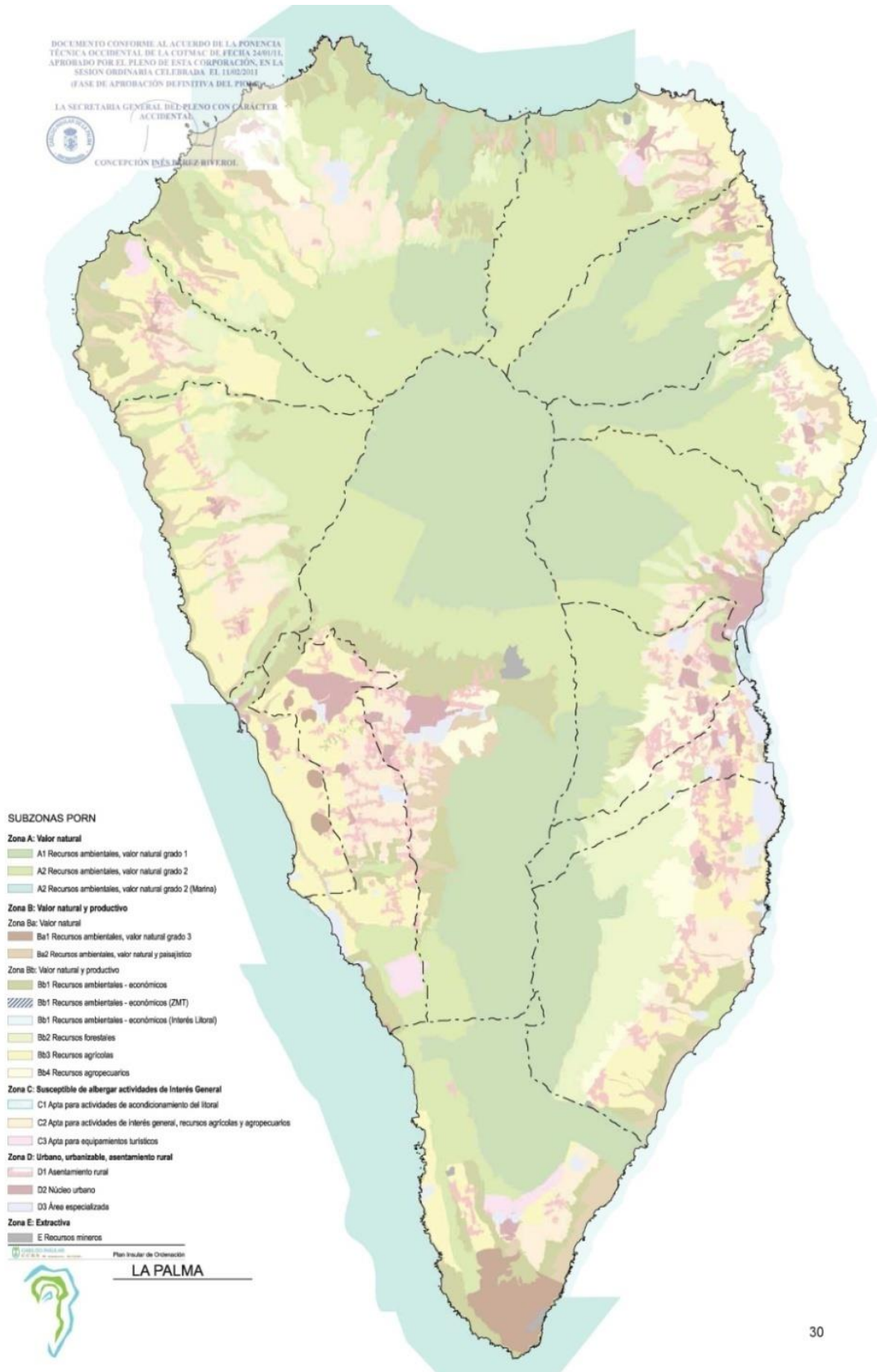
- El sistema de asentamientos actuales y futuros -urbanos, rurales y turísticos-, y los enclaves de usos concentrados y función estructurante.

- El sistema de infraestructura y servicios, compuesto por las grandes infraestructuras, equipamientos estructurantes y sistemas generales de relevancia territorial.
- El sistema rural, constituido por los espacios excluidos de los procesos de urbanización, por su valor como espacios libres o por razones económicas y sociales, incluidos los espacios de valor natural y ambiental así como los paisajes naturales y culturales, distinguiendo entre ámbitos rústicos con interés ambiental y con interés económico.

Desde una visión estructural del territorio, y atendiendo a criterios ambientales y de los recursos naturales, de los subsistemas de asentamientos y de las singularidades morfológicas del "edificio insular", la isla se configura en cinco grandes Sistemas Funcionales antropizados:

- Sistema Funcional Este. Incluye los municipios de Santa Cruz de La Palma, Breña Alta, Breña Baja y Villa de Mazo.
- Sistema Funcional Oeste. Incluye los municipios de Los Llanos de Aridane, El Paso y Tazacorte
- Sistema Noreste. Incluye los municipios de Puntallana, San Andrés y Saucos y Barlovento.
- Sistema Noroeste. Incluye los municipios de Garafía, Puntagorda y Tijarafe.
- Sistema Sur. Queda limitado al municipio de Fuencaliente.

todo ello apoyado en un sistema integrado de espacios naturales que los envuelve y diferencia, constituido por el Parque Nacional de la Caldera de Taburiente, los Parques Naturales y Reservas Naturales reclasificados por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y las zonas núcleo de la Reserva de la Biosfera, los conectores ecológicos que han de garantizar la conexión entre los espacios de mayor valor ambiental y los ámbitos de la Red Natura 2000 de mayor valor natural.



Plan Insular de Ordenación de La Palma: Delimitación de Subzonas PORN

8.1.2.4. Condiciones generales de los usos

El establecimiento del uso al que debe destinarse cada una de las áreas individualizadas en el territorio en función de sus valores y aptitudes, es uno de los principales objetivos del planeamiento territorial.

Cada uno de los usos posibles del territorio está generalmente sometido a regulaciones sectoriales que establecen la forma en la que deben realizarse las intervenciones a través de las cuales se materializa.

El uso prioritario que se establece para una determinada área del territorio se entiende como el principal destino que tiene esa área, ejerciendo como soporte material para el desarrollo de actividades concretas. Los usos se clasifican en función de las actividades que los materializan sobre el territorio.

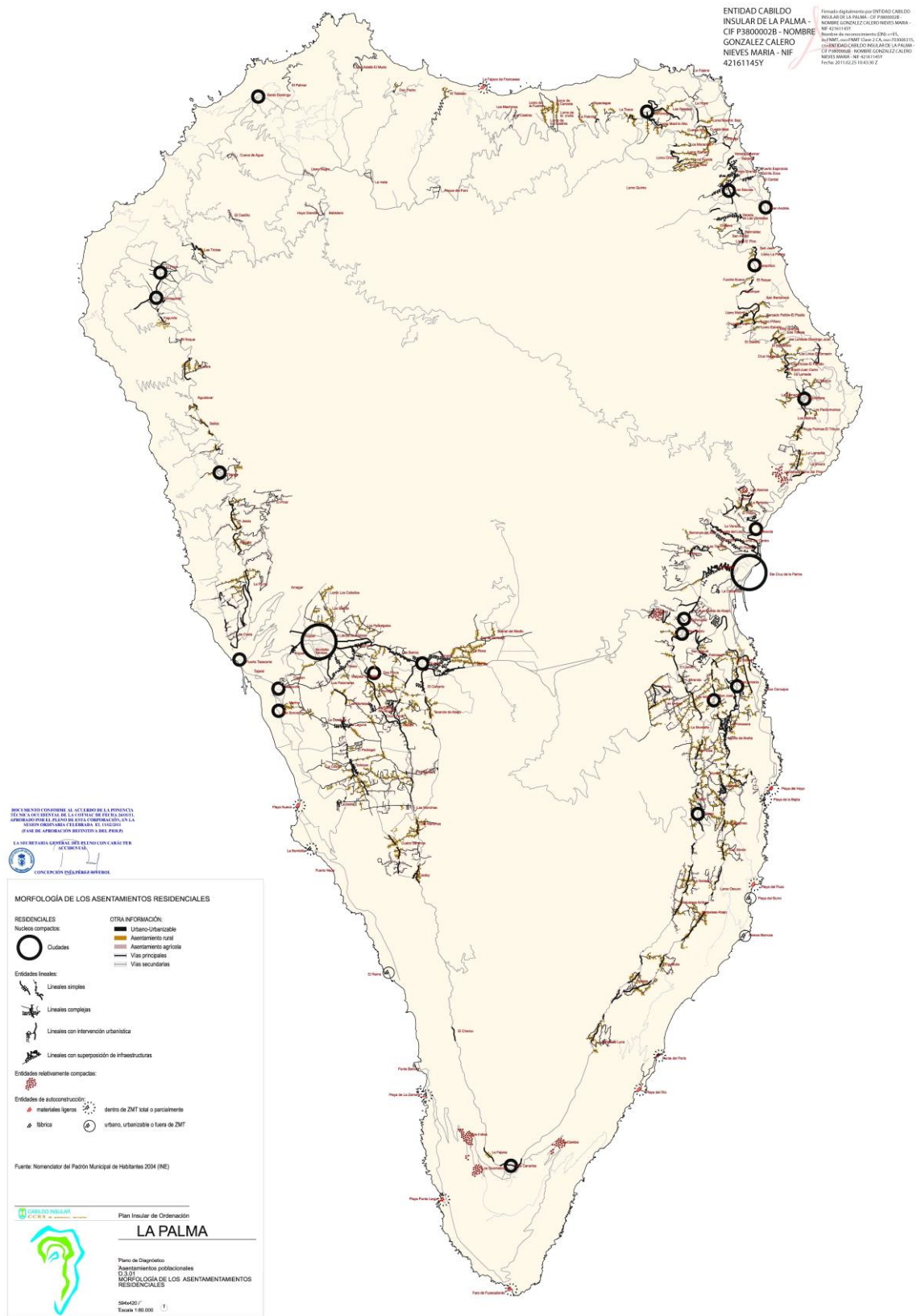
8.1.2.5. Clasificación de los usos

Los usos se clasifican, en un primer nivel, a partir de las actividades que concretan su ejercicio. La clasificación básica establecida por el PIOLP es la siguiente:

- Usos relacionados con la conservación de la Naturaleza
- Usos relacionados con el ocio y el esparcimiento
- Uso de equipamiento
- Usos relacionados con la explotación de recursos primarios
- Usos relacionados con las infraestructuras
- Usos relacionados con el turismo
- Usos relacionados con la residencia
- Usos de actividades económicas, que incluyen los usos terciarios y los relacionados con actividades productivas, logísticas y de almacenamiento.

8.1.2.6. Usos relacionados con residencia

La estructura del sistema de asentamientos del Plan Insular de Ordenación distingue, según su morfología, los siguientes tipos de **asentamientos residenciales**: núcleos compactos (ciudades) y entidades lineales, relativamente compactas y de autoconstrucción (básicamente, asentamientos rurales y agrícolas).



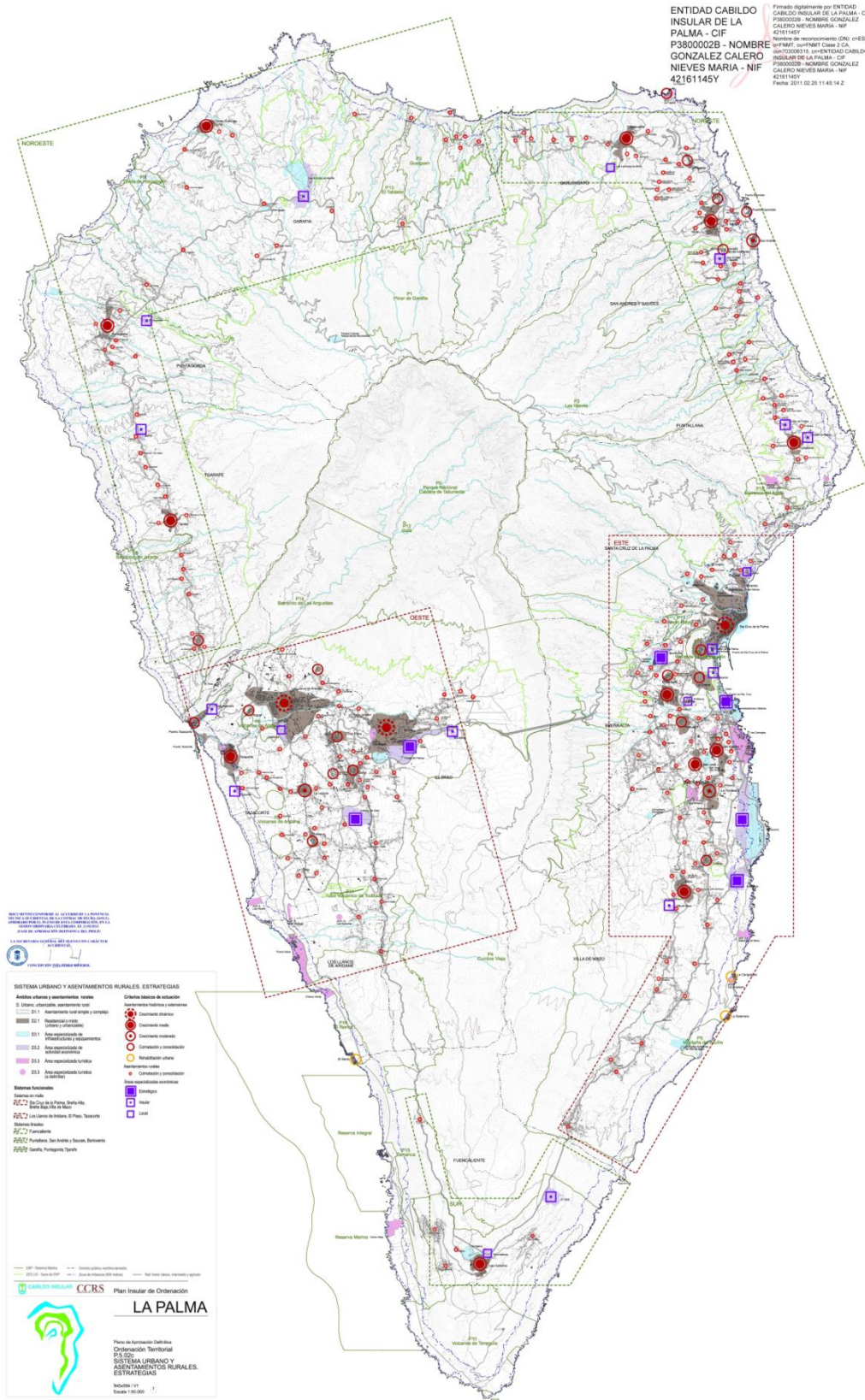
Plano D. 3.01 del PIOLP Morfología de los Asentamientos Residenciales.

8.2. CRITERIOS DE ORDENACION DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL

El PIOLP concreta los objetivos de uso eficiente del suelo urbano y de contención del dimensionado del suelo urbanizable como base de su Modelo Territorial, estableciendo métodos de dimensionado como desarrollo de los objetivos y criterios generales determinados al respecto por las Directrices de Ordenación General.

Partiendo de la importancia de las ciudades y pueblos, de las dinámicas actuales y del papel que el PIOLP asigna a cada uno de los núcleos urbanos y asentamientos rurales se define la estrategia para cada uno de los núcleos urbanos y asentamientos rurales, reflejada en el Plano P.5.02c

Las estrategias que define el PIOLP se basan en la clasificación de núcleos urbanos de acuerdo con los criterios definidos por la Directriz de Ordenación General 53.2, asociándose a la definición de los tipos de Núcleos II, III y IV -el tipo I no existe en La Palma-. Así, para el municipio de Puntallana el PIOLP establece una estrategia de crecimiento medio para su núcleo urbano, por cuanto se constituye en centro local que desempeña la función de concentración de servicios a nivel de sistema funcional y de municipio, considerando conveniente que desarrolle una mayor oferta de actividad y residencia. El artículo 235 del texto normativo del PIOLP contempla la posibilidad de que la previsión de suelo pueda superar la que resulte de la aplicación de las hipótesis de crecimiento poblacional, estableciéndose en los artículos 236 y siguientes el método de cálculo y dimensionado del suelo urbanizable.



Plano P.5.02c del PIOLP, mostrando el núcleo de San Juan de Punta Llana como núcleo sobre el que aplicar una estrategia de crecimiento medio

9. EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PGO AL SECTOR DE SUELO RESIDENCIAL

9.1. PGO VIGENTE

Con fecha 28 de julio de 2005, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias aprobó definitivamente el Texto refundido del Plan General de Ordenación de Puntallana, redactado según acuerdo anterior de la propia Comisión de fecha 7 de octubre de 2004, publicándose el anuncio del acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.C. Nº 200, de 11 de octubre de 2005.

Las Normas Urbanísticas de este Plan General de Ordenación fueron publicadas íntegramente en el B.O.P. núm. 151, de 16 de septiembre de 2005.

El TR del PGO vigente recoge el ámbito de El Tejal en parte como Suelo Urbano No Consolidado, estableciendo en él la Unidad de Actuación 1-1 “Mazapé”, y en parte como Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido.

9.2. REVISIÓN DEL PGO EN TRAMITACIÓN. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

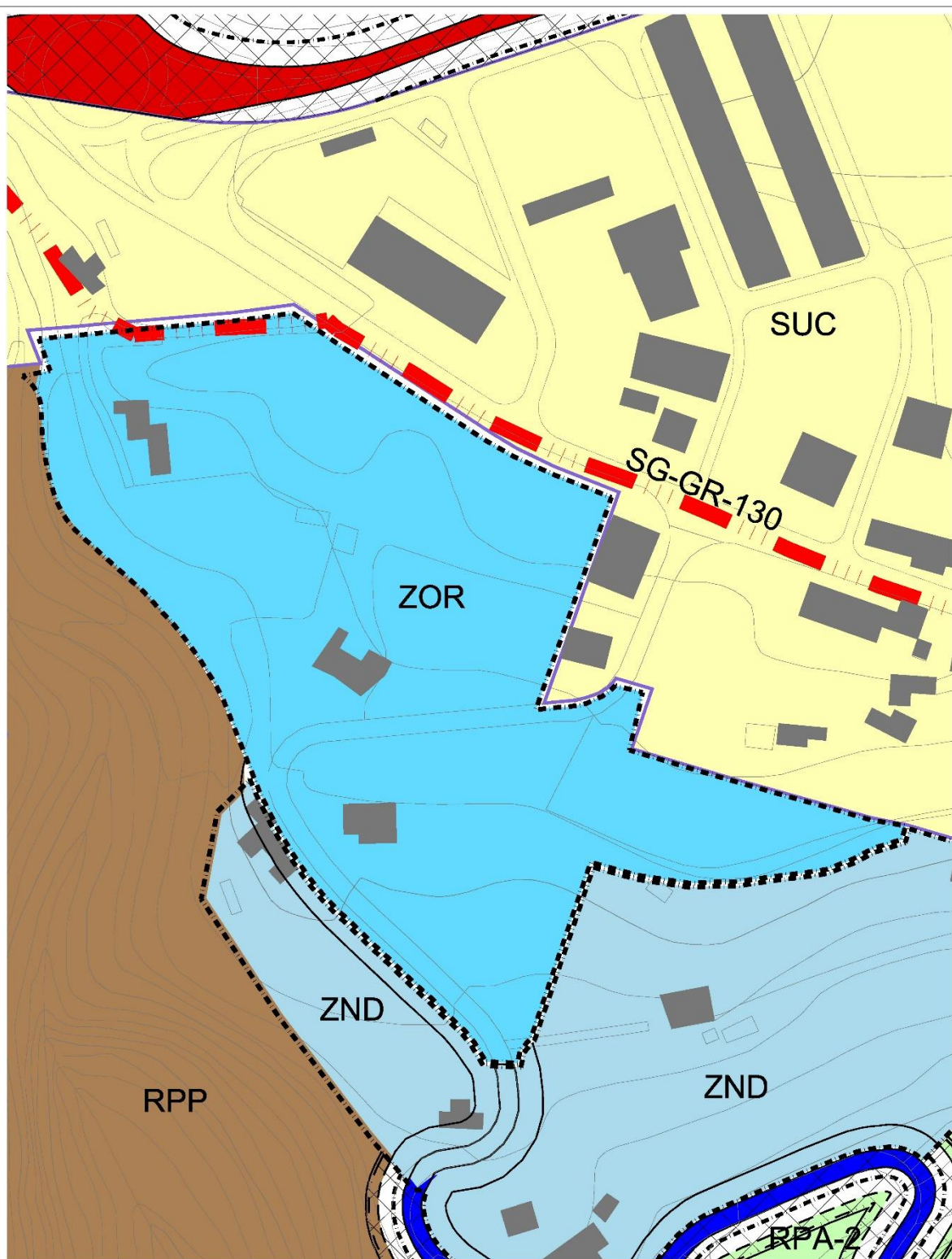
9.2.1. Memoria de Información y de ordenación urbanística

En cuanto a la Información, La Revisión del PGO ofrece, en el apartado 8 de la Memoria, información específica sobre el uso residencial y las características de los tejidos urbanos en los que se asienta.

En cuanto a la Memoria de Ordenación, el PGO de Puntallana presenta un diagnóstico urbanístico centrado en las problemáticas urbanas, pormenorizando por núcleos y considerando suficiente, en lo que se refiere al uso residencial, la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de El Tejal, en inmediata continuidad con el núcleo urbano de El Pueblo, como instrumento con el que absorber la mayor parte de la demanda residencial en el horizonte del Plan.

9.2.2. Ficha de Ordenación detallada correspondiente al Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión según el PGO en tramitación (Documento de Aprobación Definitiva)

EL PUEBLO	ZOR EL TEJAL	ZOR
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

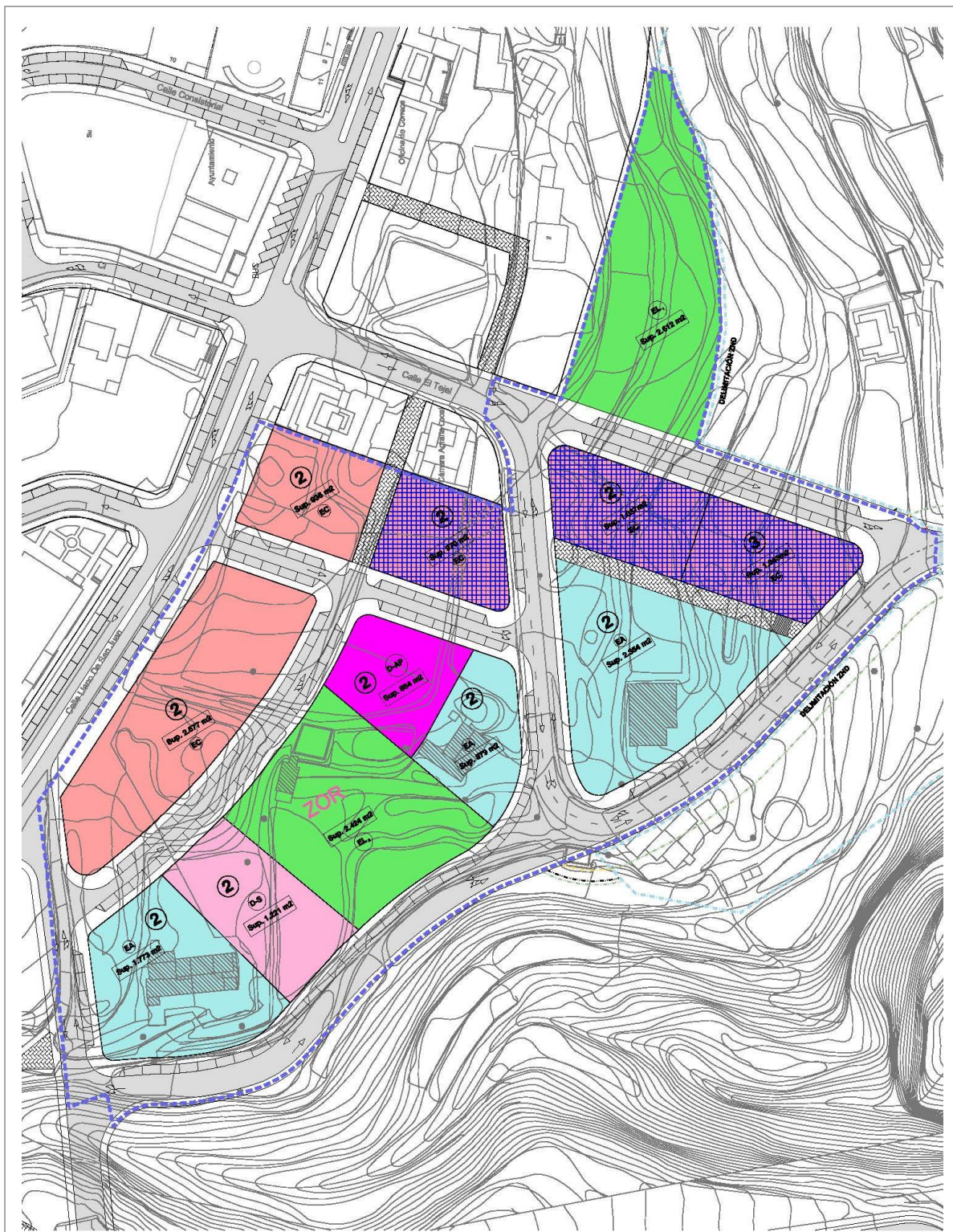


PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 4

Síntesis de la Ordenación. Puntallana

EL PUEBLO	ZOR EL TEJAL	ZOR
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	



PLANO DE ORDENACIÓN:

Nº 0.1

Zonificación con asignación de usos pormenorizados. ZOR El Tejal

EL PUEBLO	ZOR EL TEJAL	ZOR
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

Clasificación / Categoría del Suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial (ZOR)
--------------------------------------	---

Superficie del Ámbito sin sistema general incluido:	29.186 m²s
Superficie de Sistema General incluido en el ámbito:	0 m²s
SUPERFICIE TOTAL A EFECTOS DEL CALCULO DEL AM:	29.186 m²s

Coeficiente de Edificabilidad Bruta:	0,681 m ² c/m ² s
Superficie Edificable Total:	19.869 m ² c
Superficie Edificable Total (lucrativa):	17.343 m ² c
Aprovechamiento Urbanístico Medio del sector:	0,586 uda/m ² s
Aprovechamiento Urbanístico Global del sector:	17.102 uda
Coeficiente de Homogenización (Cu x Ct x Crp x Ci x Cs)	0,99

Uso Principal:	Residencial
Usos Compatibles:	Actividades Económicas - Terciario - Comercio Minorista - Oficinas

Densidad de viviendas /hectáreas:	46,60
Número máximo de viviendas:	136

Tipología Edificatoria admisible:	Edificación Abierta y Edificación Cerrada
Altura Máxima de la edificación:	Dos plantas / Tres plantas (2p / 3 p)

EL PUEBLO	ZOR EL TEJAL	ZOR
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PÚBLICO POR SISTEMA DE COOPERACIÓN
PLAZOS	<p>El plazo máximo para iniciar el expediente del sistema de cooperación será de un año desde la entrada en vigor del PGO.</p> <p>Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, el plazo máximo será de dos años contados desde el inicio del expediente para desarrollar el sistema de cooperación.</p> <p>Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento, el plazo máximo será de dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar dentro del año siguiente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento general que contiene la ordenación pormenorizada completa.</p> <p>Para solicitar la licencia de edificación en parcelas incluidas en el sector, el plazo será de cuatro años contados desde la aprobación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización que se tramiten en desarrollo del sistema de ejecución pública por cooperación.</p>

EL PUEBLO	ZOR EL TEJAL	ZOR
	ANEJO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA P.G.O.	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y DE CARÁCTER AMBIENTAL:

- Se destinará el 32,95% de la superficie edificable residencial total del ámbito a viviendas sometidas a regímenes de Protección Pública con las limitaciones establecidas en el artículo 32.2, A), 8) del TR Lotc-Lenac, localizándose en dos parcelas situadas junto a la carretera LP-102 y la variante de acceso al casco hasta la antigua Travesía de la carretera insular LP-1 en El Pueblo con una superficie de 970 m² y 2.080 m² (1.037 m² y 1.043 m²) y una edificabilidad de 1.552 m² y 4.162 m² (1.659 m² y 2.503 m²) respectivamente, lo que permitirá desarrollar aproximadamente unas 44 viviendas protegidas.
- La dotación de aparcamientos cumplirá con los establecido en las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para cada uso y tipología a desarrollar en las parcelas resultantes que se determinen, cumpliendo en todo caso con una reserva de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m²) construidos de otros usos, lo cual supone 174 plazas de aparcamiento fuera de la red viaria. Además, la ordenación dispone otras 152 plazas de aparcamiento en la vía pública, de las que se reservan 4 (2,63% sobre 152) para minusválidos.

El total de plazas de aparcamiento previstas supera holgadamente las disposiciones que establece al respecto el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en su Anejo de reservas de suelo para dotaciones pues para 17.343 m² edificadas de uso residencial prevé 326 de plazas de aparcamiento (1,88 plazas/100 m² construido de uso residencial), siendo menos de la mitad de ellas sobre la vía pública.

CONDICIONES AMBIENTALES PARTICULARES DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL

- Las fachadas medianeras o traseras que queden vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el entorno.
- Las edificaciones de Tipología edificatoria de EC 2p adosadas a las edificaciones existentes de la Antigua Carretera General deberán evitar las posibles medianeras vistas que se generen.
- Será de aplicación el Título IV relativo a las “Medidas de Protección del Medio Ambiente” de la Normativa Urbanística de Ordenación Estructural de este PGO.
- El Espacio Libre Público EL2 situado en continuidad con el Suelo Urbano Consolidado de El Pueblo, tendrá un tratamiento acorde a su vinculación con el mismo con la función de área ajardinada no urbanizada. En cambio, el Espacio Libre Público EL1 situado entre las parcelas de dotaciones de uso Social y de Administración pública, tendrá un tratamiento de Plaza y deberá resolver de forma adecuada el acceso a las edificaciones a construir en las citadas parcelas dotacionales.
- El Proyecto de urbanización del sector incluirá los citados espacios libres públicos y cumplirá con la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas, debiendo justificar el cumplimiento de la Orden VIV 561/2010, del documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad.
- Al respecto del párrafo anterior, resulta necesario exponer que tanto la calle que cierra la ordenación hacia al norte como el tramo de la carretera LP-102 que queda incluido en la ordenación, con pendientes del 13,74% y el 10,02% respectivamente, son sólo algunos de los accesos posibles a las parcelas encerradas en el vértice oriental del sector, existiendo un itinerario peatonal accesible hasta dichas parcelas constituido por la tercera calle de tráfico rodado que encierra la manzana triangular,

con una pendiente de sólo el 2,30%, además de la vía peatonal que, partiendo de ella, conecta con la vía LP-102, dando acceso a su vez a la parcela situada más hacia el este. A dicha vía peatonal se le impone, desde ésta ficha correspondiente al Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, como condición de ordenación, el constituirse en itinerario accesible para ambas parcelas residenciales, y por tanto debiendo tener en la mayor parte de su trazado una pendiente máxima del 6%.

JUSTIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN PÚBLICA POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN:

- La elección de la ejecución pública por el sistema de cooperación se justifica por el interés general público que conlleva el desarrollo de la ordenación establecida en la unidad de actuación, con la ejecución de los espacios libres y dotaciones previstas y la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública en las parcelas asignadas para ello, dándose una fragmentación de la estructura de la propiedad que hace conveniente garantizar la ejecución del planeamiento a través del citado sistema de cooperación, preferente entre los de ejecución pública.
- La actividad de gestión y ejecución por el sistema de cooperación se realizará posibilitando la participación de los propietarios de suelo en el proceso de gestión mediante la constitución, en su caso, de entidad urbanística de gestión o a través de los mecanismos previstos para ello en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y de acuerdo a lo establecido al respecto en las Normas de Ordenación Pormenorizada de este PGO.

Cuadro Resumen del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado Residencial “El Tejal”

ÁMBITO SUNC	UA	SUP. TOTAL DEL ÁMBITO m²s	REFERENCIA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USOS	SUP. BRUTA MANZANA (m² suelo)	SUP. NETA MANZANA (m² suelo)	Nº PLANTAS	COEF. EDIF. (m² c / m² s)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m² c)	SUPERFICIE EDIFICABLE			Nº TOTAL DE VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv / ha)	% s/ Sup. Edif. Máx	% VP s/ Sup. Edif. Res. Máx.	COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN						Aprov. Global Uda	Aprov. Medio Uda/m²s
											E-COM.	RESID.	DOT. / EQUIP.					Área Terr.	Ct	Cu	Crp	Ci	Cs		
ÁREA TERRITORIAL 2 - EL PUEBLO																									
ZOR EL TEJAL	ZOR	29.186	PRIVADO																						
			EA 2P	Edificación Abierta	Residencial	1.773	1.773	2	1,20	2.128	---	2.128	---	16	---	10,71	---	2	1,30	1,00	1,00	0,95	1,00	2.628	
			EA 2P	Edificación Abierta	Residencial	879	879	2	1,20	1.055	---	1.055	---	8	---	5,31	---	2	1,30	1,00	1,00	0,95	1,00	1.303	
			EC 2P	Edificación Cerrada	Residencial	2.577	2.577	2	1,60	4.123	---	4.123	---	32	---	20,75	---	2	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	3.917	
			EC 2P	Edificación Cerrada	Residencial	936	936	2	1,60	1.498	---	1.498	---	12	---	7,54	---	2	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1.423	
			EC 2P	Edificación Cerrada (VP)	Residencial	970	970	2	1,60	1.552	---	1.552	---	12	---	7,81	8,95	2	1,00	1,00	0,80	0,95	1,00	1.180	
			EC 2P	Edificación Cerrada (VP)	Residencial	1.037	1.037	2	1,60	1.659	---	1.659	---	13	---	8,35	9,57	2	1,00	1,00	0,80	0,95	1,00	1.261	
			EC 3P	Edificación Cerrada (VP)	Residencial	1.043	1.043	3	2,40	2.503	---	2.503	---	19	---	12,60	14,43	2	1,00	1,00	0,80	0,95	1,00	1.902	
			EA 2P	Edificación Abierta	Residencial	2.354	2.354	2	1,20	2.825	---	2.825	---	24	---	14,22	---	2	1,30	1,00	1,00	0,95	1,00	3.489	
			SUBTOTAL PRIVADO						11.569	11.569			17.343	0	17.343	0	136	46,60		32,95					17.102
			PÚBLICO DE CESIÓN OBLIGATORIA																						
						DOT - EL	---	Uso de Equipamientos - Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas	2.612	2.612	---	---	---	---	---	---	---	---	2	---	---	---	---	---	---
						DOT - EL	---	Uso de Equipamientos - Parques, Espacios Libres y Áreas Recreativas	2.424	2.424	---	---	---	---	---	---	---	---	2	---	---	---	---	---	---
						DOT - S	Edificación Abierta	Uso de Equipamientos - Socioculturales	1.221	1.221	2	1,20	1.465	---	---	1.465	---	---	7,37	---	2	---	---	---	---
						DOT - AP	Edificación Abierta	Uso de Equipamientos - Otros Servicios Públicos	884	884	2	1,20	1.061	---	---	1.061	---	---	5,34	---	2	---	---	---	---
			SUBTOTAL PÚBLICO (EL+EQUIP+DOT)						7.141	7.141			2.526	0	0	2.526									
								Infraestructura Vía	10.476	10.476															
SUBTOTAL PÚBLICO DE CESIÓN OBLIGATORIA						17.617	17.617			2.526			2.526												
TOTAL						29.186	29.186			19.869	0	17.343	2.526	136	46,60	100,00									

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS (ARTÍCULO 36.1, a), 3) DEL TR-LOTENC)							
Unidades de Actuación	Sup. Edificable máxima (m²c)	Sup. EL (m²s)	Estándar EL (m²s / m²c)	Sup. DOT (m²s)	Estándar DOT (m²s / m²c)	Sup EL+DOT (m²s)	Estándar EL + DOT (m²s / m²c)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL							
0	17.343	5.036	29,04	2.105	12,14	7.141	41,18
Total ZOR Puntallana	17.343	5.036	29,04	2.105	12,14	7.141	41,18

9.3. NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA

9.3.1. Legislación Estatal

A. En Materia de Carreteras

- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y a construcción de instalaciones de servicios (BOE nº 21, de 24 de enero de 1998).
- Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1999, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC, Trazado de la Instrucción de Carreteras (BOE nº 28, de 2 de febrero de 2000).
- Orden Ministerial de 13 de septiembre de 2001 de Modificación Parcial de la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y a construcción de instalaciones de servicios y de la Orden de 27 de diciembre de 1999, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC, Trazado de la Instrucción de Carreteras (BOE de 26 de septiembre de 2001).

B. En Materia de Edificación

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE nº 116, 6 de noviembre de 1999).

9.3.2. Legislación Autonómica

A. En materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio

- Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (BOC nº 89 de 12 de mayo de 2009).
- Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (BOC de 31 de mayo de 2006), modificado por Decreto 30/2007, de 5 de febrero (BOC de 15 de febrero de 2007).
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (BOC nº 17, de 26 de enero de 2005).
- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (BOC Nº 27, de 10 de febrero de 2003), y sus modificaciones posteriores.

- Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (BOC Nº 60, de 15 de mayo de 2000), y sus modificaciones posteriores.

Por su especial relevancia, se hace mención expresa de algunas disposiciones de la Ley de Medidas Urgentes en materia de Ordenación Territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del Turismo, revestidas de un interés especial por regular determinadas actuaciones en suelo rústico, entre las que destaca la posibilidad de implantar equipamientos y dotaciones en suelo rústico (artículo 3), permitir los usos, actividades, construcciones e instalaciones que no estuvieran expresamente prohibidas y sean compatibles con el régimen de protección de ese suelo y la implantación de actividades directamente vinculadas a la actividad de la explotación agraria (artículo 4, letras a y b) 4, así como las actuaciones de interés general previstas en su artículo 6, por el que se modifica algunos apartados del artículo 67 del TRLOTENC.

B. En materia de Medio Ambiente y aspectos sectoriales

- La Ley 14/2014, de 26 de diciembre de la Comunidad Autónoma de Canarias (Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales).
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos contaminados (BOE Nº 181, de 29 de julio de 2011).
- Ley 4/2010, de junio, del Catálogo de Especies Protegidas de Canarias.
- Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC Nº 35, de 18 de marzo de 1991).
- Orden de 24 de marzo de 1995, por la que se establecen las normas preventivas sobre la Quema de Rastrojos, residuos y malezas en fincas agrícolas y forestales.
- Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias (BOC Nº 77, de 15 de abril de 2011).
- Decreto 124/2011, de 17 de mayo, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones de Canarias (BOC Nº 112, de 8 de junio de 2011).
- Decreto 174/2009, de 29 de diciembre, por el que se declaran Zonas Especiales de Conservación integrantes de la Red Natura 2000 en Canarias y medidas para el mantenimiento en un estado de conservación favorable de estos espacios naturales.
-

C. En materia de Aguas

- Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas. (BOC Nº 133, de 24 de octubre de 1990)
- Decreto 177/1990, de 5 de septiembre, por el que se aprueban normas de inscripción en el Registro de Aguas (BOC Nº 108, de 12 de agosto de 2003).
- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico (BOC Nº 104, de 24 de agosto de 1994).
- Decreto 166/2001, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico Insular de La Palma (BOC Nº 141, de 29 de octubre de 2001).
- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (BOC Nº 108 12 de agosto de 2002).

La Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas tiene por objeto la regulación de las aguas terrestres superficiales y subterráneas, cualquiera que sea su origen, natural o industrial, en las Islas Canarias, así como el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma en las materias relacionadas con el dominio público hidráulico.

Las afecciones de mayor relevancia para el planeamiento son las normas de protección de los cauces y su entorno.

En concordancia con lo dispuesto en los artículos 12 y 13 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (artículos 6 y 7 de las Normas del Plan Hidrológico), los márgenes de los cauces públicos están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre para uso público de 5 metros de anchura y a una zona de policía con una anchura máxima de 25 metros contados a partir del extremo de la zona de dominio público.

La realización de cualquier construcción en dichas zonas así como en los cauces privados, requiere previa autorización del Consejo Insular de Aguas de La Palma, salvo que estuviera contemplada en el planeamiento urbanístico o en proyectos de obras de la Administración que hubieran sido informados favorablemente por este y se hubieran aplicados las condiciones del correspondiente informe.

D. En materia de Carreteras

- Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias (BOC Nº 15 de mayo de 1991).
- Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Canarias (BOC Nº 109, 21 de agosto de 1995)

- Decreto 124/1995, de 11 de mayo, por el que se establece el Régimen General de Usos de Pistas en los Espacios Naturales de Canarias (BOC Nº 76, de 19 de junio de 1995).
- Orden de 19 de julio de 1995, por la que se regulan los Tipos de Señales y su Utilización en relación con los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (BOC Nº 87, de 12 de julio de 1995).
- Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional (BOC nº 110, de 16 de agosto de 2002).

E. En materia de Edificación y supresión de barreras físicas

- Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas, y el procedimiento para la obtención de la Cédula de Habitabilidad (BOC Nº 161, de 18 de agosto de 2006)
- Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC Nº 50, de 24 de abril de 1995)
- Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación (BOC Nº 150, de 21 de noviembre de 1997).

F. En materia de Calidad Astronómica

- Ley de 31/1998, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.
- Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1998, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

G. En materia de telecomunicaciones

- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

- Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
- Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación.
- Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de la actividad de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de telecomunicación, aprobado por el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a las que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización de Certificación (AENOR).

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.
- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones
Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 4: Líneas aéreas.

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 5: Instalación en fachada.

9.3.3. Legislación ambiental o sectorial específica

9.3.3.1. Aguas: Plan Hidrológico de La Palma

De conformidad a la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas, artículos 31,32 y 57, la planificación territorial y económica, los planos de ordenación de territorio y urbanísticos, y las actuaciones públicas y privadas, quedan vinculadas y condicionadas a la Planificación Hidrológica, gozando esta de prioridad para su eficaz cumplimiento y procurando la conservación de los cauces públicos y su entorno.

El Plan Hidrológico Insular de La Palma fue aprobado definitivamente por Decreto 166/2001, de 30 de julio, entrando en vigor el día de su publicación en el BOC nº 141 Lunes, 29 de octubre de 2001.

9.3.3.2. Carreteras

En la tramitación de cualquier figura de planeamiento urbanístico, o de sus modificaciones o revisiones que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras o a la Red Insular de Carreteras, cada ayuntamiento deberá notificar a la Consejería competente en materia de carreteras del Gobierno de Canarias, así como al Cabildo insular de La Palma, de modo preceptivo, y con anterioridad a la aprobación inicial de cada documento de contenido urbanístico, sobre el contenido del planeamiento previsto, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias, publicada en el BOC nº 15 de mayo de 1991, LCC, y en el artículo 3.7 del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de la Administración Pública de la Comunidad de Canarias a los Cabildos Insulares en materia de explotación, uso y defensa y régimen sancionador de las carreteras de interés regional.

Le corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias el informar sobre el contenido de las figuras de planeamiento urbanístico de cada término municipal, o de sus modificaciones o revisiones, que afecten la Red de Interés Regional de Carreteras del Gobierno de Canarias. Le corresponde al Cabildo Insular de La Palma el informar sobre el contenido de las figuras de planeamiento urbanístico o de sus modificaciones o revisiones que afecten a la Red Insular de Carreteras de la Isla de La Palma.

Los proyectos de construcción de las actuaciones y accesos que afecten a la Red de Interés Regional de Carreteras requerirán el informe previo favorable de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias, en el caso de que las nuevas solicitudes impliquen un cambio en la clasificación, funcionalidad, capacidad o nivel de servicio de la carretera, o un aumento en la intensidad del tráfico de más de un 5%. Dicho informe deberá

emitirse en un plazo máximo de un mes; en caso contrario se considerará que el mismo es desfavorable.

Asimismo es necesaria y vinculante la autorización del Cabildo de La Palma para los proyectos de construcción de las actuaciones y accesos que afecten a las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de las carreteras, tanto regionales como insulares. En el caso de tramos que discurran por suelo clasificado como urbano o correspondan a una travesía, el otorgamiento de licencias compete al Ayuntamiento correspondiente, previo informe preceptivo del Cabildo Insular de La Palma.

9.4. PGO EN TRAMITACIÓN

La revisión del PGO de Puntallana y su adaptación al PIOLP, en la actualidad se encuentra aprobado provisionalmente, habiendo recibido los informes sectoriales correspondientes y pendiente de su aprobación definitiva.

9.4.1. Memoria de Ordenación

En el actual documento de “Aprobación Definitiva. Adaptación al PIOLP”, en el apartado correspondiente a la residencia y en relación al territorio en el que se implanta, se consideran dos líneas de actuación:

- Atender la dinámica de crecimiento residencial mediante la ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado “El Tejal”, en contigüidad inmediata con el núcleo urbano de El Pueblo, introduciendo tipologías edificatorias de mayor aceptación por la población, previendo las necesarias las reservas de suelo para dotaciones y espacios libres e integrando en la ordenación las edificaciones existentes.
- Incentivación de los Asentamientos Rurales y de los Asentamientos Agrícolas, previendo mejoras en el sistema de comunicaciones, en el sistema dotacional público y privado, y en las condiciones de la edificación, así como en la introducción de nuevos usos complementarios al uso agrícola predominante.

9.4.2. Objetivos de ordenación

Se mantienen los mismos del PGO vigente. En relación al modelo territorial propuesto por la revisión y adaptación del PGO, es el que se deriva de los objetivos del planeamiento.

Los objetivos que se proponen son los siguientes:

1. Estructurar la Ordenación del municipio hacia un modelo de equilibrio territorial entre los diversos asentamientos.

2. Buscar alternativas que ofrezcan las máximas posibilidades de integración entre el medio físico natural, el agrícola y el transformado por la urbanización a través del tratamiento de bordes.
3. Sentar las bases de la ordenación que garanticen la gestión y la viabilidad de las propuestas.
4. Potenciar los recursos históricos y medioambientales de los núcleos tradicionales.
5. Facilitar que las nuevas áreas alcancen, a través de su propia identidad, una escala adecuada a nivel de relación humana.
6. Optimizar los recursos infraestructurales y dotacionales.
7. Proteger el patrimonio natural y posibilitar la generación de recursos compatibles con su conservación.
8. Aumentar la superficie y la calidad de las zonas verdes y los espacios públicos.
9. Dar soporte a futuras actividades comerciales
10. Aumento de las dotaciones y mejora de su gestión

10. ESTUDIO DE LAS CONDICIONES DE PARCELA, RETRANQUEO, OCUPACIÓN Y ALTURA EN EL SECTOR EL TEJAL

Los parámetros aplicables a la edificación del sector son los siguientes:

PARÁMETROS EDIFICATORIOS DE LAS PARCELAS	
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)	
Parcela mínima	S= 300,00 m²s
Fachada mínima a vial (frente mínimo)	F= 15,00 mts
Diámetro mínimo del círculo inscrito	D= 15,00 mts
Retranqueo mínimo	R= 3,00 mts a frente de parcela
Ocupación máxima	O= 60 %
Altura máxima	H= 2 plantas (7,00/8,50 m inclinada)
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN CERRADA (EC)	
Parcela mínima	S= 100,00 m²s
Fachada mínima a vial (frente mínimo)	F= 6,50 mts
Diámetro mínimo del círculo inscrito	D= 5,00 mts
Retranqueo mínimo	Alineación a vía
Ocupación máxima	O= 100 %
Altura máxima	H=3 plantas (10,50/12,00 m inclinada)

11. JUSTIFICACIÓN, CAPACIDAD Y COMPETENCIA DEL PROMOTOR

El presente Anejo de Ordenación Pormenorizada del ZOR “El Tejal”, es una propuesta de ordenación integral del territorio que abarca el sector, regulando las condiciones de urbanización, edificación y uso de cada zona diferenciada en el mismo.

La ordenación tiene por objeto materializar y desarrollar un sector de suelo residencial, integrando en él las construcciones preexistentes, dando continuidad al tejido urbano consolidado que se desarrolla al oeste y configurando un borde urbano apropiado hacia el Barranco de Oropesa.

La propuesta de desarrollo del Anejo de Ordenación Pormenorizada la formula el Ayuntamiento de Puntallana, según convenio formalizado entre el Ayuntamiento de Puntallana y el Gobierno de Canarias, a través de la empresa pública GESPLAN, por lo que queda plenamente justificada la competencia y la capacidad legal del promotor para la redacción y tramitación del presente Anejo de ordenación pormenorizada.

12. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

En la presente propuesta se da respuesta a los diferentes objetivos y condicionantes fijados en el vigente PGO, y en el documento de revisión y adaptación actualmente en proceso de tramitación, además de los objetivos planteados para este tipo de suelo en el PIOLP. El principal es la habilitación de suelo en condiciones adecuadas de aptitud topográfica y de accesibilidad para dar respuesta a la estrategia de crecimiento medio establecida por el PIOLP para el núcleo de San Juan de Puntallana.

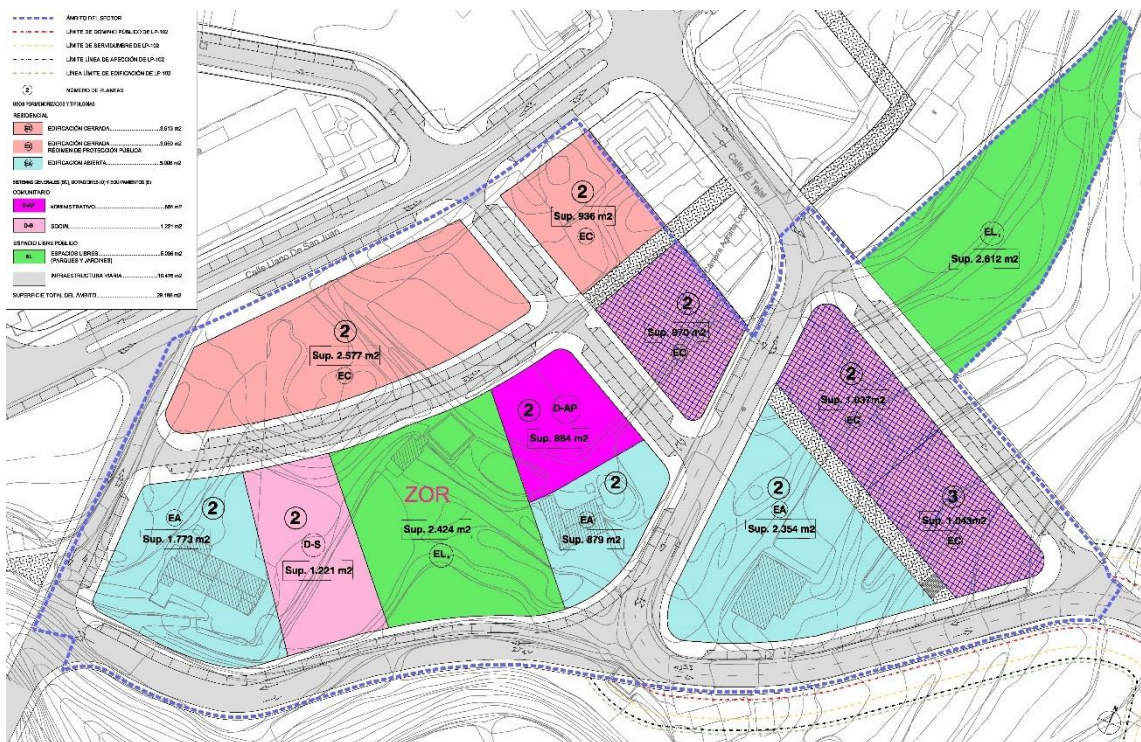
En cuanto a la pormenorización de la ordenación se proponen los siguientes objetivos:

1. Plantear una distribución de tipologías edificatorias que concentre una mayor densidad en la zona de contacto con el tejido urbano existente y sea capaz de generar una fachada urbana permeable, de bajo impacto visual en el área de borde hacia el Barranco de Oropesa. La tipología ordenada en dicho área deberá ser capaz de integrar las edificaciones existentes y dar cumplimiento a lo dispuesto en las Directrices 58.2.c, 115 y 116 a propósito de las periferias y el paisaje urbano.
2. Plantear una estructura viaria que dé continuidad a la que se desarrolla al oeste de la ordenación, configure de forma apropiada el borde de la trama urbana hacia el Suelo Rústico de Protección Paisajística que se extiende al sur, y resuelva el remate de la carretera insular LP-102 en su encuentro con el núcleo. El trazado interior de la estructura viaria habrá de ser lo más regular posible, sin fondos de saco, y deberá permitir el aparcamiento público en sus márgenes.
3. Jerarquizar adecuadamente equipamientos y dotaciones, ubicándolos de modo preferente en proximidad al acceso principal a la urbanización desde la LP-102.
4. Proponer un frente ajardinado y de baja densidad edificatoria que constituya la fachada de la ordenación hacia la ctra. insular LP-102 y el borde hacia el suelo de protección paisajística que se extiende tras ésta.
5. Integrar el arbolado y la vegetación en el conjunto de la urbanización.

13. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Dando respuesta ajustada a los objetivos expuestos en el apartado anterior, la ordenación del Sector se apoya en un anillo viario externo de forma aproximadamente trapezoidal que resuelve, en su arco norte-oeste, el encuentro con la trama urbana existente, mientras que configura en su parte sur y este la fachada del sector hacia el Barranco de Oropesa y el remate de la carretera insular LP-102. El interior del polígono viario resultante acoge tanto la nueva ordenación como un fragmento de Suelo Urbano Consolidado ya edificado. El citado anillo se apoya en su flanco oeste en la calle Llano San Juan, actual borde del casco de San Juan de Puntallana en esta zona, mientras que, al sur, prolonga la Carretera Insular LP-102, rematándola contra una nueva vía de acceso a la Urbanización Llano Amador.

El perímetro descrito, formado por vías de doble sentido de circulación, queda dividido en dos ámbitos por la calle El Tejal, también de dos sentidos. En la zona este del sector, resulta una gran manzana subdividida por una vía rodonal que separa una zona de edificación abierta orientada al barranco, de otra destinada a vivienda protegida en tipología de edificación cerrada, que junto con una cuña verde exterior al anillo, constituye la conexión del sector con el Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido que se extiende al este. El ámbito norte queda estructurado por un viario cruciforme de tercer orden –cuyo tramo superior es rodonal- con parcelas destinadas a edificación residencial en tipología cerrada en sus tres cuadrantes en contacto con la trama urbana existente y con una gran parcela orientada hacia el barranco en el restante, en la que quedan incluidas las edificaciones existentes y en la que se disponen las dotaciones y parte de los espacios libres de cesión del sector.



14. DESCRIPCIÓN CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA

14.1. SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Siendo los suelos con aprovechamiento lucrativo los destinados a uso residencial, la superficie neta de parcelas lucrativas obtenida por la ordenación propuesta es de **11.569,00 m²** lo que supone el **39,64 %** del sector.

A continuación se expone un cuadro síntesis de las características técnicas de las diferentes parcelas lucrativas del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de uso Residencial:

14.1.1. Resumen de características del suelo lucrativo del Sector “El Tejal”

Superficie del Sector	29.186 m²	
Edificabilidad Bruta del Sector	0,681 m²/m²	17.343 m²c
Cesiones	17,25% espacios libres	5.036,00 m²s
	7,21% dotacional	2.105,00 m² s

Uso	Superficie neta de parcela (m ²)	Coefficiente edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad máxima (m ²) / % sobre total lucrativo	Nº máximo plantas
Residencial EA 2P	1.773	1,20	2.128 / 12,27	2
Residencial EA 2P	879	1,20	1.055 / 6,08	2
Residencial EA 2P	2.354	1,20	2.825 / 16,29	2
Residencial EC 2P	2.577	1,60	4.123 / 23,77	2
Residencial EC 2P	936	1,60	1.498 / 8,64	2
Residencial EC 2P VP	970	1,60	1.552 / 8,95	2
Residencial EC 2P VP	1.037	1,60	1.659 / 9,57	2
Residencial EC 3P VP	1.043	2,40	2.503 / 14,43	3
Subtotal privado	11.569	---	17.343 / 100	---
Dotacional-AP (D)(*)	884	1,20	1.061 / 0	2
Dotacional-Social (D) (*)	1.221	1,20	1.465 / 0	2
Espacio Libre (EL)	2.424	---	--- / ---	---
Espacio Libre (EL)	2.612	---	--- / ---	---
Subtotal público (EL+D)	7.141	---	2.526 / 0	2
Espacio aceras, viario y aparcamientos	10.476	---	--- / ---	---
Total	29.186	---	17.343 / 100	---

(*) Edificabilidad sin aprovechamiento lucrativo

Los suelos a los que no se les asigna aprovechamiento lucrativo alguno, son los correspondientes a la Red viaria local – aparcamiento, los Sistemas de Espacios Libres, las Dotaciones, y las Infraestructuras.

14.2. RED VIARIA - APARCAMIENTO

Se le asigna una superficie de **10.476 m²**, que supone un **35,90 %** de la superficie del sector. Comprende esta superficie la dotación de aparcamientos en vía pública. Se estima un total de 152 plazas, de las que 4 (2,63% sobre 152) están reservadas a minusválidos con unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 m (Art. 7c del Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico). Dentro de la zona de las Ordenanzas “EC” y “EA” (residencial) se prevé en la Normativa la obligatoriedad de reservar una plaza por cada 100 m² construidos de todos los usos previstos en el Plan (17.343 m² totales /100 = 174 plazas). El total de plazas previstas es de 326 plazas (152 + 174 = 326 plazas).

En la documentación gráfica adjunta se diseña cada uno de los viales (12,00m y 13,50m de sección) en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras, pasos para peatones, y elementos de arbolado.

14.2.1. Resumen de características de la red viaria del sector “El Tejal”

Tipo de Vía	Aceras	Aparcamientos	Calzada	Ancho de Vía
1	2,00 m	2,50 m	7,00	13,50
2	2,00 m	2,50 m	3,00 m	12,00

14.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres asignados por la propuesta, cumplen sobradamente la reserva mínima de sistemas de espacios libres de dominio y uso público, fijada por el art. 36 TRLOTENC en 20 metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, lo cual supone 3.468,60 m².

La superficie de suelo destinado en el sector ordenado a espacio libre público es de **5.036 m²**, alcanzando el **17,25 %** de la superficie total del sector, repartiéndose entre una parcela localizada en la gran manzana orientada hacia el Barranco y en una cuña verde que separa el Sector del ámbito de Suelo Urbano Consolidado y del Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido.

Parcelas	Uso	Superficie
EL	Espacio Libre	2.612 m ²
EL	Espacio Libre	2.424 m ²

14.4. DOTACIONES

El uso dotacional tiene asignada una superficie de suelo de **2.105,42 m²**. La suma del suelo destinado a dotaciones y a espacios libres públicos ocupa por tanto una superficie de 7.141 m², cumpliendo con las determinaciones exigidas por el art. 36 TRLOTENC a este respecto, que exigen, para el caso que nos ocupa, una superficie mínima de 6.937 m².

15. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

15.1. INFRAESTRUCTURA VIARIA

Como se ha indicado con anterioridad, en la ordenación se proponen dos tipos de secciones para las vías rodadas.

- Vía Tipo 1

Se corresponde con el borde sur-sureste de la ordenación -prolongación de la Carretera Insular LP-102-, con la calle El Tejal, vía existente que se acondiciona y se integra en la trama propuesta, y con la vía de conexión entre el casco de San Juan de Puntalla y la Urbanización Llano Amador (según planos de ordenación).

Se articula en una calzada de doble sentido de 7,00 m de ancho, una banda de aparcamiento en línea de 2,50 m de ancho y aceras arboladas de 2,00 m. Sección total de 13,50 m.

- Vía Tipo 2

Se corresponde con el viario de tercer orden que estructura el sector más próximo al casco urbano y con el tramo que une la calle El Tejal y la Carretera Insular LP-102 (según planos de ordenación).

Se compone de una calzada de un solo sentido de 3,00 m de ancho, dos bandas de aparcamiento en línea de 2,50 m de ancho y aceras arboladas de 2,00 m de ancho. Sección total de 12,00 m.

Con respecto a la ordenación pormenorizada del ámbito ZOR El Tejal, en lo relativo a la pendiente longitudinal de las vías, todas ellas tienen una pendiente inferior al 6% con la excepción de las que configuran el borde perimetral hacia el noreste del sector. De esas dos vías de borde una se corresponde con la carretera LP-102, ya existente –y por tanto de imposible modificación- y que queda integrada en la ordenación con su actual pendiente del 10,02% en su tramo más inclinado. La otra, con un desnivel del 13,74% es un vial de nuevo trazado que conecta la carretera LP-102 con la calle El Tejal, también urbanizada desde hace años, razón por la que el trazado de la nueva calle queda completamente condicionado.

A efectos de justificar la pendiente de las vías mencionadas resulta necesario, en primer lugar, interpretar el tenor literal de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

La citada Orden introduce, en su Exposición de Motivos, el concepto de “*ajuste razonable*”, definiéndolo como “...*las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida...*”. En base a tal definición parece

sensato afirmar que ni la modificación en 137 metros de la rasante de la carretera LP-102, ni el cambio del trazado y la pendiente de la calle El Tejal constituyen *ajustes razonables*. Por tanto, debe considerarse justificado el mantenimiento de las dos vías citadas con sus trazados y pendientes actuales.

En consecuencia, siendo inalterable la configuración de dichas vías, la inclinación de la calle de nuevo trazado que cierra la ordenación del sector considerado hacia el norte, no puede ser una variable, sino que queda definida por la diferencia de cota de los puntos de conexión preexistentes con las calles actualmente ejecutadas. A estos efectos, conviene traer a colación la Directriz de Ordenación General (DOG) 112 que, con carácter de Norma Directiva a desarrollar por el planeamiento subordinado, impone como criterio preferente para los bordes del suelo urbano y urbanizable “...*el remate con viario ineditificado en su borde exterior ...*”.

Por otra parte, el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010 define en su apartado 1 los itinerarios peatonales accesibles como “... *aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas ...*”. A continuación, impone en la letra h) del apartado 2 una pendiente máxima del 6% a las vías que formen parte de un **itinerario peatonal accesible**.

En este sentido, resulta necesario exponer que tanto la calle que cierra la ordenación hacia al norte como el tramo de la carretera LP-102 que queda incluido en la ordenación, con pendientes del 13,74% y el 10,02% respectivamente, son sólo algunos de los accesos posibles a las parcelas encerradas en el vértice oriental del sector, existiendo un **itinerario peatonal accesible** hasta dichas parcelas constituido por la tercera calle de tráfico rodado que encierra la manzana triangular, con una pendiente de sólo el 2,30%, además de la vía peatonal que, partiendo de ella, conecta con la vía LP-102, dando acceso a su vez a la parcela situada más hacia el este. A dicha vía peatonal se le impone, en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión, como condición de ordenación, el constituirse en itinerario accesible para ambas parcelas residenciales, y por tanto debiendo tener en la mayor parte de su trazado una pendiente máxima del 6%.

15.2. SISTEMA DE INSTALACIONES Y SERVICIOS TÉCNICOS

15.2.1. Suministro y distribución de agua

El trazado de la red de distribución de agua se corresponde con la estructura viaria planteada. Así, se proyecta una red general de abasto en fundición dúctil, que se conecta a la red principal existente en la calle Llano San Juan y que, situada bajo las aceras de las vías, da servicio a las parcelas.

De igual forma, y perteneciendo a la misma red, se prevén unas derivaciones para tomas de incendio alojadas en el interior de arquetas, previstas en cada acometida de parcela. El material definido para su uso es el P.E.A.D., que va desde diámetros \varnothing 63 – \varnothing 160 mm, unidos por soldadura a tope o manguitos electro-soldables.

Por otro lado, y paralelamente a la distribución de agua potable, se define una segunda red para el riego de jardines, para cuya ejecución se prevé emplear P.E.A.D., con diámetros de 25 a 50 mm.

En general, la conducción empleada para distribución de agua se ajustará a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua del Ministerio de Fomento, debiendo llevar impresa la marca de fábrica y el orden o serie de fabricación. Su superficie estará protegida interiormente para evitar incrustaciones y exteriormente contra la corrosión. Por otro lado, se diseña una red terciaria mediante canalización PEAD de diámetro 63mm PN-16 y de \varnothing 40 mm PEBD para riego de jardines.

15.2.2. Red de saneamiento

El sistema que se propone para la red de saneamiento es separativa. El trazado se corresponderá con el eje del viario, y se reforzarán los tramos de la red en los que la cota de la generatriz superior esté a menos de 2,50 m. de profundidad de la calzada.

Se define una red de saneamiento que atienda las necesidades de cada parcela de forma independiente, planteándose un colector general que discurre en sentido longitudinal a cada calle, dispuestos para recibir las acometidas individualizadas de cada una de ellas, que partiendo de un mínimo de diámetro establecido en \varnothing 315 mm con material de PVC tipo SN-4 ó SN-6 en función de la profundidad, conforma el entramado de todo el saneamiento, teniendo en cuenta que la pendiente mínima se ha establecido en el 2% y que con los cálculos correspondientes supone una velocidad de paso superior a 1 m/seg, desechando todo peligro de sedimentación al superar el mínimo de 0.50 m/seg.

Las tuberías se colocarán siguiendo la pendiente descendente de la calle en la medida de lo posible, estableciéndose los registros o pozos cada 40 m aproximadamente.

Los pozos de registro se dimensionan y definen según NTE-ISA, adjuntándose los detalles en el plano.

Toda la red finaliza en un colector principal que desembocará en la red general de saneamiento municipal.

15.2.3. Red de pluviales

Se define una red de pluviales, paralela a la de saneamiento y de orden separativo a esta, con el mismo trazado y determinado los registros en forma de pozos de sección circular equidistantes entre sí e intercalados con los de saneamiento. La disposición en planta, estandarizada, consiste en una de “espina de pez” que recoja todas las arquetas rejilla-imbornales en las zonas de

limahoyas y puntos bajos en general de la superficie de viales y estacionamientos previstos, recogiendo de igual manera las superficies de las edificaciones a través de bajantes verticales y arquetas a pie de ellas.

El trazado de la red se proyecta con tubería de pared lisa de sección circular con diámetros \varnothing 400 mm, siendo el tipo de tubería de PVC tipo SN-4 o SN-6 en función de la profundidad.

En otro orden de cosas, se tendrán en cuenta los recorridos de dichos colectores siguiendo las pendientes longitudinales de los viarios en sentido descendente de cota.

15.2.4. Red de distribución eléctrica

La red conectará con el centro de transformación existente en el núcleo de San Juan de Puntallana, del que partirá la red de baja tensión que suministrará a las parcelas.

La instalación de Baja Tensión que se proyecta será subterránea, bajo las aceras, y partirá de la red existente en la calle Llano de San Juan.

En la Urbanización se definen las características de edificación y los usos de cada manzana. En base a los usos previstos se han determinado las cargas de cada grupo de parcelas y las líneas, así como la ubicación de los diferentes armarios de paso y derivación.

Los conductores empleados en las líneas de baja tensión serán de aluminio, aislados con polietileno reticulado y con cubierta de policloruro de vinilo, de aislamiento nominal 1 KV. entre fases y 0,6 KV. entre fase y neutro. Los conductores empleados en las redes de Baja Tensión serán aluminio y unipolares, con secciones que oscilan entre 50 y 240 mm² para la fase y mitad para el neutro.

Los Armarios de la Urbanización serán los normalizados por Endesa Unelco, construidos en Poliéster prensado con fibra de vidrio, conteniendo la aparamenta de fusibles de protección.

La canalización subterránea para baja tensión estará formada por dos tubos en aceras, corrugados de doble pared en polietileno, según norma UNE 50086-2-4, de 160 mm. de diámetro, hormigonados, con un dado de 10 cm. alrededor de los tubos, como mínimo.

Su trazado se realizará por las aceras, teniendo una profundidad mínima, a cota final de rasante, de 0,70 m. en aceras y de 1,10 m. en los cruces de calzada y dependiendo su ancho del número de tubos a instalar.

Sobre el relleno de tierra en capas compactadas cada 15cm 95% proctor modificado, se colocará una cinta señalizadora, a unos 0,10m de la solera, de presencia de cables eléctricos en tensión, de color amarillo, con los correspondientes anagramas e indicaciones de peligro de muerte.

La canalización para baja tensión discurrirá, allí donde sea necesario, por los dos lados de las calles, habiéndose previsto arquetas de registro, en cada una de las divisiones de grupos de parcelas realizadas, así como en todos los cambios de dirección que realice la canalización a ambos lados de los cruces de las calles.

Las arquetas que se han previsto son del tipo A-2/A-3 normalizadas por Unelco, con tapa y marco de fundición redonda reforzada de $\varnothing=71\text{cm}$, tipo B2.

La Normativa de aplicación se ajustará a lo dispuesto en los siguientes Reglamentos y Normas:

- (18.99 REAL DECRETO, de 2 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrónico para baja tensión, Reglamento electrónico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias ITC-BT-01 a BT-51)
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por el Real Decreto nº 2413/1973 de 20 de Septiembre, así como las instrucciones complementarias del mismo de fecha 31 de Octubre de 1.973.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Orden de 21 de Octubre 1996 por la que se aprueban las Normas Particulares para las Instalaciones de Enlace en el ámbito de suministro de UNELCO, S.A.

En todo lo referente al suministro de energía eléctrica, se tendrán en cuenta las indicaciones de la Compañía Suministradora.

15.2.5. Red de alumbrado público

Las instalaciones de Alumbrado Público que se proyecten serán en montaje subterráneo bajo las aceras, según un esquema anular que partirá de un solo Centro de Transformación debido a que se instalarán luminarias con lámparas de reducido consumo y con una alta eficiencia energética. El CT de partida será el existente en el núcleo de San Juan de Puntallana. En base a los usos se ha determinado las cargas de cada grupo de parcelas y las líneas, así como la ubicación de los diferentes armarios de paso y derivación.

Las instalaciones de alumbrado público de la urbanización partirán del Cuadro de Mando y Protección de Alumbrado que se instalará adosado al Centro de Transformación.

La acometida que parte del cuadro de B.T. situado en el Centro de Transformación hasta el Cuadro de Medida, estará protegida mediante fusibles de alto poder de ruptura instalados. La Derivación Individual que parte de dicho cuadro será de conductores de cobre de sección $4(1 \times 25) + 1 \times 16 \text{ mm}^2$, con aislamiento XLPE 0,6/1 KV, cuyo destino es el Cuadro de Mando y Protección.

La disposición de los puntos de luz será bilateral en báculo de acero galvanizado con brazo de 1m. en color blanco de 8m, dotada de luminaria marca PHILIPS modelo HSRP-483 UP con una lámpara SOX-55W en V.S.B.P.

Las maniobras de encendido y/o apagado del alumbrado, se realizará mediante un reloj interruptor horario electrónico-digital Astronómico que se instalará programado y calculará a diario el orto y el ocaso para la región Canaria, con reserva horaria de 100 horas.

Las características materiales de la instalación serán las siguientes:

- Los conductores empleados en las redes de alumbrado público serán de cobre, aislados con polietileno reticulado XLPE, de aislamiento nominal 1 KV entre fases y 0,6 KV entre fase y neutro, serán tetrapolares o unipolares, y las secciones empleadas serán de 25 mm², con neutro de igual sección que las fases, con mínimo de 16 mm².

En el interior de las columnas se instalarán cables bipolares aislados con PVC y cubierta del mismo material, de aislamiento nominal 1 KV, y sección de 2,5 mm².

El cable de protección en la instalación de alumbrado público SI es necesario, ya que las columnas son de Acero galvanizado y SI se instalará conductor de sección 1x6mm².

- La luminaria a instalar en el alumbrado público según propuesta serán de la marca PHILIPS modelo HSRP-483 UP con lámpara/s S0X-55W en V.S.B.P. de una estudiada fotometría que le proporciona un elevado rendimiento así como un reparto uniforme del flujo de la lámpara. Esta luminaria incorpora los equipos auxiliares.

El acoplamiento de la luminaria al báculo se realiza mediante tornillos, tuerca y arandelas. Dispone de un orificio de 12mm para paso de cable.

En cuanto al difusor, es transparente, fabricado con policarbonato estabilizado contra rayos ultravioleta y protegido con recubrimiento contra radiaciones luminosas e infrarrojas. Construido en una sola pieza, formando vasos compactos altamente resistentes. Posee una elevada transmitancia lumínica con un alto rendimiento. Está dotado de puerta integrada de acceso a la lámpara.

Las características de los soportes deben cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 2642/1985, de 18 de diciembre y modificaciones de acuerdo con R.D. 401/1989 de 14 de Abril y Orden de 16 de Mayo de 1989, relativos a la adaptación al derecho comunitario. Norma UNE-72-406-84/EN-40-6, norma MV-103-1972, norma UNE-72-408-84/en-40-8.

- Los Báculos están fabricados en acero de calidad mínima AE-235, grado B, de acuerdo con la norma UNE 36-080-85.

La protección de la superficie se realiza mediante galvanización en caliente, según las características técnicas establecidas por la norma UNE 37-508-88, estando homologado por el por el Ministerio de Industria y Energía con el número CPG-0027.

Será Báculos de Acero Galvanizado, pintado de color blanco, con brazo de 1 m. de diámetro exterior de 76mm en la copa de la misma y 2,5mm de pared, de una altura de 8m, con una base de 500x500mm y un diámetro de la misma de 215mm.

El Zócalo, de iguales características que el recubrimiento de la columna. Dispone de alojamiento para equipos de encendido, conexiones y fusibles. El acceso se realiza elevando el zócalo de la columna.

- La canalización subterránea para alumbrado público estará formada por tubos de Pe. rígidos de 110 mm. de diámetro, hormigonados con un dado de hormigón de 10 cm. de lado sobre el tubo. Su trazado está previsto por las aceras, muy próximas al bordillo de la misma, y a una profundidad tal que la cota de instalación del cable en el interior del tubo sea de 40 cm. por las aceras y de 60 cm. en los cruces de calzada. La sección de esta canalización dependerá del número de tubulares a instalar, y sus dimensiones quedan reflejadas en el plano “Detalles de Alumbrado Público”.

En la canalización para alumbrado público se colocará una cinta amarilla señalizadora de la presencia de cables en tensión.

La canalización para alumbrado público se ha colocado de forma bilateral en el interior de la ordenación y unilateral en el perímetro, habiéndose previsto una arqueta de registro, tipo 40x40 cm. y de las dimensiones especificadas en planos, junto a cada luminaria. Estas arquetas se realizarán con paredes de hormigón y con tapa y marco de fundición.

Las fundaciones para columnas se realizarán en los lugares indicados en los planos, dejando instalado en su interior cuatro espárragos roscados, para la posterior fijación de columnas. Para la entrada y salida de los conductores a las luminarias se instalarán en el interior del dado de hormigón, con salida por el centro superior del mismo y por el lateral de la arqueta, tubo de PVC corrugado reforzado de 90 mm. de diámetro.

La Normativa de aplicación se ajustará a lo dispuesto en los siguientes Reglamentos y Normas:

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre protección de la calidad astronómica de los observatorios del I.A.C y Reglamento que la desarrolla según el Real Decreto 243/1992 de 13 de Marzo de 1.992.
- Orden de 13 de Octubre 2004 por la que se aprueban las Normas Particulares para las Instalaciones de Enlace en el ámbito de suministro de UNELCO-ENDESA.

15.2.6. Red de telefonía

Al igual que la red de alimentación de energía eléctrica, se ha previsto una red de telefonía subterránea, atendiendo a las recomendaciones de las compañías que operan en el mercado, cuyo trazado se efectuará con las conducciones, cámaras y arquetas necesarias según Normas.

16. DOCUMENTOS

El artículo 13 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y en los artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, así como los artículos 35 y 36 del TRLOTENC'00, establecen las determinaciones que contendrán los Planes Parciales de Ordenación, así como los documentos que lo integran.

En relación con todo lo anterior, el presente Anejo de Ordenación Pormenorizada contiene los siguientes documentos:

I. Memoria Justificativa

II. Planos de Información

- I.1.- Situación General.
Escala 1:75.000 1:5.000 y 1:2.000
- I.2.- Planeamiento Vigente. Clasificación.
Escala 1:3.000
- I.3.- Planeamiento en Tramitación. Clasificación.
Escala 1:3.000
- I.4.- Infraestructura viaria y edificaciones existentes.
Escala 1:2.500
- I.5.- Topográfico con indicación de perfiles.
Escala 1:500
- I.5.1.- Perfiles longitudinales. Estado actual.
Escala 1:1000
- I.5.2.- Perfiles longitudinales. Estado actual.
Escala 1:1000
- I.6.- Catastral.
Escala 1:2.000
- IA.01.- Geología.
Escala 1:2.000
- IA.02.- Edafología.
Escala 1:2.000
- IA.03.- Vegetación.
Escala 1:2.000

- IA.04.-** Fauna.
Escala 1:2.000
- IA.05.-** Arqueología.
Escala 1:2.000
- IA.06.-** Espacios Naturales Protegidos.
Escala 1:2.000
- IA.07.-** Unidades Ambientales.
Escala 1:2.000
- IA.08.-** Áreas de Especial Valor Natural o Cultural.
Escala 1:2.000
- IA.09.-** Hipsométrico.
Escala 1:2.000
- IA.09.1.-** Clinométrico.
Escala 1:2000
- IA.10.-** Geomorfología.
Escala 1:2.000
- IA.11.-** Hidrología.
Escala 1:2.000
- IA.12.-** Paisaje.
Escala 1:2.000
- IA.13.-** Impactos ambientales.
Escala 1:2.000
- IA.14.-** Limitaciones de uso.
Escala 1:2.000
- IA.15.-** Dinámica de transformación del territorio.
Escala 1:3.500
- IA.16.-** Evaluación de las determinaciones de la propuesta.
Escala 1:2.000
- IA.17.-** Clima.
Escala 1:2.000

III. Planos de Ordenación

- O.1.-** Zonificación con asignación de usos pormenorizados.
Escala 1:750
- O.2.-** Alineaciones y rasantes.
Escala 1:750
- O.3.-** Red viaria y tipo de vías.
Escala 1:750
- O.4.-** Sección tipo de vías.
Escala 1:100
- O.5.-** Indicación de perfiles.
Escala 1:1.000
- O.5.1.-** Perfiles longitudinales de la propuesta por las vías.
Escala 1:1.000
- O.5.2.-** Perfiles longitudinales de la propuesta.
Escala 1:1.000
- O.5.3.-** Perfiles transversales de la propuesta por las vías.
Escala 1:1.000
- O.6.1.-** Red de abastecimiento de agua, contraincendios y red de riego.
Escala 1:750
- O.6.2.-** Red de pluviales.
Escala 1:750
- O.6.3.-** Red de saneamiento.
Escala 1:750
- O.6.4.-** Red eléctrica.
Escala 1:750
- O.6.5.-** Red de alumbrado público.
Escala 1:750
- O.6.6.-** Red de infraestructuras de telecomunicaciones.
Escala 1:750

- IV. Normativa: Ordenanzas Regulatoras, en las que se reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.**
- V. Plan de Etapas, señalando el orden de prioridades en la ejecución de las obras de urbanización y el sistema de actuación aplicable.**
- VI. Estudio Económico-financiero con justificación del coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.**

17. PLAN DE ETAPAS SEÑALANDO EL ORDEN DE PRIORIDADES EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EL SISTEMA DE ACTUACIÓN APLICABLE

17.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Sistema de Actuación para el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de uso Residencial “El Tejal”, en Puntallana, del PGO de Puntallana, es el de Cooperación, que se guiará por el contenido del Título III “Ejecución del planeamiento de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística”, y en particular por los artículos 120 a 122, del TR LOTC y ENC (DL 1/2000), y por el Título III del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.

17.2. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Una vez presentado ante el Ayuntamiento la documentación del Anejo de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Puntallana, y cumplidos los trámites y plazos fijados en la Ley del Suelo vigente, deberá obtenerse la Aprobación Definitiva del mismo.

El plazo máximo para iniciar el expediente del sistema de cooperación será de un año desde la entrada en vigor del PGO.

Para el cumplimiento efectivo de los deberes de cesión y distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, el plazo máximo será de dos años contados desde el inicio del expediente para desarrollar el sistema de cooperación.

Para la realización material y completa de las obras de urbanización precisas según lo dispuesto en el planeamiento, el plazo máximo será de dos años desde el inicio de las obras, que deberán comenzar dentro del año siguiente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, sin que al propio tiempo la terminación de las obras pueda exceder de cinco años contados a partir de la aprobación definitiva del planeamiento general que contiene la ordenación pormenorizada completa.

Una vez ejecutadas las obras con arreglo a lo especificado en el Proyecto de Urbanización aprobado, se solicitará de la administración actuante la recepción provisional de las obras, debiendo producirse ésta si procede, antes de los tres meses de su solicitud.

La recepción definitiva se producirá a los doce meses contados a partir de la recepción provisional.

Las edificaciones se iniciarán una vez concluidas las obras de urbanización. No obstante, ésta podrá simultanearse con la ejecución de las obras de urbanización, previa fijación de garantías que la administración actuante estime necesarias para la ejecución de la urbanización, quedando condicionada la licencia de primera ocupación de las edificaciones, a la recepción provisional de la urbanización.

17.3. PROGRAMA DE ACTUACION

Este Anejo de Ordenación Pormenorizada del Sector de “El Tejal” se desarrollará en una única unidad de actuación, fijando una sola etapa.

17.4. MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

Durante las fases de ejecución de la urbanización se ha previsto la minimización de las molestias con el medio circundante.

En Santa Cruz de La Palma, junio de 2018



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Caro", with a horizontal line underneath.

Fdo. Caro & Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.P.

18. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO CON JUSTIFICACIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

18.1. AVANCE DE PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS

Resumen de costes

Concepto	Precio Unitario (€/m ²)	Referencia (m ²)	Valor (€)
Urbanización	90,00	9.980,00	898.200,00
Conexión Sistemas externos (1)			90.000,00
Espacios libres	18,00	5.036,00	90.648,00
Desmante de parcelas			225.000,00
Suelo	20,00	29.186,00	583.720,00
Indemnizaciones			125.000,00
Proyectos			150.000,00
Escrituras, etc.			15.000,00
Subtotal 1			2.177.568,00
5% Gestión			108.878,40
Total actuación			2.286.446,40
Repercusión suelo lucrativo (2)	137,79 (3)	16.594,00	
Repercusión sobre edificabilidad	131,84 (3)	17.342,00	

(1) Conexión red de abastecimiento, y red de MT/BT

(2) Suelo neto residencial más suelo de equipamientos.

(3) Neto

18.2. OBRAS DE URBANIZACION DEL ACCESO AL SECTOR Y CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS PRÓXIMOS

En las previsiones anteriores se han incluido los costes de las obras de urbanización de las infraestructuras contiguas al sector (conexión con la red de MT/BT, telefonía, saneamiento y red de abastecimiento de agua) que se realizarán por el promotor de la urbanización.

18.3. REPERCUSION DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

El aprovechamiento lucrativo del Sector es de 17.343 m²c., y la superficie total bruta de 29.186 m². A partir de estos valores y de los costes generales de la actuación, obtenemos los siguientes resultados:

Repercusión suelo lucrativo (2)	137,79 (3)	16.594,00
Repercusión sobre edificabilidad	131,84 (3)	17.342,00

(2) Suelo neto residencial más suelo de equipamientos.

(3) Neto

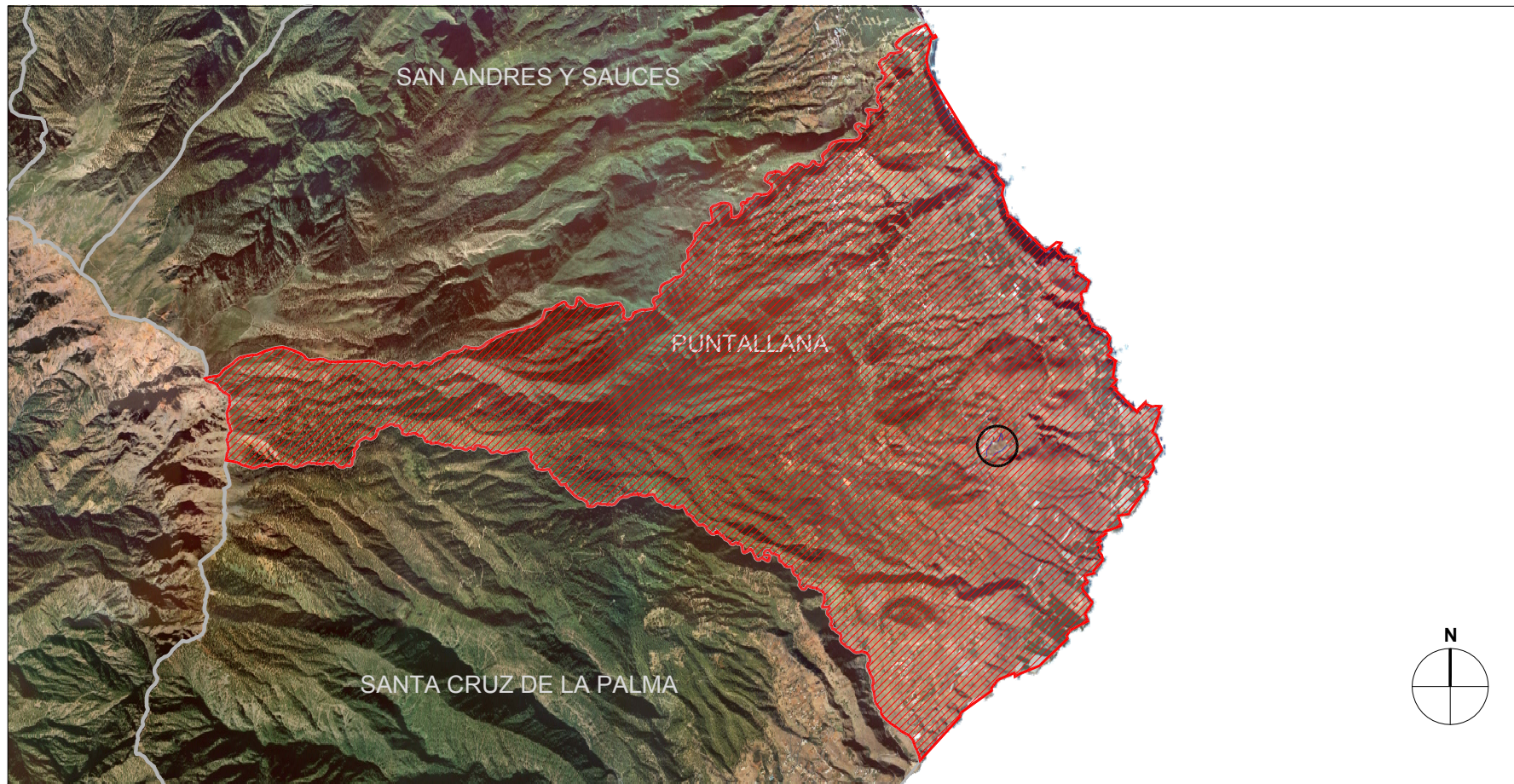
Con estos resultados, se considera que el desarrollo de la ordenación pormenorizada tiene suficientes garantías para su viabilidad económica.

En Santa Cruz de La Palma, junio de 2018



Fdo. Caro & Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.P.

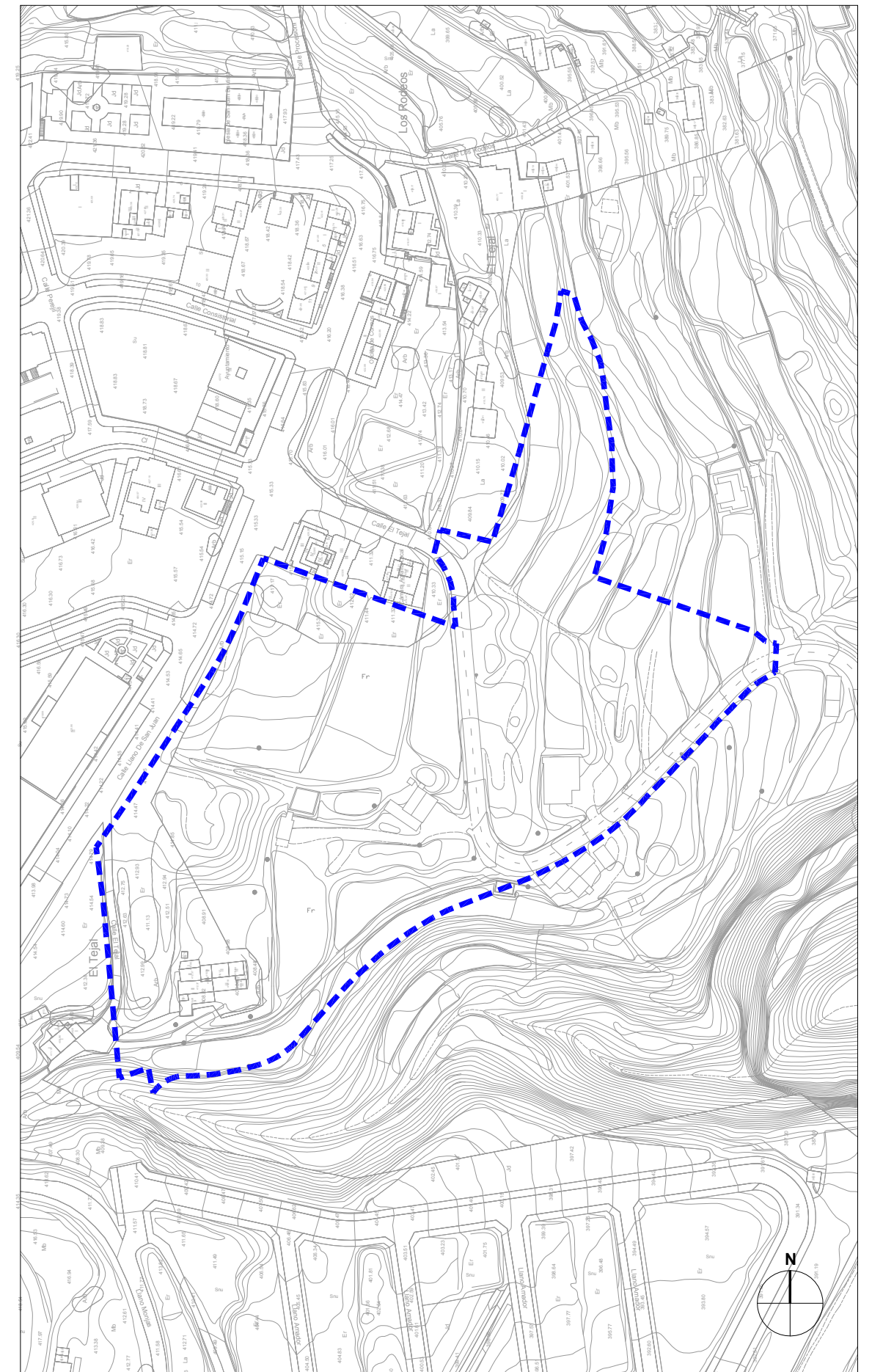
PLANOS



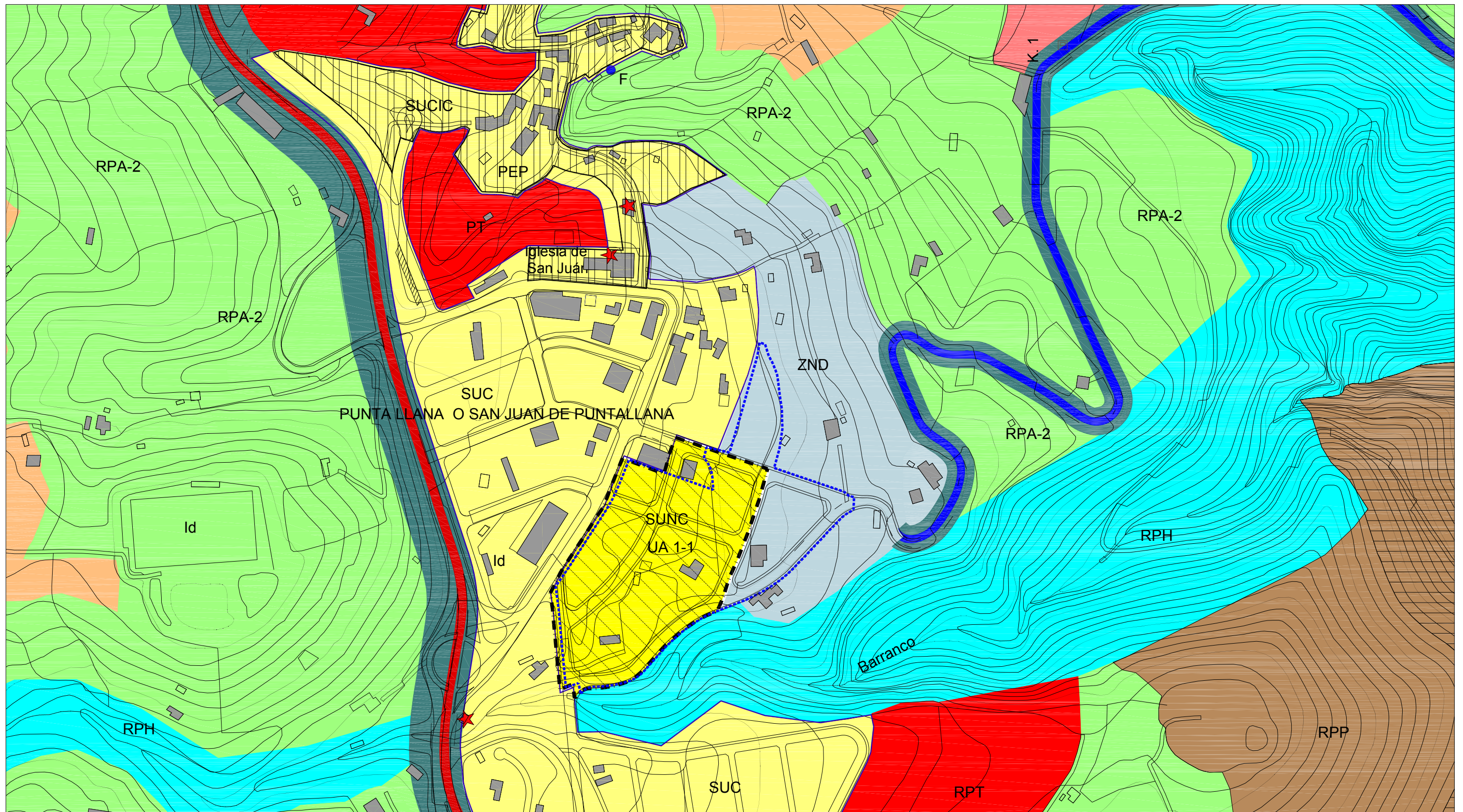
ORTOFOTO. ESCALA 1:75.000



ORTOFOTO. ESCALA 1:5.000



SITUACIÓN. ESCALA 1:2.000



SUELO URBANO		SUELO RÚSTICO			PROTECCIÓN TERRITORIAL		
SUC	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RAR	RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL	RPH	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	RPT	PROTECCIÓN TERRITORIAL
SUNC	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RAA	RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	RPA-2	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA VIARIA		
SUCIC	SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL				PROTECCIÓN AGRARIA 2		
ZND	NO SECTORIZADO DIFERIDO						

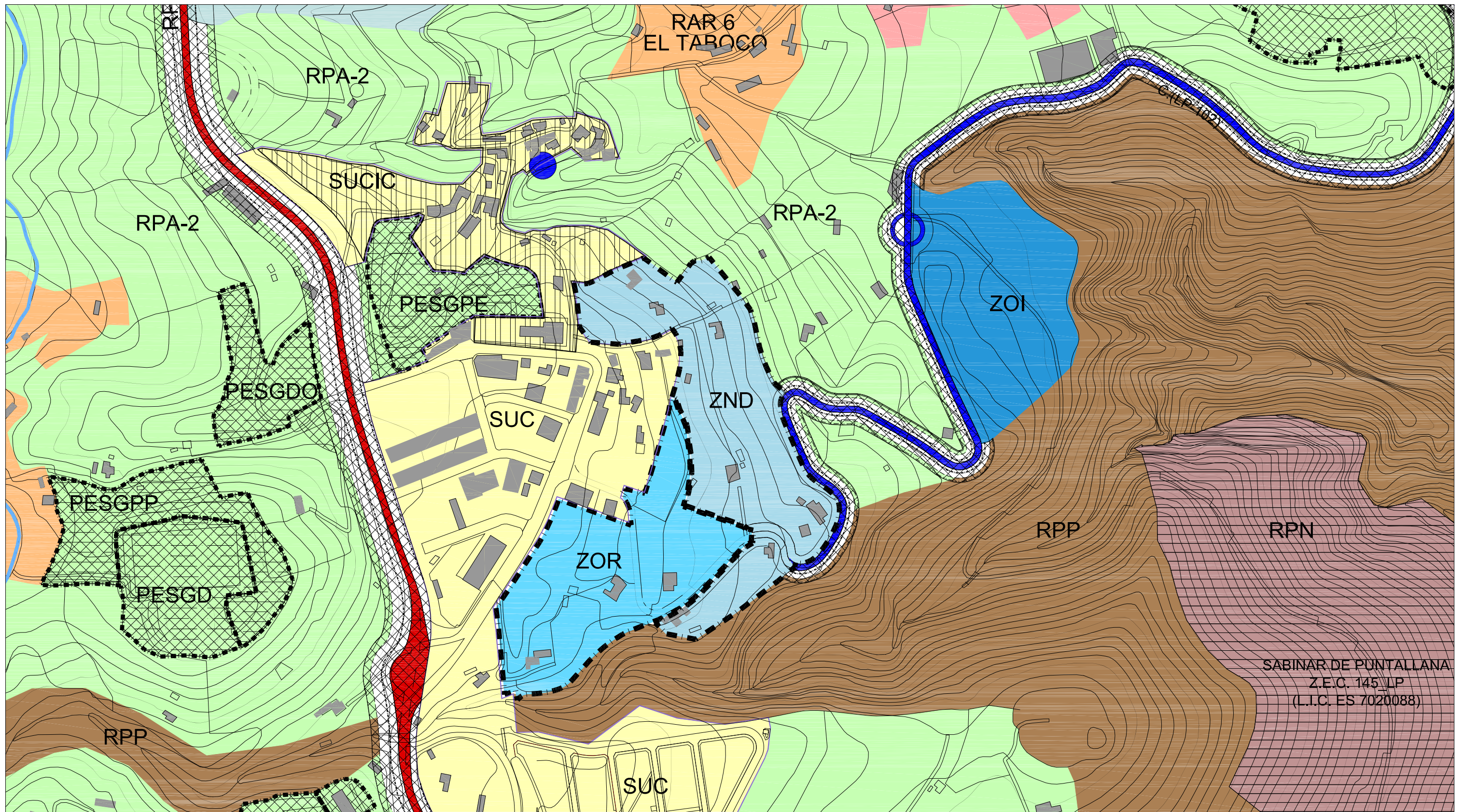
PROTECCIÓN AMBIENTAL		FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL		PROTECCIÓN DE SUS VALORES ECONÓMICOS		PROTECCIÓN TERRITORIAL	
RPP	PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	RAR	RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL	RPH	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	RPT	PROTECCIÓN TERRITORIAL
		RAA	RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA	RPA-2	PROTECCIÓN AGRARIA 2		

PROTECCIÓN DE SUS VALORES ECONÓMICOS		PROTECCIÓN TERRITORIAL	
RPH	PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	RPT	PROTECCIÓN TERRITORIAL
RPA-2	PROTECCIÓN AGRARIA 2		

PROTECCIÓN TERRITORIAL	
RPT	PROTECCIÓN TERRITORIAL

PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES	
★	BIEN INMUEBLE DE VALOR ARQUITECTÓNICO
▲	ÁMBITOS PROTEGIDOS DE VALOR ARQUEOLÓGICO (ZONA ARQUEOLÓGICA)

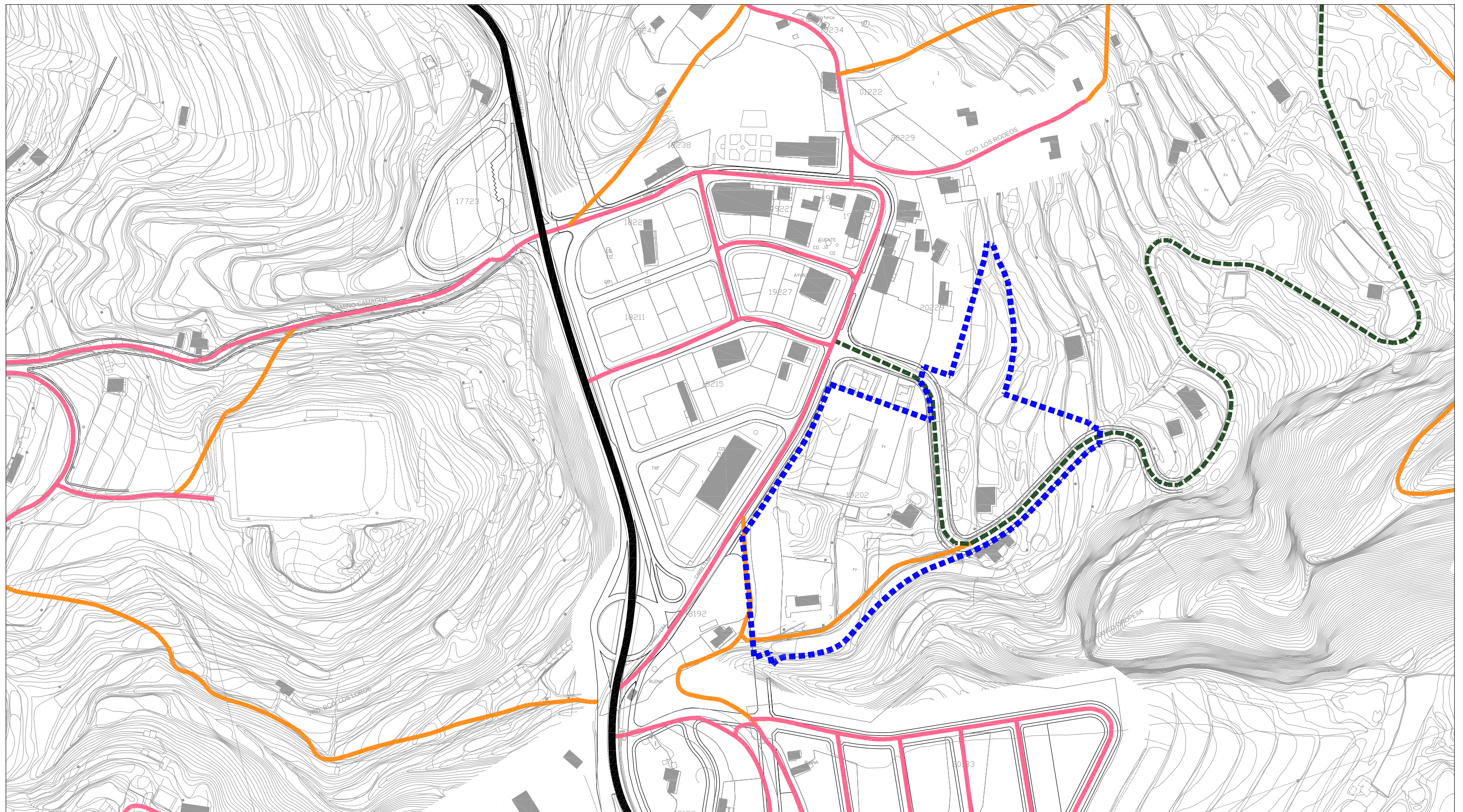
PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES	
●	DECRETO 11/1997 34(5735) EDIFICACIÓN CENSADA. ANEXO INVENTARIO.
■	BIEN INMUEBLE PROTEGIDO CATALOGO BIENES PATRIMONIALES Y ÁMBITOS ARQUEOLÓGICOS
■	LÍMITE DEL SECTOR



SABINAR DE PUNTALLANA
Z.E.C. 145 LP
(L.I.C. ES 7020088)

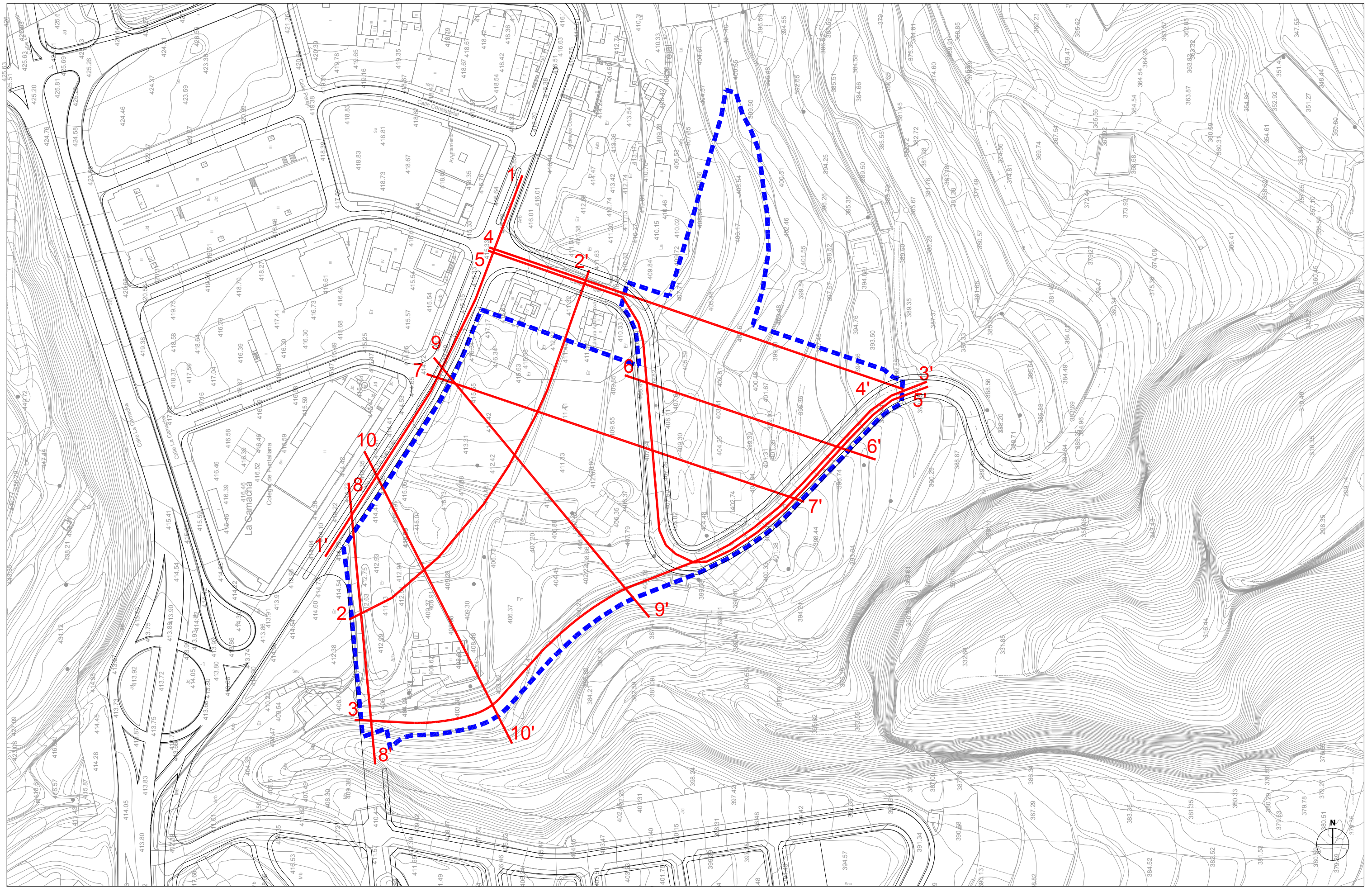
SUELO URBANO SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUCIC SUELO URBANO CONSOLIDADO DE INTERÉS CULTURAL SUELO URBANIZABLE ZOI SECTORIZADO ORDENADO INDUSTRIAL ZOR SECTORIZADO ORDENADO RESIDENCIAL ZND NO SECTORIZADO DIFERIDO	SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN AMBIENTAL RPN PROTECCIÓN NATURAL RPP PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 1 RPP PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA 2 PROTECCIÓN DE SUS VALORES ECONÓMICOS RPP PROTECCIÓN HIDROLÓGICA PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS RPA-2 PROTECCIÓN AGRARIA 2	FORMAS TRADICIONALES DE POBLAMIENTO RURAL RAR RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL RAA RÚSTICO DE ASENTAMIENTO AGRÍCOLA <small>DECRETO 11/1997</small> <small>34(5735) EDIFICACIÓN CENSADA. ANEXO INVENTARIO.</small> <small>BIEN INMUEBLE PROTEGIDO CATALOGO BIENES PATRIMONIALES Y ÁMBITOS ARQUEOLÓGICOS</small> <small>★ BIEN INMUEBLE DE VALOR ARQUITECTÓNICO</small> <small>▲ ÁMBITOS PROTEGIDOS DE VALOR ARQUEOLÓGICO (ZONA ARQUEOLÓGICA)</small>	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS <small>ZPP-PARQUE NACIONAL DE LA CALDERA DE TABURIENTE Y ZONA PERIFÉRICA DE PROTECCIÓN</small> INFRAESTRUCTURAS VIARIAS <small>CARRETERA DE CIRCUNVALACIÓN (LP-1)</small> <small>CARRETERA INSULAR (LP-102)</small> <small>LP-1 NOMENCLATURA DE CARRETERA</small>
---	--	--	--

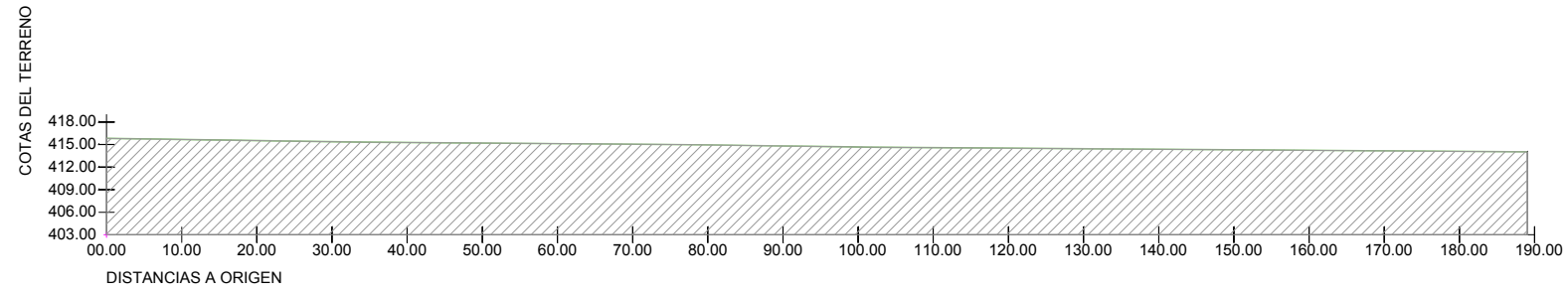




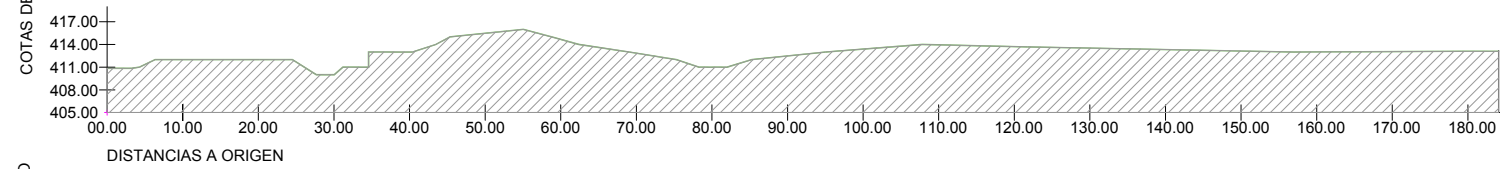
- LÍMITE DEL SECTOR
- — — — CARRETERA DE CIRCUNVALACIÓN (LP-1)
- - - - - CARRETERA INSULAR (LP-102)
- CARRETERA MUNICIPAL ASFALTADA
- CARRETERA MUNICIPAL SIN ASFALTAR



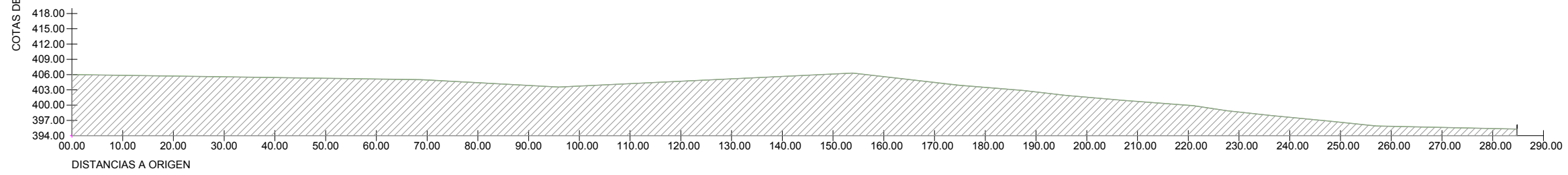




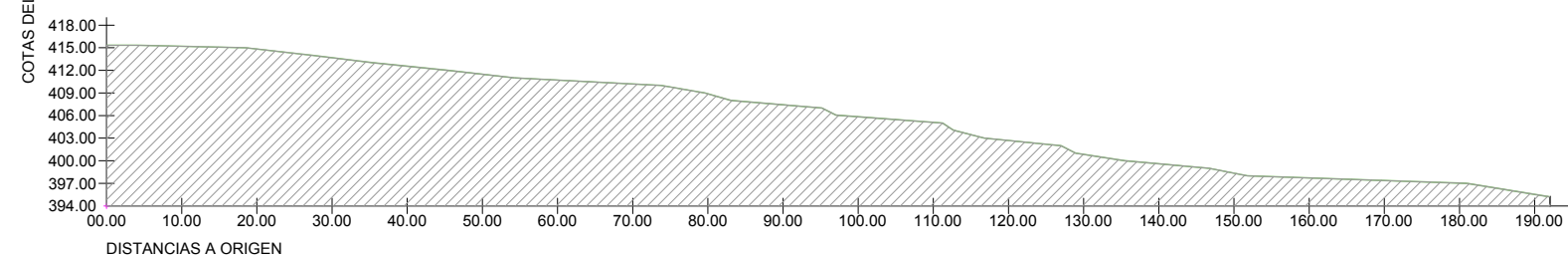
PERFIL 1-1'



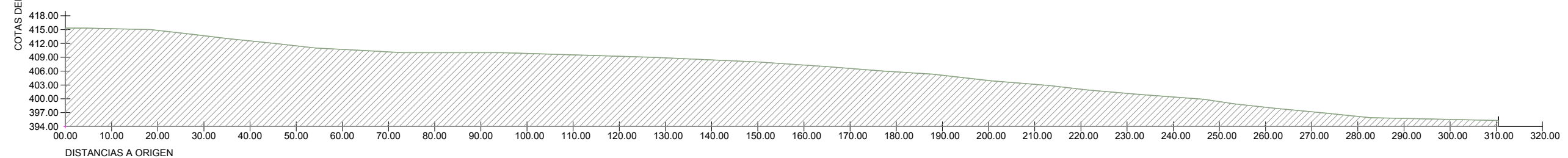
PERFIL 2-2'



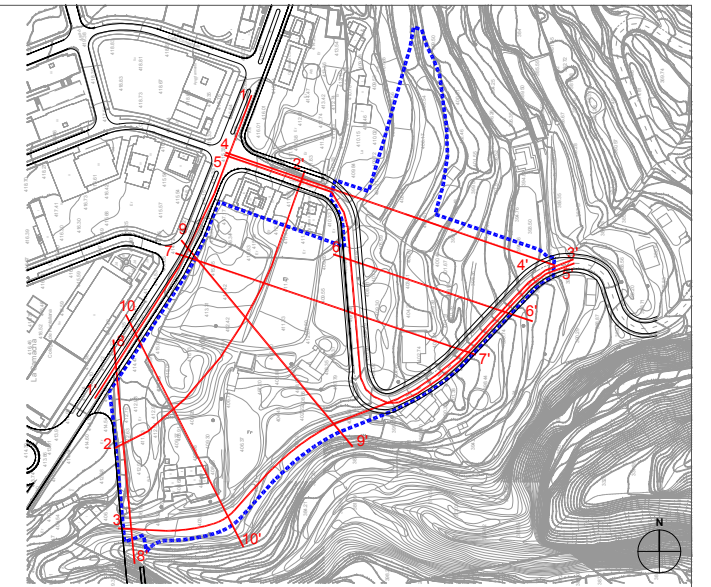
PERFIL 3-3'

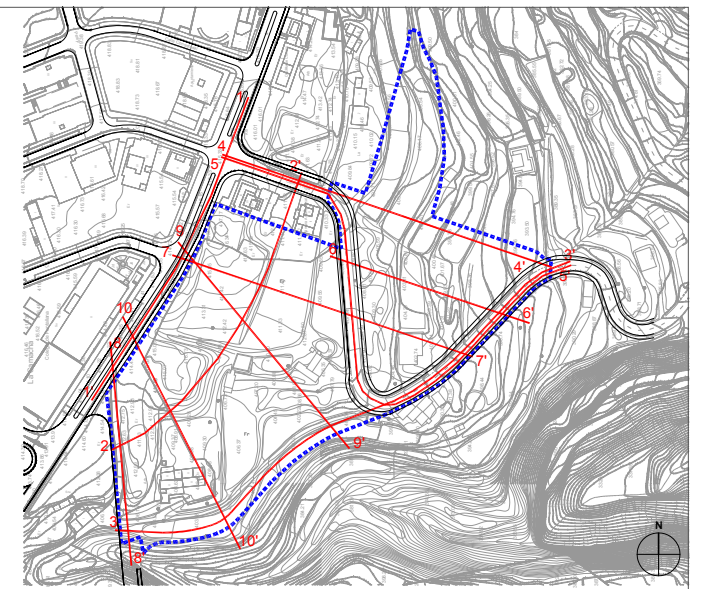
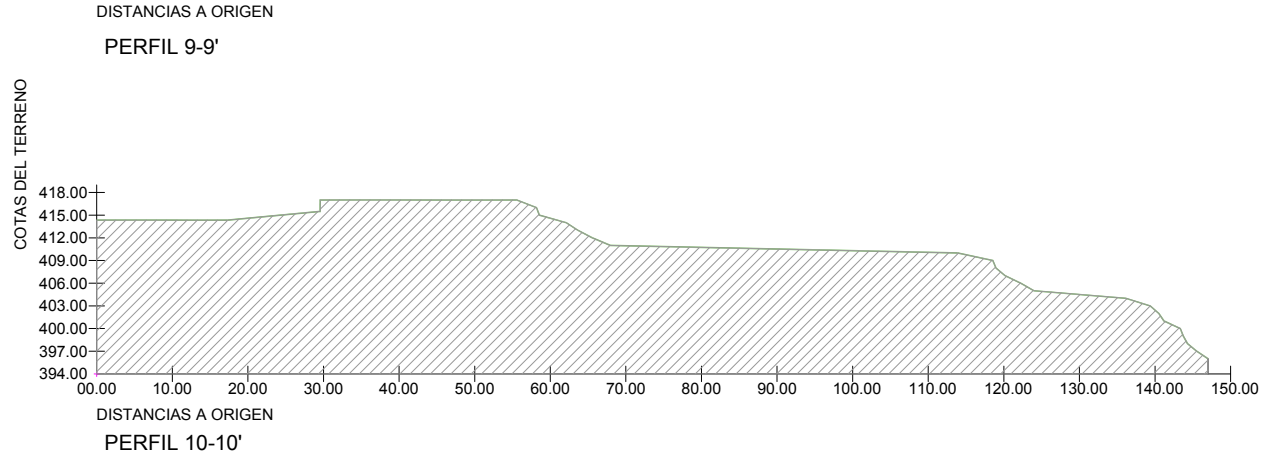
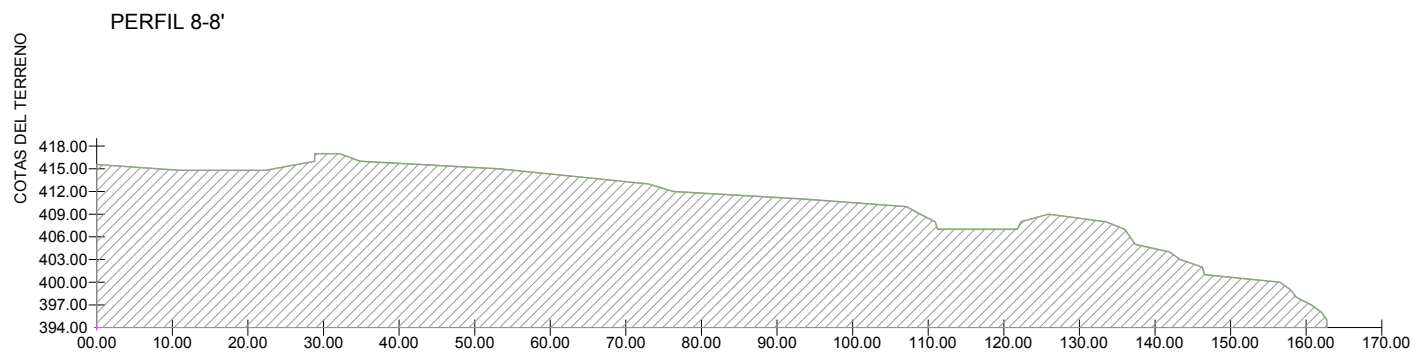
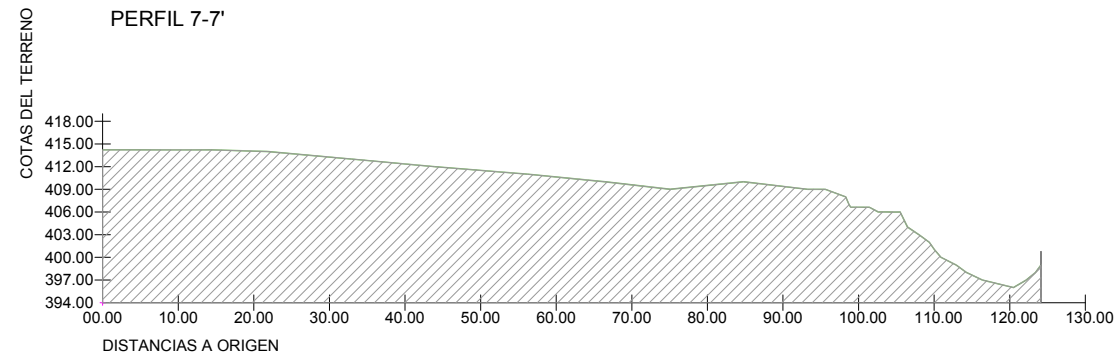
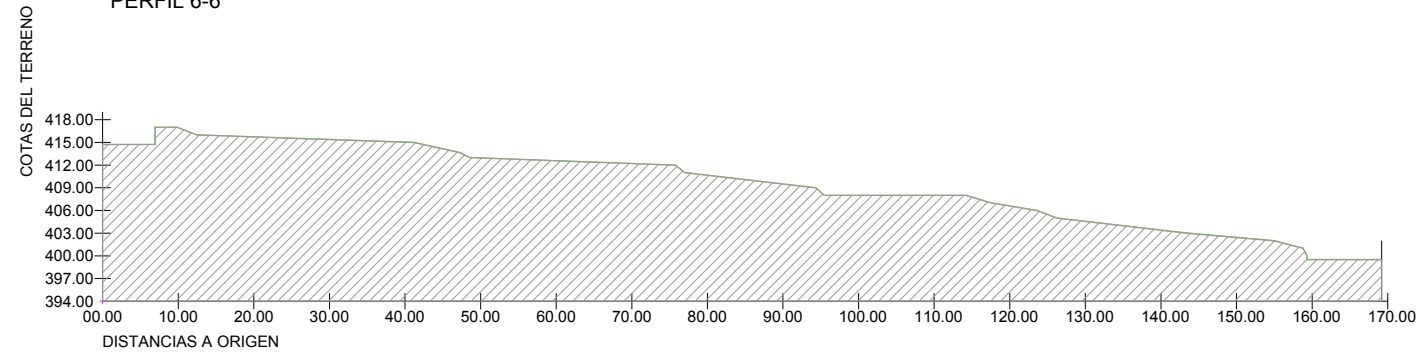
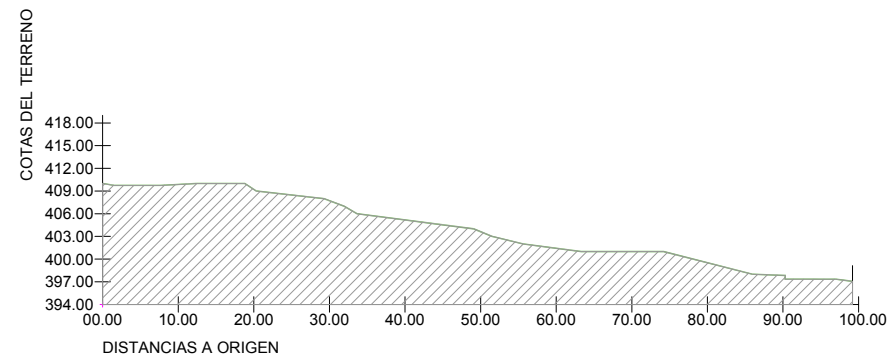


PERFIL 4-4'



PERFIL 5-5'







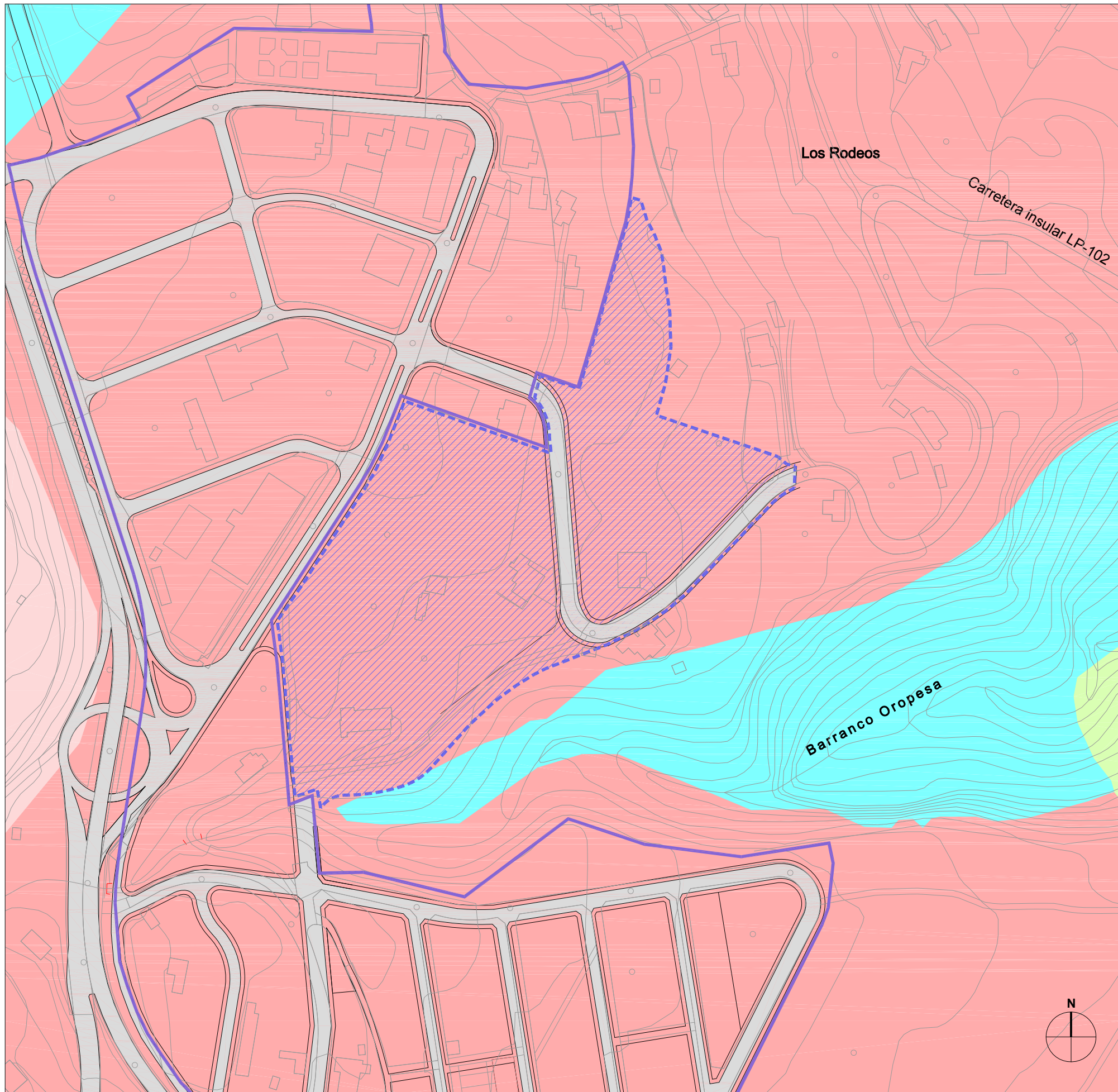
SUPERFICIE DEL ÁMBITO OBJETO DEL ZOR-EL TEJAL

Nº Parcela	Titular Domicilio Fiscal	Superficie Catastral (m²)	Superficie Participación (m²)	% Participación
SUELO RUSTICO				
48	PEREZ HERNANDEZ ARMENIA GUMERSINDA	2.224 m²	1.894 m²	6.68
69	RODRIGUEZ CALDERON MARIA SALOME	233 m²	136 m²	0.48
70	CONCEPCION FRANCISCO MANUEL	542 m²	325 m²	1.15
71	CONCEPCION FRANCISCO MANUEL	1.639 m²	91 m²	0.32
76	RODRIGUEZ CALDERON MARIA SALOME	1.278 m²	113 m²	0.40
90	REYES HERNANDEZ CARMEN JESUS	1.420 m²	215 m²	0.76
91	RODRIGUEZ REYES RAFAEL	1.622 m²	1.085 m²	3.82
92	MOLINA REYES ALEJANDRO	1.038 m²	1.038 m²	3.66
94	MOLINA REYES ELEUTARIA	1.900 m²	1.376 m²	4.85
95	GUERRA REYES NICANOR	904 m²	551 m²	1.94
SUPERFICIE TOTAL RUSTICO		12.800 m²	6.824 m²	
SUELO URBANO				
01	IBARRA HERNANDEZ ELADIO	1.570 m²	1.570 m²	5.53
02	CABRERA HERNANDEZ BENITA	151 m²	151 m²	0.53
03	TANOJ SL	1.372 m²	1.372 m²	4.48
05	SANCHEZ RODRIGUEZ MIGUEL	1.100 m²	1.005 m²	3.54
07	GUERRA REYES PLEAMOR	2.537 m²	2.537 m²	8.94
08	RODRIGUEZ CALDERON MARIA SALOME	387m²	387m²	1.36
09	RODRIGUEZ CALDERON MARIA SALOME Y OTROS	1.744 m²	1.744 m²	6.15
10	SANCHEZ RODRIGUEZ MIGUEL	1.811 m²	1.811 m²	6.38
11	CRESPO HERNANDEZ JOSE ANDRES	1.012 m²	1.012 m²	3.57
12	HERNANDEZ DIAZ VICENTA NELIDA	404 m²	404 m²	1.42
14	GUERRA REYES NICANOR	290 m²	290 m²	1.02
15	EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 DE LA LEY	222 m²	222 m²	0.78
13	VIDAL GUERRA MARIA-PILAR	2.556m²	2.305m²	8.13
27	GUERRA MOLINA RUPERTO JUAN Y OTROS	1.973 m²	1.973 m²	6.95
28	SANCHEZ PEREZ MIGUEL E	4.147 m²	887 m²	3.13
SUPERFICIE TOTAL URBANO		21.273 m²	17.670 m²	
VIARIOS				
	CALLE EL TEJAL	1.076 m²	1.076 m²	3.79
	CALLE RODEOS	1.013 m²	1.013 m²	3.57
	CAMINO EL TEJAL	1.786 m²	1.786 m²	6.30
SUPERFICIE TOTAL VIARIOS		3.875 m²	3.875 m²	
SUPERFICIE TOTAL		37.948 m²	28.369 m²	100 %

ÁMBITO DE ACTUACIÓN...29.186 m²

PUNTALLANA





**TRAMO SUPERIOR
DELTAS DE LAVA (CONOS PERIFÉRICOS)**

- LAVAS BASÁLTICAS
- PIRICLASTOS BASÁLTICOS

SERIE SUPERIOR DE LA PARED

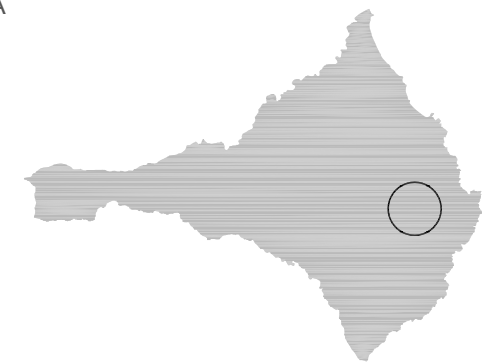
- CONOS SUPERFICIALES (PIROCLATOS BASÁLTICOS)
- LAVAS Y PIRICLASTOS BASÁLTICOS Y TRAQUIBASÁLTICOS (INDIFERENCIADOS)

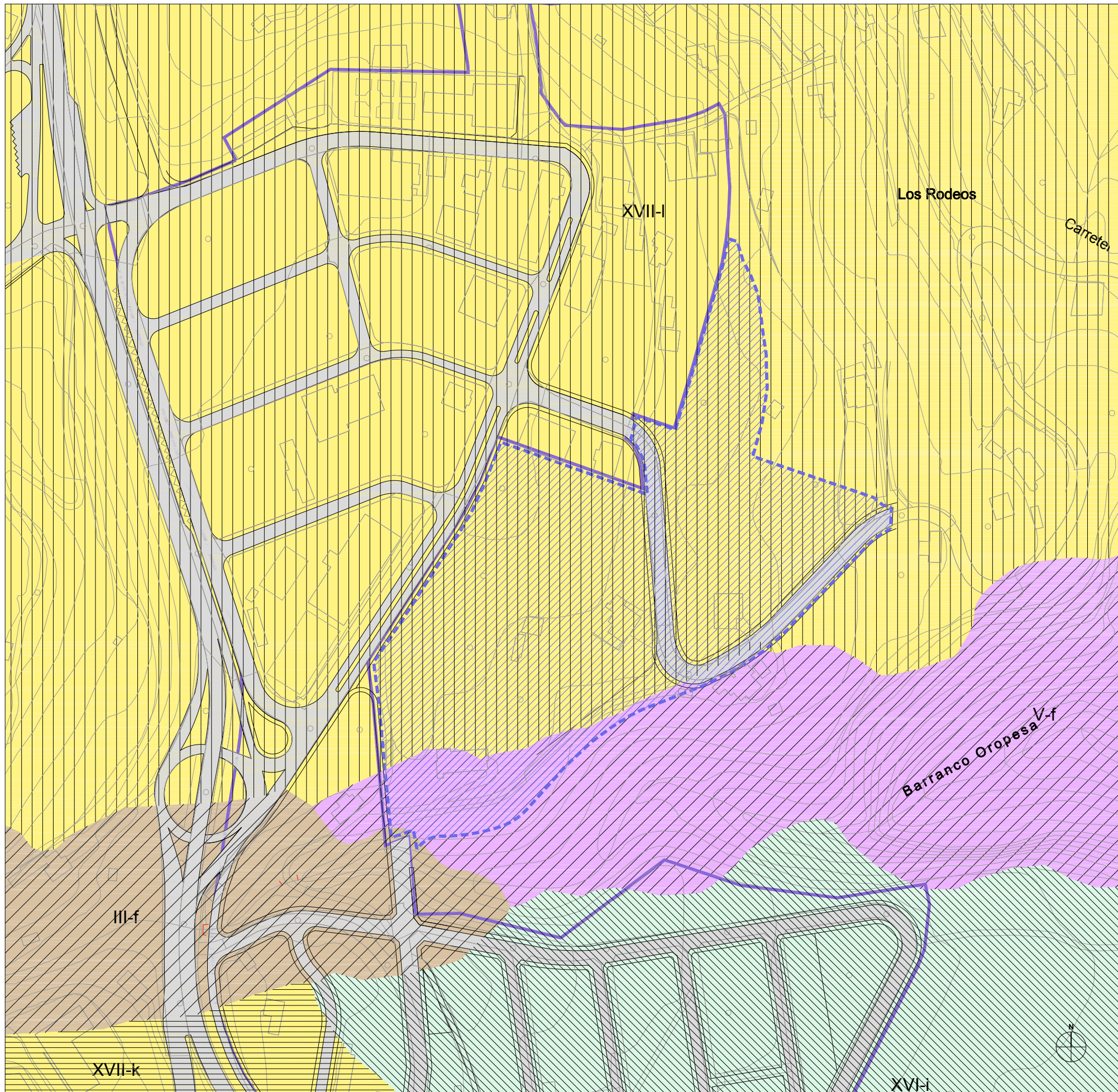
SIGNOS CONVENCIONALES

- BORDES DE CRÁTER

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA





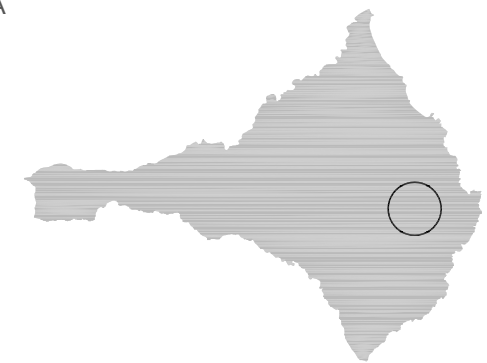
- III.- LEPTOSOLES LÍTICOS Y LEPTOSOLES ÚMBRICOS
(Litosoles con Muy Baja calidad ambiental)
- V.- LEPTOSOLES LÍTICOS Y FLUVISOLES ESQUELETICOS
(Litosoles y suelos de aporte coluvial con Muy Baja calidad ambiental)
- XVI.- LUVISOLES CRÓMICOS
(Suelos fersialíticos con Moderada calidad ambiental)
- XVII.- LUVISOLES CRÓMICOS, CAMBISOLES CRÓMICOS Y LEPTOSOLES LITICOS
(Suelos fersialíticos con Moderada calidad ambiental)

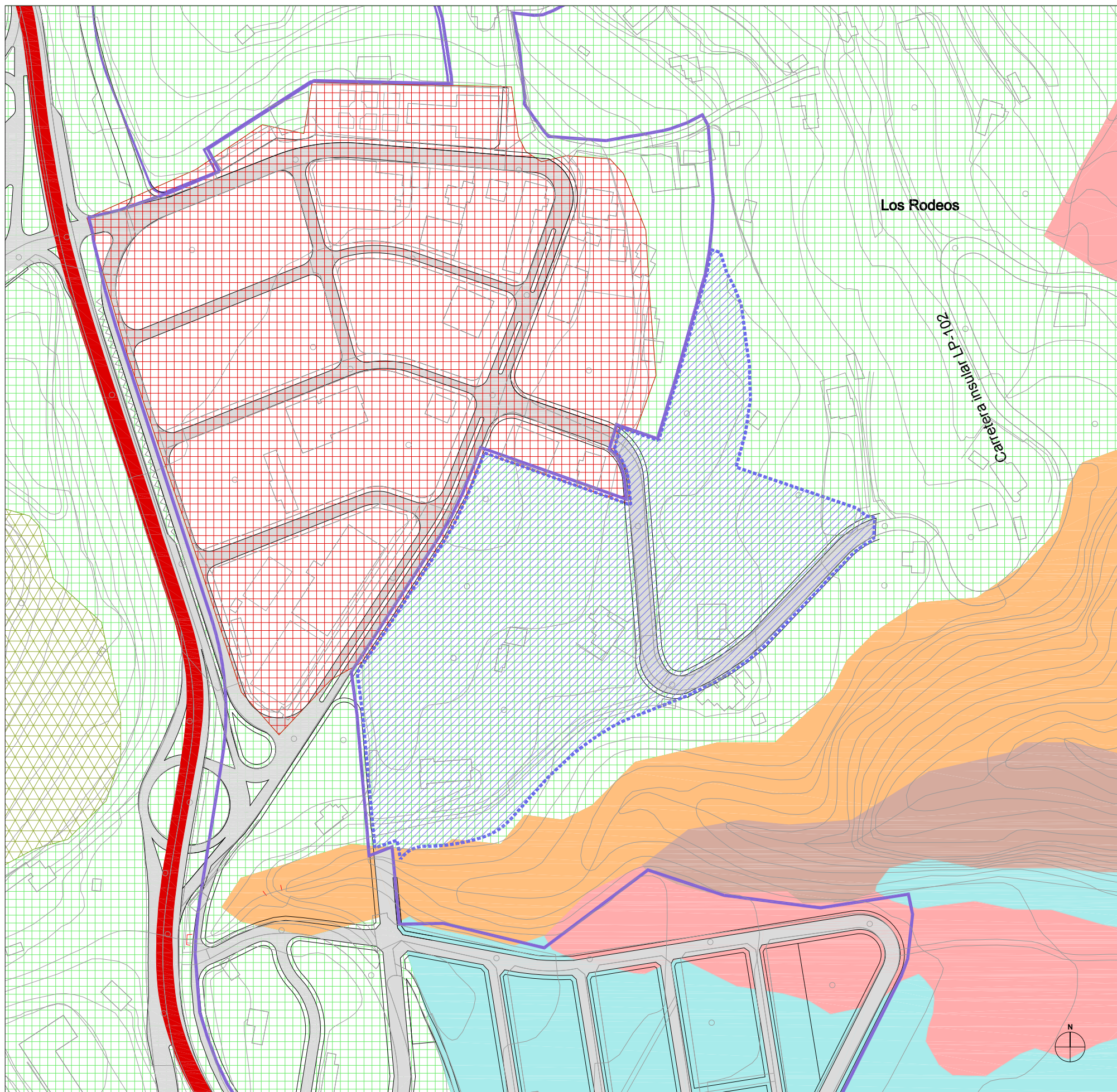
POTENCIALIDAD

- f. Muy baja potencialidad agrícola
- l. Muy baja potencialidad agrícola
- i. Altas Altas potencialidades agrícolas
- k. Altas potencialidades agrícolas

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA





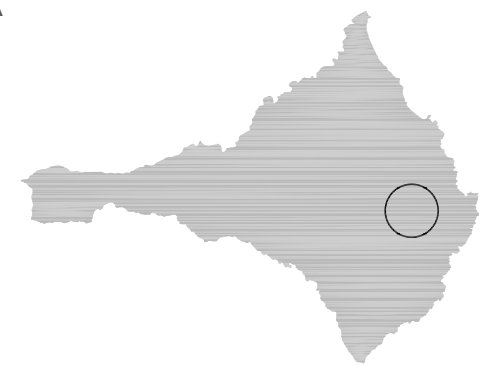
- Matorral de salado (Euphorbio-Schizogynietum sericeae Facies de Schizogyne sericea)
- Cardonal + Retamar (Echio-Euphorbietum canariensis + Euphorbio-Retametum rhodorhizoidis)
- Retamar (Euphorbio-Retametum rhodorhizoidis)
- Comunidad de Bejeques tabaquero (Aeonietum palmensis)
- Cerrillar (Cenchro-Hyparrhenietum sinaicae)
- Matorral de vinagreras (Artemisio-Rumicetum lunariae)
- Hinojal (Piptathero-Foeniculetum vulgaris)
- Medio Rural (Cultivos y Caceríos)
- Área Urbana
- Tuneras + Piteral (Plantaciones de Opuntia sps. y Agraves sps.)

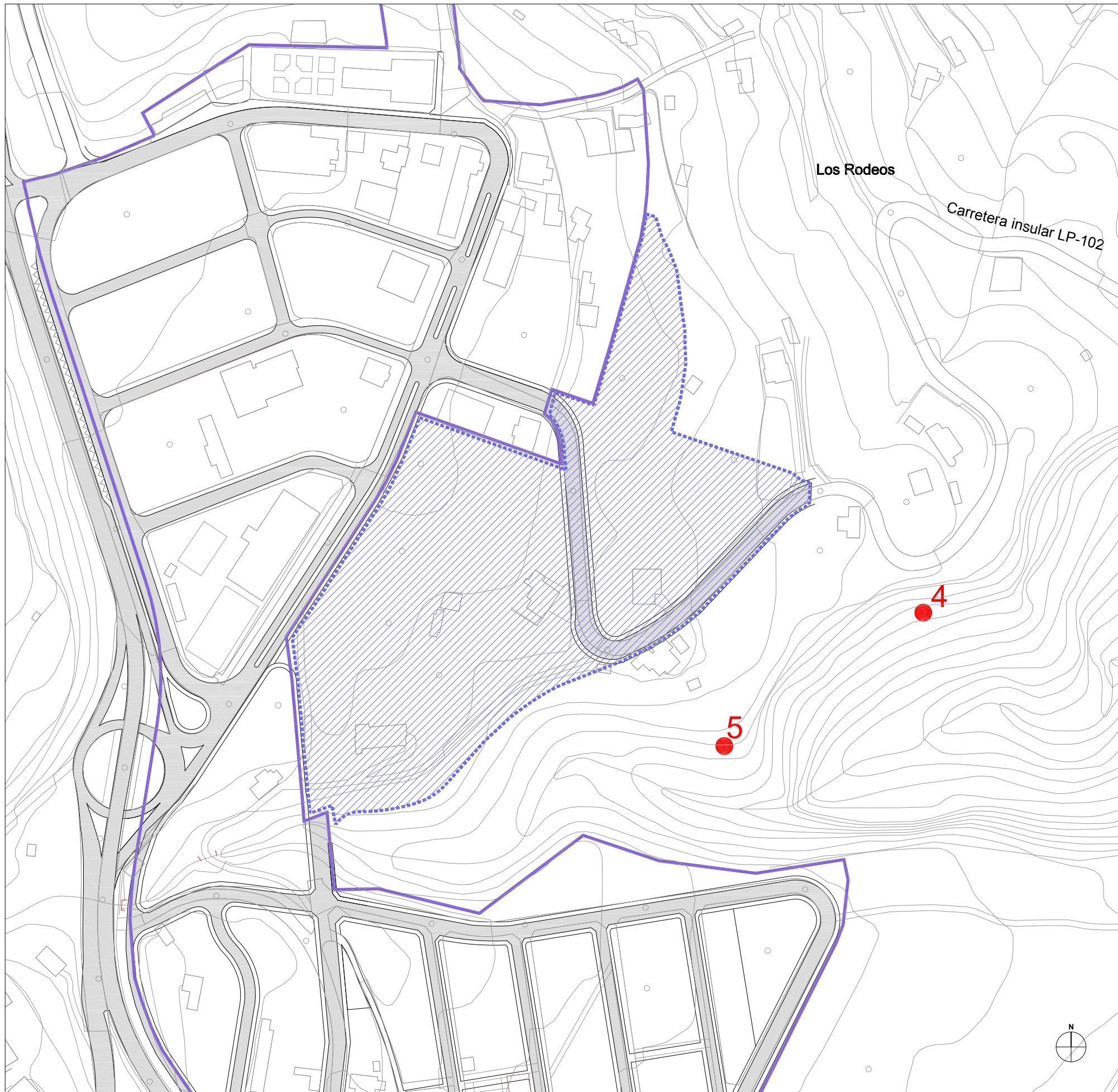
Los Rodeos

Carrera Tejal L.P. 102

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA



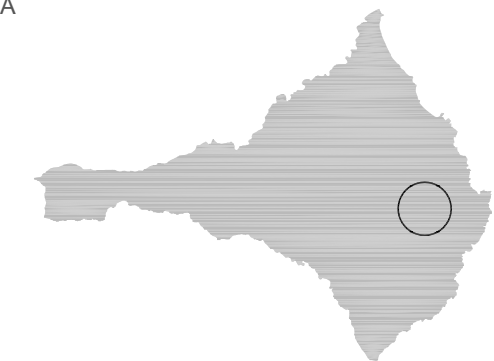


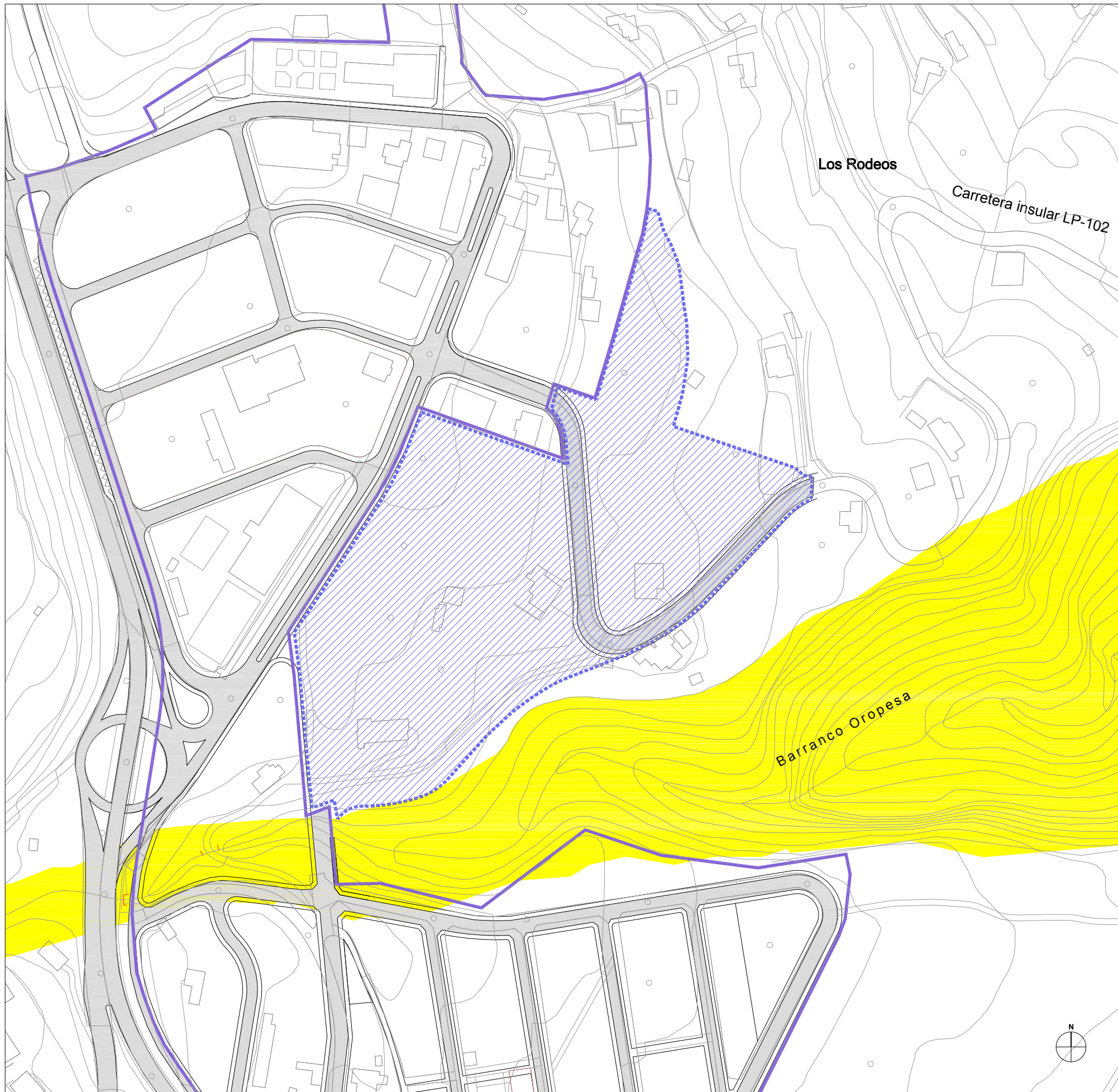
CAVIDADES

- 4 Cueva del Barranco de Oropesa
- 5 Cueva de Ciro

 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA



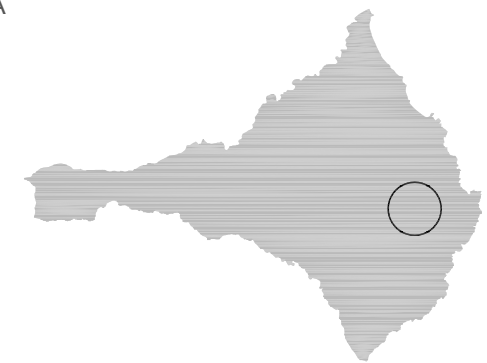


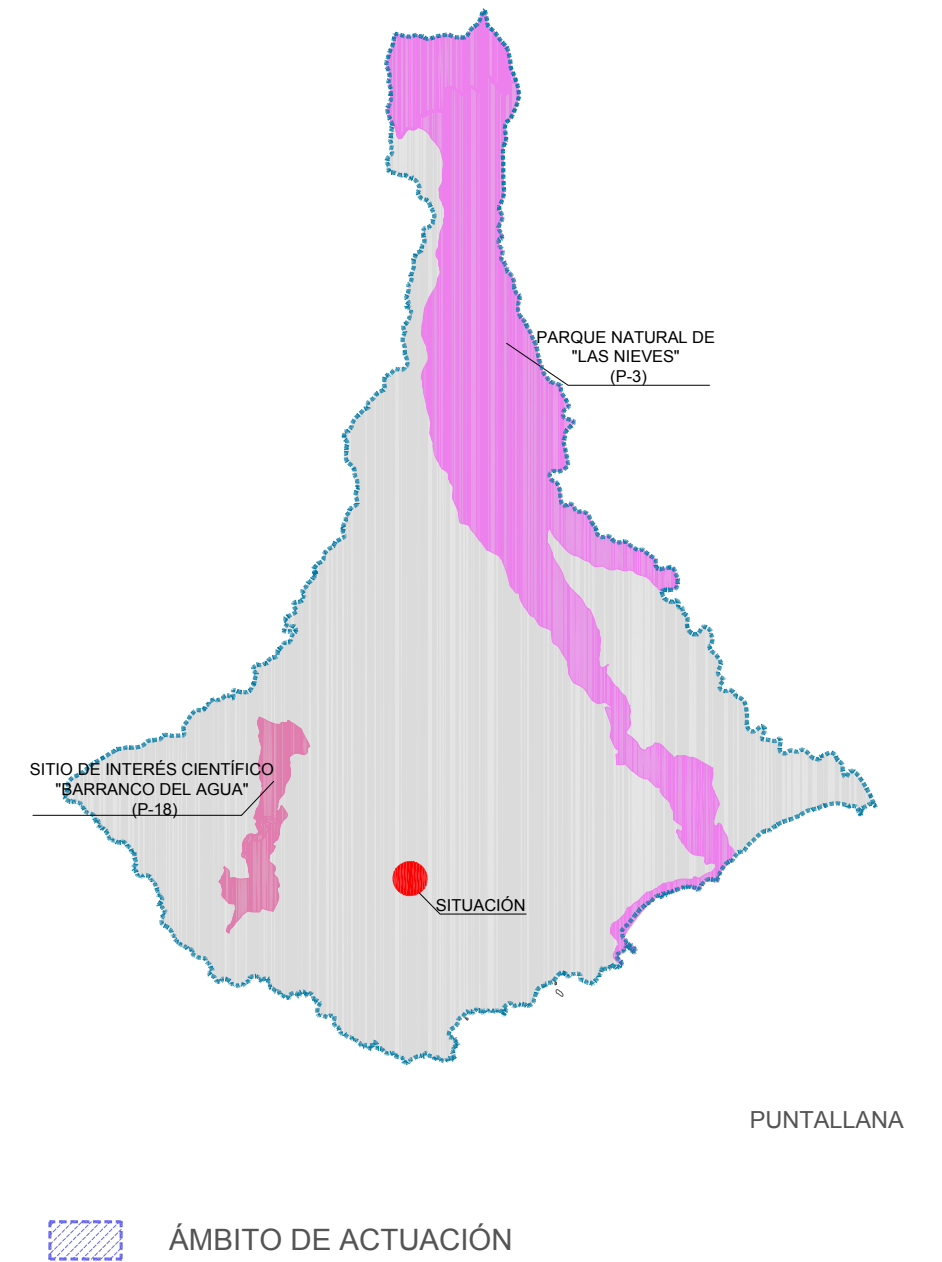
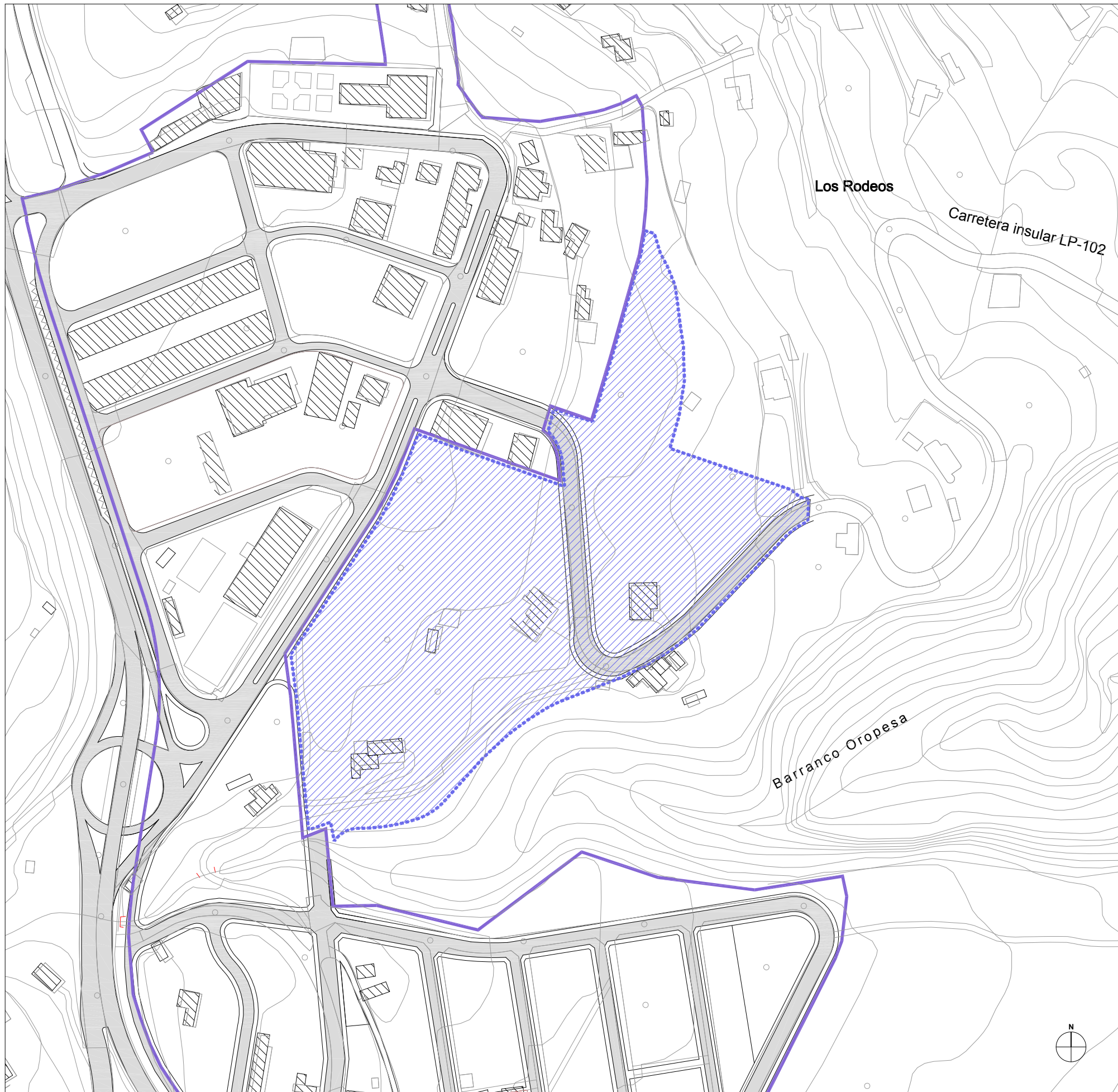
 ZONAS ARQUEOLÓGICAS ESTUDIADAS O CONOCIDAS

 ZONAS POTENCIALMENTE ARQUEOLÓGICAS

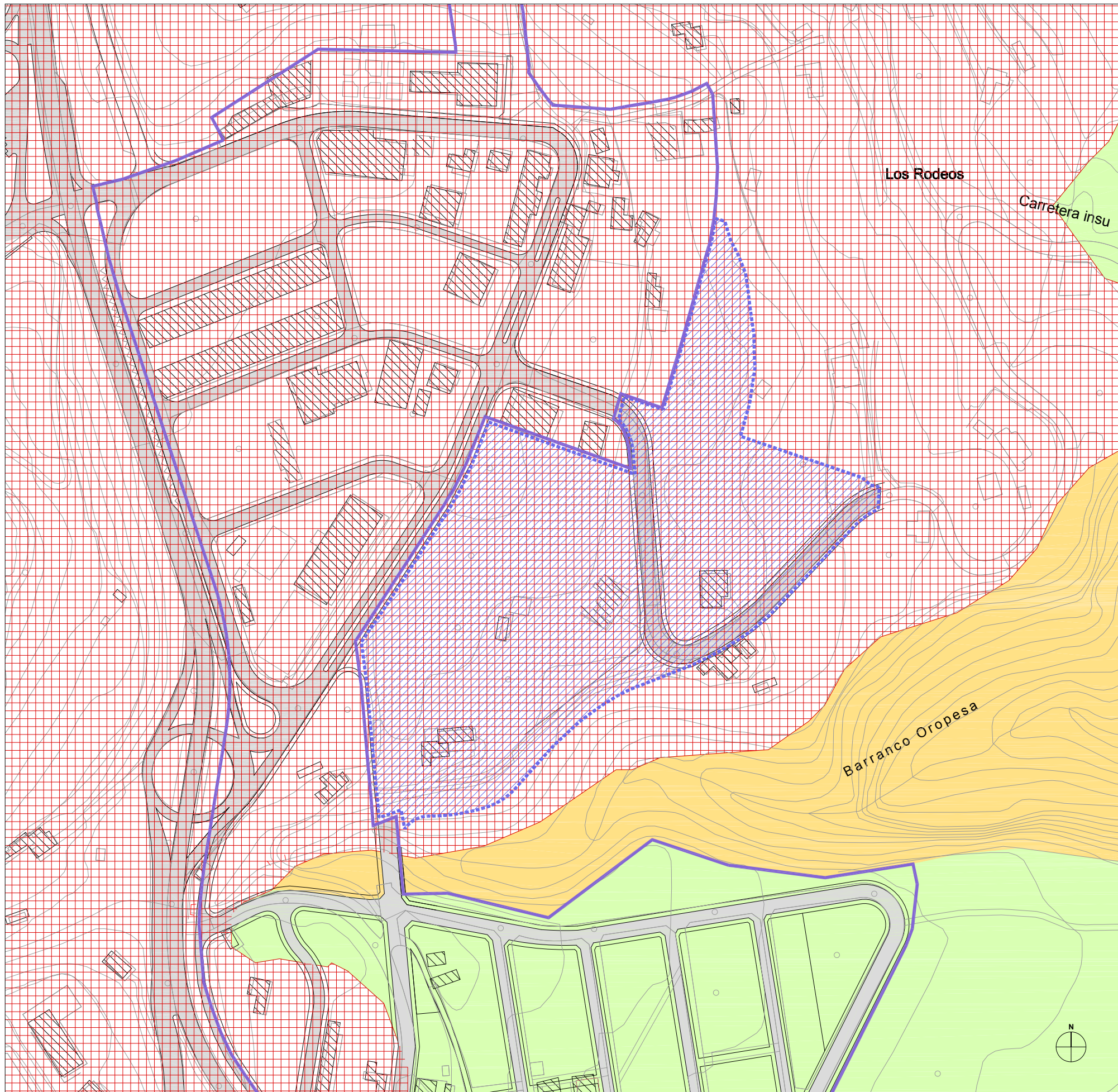
 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA





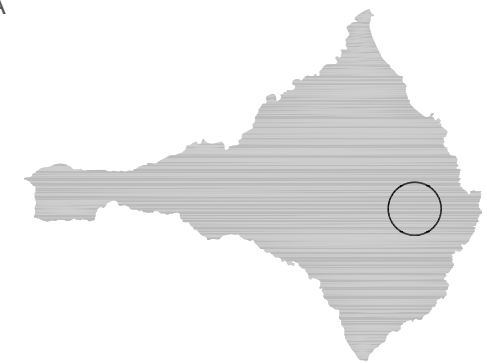

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

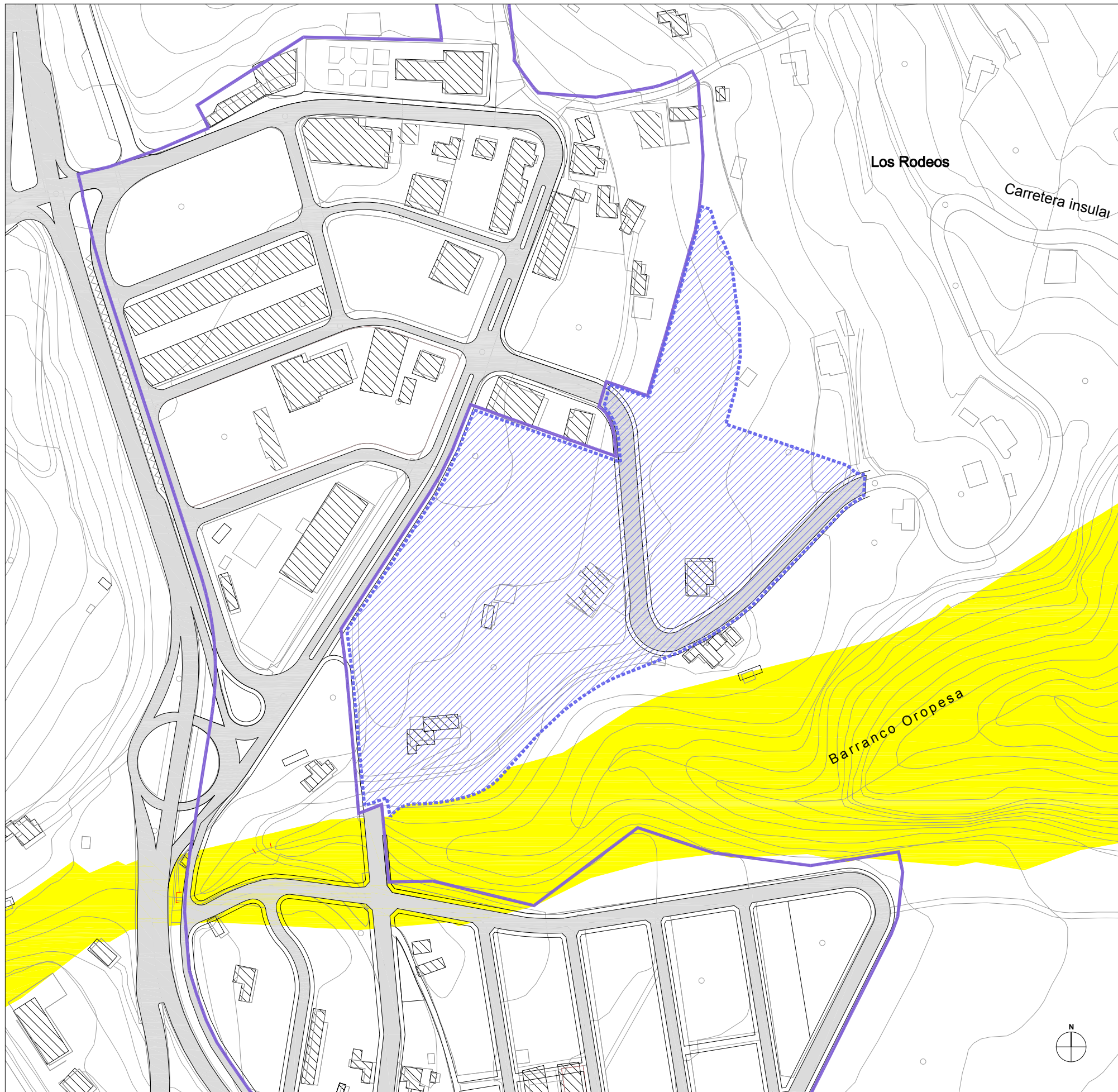


- ZONA BAJA
 - Áreas seminaturales de la zona baja
- MEDIANIAS
 - Núcleo urbanos y asentamientos rurales
- BARRANCOS
 - Barrancos

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA

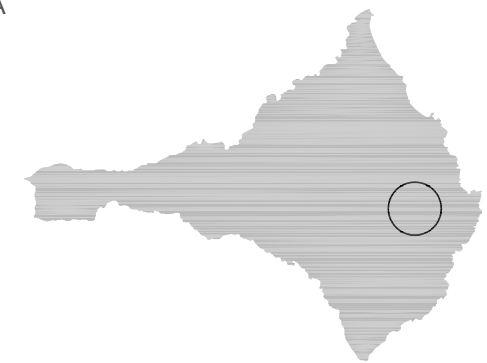


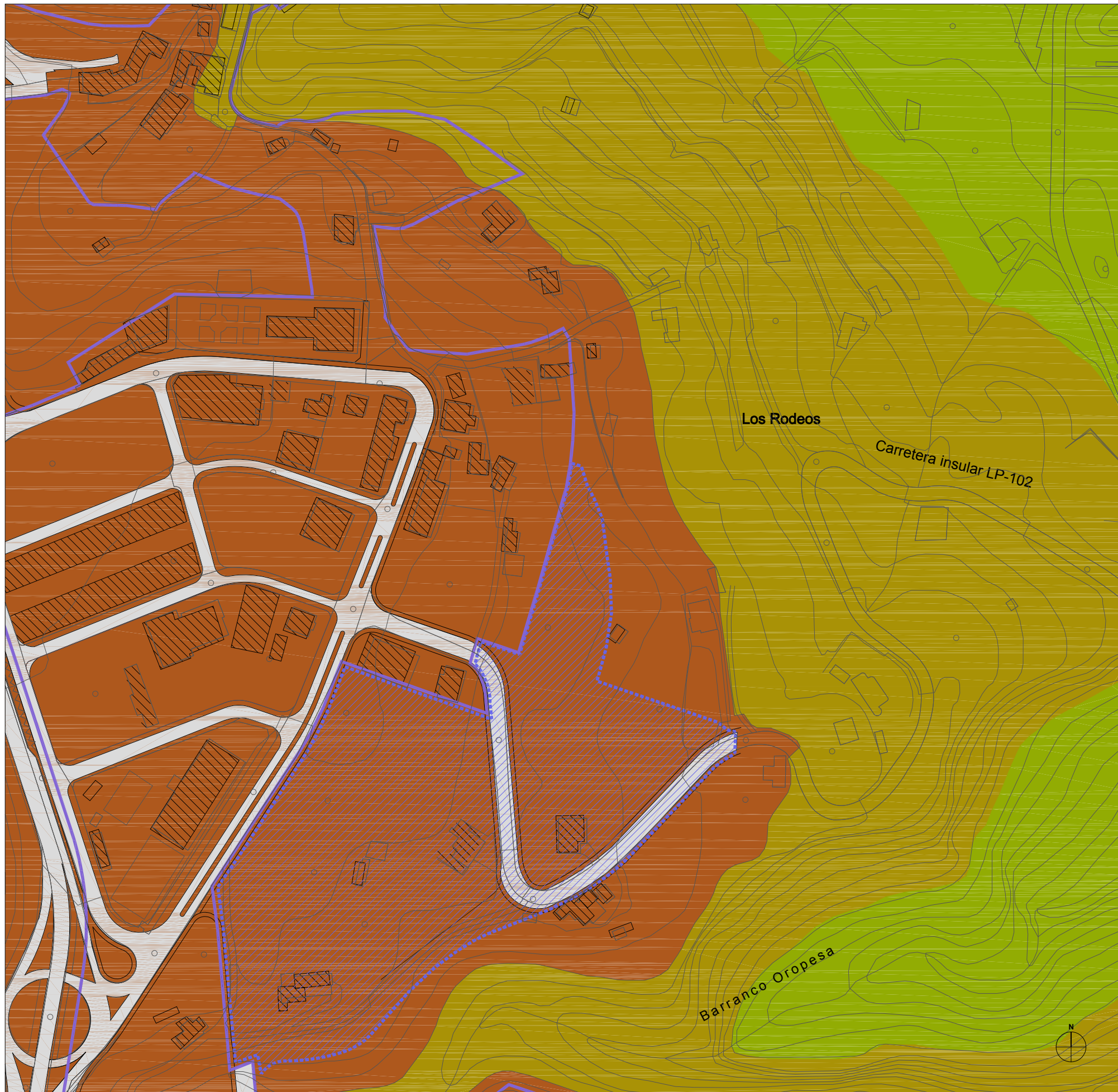


■ Áreas de interés múltiple: biodiversidad, paisaje, arqueología, costas, etc.

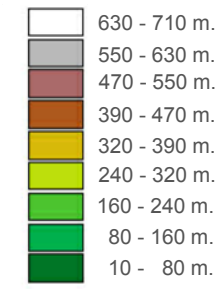
▨ ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA



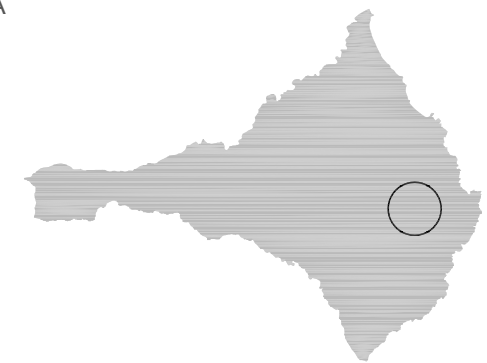


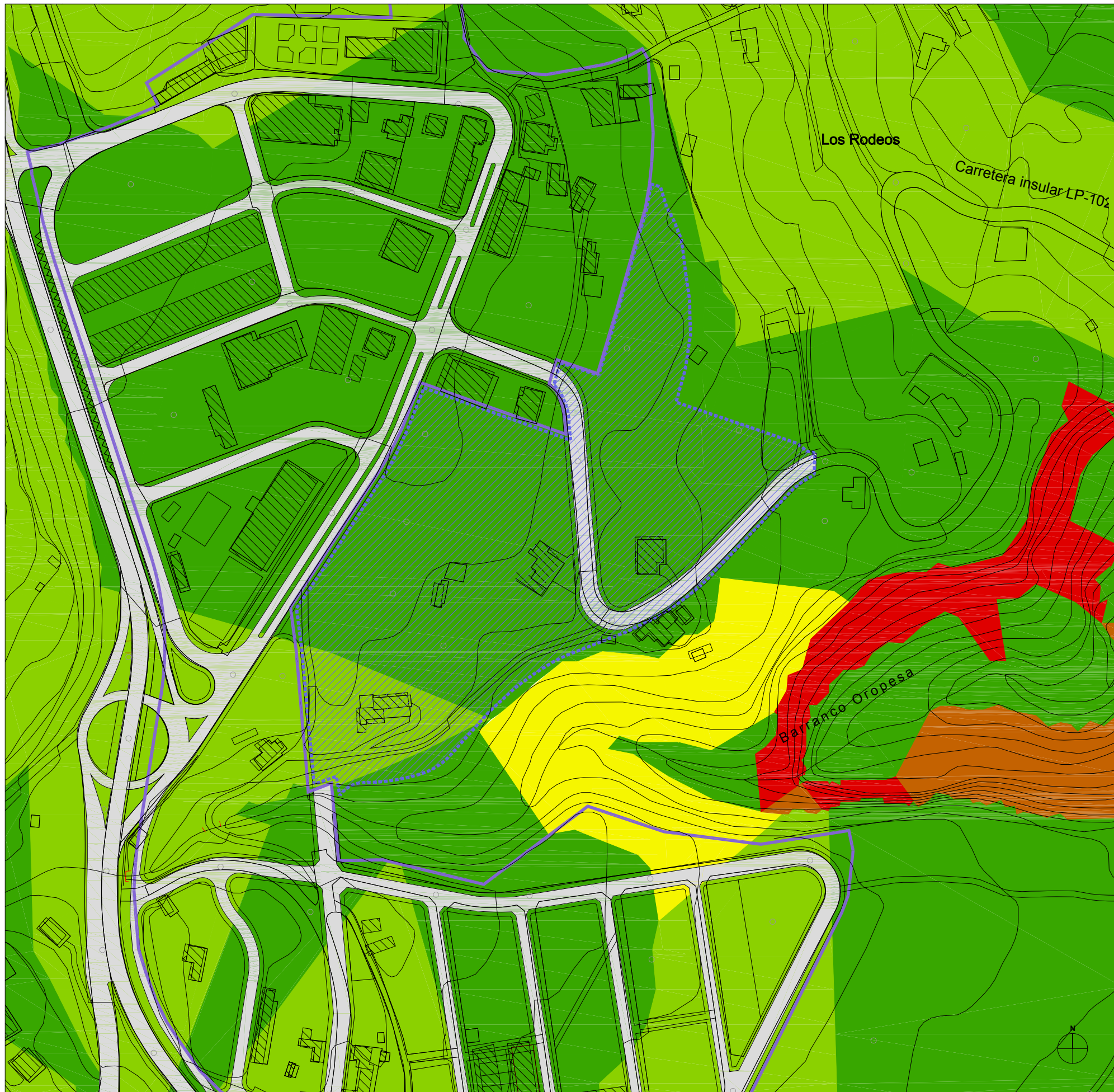
ELEVACIÓN



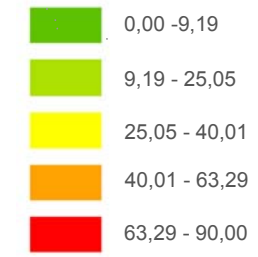
 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA



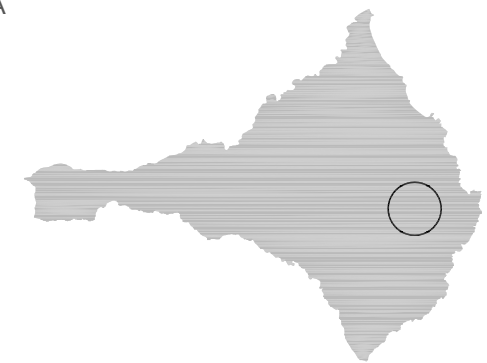


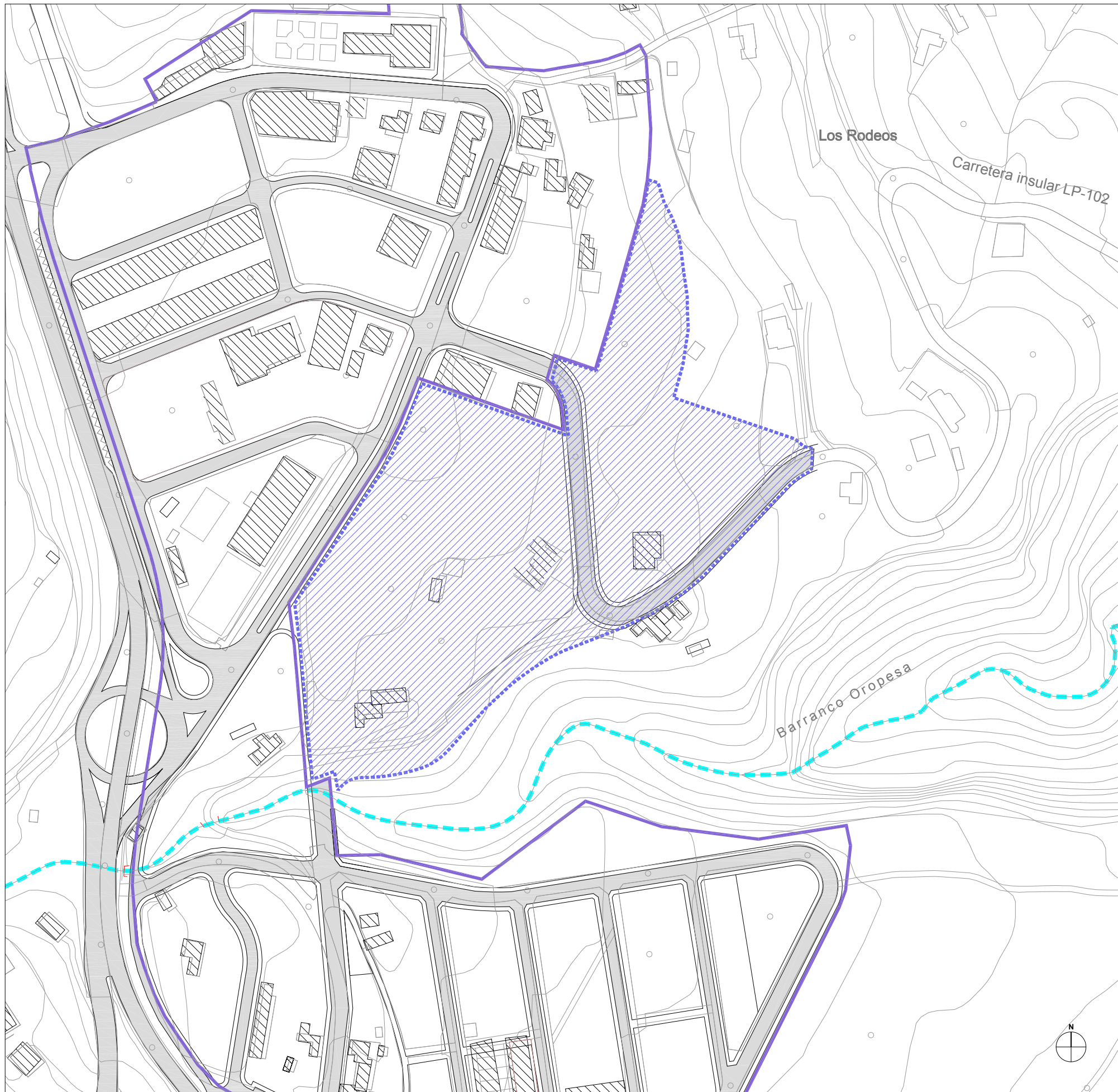
PENDIENTES



ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA



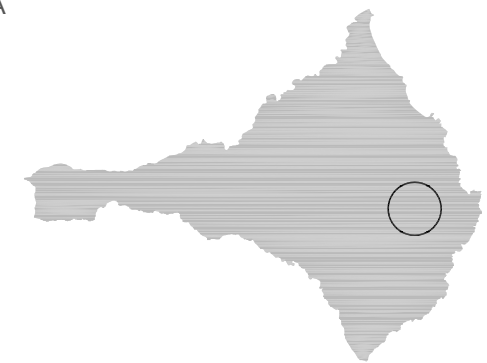


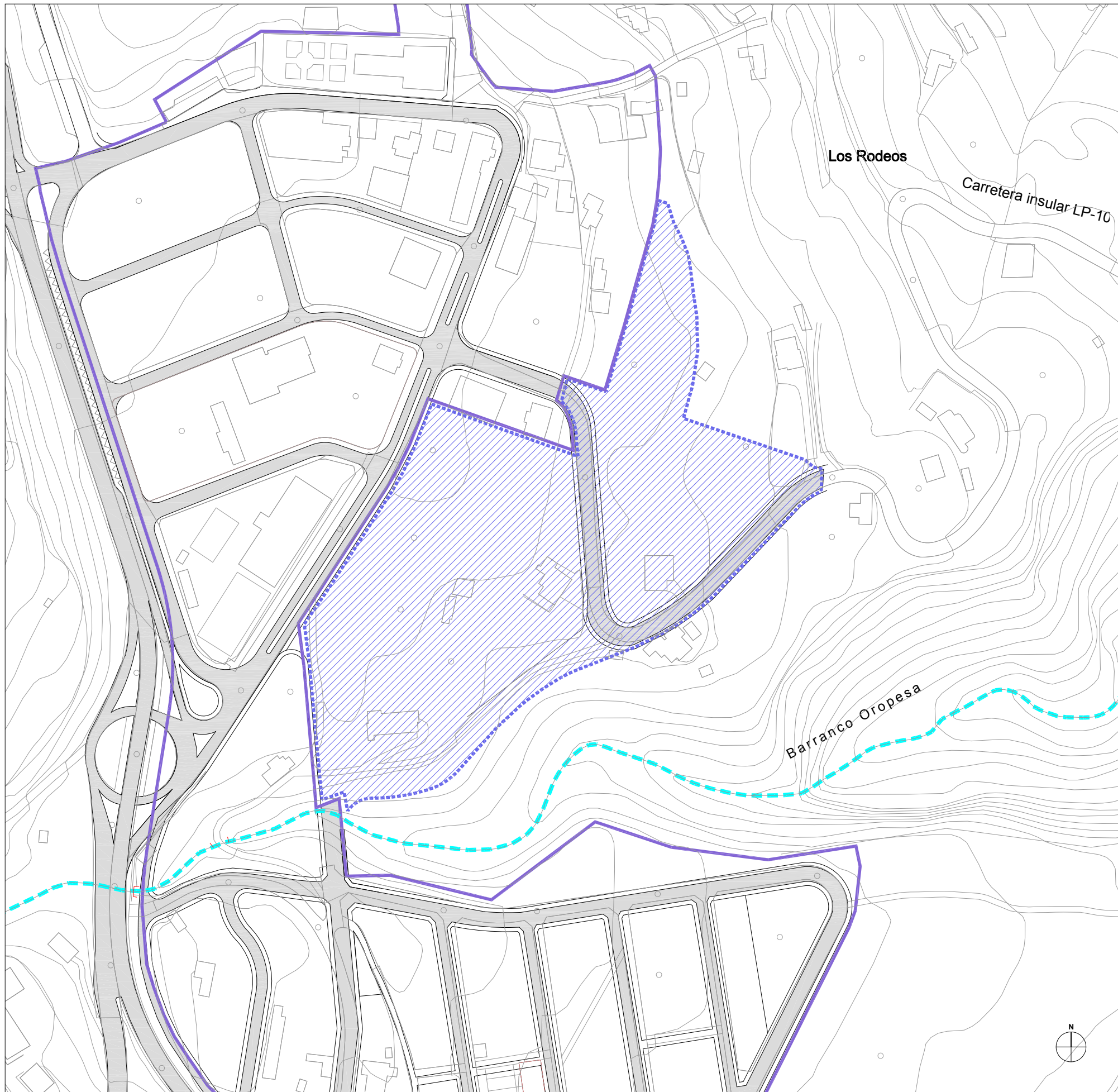
GEOMORFOLOGIA

— BARRANCOS

▨ ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA





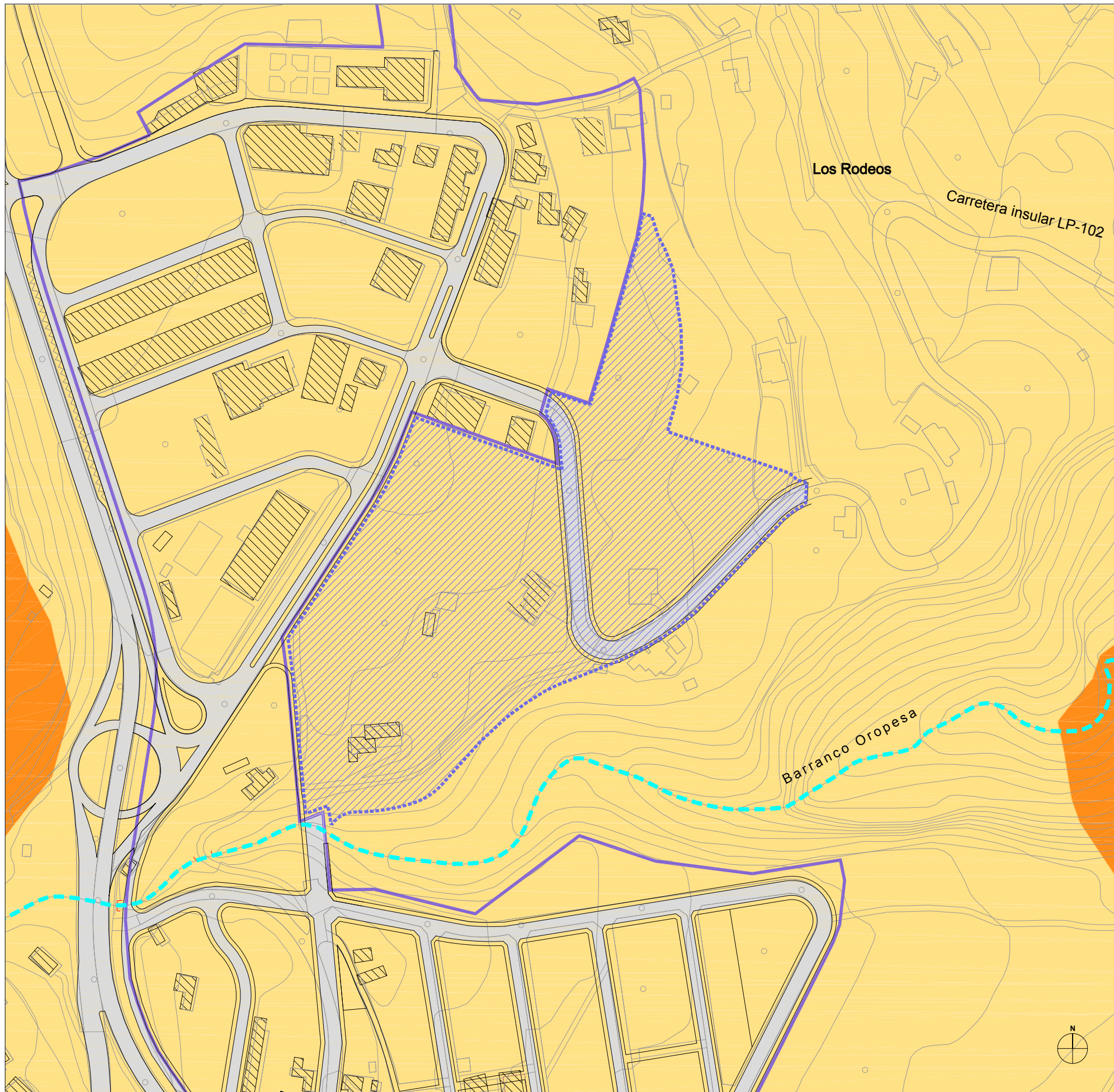
HIDROLOGIA

--- BARRANCOS

▨ ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA





- - - BARRANCOS
- MEDIANIAS RURALES
- BARRANCOS Y CONOS VOLCÁNICOS

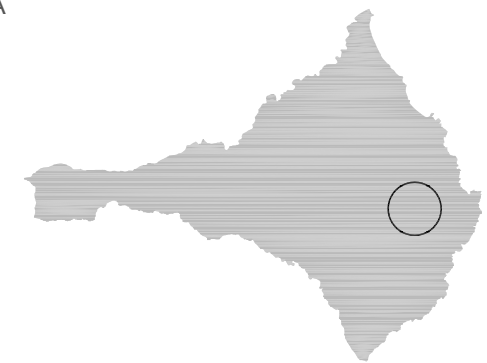
Los Rodeos

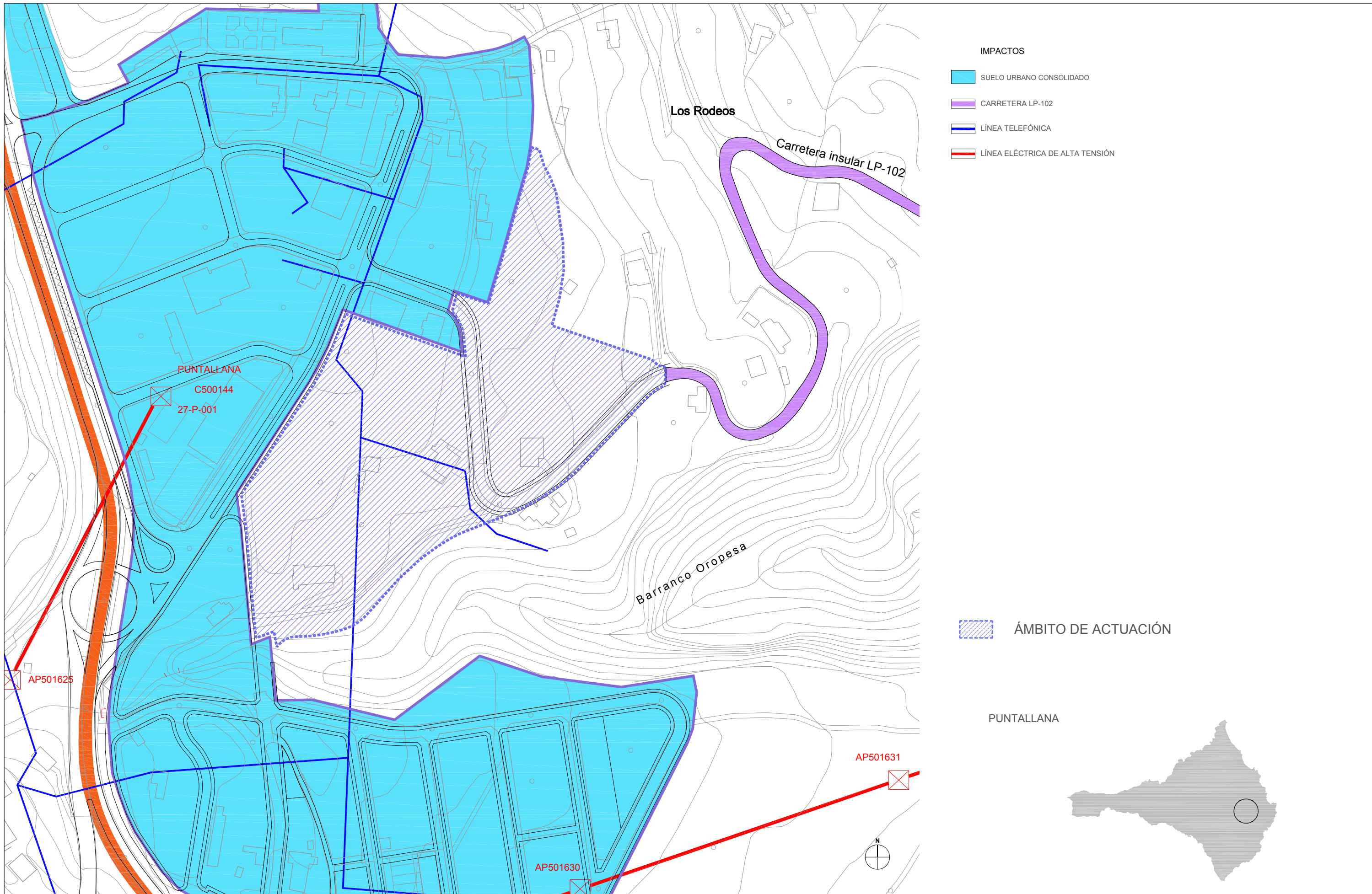
Carretera insular LP-102

Barranco Oropesa





ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA



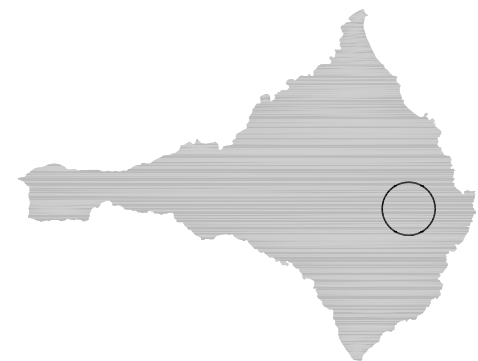


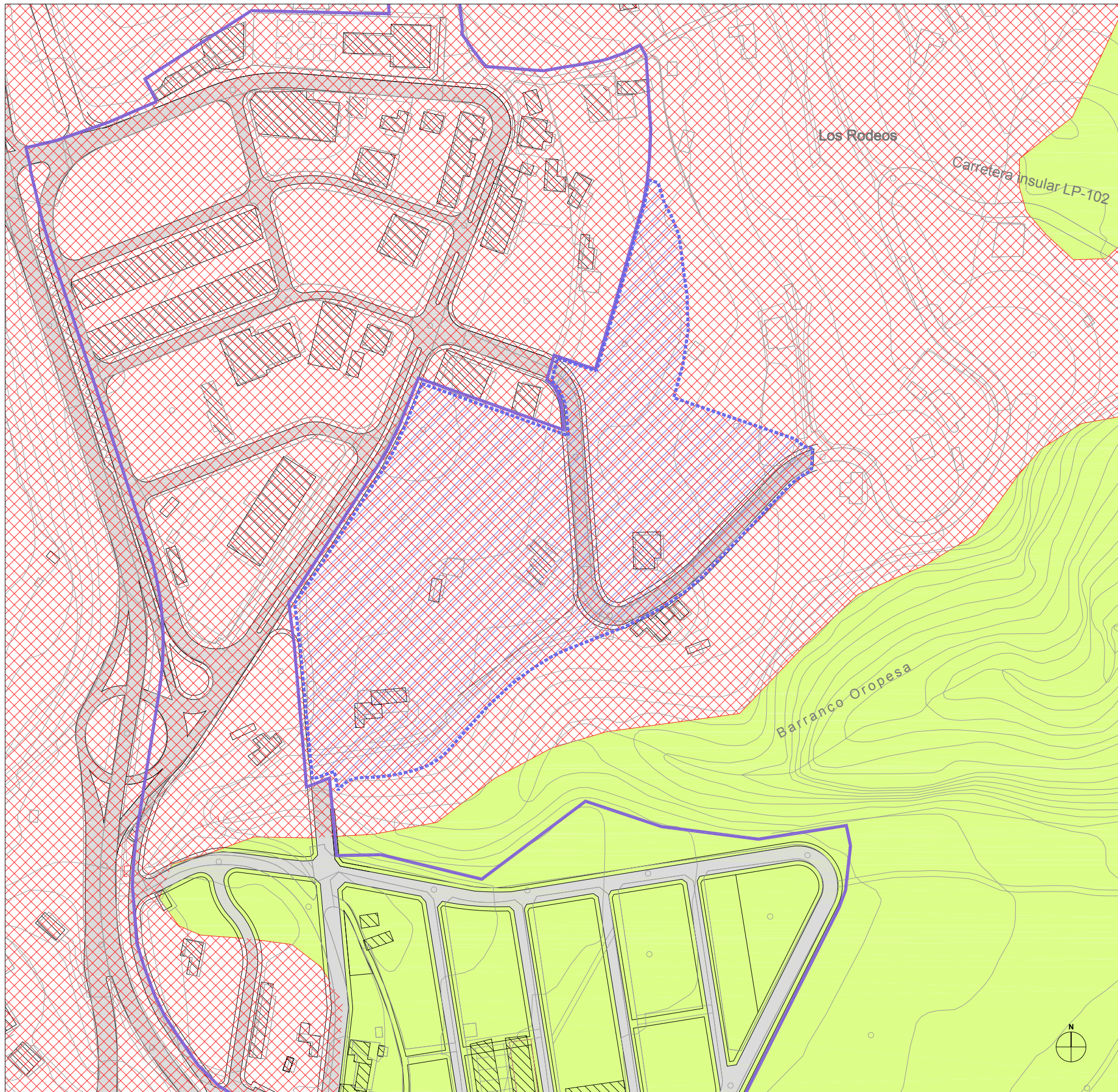
IMPACTOS

-  SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  CARRETERA LP-102
-  LÍNEA TELEFÓNICA
-  LÍNEA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN

 ÁMBITO DE ACTUACIÓN


PUNTALLANA






UNIDADES AMBIENTALES

ZONA BAJA

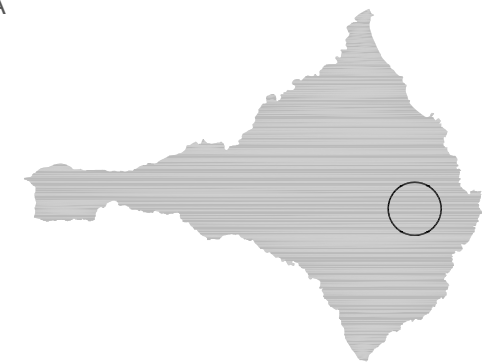
 Áreas seminaturales de zonas bajas

MEDIANIAS

 Núcleo urbanos y asentamientos rurales

 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA

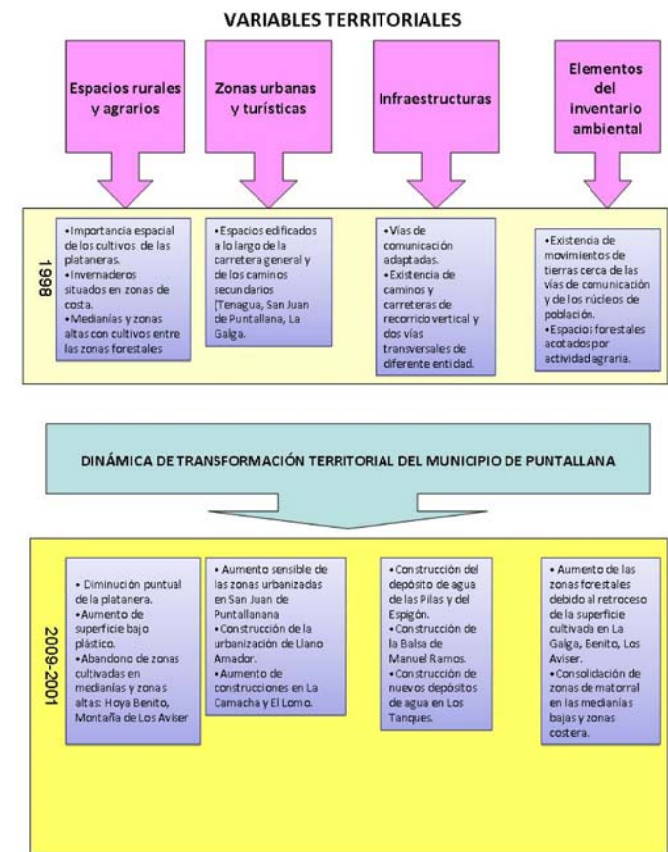




ORTOFOTO AÑO 1998

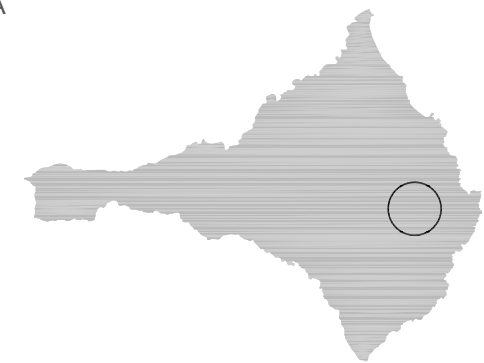


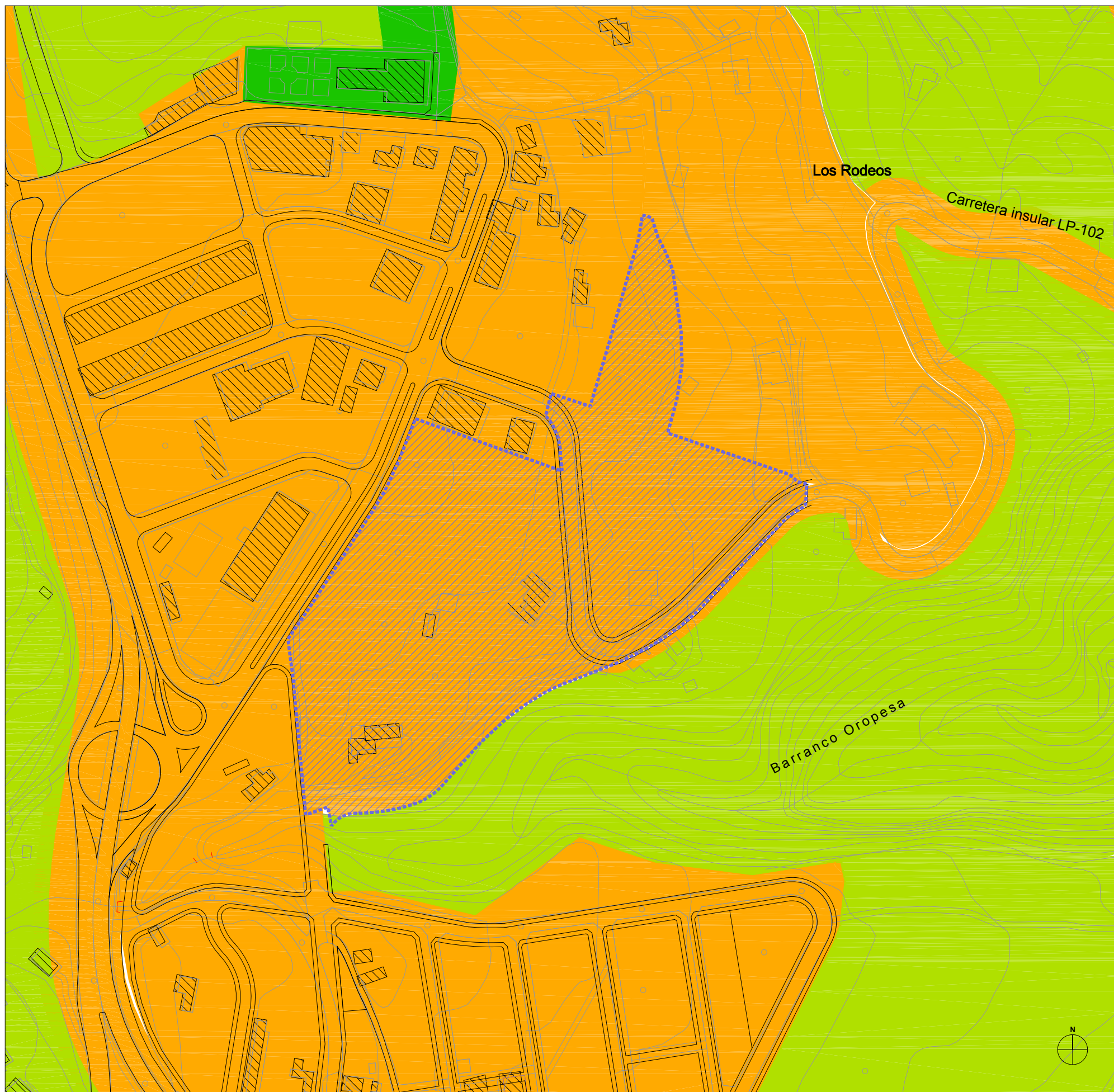
ORTOFOTO AÑO 2009-2010



ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA

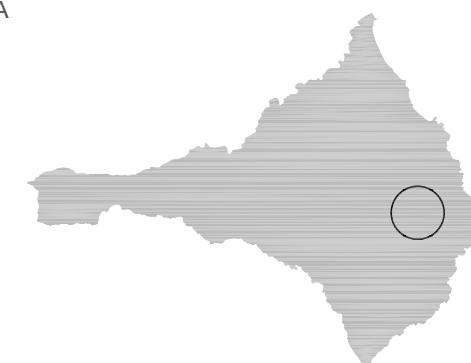


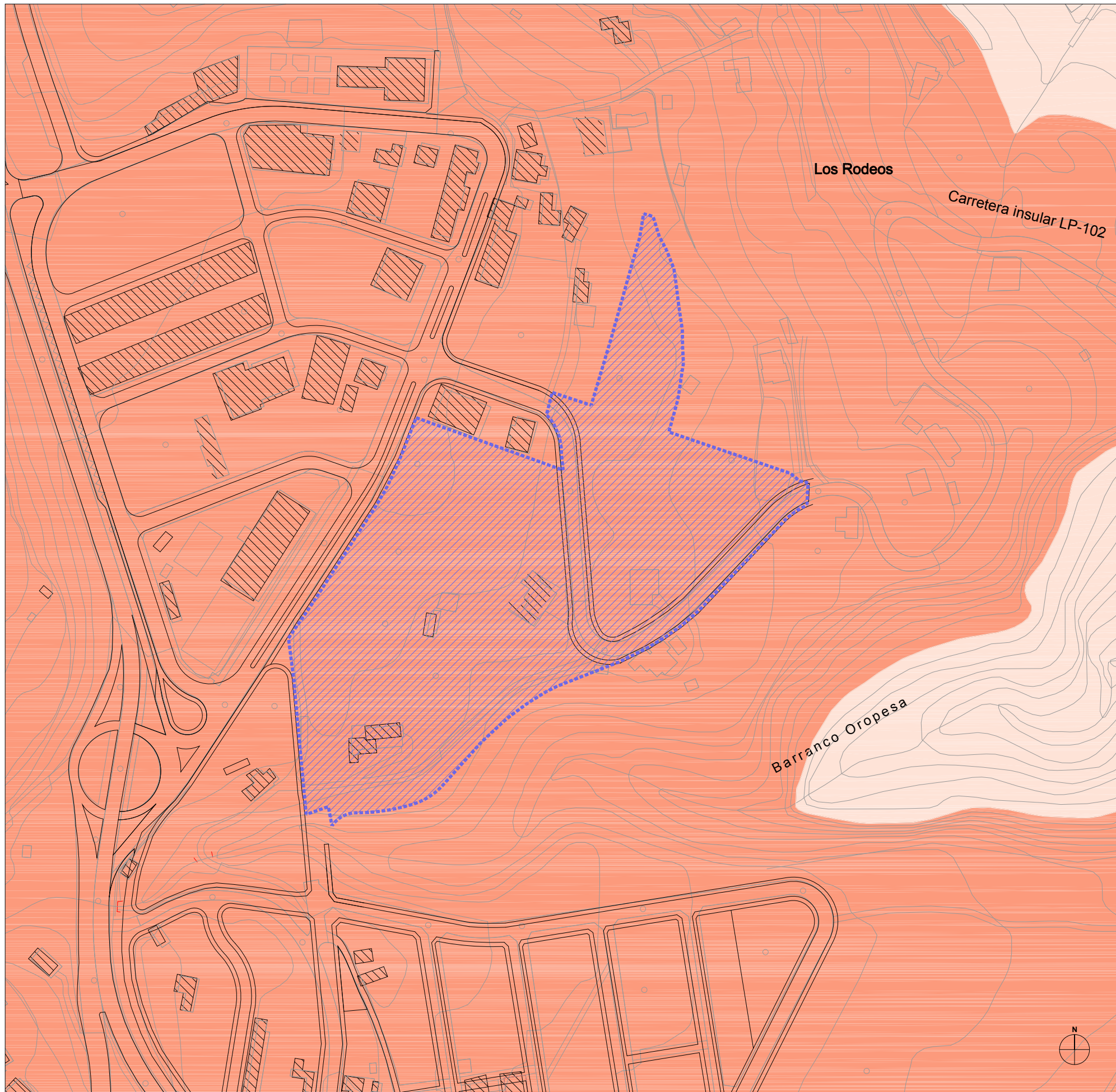


- SIGNIFICATIVO POSITIVO
- NADA SIGNIFICATIVO
- POCO SIGNIFICATIVO

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PUNTALLANA

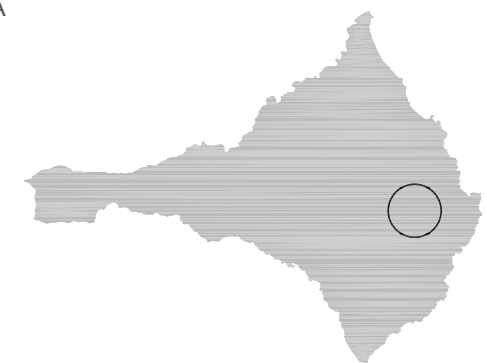


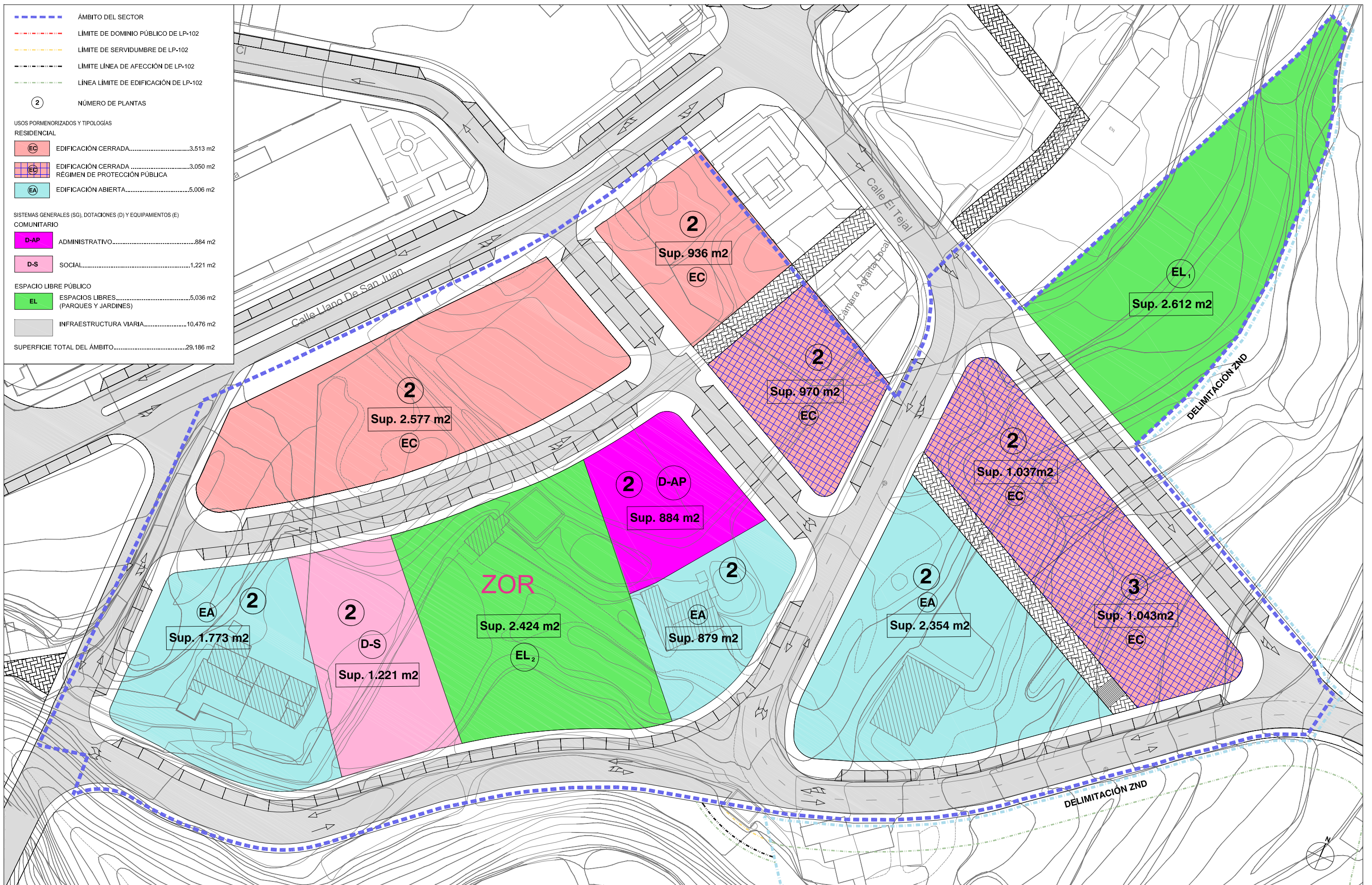


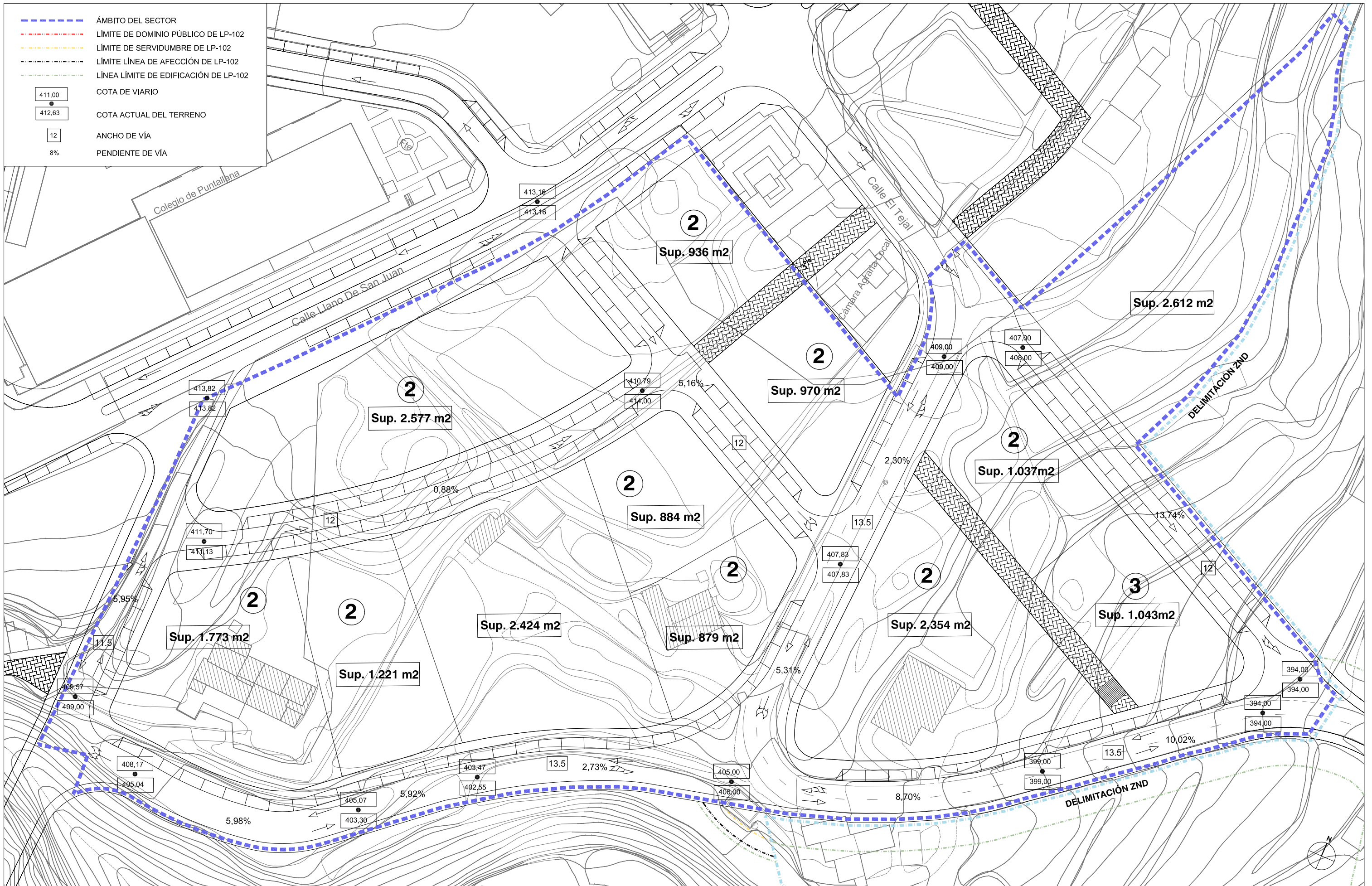
- 0 m. - 350 m. CLIMA DE COSTA DEL BARLOVENTO INSULAR
- 350 m. - 500 m. CLIMA DE COSTA HÚMEDA DEL BARLOVENTO INSULAR

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

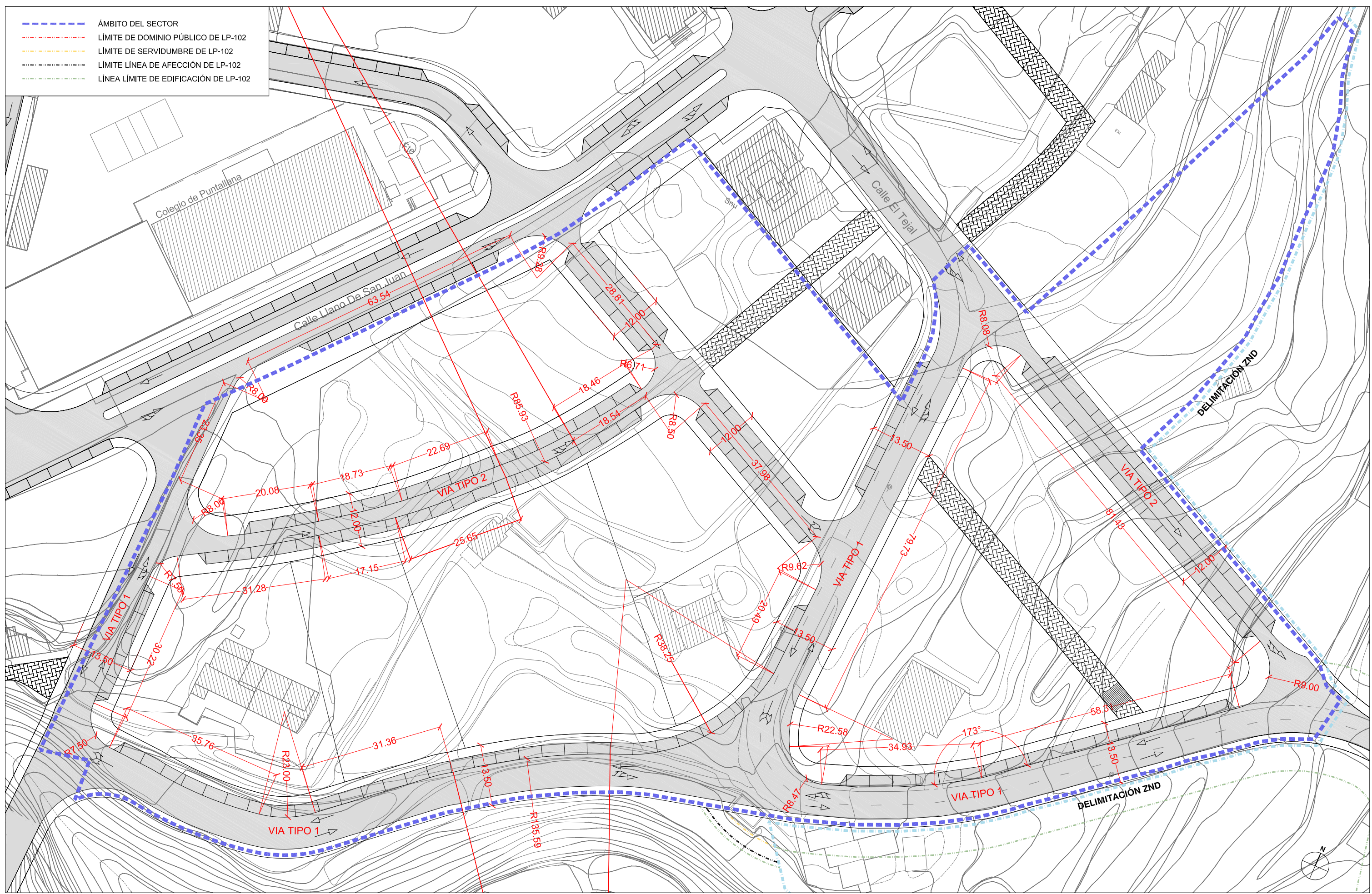
PUNTALLANA

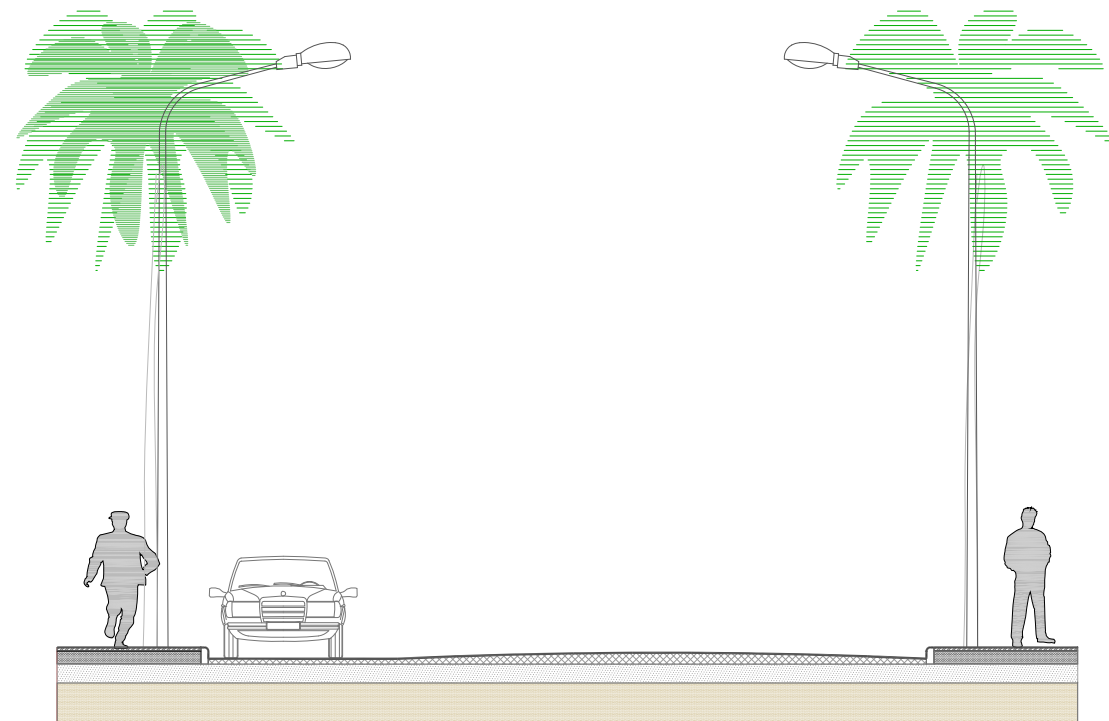
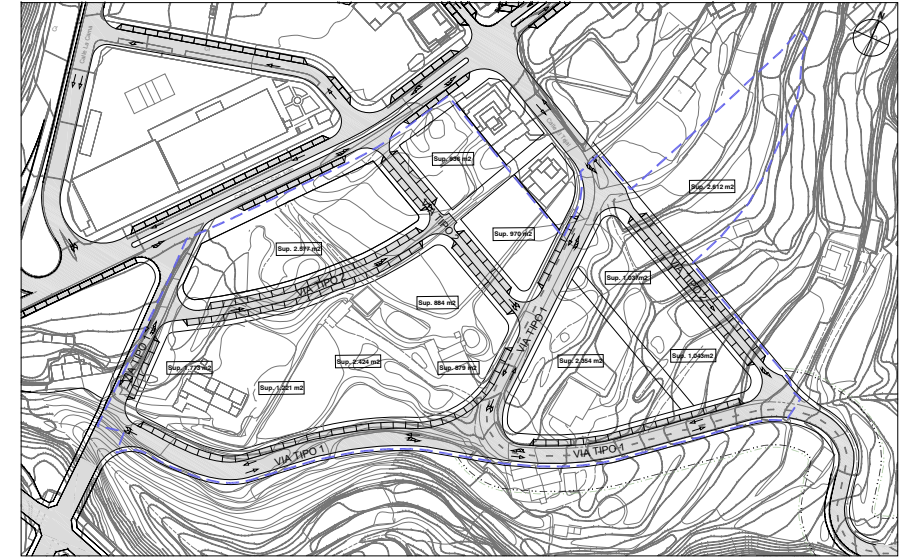




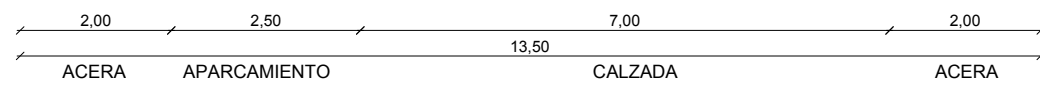


- ÁMBITO DEL SECTOR
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO DE LP-102
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE LP-102
- LÍMITE LÍNEA DE AFECCIÓN DE LP-102
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DE LP-102

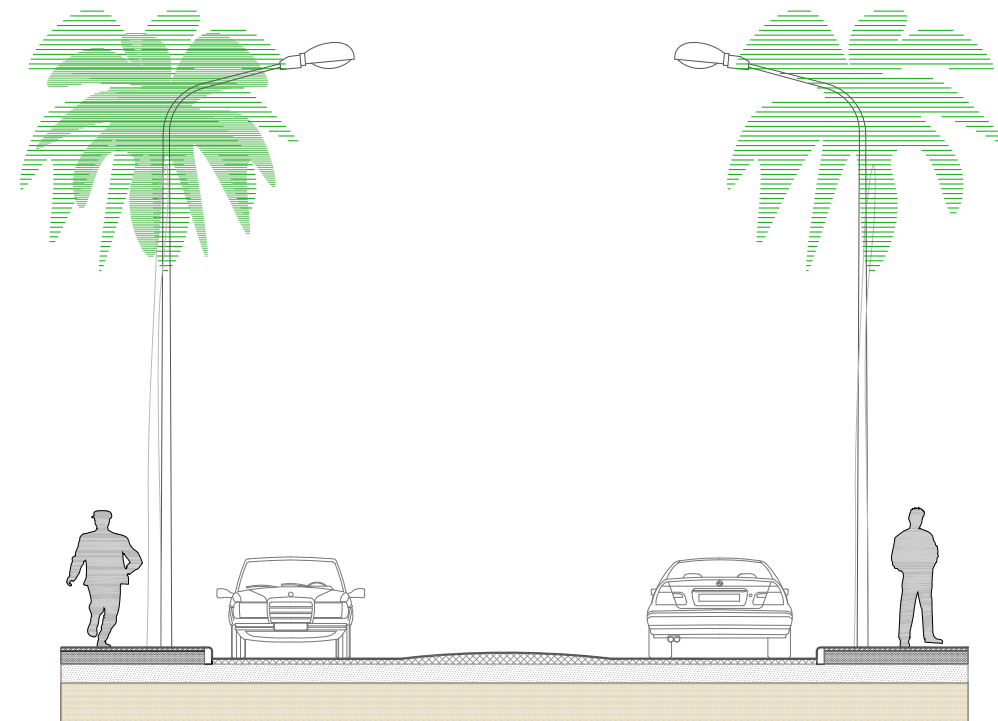




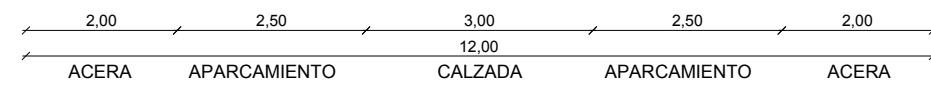
SECCIÓN TIPO 1
ESCALA 1:100



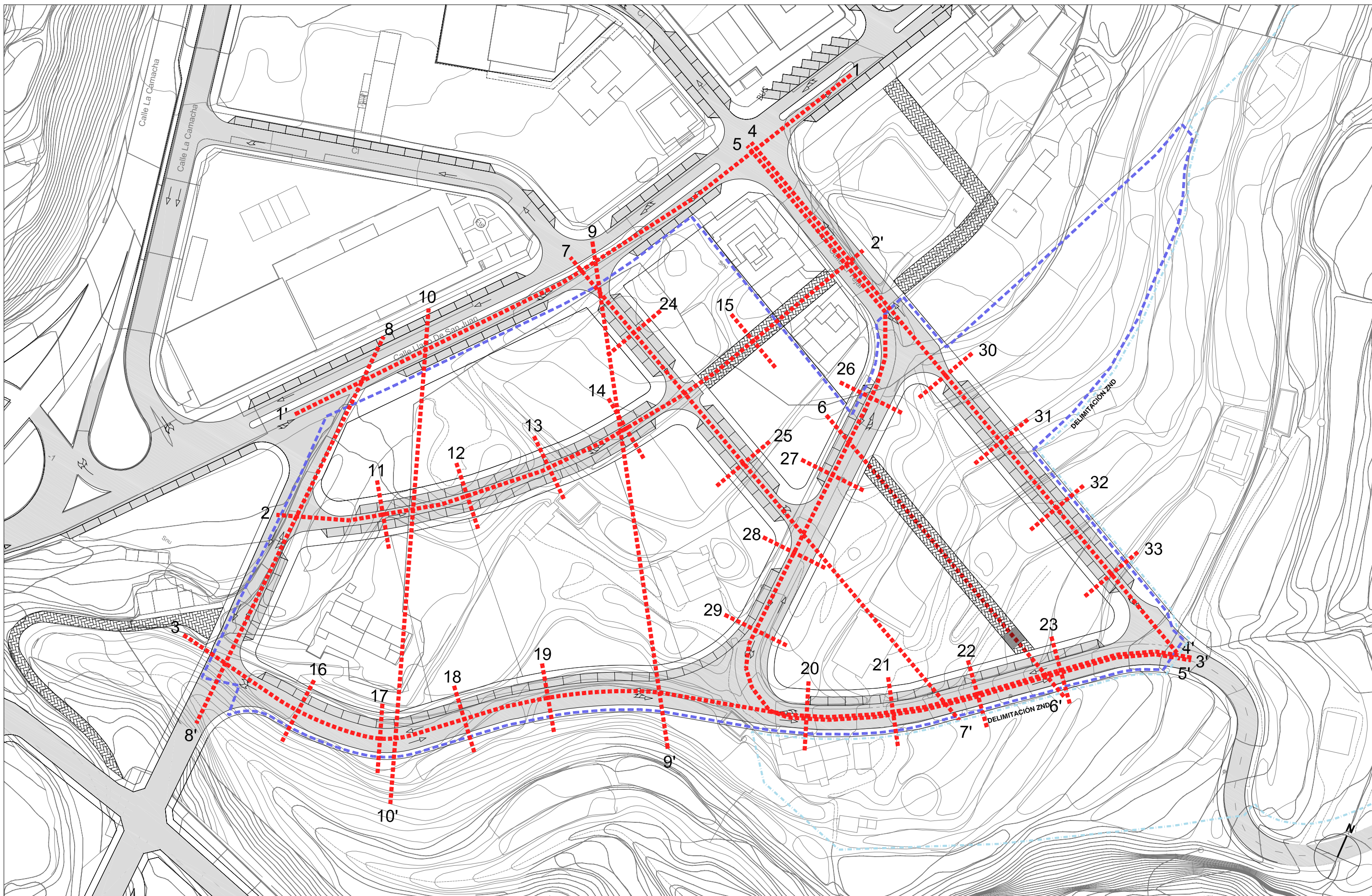
VIARIO TIPO 1

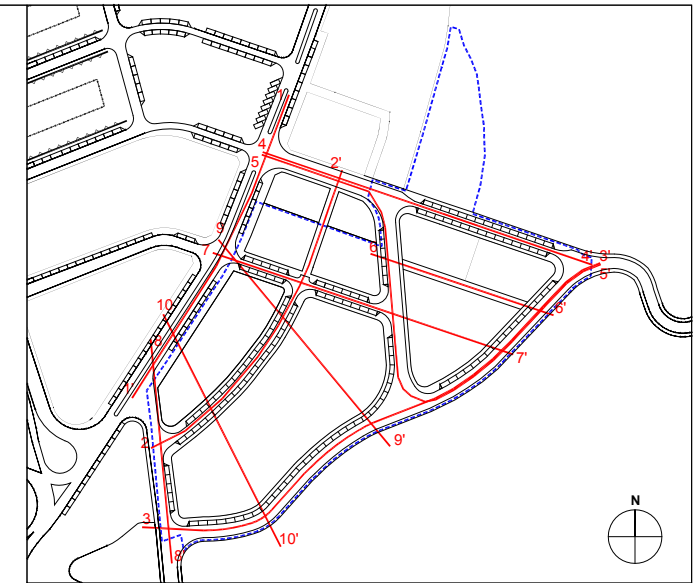
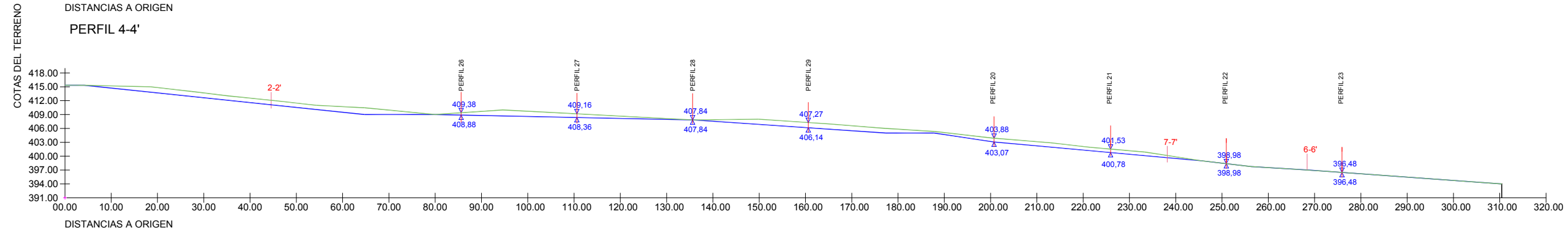
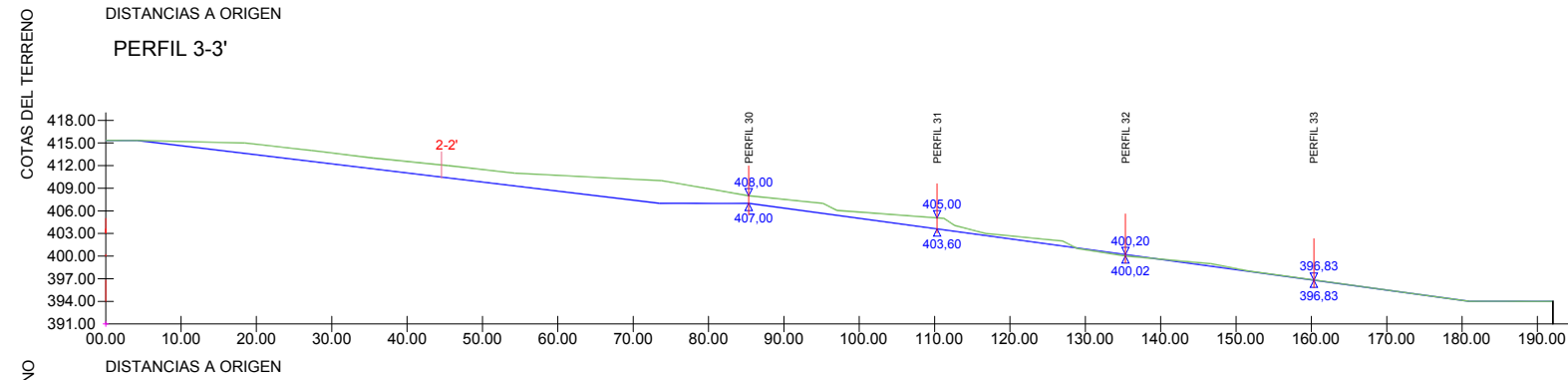
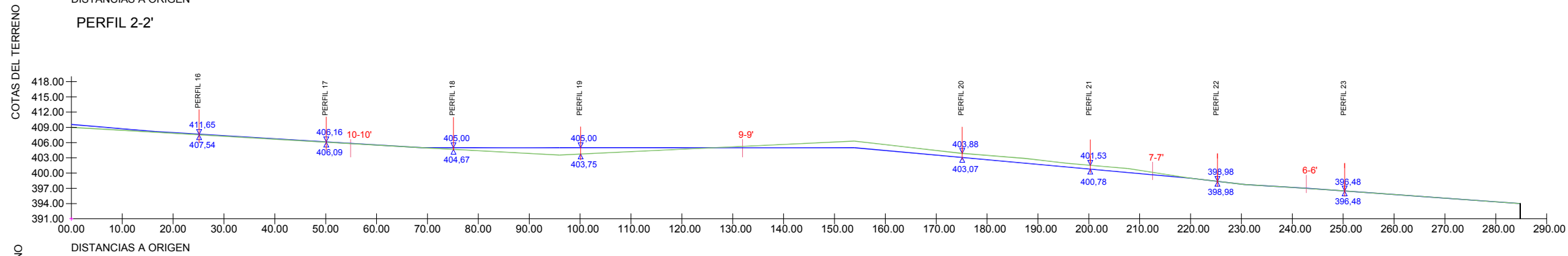
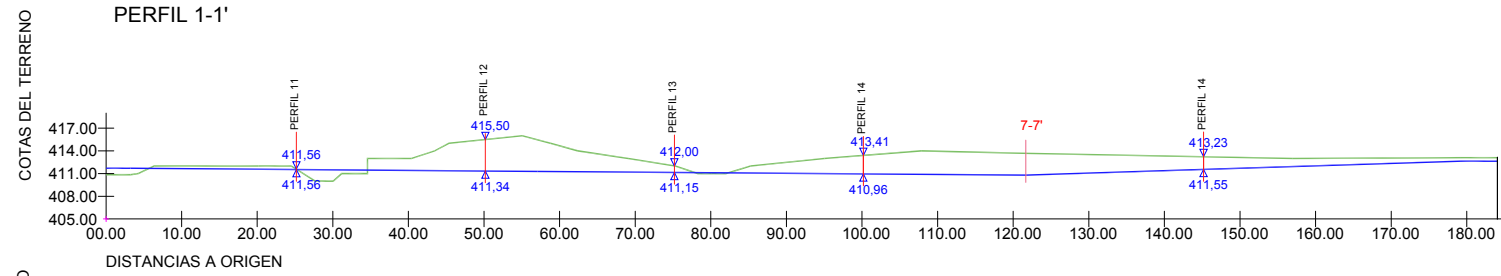
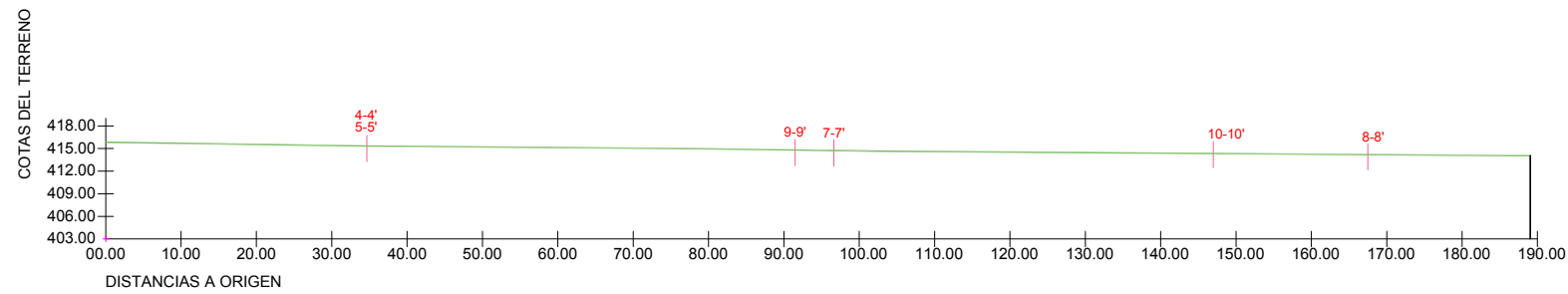


SECCIÓN TIPO 2
ESCALA 1:100

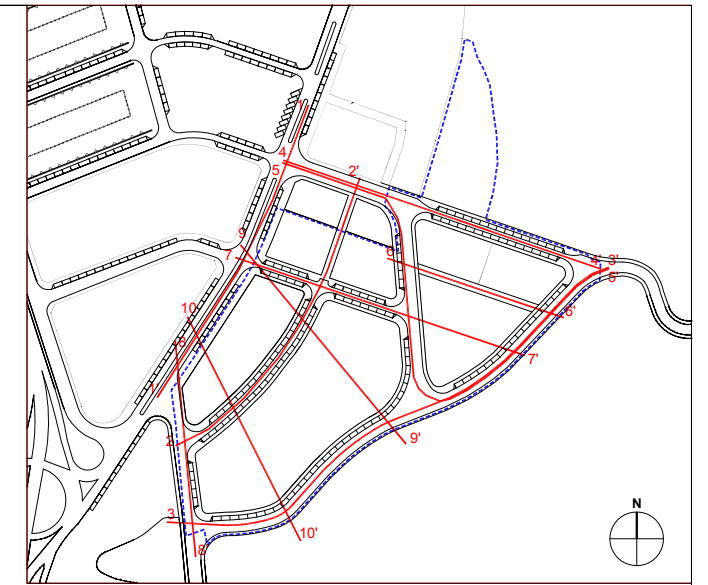
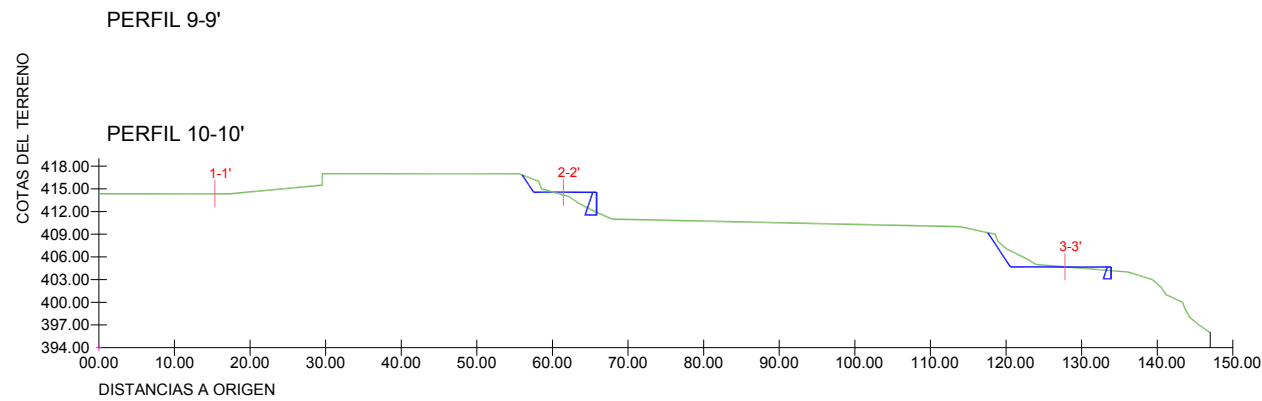
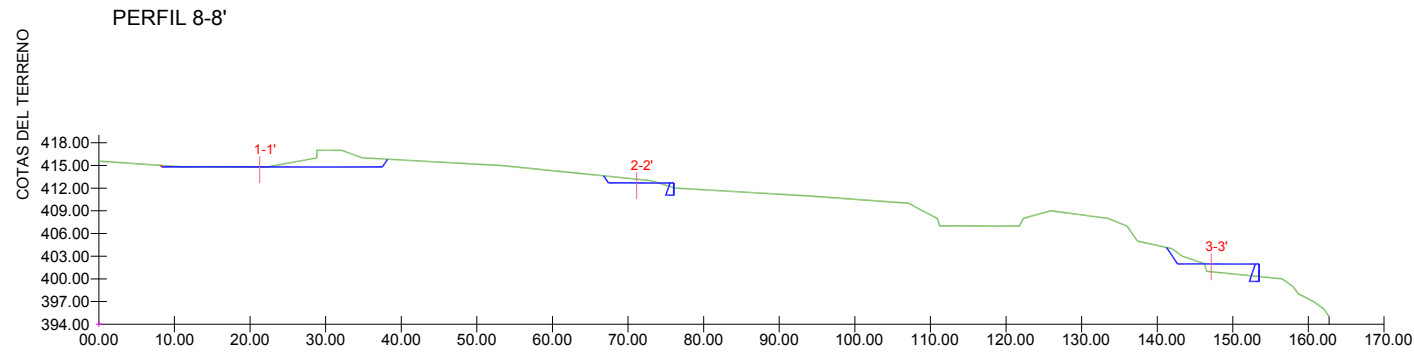
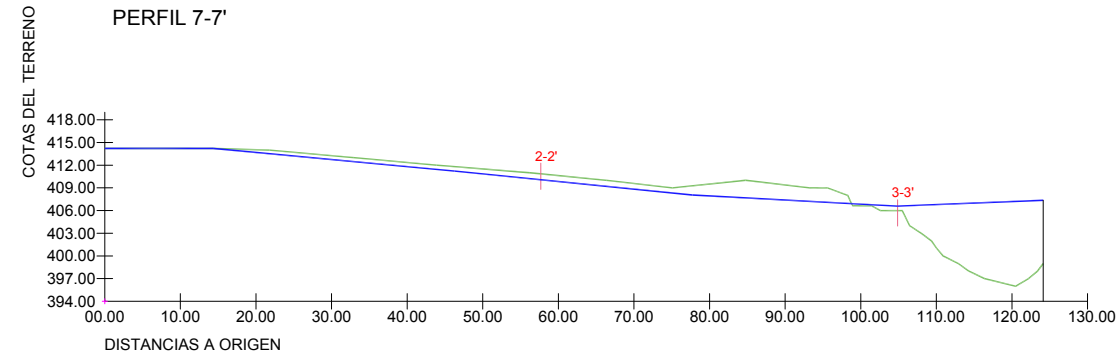
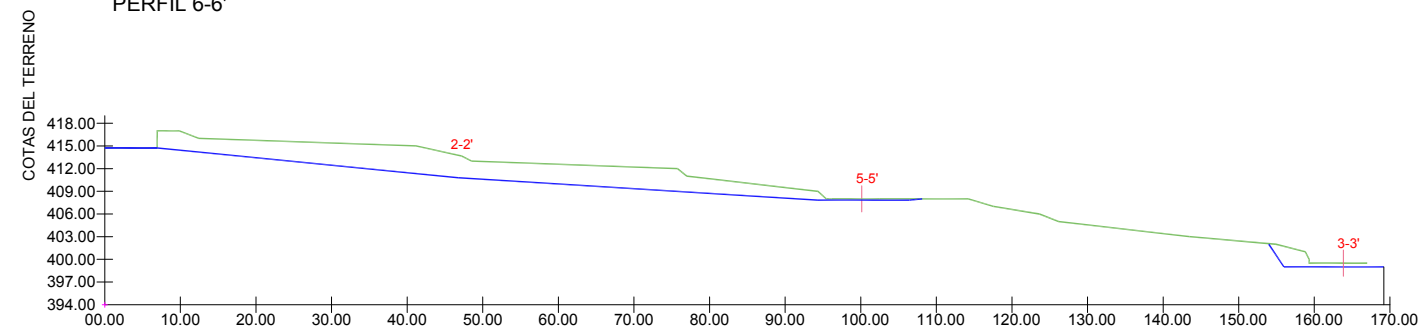
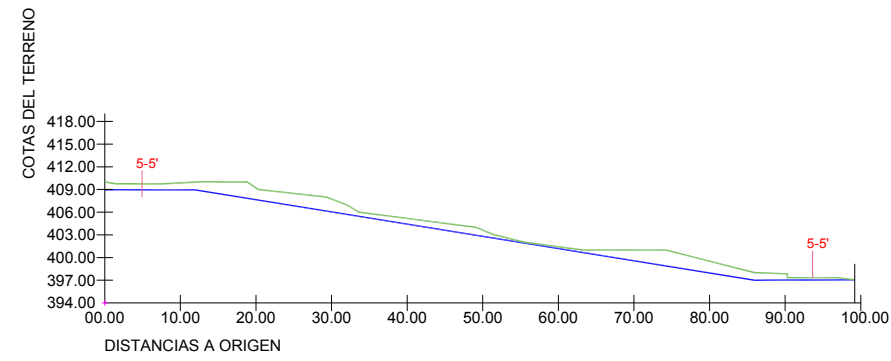


VIARIO TIPO 2

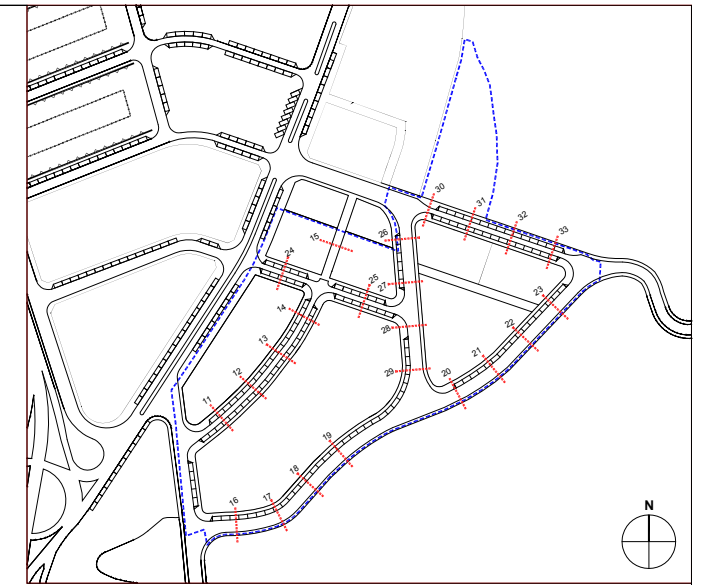
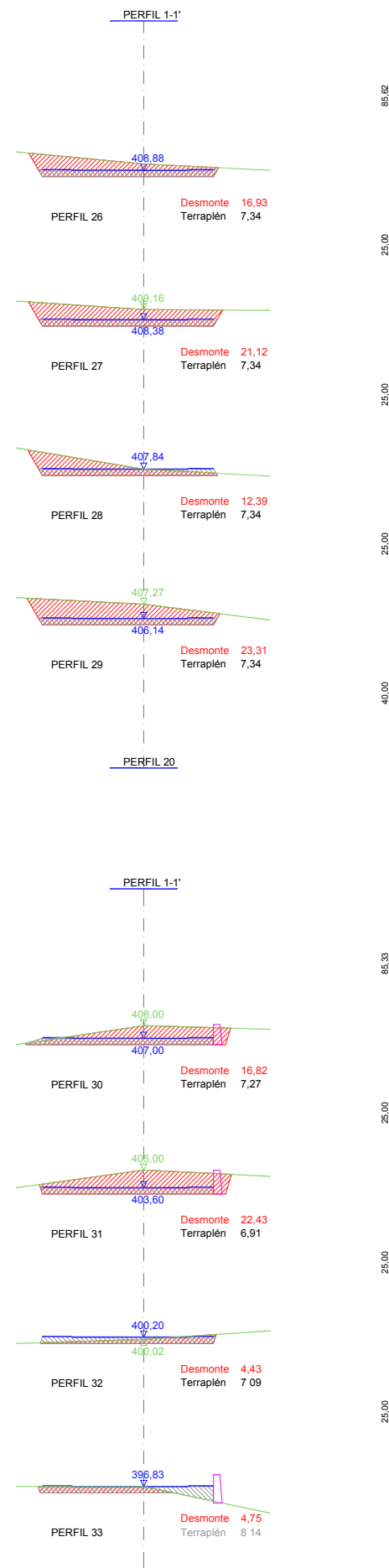
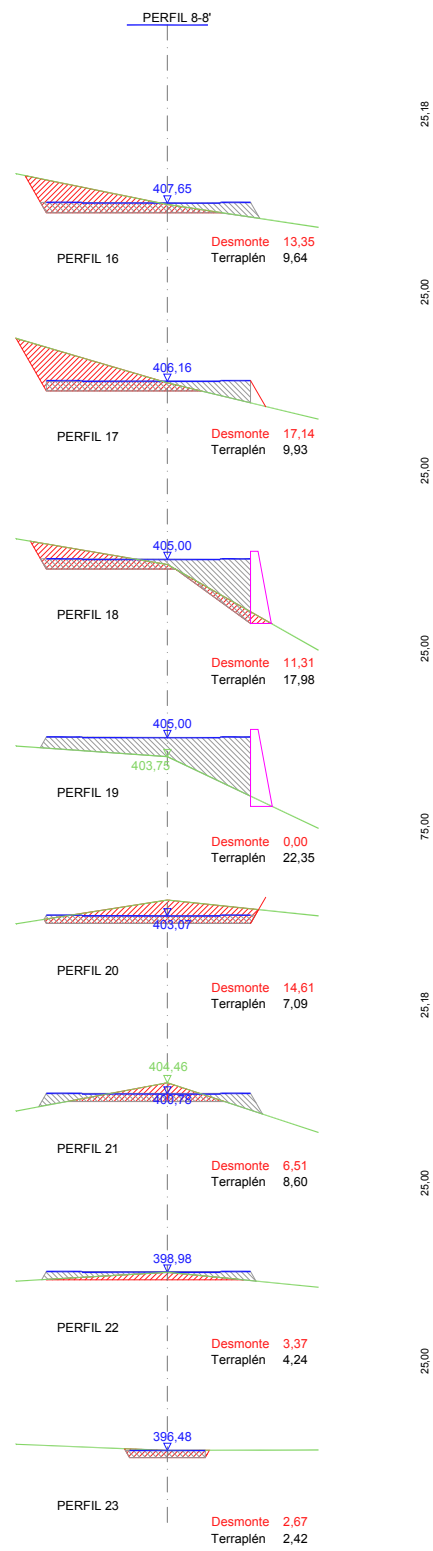
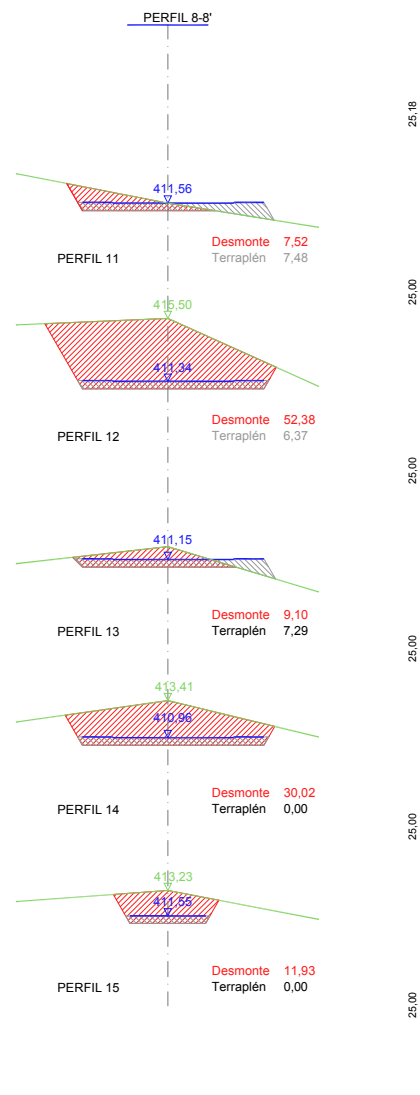







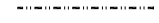






— PERFIL DEL TERRENO (ACTUAL)
— PERFIL DEL VIARIO (PROPUESTA)

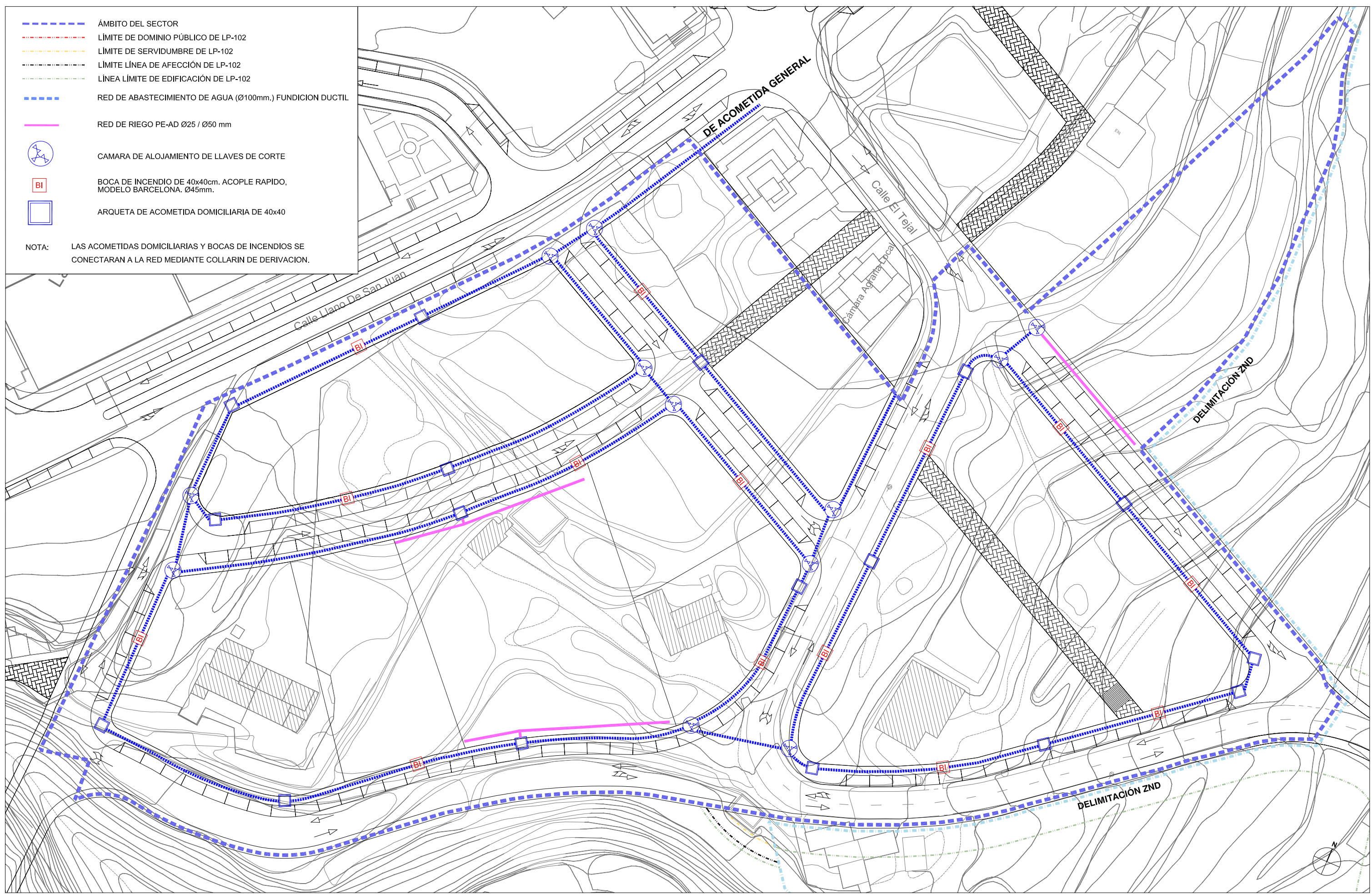


— PERFIL DEL TERRENO (ACTUAL)
— PERFIL DEL VIARIO (PROPUESTA)

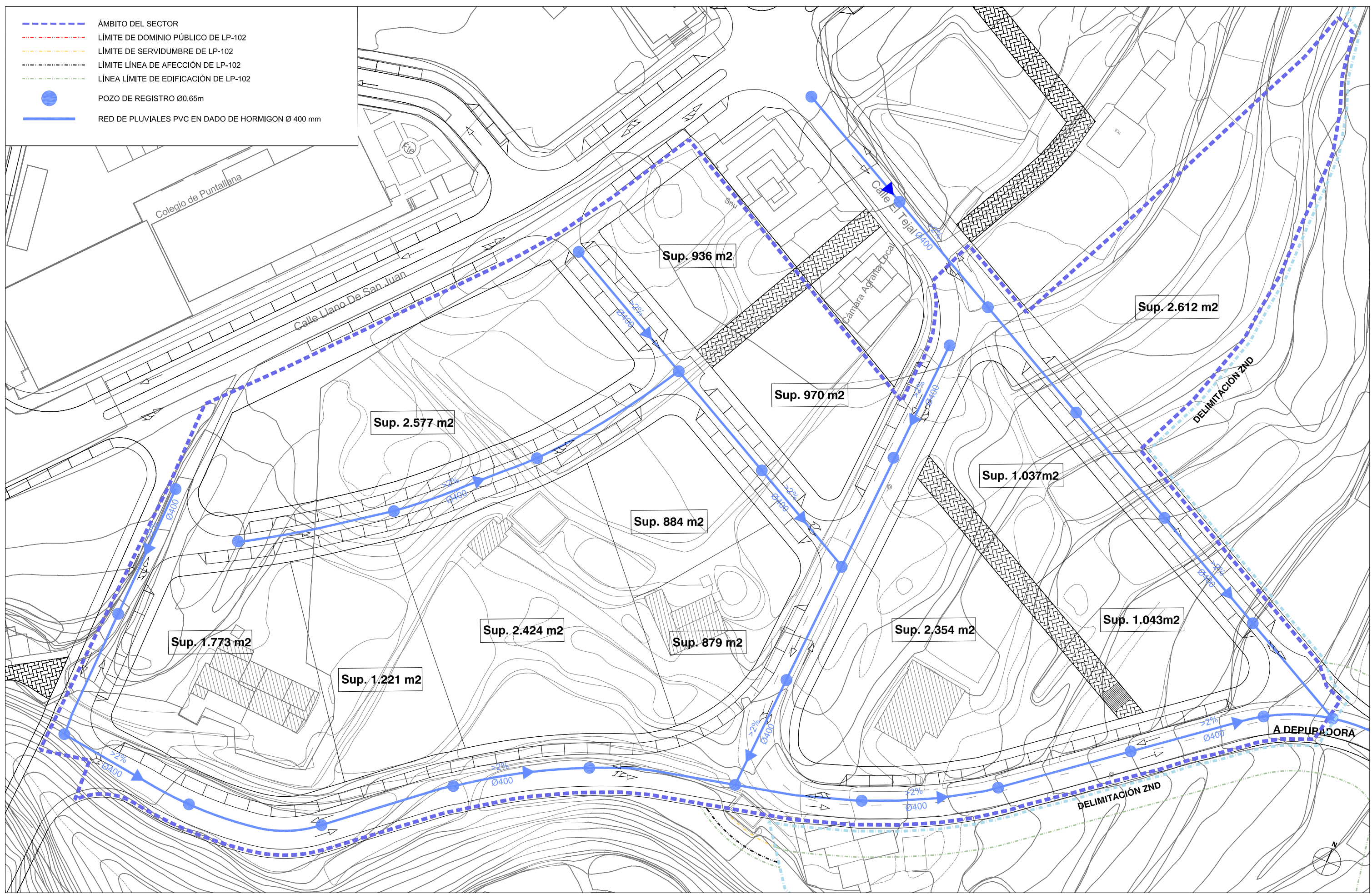


— PERFIL DEL TERRENO (ACTUAL)
— PERFIL DEL VIARIO (PROPUESTA)

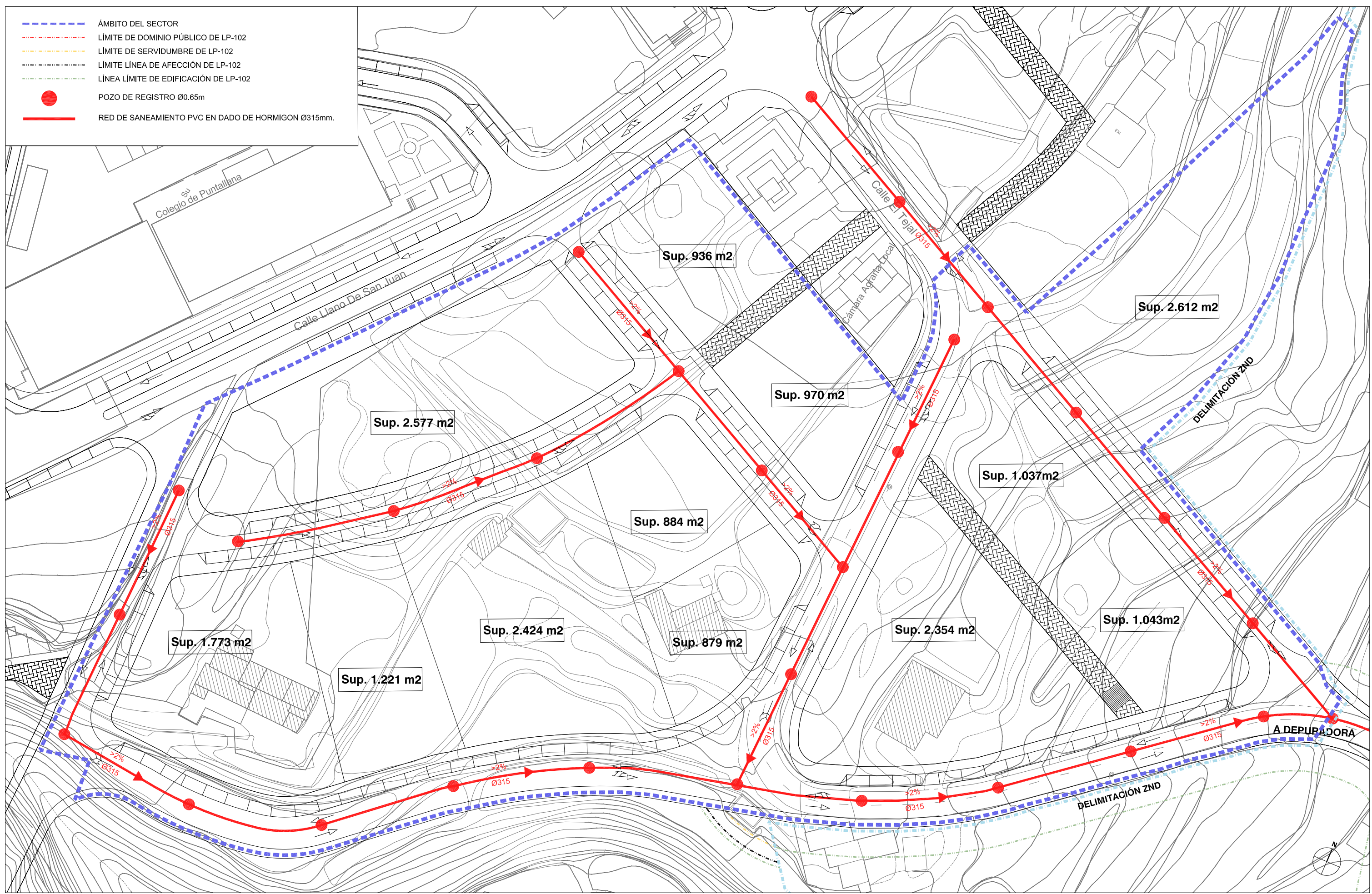
-  ÁMBITO DEL SECTOR
 -  LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO DE LP-102
 -  LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE LP-102
 -  LÍMITE LÍNEA DE AFECCIÓN DE LP-102
 -  LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DE LP-102
 -  RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (Ø100mm.) FUNDICION DUCTIL
 -  RED DE RIEGO PE-AD Ø25 / Ø50 mm
 -  CAMARA DE ALOJAMIENTO DE LLAVES DE CORTE
 -  BOCA DE INCENDIO DE 40x40cm. ACOPLÉ RAPIDO, MODELO BARCELONA. Ø45mm.
 -  ARQUETA DE ACOMETIDA DOMICILIARIA DE 40x40
- NOTA: LAS ACOMETIDAS DOMICILIARIAS Y BOCAS DE INCENDIOS SE CONECTARAN A LA RED MEDIANTE COLLARIN DE DERIVACION.




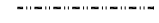








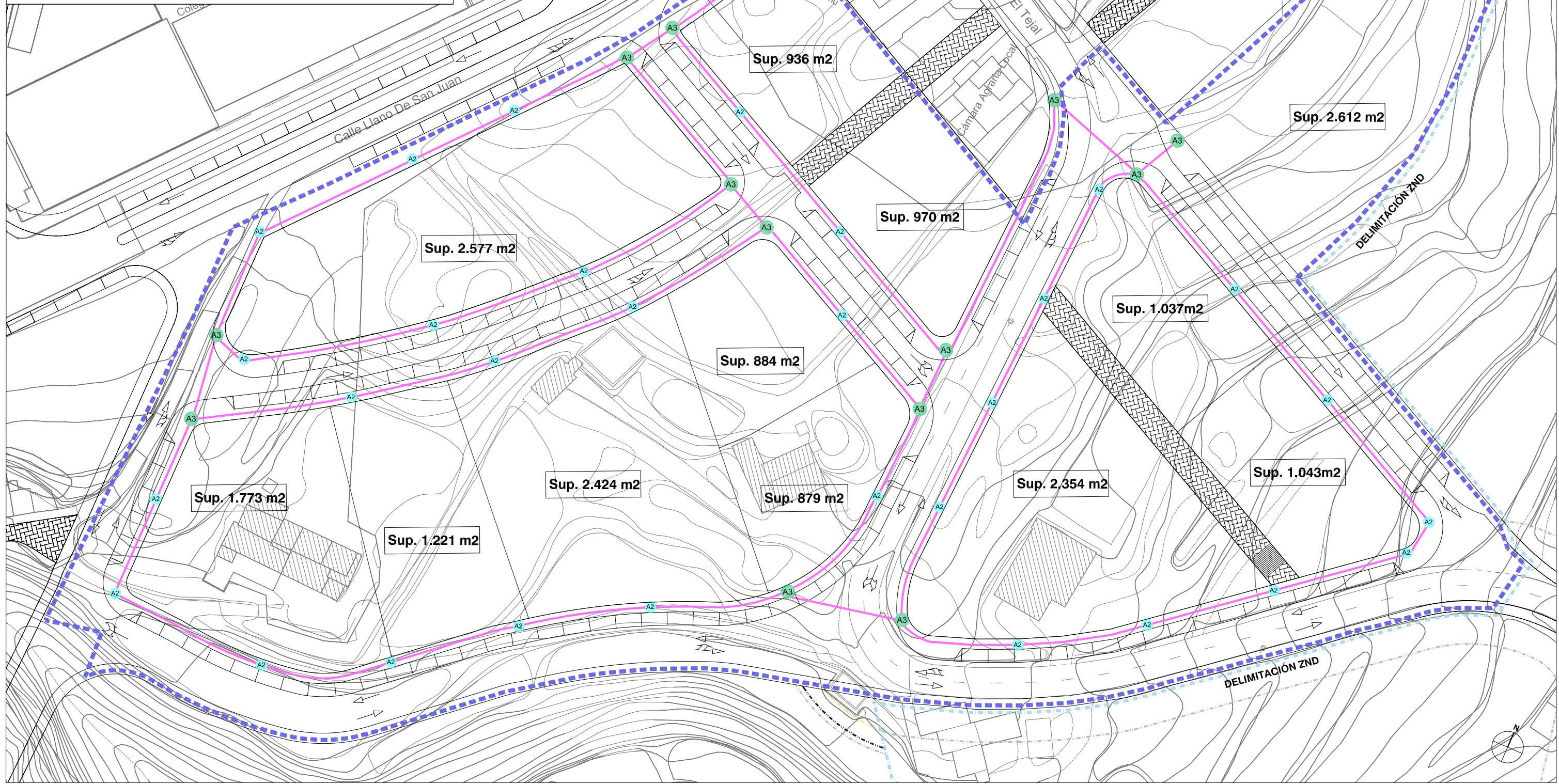
- ÁMBITO DEL SECTOR
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO DE LP-102
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE LP-102
- LÍMITE LÍNEA DE AFECCIÓN DE LP-102
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DE LP-102
- POZO DE REGISTRO Ø0.65m
- RED DE PLUVIALES PVC EN DADO DE HORMIGÓN Ø 400 mm



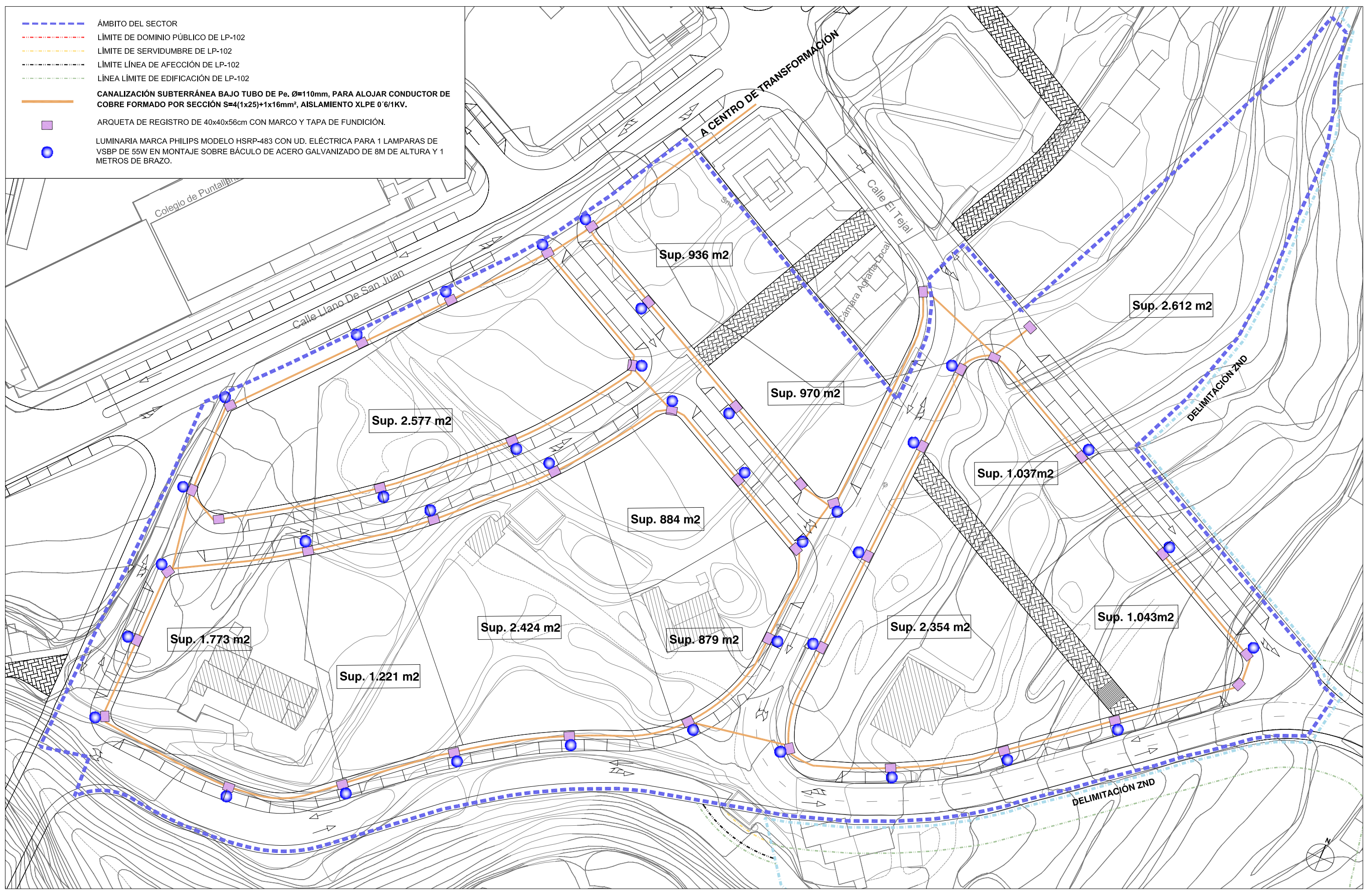
- ÁMBITO DEL SECTOR
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO DE LP-102
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE LP-102
- LÍMITE LÍNEA DE AFECCIÓN DE LP-102
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DE LP-102
- POZO DE REGISTRO Ø0.65m
- RED DE SANEAMIENTO PVC EN DADO DE HORMIGÓN Ø315mm.



-  ÁMBITO DEL SECTOR
-  LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO DE LP-102
-  LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE LP-102
-  LÍMITE LÍNEA DE AFECCIÓN DE LP-102
-  LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DE LP-102
-  CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.
-  CANALIZACIÓN DE BAJA TENSIÓN CON 2 TUBOS DE POLIETILENO Ø=160mm, PARA ALOJAR LÍNEA DE BAJA TENSIÓN, SECCIÓN: 4(1x150)mm Y AISL. 0,6/1Kv. AL.
-  ARQUETA TIPO A-2 CON TAPA B-2.
-  ARQUETA TIPO A-3, CON TAPA B-2.
-  ARMARIO DE DISTRIBUCIÓN.



- ÁMBITO DEL SECTOR
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO DE LP-102
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE LP-102
- LÍMITE LÍNEA DE AFECCIÓN DE LP-102
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DE LP-102
- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA BAJO TUBO DE Pe. Ø=110mm, PARA ALOJAR CONDUCTOR DE COBRE FORMADO POR SECCIÓN S=4(1x25)+1x16mm², AISLAMIENTO XLPE 0'6/1KV.
- ARQUETA DE REGISTRO DE 40x40x56cm CON MARCO Y TAPA DE FUNDICIÓN.
- LUMINARIA MARCA PHILIPS MODELO HSRP-483 CON UD. ELÉCTRICA PARA 1 LAMPARAS DE VSBP DE 55W EN MONTAJE SOBRE BÁCULO DE ACERO GALVANIZADO DE 8M DE ALTURA Y 1 METROS DE BRAZO.



- ÁMBITO DEL SECTOR
- LÍMITE DE DOMINIO PÚBLICO DE LP-102
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE LP-102
- LÍMITE LÍNEA DE AFECCIÓN DE LP-102
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN DE LP-102
- CANALIZACIÓN CON 2 TUBOS DE P.V.C. Ø110
- M ARQUETA DE PASO C.T.N.E. TIPO "M" 0.30 x 0.30 x 0.30 (MEDIDAS INTERIORES)
- H ARQUETA DE PASO C.T.N.E. TIPO "H" 0.80 x 0.70 x 0.82 (MEDIDAS INTERIORES)
- D ARQUETA DE PASO C.T.N.E. TIPO "D" 1.09 x 0.90 x 1.00 (MEDIDAS INTERIORES)

