

- 1.. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES
- 4.. ORDENANZAS REGULADORAS
- 5.. PLAN DE ETAPAS
- 6.. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

JUNIO 1990

PROMOTOR:

EXCMO. AYTO. DE S/C DE LA PALMA.- CONVENIO GESTUR TFE. S.A.

PLAN PARCIAL
ZONA INDUSTRIAL DE MIRCA
SANTA CRUZ DE LA PALMA

RAFAEL DARANAS HERNANDEZ . LUIS MIGUEL MARTIN RODRIGUEZ . ARQUITECTOS



PROYECTO: PLAN PARCIAL ZONA INDUSTRIAL

SITUACION: MIRCA - SANTA CRUZ DE LA PALMA

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

ARQUITECTOS: RAFAEL DARANAS HERNANDEZ
LUIS MIGUEL MARTIN RODRIGUEZ

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



1.- OBJETO DEL PLAN.

Tiene por objeto el presente Plan Parcial, de la Zona Industrial de Mirca en Santa Cruz de La Palma, desarrollar el Plan General Municipal de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, con aprobación definitiva de 14/7/1988, (B.O.C. nº 97 de 1/8/1988), mediante la ordenación detallada y completa de la parte de su ámbito territorial, denominada Mirca, todo ello de acuerdo con lo establecido en dicho Plan General (texto refundido), y en la Ley 19/1975, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (texto refundido R.D. 1346/1976 de 9 de Abril) y en los Reglamentos de Planeamiento, (R.D. 2159/1978), Disciplina Urbanística, (R.D. 2187/1978), y Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978), promulgados en desarrollo y aplicación de dicha Ley.

La iniciativa de redacción de este Plan Parcial corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, por acuerdo de Pleno de fecha 13/12/1988, en el que se delimita el polígono de actuación, se fija como sistema de actuación el de cooperación, y se establece convenio con Gestur Tenerife S.A. en orden a la redacción de los proyectos de planeamiento, urbanización y reparcelación, así como la ejecución de la actuación en general.

2.- DOCUMENTOS.

En el artículo 13 de la Ley del Suelo y 45 y 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento se establecen las determinaciones que contendrán los Planes Parciales de Ordenación, así como los documentos que lo integran. Así mismo en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del Plan General se definen los extremos y demás circunstancias del desarrollo de los Planes Parciales.

En base a todo ello el presente Plan Parcial contiene los siguientes documentos:



2.1.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

2.2.- Planos de información:

2.2.1.- De situación en relación con la estructura orgánica del Plan General.

2.2.2.- De ordenación establecida en el Plan General.

2.2.3.- Topográfico.

2.2.4.- Catastral.

2.2.5.- Edificaciones, usos, infraestructura y vegetación existente.

2.3.- Planos de proyecto:

2.3.1.- Zonificación con asignación de usos pormenorizados.

2.3.2.- Delimitación de zonas.

2.3.3.- Red viaria.

2.3.4.- Perfiles longitudinales y transversales de la red viaria.

2.3.5.- Esquema de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrante contra incendios.

2.3.6.- Esquema de la red de alcantarillado.

2.3.7.- Esquema de la red de distribución de energía eléctrica.

2.3.8.- Esquema de la red de alumbrado público.

2.3.9.- Esquema de la red telefonica.

2.4.- Ordenanzas reguladoras en las que se reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

2.5.- Plan de etapas señalando el orden de prioridades en la ejecución de las obras de urbanización y el sistema de actuación aplicable.

2.6.- Estudio económico financiero con justificación del coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.





3.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial están situados en el municipio de Santa Cruz de La Palma, en la zona denominada Mirca, y tienen una superficie total de 93.988,75 m², lindando al norte con Barranquero Pepito, sur con Barranquero de Miranda, este con borde de los riscos o acantilados de Miranda, y oeste con Camino Vecinal de Mirca a la Dehesa y Carretera C-830 de Santa Cruz de La Palma a Puntagorda por el norte.

Topograficamente son terrenos con una ligera pendiente descendente en sentido del nacimiento y geologicamente por basaltos de serie volcánica antigua con buena capacidad de carga y condiciones hidrológicas aceptables.

Climaticamente es zona de exposición al alisio con oscilaciones térmicas no muy elevadas, con medias anuales mínima de 18º en enero y máxima de 23º en agosto, y precipitaciones del orden de los 400 a 600 litros/m².

4.- EDIFICACIONES, USOS, INFRAESTRUCTURAS Y VEGETACION EXISTENTES.

En los terrenos se localizan actualmente los usos industrial, de vivienda y agrícola.

El uso industrial lo constituyen una serie de edificaciones destinadas a este uso y con carácter pormenorizado a los de carpintería, taller mecánico, aserradero, ferretería, almacén, embotelladora, etc.

El uso de vivienda se refleja en una serie de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar y en algunas otras de carácter colectivo situadas en plantas altas de las edificaciones industriales.





El uso agricola se localiza en el area situada en el extremo norte de los terrenos destinada a finca platanera con sus correspondientes usos complementarios de vivienda, almacenes, estanques, etc.

En su mayor parte los terrenos no tienen un destino definido, son erial, en expectativas de solar, con una vocación de uso industrial.

El conjunto es atravesado por dos vias de trafico, de sistema general, en sentido norte sur por la Carretera C-830, de Santa Cruz de La Palma a Puntagorda por el norte, con un ancho de calzada asfaltada de 9 m. y en sentido este oeste por el Camino Vecinal de Mirca a La Dehesa, con un ancho de calzada asfaltada de 6 m., ambas con intersección en el ambito del Plan Parcial.

Varias lineas electricas de baja tensión sobre postes de madera tienen su trazado a lo largo de los terrenos dando servicio a las edificaciones existentes y asi mismo acceden dos lineas de alta tensión sobre torres metalicas hasta sus correspondientes estaciones transformadoras.

Se dispone de red de abastecimiento de agua de la red municipal y de red de alcantarillado tambien de la red general municipal.

La vegetación es practicamente inexistente no encontrandose ninguna masa arborea ni elementos individuales.

En el correspondiente plano de información se recoge graficamente todas las caracteristicas de los terrenos en cuanto a sus edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.





5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La estructura de la propiedad del suelo, afectado por el presente Plan Parcial, se recoge graficamente en el correspondiente plano de información catastral, al que nos remitimos, y en el que se numeran cada una de las parcelas cuyas superficies y propietarios, con nombre y dirección, son los siguientes:

Parcela nº 1	1.230,00 m2
D. Manuel Cabrera Morales	1,31 %
Perez Camacho nº 71, S/C Palma	
Parcela nº 2	103,50 m2
D. Felipe Vargas de Paz	0,11 %
P. San Fernando nº 7, S/C Palma	
Parcela nº 3	500,00 m2
D. Antonio Perez Martin	0,53 %
La Verada, Los Sauces	
Parcela nº 4	1.069,50 m2
D. Pedro Gorrin Hernandez	1,14 %
Miranda nº 98, S/C Palma	
Parcela nº 5	696,00 m2
D. Eleuterio Hernandez Hernandez	0,74 %
Miranda nº 98, S/C Palma	
Parcela nº 6	800,00 m2
D. Angel M. Ferraz Hernandez	0,85 %
A. de Abreu nº 61, S/C Palma	
Parcela nº 7	16.450,00 m2
D. Norberto Perez Guerra	17,50 %
Jose Lopez nº 3, S/C Palma	



Parcela nº 8	5.072,00 m2
D. Luis Sastre Mata	5,40 %
Maldonado nº 8, S/C Palma	
Parcela nº 9	156,00 m2
D. Eleuterio Hernandez Hernandez	0,17 %
Miranda nº 98, S/C Palma	
Parcela nº 10	2.281,00 m2
Copropiedad	2,43 %
Miranda nº 59, S/C Palma	
Parcela nº 11	16.742,00 m2
D. Florencio Perez Guerra	17,81 %
Miranda nº 60, S/C Palma	
Parcela nº 12	850,00 m2
D. Trino Perez Armas	0,90 %
Miranda nº 62, S/C Palma	
Parcela nº 13	1.050,00 m2
D. Severo Perez Armas	1,12 %
Miranda nº 63, S/C Palma	
Parcela nº 14	605,00 m2
Hdros. D. Manuel Garcia Hernandez	0,64 %
A. de Abreu nº 15, S/C Palma	
Parcela nº 15	445,00 m2
D. Jose Luis Perez Armas	0,47 %
Miranda nº 65, S/C Palma	
Parcela nº 16	240,00 m2
D. Pedro Matos Perez	0,25 %
Miranda nº 55, S/C Palma	





Parcela nº 17	961,00 m2
D. Esteban Sanluis Rodriguez	1,02 %
Miranda nº 67, S/C Palma	
Parcela nº 18	780,00 m2
D. Esteban Sanluis Rodriguez	0,83 %
Miranda nº 69, S/C Palma	
Parcela nº 19	947,00 m2
D. Martin Montesino Perez	1,01 %
Miranda nº 70, S/C Palma	
Parcela nº 20	1.500,00 m2
Hijos Rafael Ruiz Dominguez	1,59 %
Miranda nº 71, S/C Palma	
Parcela nº 21	3.400,00 m2
Hdros. D. Antonio Salazar	3,62 %
Perez de Brito nº 5, S/C Palma	
Parcela nº 22	1.000,00 m2
D. Inerto Vargas Zamora	1,06 %
Miranda nº 73, S/C Palma	
Parcela nº 23	3.000,00 m2
Aguas La Palma S.A.	3,19 %
Miranda nº 74, S/C Palma	
Parcela nº 24	7.704,00 m2
D. Antonio e Israel Rodriguez Martin	8,19 %
Bajamar, Los Sauces	
Parcela nº 25	3.946,70 m2
D. Joaquin Rodriguez Orribo	4,20 %
Miranda nº 75, S/C Palma	





Parcela nº 26	13.040,77 m2
D. Angel Gonzalez Concepcion	13,87 %
Miranda nº 75, S/C Palma	
Parcela nº 27	128,00 m2
Dña. Maria Luz Rodriguez	0,14 %
Barranco Seco	
Parcela nº 28	1.830,00 m2
Hdros. D. Manuel Lorenzo de Paz	1,95 %
S. Catalina nº 15, S/C Palma	
Parcela nº 29	285,00 m2
Dña. Cira Perez Armas	0,30 %
Avda. El Puente, Edif. Cabezola, S/C Palma	
Parcela nº 30	3.000,00 m2
D. Arturo Perez Perez	3,19 %
A. Rguez. Lopez, S/C Palma	
Parcela nº 31	4.176,28 m2
Consejería Obras Públicas	4,44 %
Edif. Multiple, S/C Tenerife	

6.- EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

El Plan General Municipal de Ordenación de Santa Cruz de La Palma clasifica el territorio, ambito de este Plan Parcial, como suelo urbanizable programado industrial, en inmediata conexión con la zona urbana de Mirca, caracterizado por su uso global industrial, para dar satisfacción a las demandas existentes en este campo.

Los estandares urbanisticos que se le asignan son los siguientes:





Edificabilidad sector	0,75 m2/m2
Areas libres	10 %
Equipamiento	4 %
Tolerancia	10 vdas/ha

En el acuerdo de la CUMAC, de fecha 5/7/1988, aprobatorio del Plan General, se determina, en relación con este sector de suelo industrial, bajo los epigrafs d y e, lo siguiente:

- En el suelo industrial se prohibirá la construcción de edificios con destino exclusivamente residencial, permitiendo la implantación de viviendas anexas a la industria.

- La medición de la altura de los edificios industriales no podran fijarse por su numero de plantas sino por la altura medida en metros de fachada.

7.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL PLAN PARCIAL.

La procedencia de la formulación del presente Plan Parcial de la zona industrial de Mirca está justificada en el Plan General Municipal de Ordenación de Santa Cruz de La Palma cuyas directrices de planeamiento se han recogido en el apartado anterior de esta memoria.

En los planos nº 1 y 2 de este Plan Parcial se reproducen los correspondientes planos del Plan General, de estructura orgánica y ordenación, en los que se define el territorio objeto de este Plan Parcial, como suelo urbanizable programado industrial, en caracter de promoción municipal, y dentro de la primera etapa del programa de actuación del Plan General.





8.- CRITERIOS DE ORDENACION.

La ordenación que se plantea en este Plan Parcial, del territorio objeto del mismo, viene condicionada por dos extremos:

a) Las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación.

b) Las posibilidades que permite el propio territorio con la información urbanística verificada y recogida en esta memoria y en los correspondientes planos de información de este Plan Parcial.

8.1.- Asignación de usos.- El único uso asignado es el industrial definido en el Plan General como aquel que incluye toda actividad destinada a la elaboración, tratamiento, mantenimiento, reparación o transformación de materias primas o elaboradas, con empleo de cualquier forma de energía, salvo su simple conservación o venta, con distintas categorías conforme su afectación a la vivienda, que en el caso que nos ocupa, dada su especificidad industrial, será hasta la categoría cuarta, a excepción del correspondiente a industrias catalogadas como insalubres y nocivas por el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones, que no cumplan los requisitos legal o reglamentariamente establecidos para evitar sus perjudiciales consecuencias.

La clasificación de las actividades en las categorías establecidas en el artículo 55 de las Normas Urbanísticas del Plan General se efectuará de conformidad o similitud con el Nomenclador del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas.

El uso industrial así definido deberá cumplir en todo caso las condiciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas y disposiciones complementarias y de acuerdo con el artículo 57 de las Normas Urbanísticas del Plan



General tener un nivel sonoro máximo, medido en el borde de la parcela, de 90 db.

8.2.- Edificabilidad.- Dada la edificabilidad asignada al sector por el Plan General y la superficie total de este se obtiene como edificabilidad máxima permitida:

$$\text{Superf. edificable} = 0,75 \times 93.988,75 = 70.491,56 \text{ m}^2$$

valor no superado por el Plan Parcial, ya que este alcanza el de 70.432,14 m², tal como se recoge en el cuadro de características urbanísticas en el apartado siguiente.

8.3.- Fijación de reservas o dotaciones.- De acuerdo con lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación y en el Reglamento de Planeamiento, resulta:

8.3.1.- Areas libres o sistema de espacios libres de dominio y uso público.- El modulo minimo de reserva establecido es del 10 por 100 de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento general, (artículo 11.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento), es decir, una superficie como minimo de 9.398,87 m², con destino a jardines, (artículo 3 del citado Anexo), que han de cumplir las condiciones que se le exigen en el artículo 4.a) de dicho Anexo.

Se destina en el presente Plan Parcial para este uso de areas libres una superficie total de 10.937,50 m² que representa el 11,64 % de la superficie total del sector, de los que 9.922,00 m² son computables, el 10,56 % de la superficie total del sector, por cumplir las condiciones del citado artículo 4.a) del Anexo del Reglamento de Planeamiento, ya que:

Presenta una superficie no inferior a 1.000 m², en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 m. de diametro minimo.



Posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

8.3.2.- Equipamiento o servicios de interes público y social.- En concordancia con el articulo 11.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento el modulo minimo de reserva es el 4 por 100 de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior, que se descompone en un 2 % para parque deportivo, 1 % para equipamiento comercial y 1 % para equipamiento social.

En el presente Plan Parcial se asignan como equipamiento las siguientes parcelas:

Parcela Bd:

Parque deportivo 2.278,50 m2 2,42 %

Parcela Bc:

Equipamiento comercial 940,00 m2 1,00 %

Parcela Bs:

Equipamiento social 940,00 m2 1,00 %

=====

Total equipamiento 4.158,50 m2 4,42 %

8.3.3.- Aparcamientos.- El modulo minimo de reserva establecido por el articulo 11.3 del Anexo del Reglamento de Planeamiento es de una plaza por cada 100 m2 de edificación y cumpliendo las condiciones que se le exigen en el articulo 7 del citado Anexo.

El Plan Parcial prevé en situación al aire libre, anexo a la red viaria, un total de 280 plazas, lo que unido a la exigencia





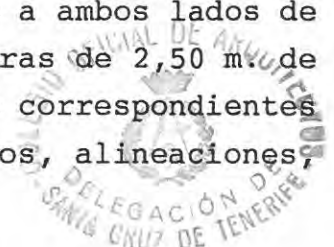
de las ordenanzas de una dotación, en cada parcela, de una plaza por cada 150 m² construídos, es decir 469 plazas, arroja un total de 749 plazas, lo que significa un modulo de una plaza por cada 94 m² construídos.

8.4.- Red viaria.- Su trazado viene condicionado por las características topograficas del terreno, por los sistemas generales viarios, tanto actualmente existentes como previstos en el Plan General, y por las posibilidades de acceso a la red general.

Los terrenos, que constituyen el ambito de este Plan Parcial, estan afectados por tres sistemas generales viarios. Dos actualmente existentes, la Carretera C-830, de Santa Cruz de La Palma a Puntagorda por el norte, dependiente de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, y el Camino Vecinal de Mirca a La Dehesa, dependiente del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, ambas intersediendo entre si, y una prevista en el Plan General, denominada variante de la carretera de Mirca, con financiación a cargo del Cabildo Insular de La Palma, que arranca desde la carretera C-830 y se desarrolla en sentido transversal este-oeste.

Siguiendo las directrices del servicio de carreteras de la Consejería de Obras Públicas se plantea a lo largo de la carretera C-830, a ambos lados de la misma y separado de esta por anden de 1 m. de ancho, de sendas vias de servicio, de una sola dirección, con calzada de 3,50 m., zona de aparcamiento de 2,50 m. y acera de 3,00 m. resolviendose la intersección de estas y por tanto del conjunto del poligono en dos puntos, uno en la intersección de la C-830 y el Camino Vecinal y otro en la intersección de la C-830 y la nueva via prevista en el Plan General.

A partir de este esquema se desarrolla el resto del sistema viario mediante vias de 7 m. de calzada, dotadas a ambos lados de zona de aparcamientos de 2 m. de ancho y de aceras de 2,50 m. de ancho, tal como se recoge graficamente en los correspondientes planos de proyecto, con indicación de sus trazados, alineaciones,





perfiles, rasantes y pendientes, formando una reticula apta para el tipo de parcela previsto.

8.5.- Servicios urbanisticos.- Se establecen las redes de servicios necesarias para la adecuada urbanización de los terrenos y en base a las especificaciones del articulo 53 del Reglamento de Planeamiento y articulo 18.1.e) de las Normas Urbanisticas del Plan General.

8.5.1.- Red de abastecimiento de agua.- De acuerdo con lo establecido en el apartado 7.2. de la memoria del Plan General resulta, para el presente Plan Parcial, una dotación de 1,25 litros/seg./ha. lo que significa un deposito de reserva a prever de 396 m3.

Dicho deposito se localiza en en lugar conocido por La Candelaria, a cota 425, y con una capacidad de 5.200 m3. Es de propiedad municipal, tiene cota de altura para garantizar presión suficiente y capacidad para garantizar el suministro no solo a esta zona industrial sino al area restante de Santa Cruz de La Palma a la que sirve.

El trazado y caracteristica de la red se recoge en el plano nº 16 de proyecto del presente Plan Parcial.

8.5.2.- Red de alcantarillado.- Santa Cruz de La Palma cuenta con red general de saneamiento, del tipo unitario, con vertido al mar mediante emisarios submarinos. Un colector de esta red, de diametro 30 cm., discurre por el Camino Vecinal de Mirca y por la carretera C-830.

Se proyecta, en consecuencia, en este Plan Parcial, una red de saneamiento, del tipo unitario, siguiendo en su trazado el sentido descendente de la topografía e incorporandose a la red general en el colector de la misma señalado anteriormente. En el plano nº 17 de proyecto del presente Plan Parcial se recoge el





trazado y características de la red de saneamiento.

8.5.3.- Red de energía eléctrica.- De acuerdo con lo establecido en el apartado 7.3. de la memoria del Plan General resulta, para el presente Plan Parcial, una asignación de consumo de 1,40 Kw/hab. y un consumo de 1.232 Kw.

La red de distribución de energía eléctrica del alta tensión se organiza a partir de las dos estaciones transformadoras existentes actualmente y una tercera de nueva creación, localizada en la parcela A-4, uniendo todas ellas, a fin de garantizar el suministro, mediante conducción subterránea siguiendo el trazado de las vías.

La red de distribución de energía eléctrica de baja tensión se organiza, a partir de las correspondientes estaciones transformadoras, en conducciones subterráneas bajo las aceras de las vías, en doble tubo de PVC, con sus correspondiente arquetas de registro en los cambios de dirección y a una distancia no mayor de 50 m.

En el plano nº 18 del presente Plan Parcial se recoge el trazado y características en esquema de ambas redes de distribución de energía eléctrica.

8.5.4.- Red de alumbrado público.- Se prevé su alimentación a partir de estación transformadora, existente actualmente, situada en la parcela A-1, mediante red de baja tensión en conducción subterránea, en tubo de PVC, siguiendo el trazado de las vías y bajo las aceras de las mismas, dotada de sus correspondientes arquetas de registro y de acometida.

Se proyecta una iluminación de disposición unilateral, en la que todos los puntos luminosos están situados a un mismo lado de la calzada, con una altura mínima para la luminaria de 10 m. sobre la calzada, una distancia máxima entre las mismas de 45 m. y un nivel de iluminación medio sobre la calzada de 10 lx.



La instalación de alumbrado público se ajustará en sus características y especificaciones a las normas sobre protección de polución luminosa recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General, artículos 158 a 162, y demás disposiciones vigentes y normas complementarias dictadas con el objetivo de preservar la calidad del cielo para la observación astronómica de las instalaciones internacionales del Roque de Los Muchachos.

En el plano nº 19 del presente Plan Parcial se recoge el trazado y características en esquema de la red de alumbrado público.

8.5.5.- Red telefonica.- Se plantea en conducción subterránea, siguiendo normas e instrucciones de la compañía telefónica, según el trazado viario del Plan Parcial, y a partir de la línea general de fibra óptica que discurrirá por el lateral y a lo largo de la carretera C-830.

En el plano nº 20 del presente Plan Parcial se recoge el esquema de la red de instalación telefónica.

9.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACION.

En aplicación del artículo 58.3 del Reglamento de Planeamiento se adjunta cuadro de características urbanísticas de la ordenación del territorio, mediante este Plan Parcial, sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.





Parcela nº	Superficie de parcela		Edificabi- lidad m2/m2	Superficie edificable	
	m2	%		m2	%
Uso Industrial:					
A - 1	14.417,00	15,34	1,2	17.300,40	24,56
A - 2	6.150,00	6,54	1,2	7.380,00	10,48
A - 3	1.745,95	1,86	1,2	2.095,14	2,98
A - 4	8.263,75	8,79	1,2	9.916,50	14,08
A - 5	7.203,50	7,66	1,2	8.644,20	12,27
A - 6	5.758,50	6,13	1,2	6.910,20	9,81
A - 7	6.150,25	6,54	1,2	7.380,30	10,48
A - 8	5.605,50	5,96	1,2	6.726,60	9,55
Total	55.294,45	58,83	1,2	66.353,34	94,21
Uso Equipamiento:					
B c	940,00	1,00	1,2	1.128,00	1,60
B s	940,00	1,00	1,2	1.128,00	1,60
B d	2.278,50	2,42	0,8	1.822,80	2,59
Total	4.158,50	4,42	0,9	4.078,80	5,79
Uso Area libre:					
C - 1	1.015,50	1,08	0,0	0,00	0,00
C - 2	9.922,00	10,56	0,0	0,00	0,00
Total	10.937,50	11,64	0,0	0,00	0,00
Uso Viario:					
	23.598,30	25,11	0,0	0,00	0,00
TOTAL	93.988,75	100,00	0,75	70.432,14	100,00





10.- LEY DE COSTAS.

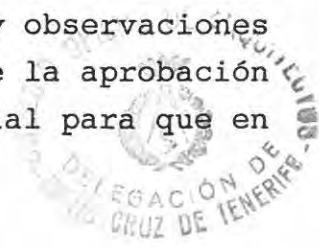
La Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, desarrollada en su correspondiente Reglamento, por Real Decreto 1471/1989, establece una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, denominada servidumbre de protección, en la que solo se permite con carácter ordinario las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas, prohibiéndose expresamente las actividades relacionadas en las letra a) a la f), del apartado 1, del artículo 25, de dicha Ley.

En concordancia con la disposición transitoria tercera de la citada Ley de Costas el presente Plan Parcial deberá respetar íntegramente las disposiciones de esta Ley.

En el plano nº 6 del presente Plan Parcial se recoge la línea de deslinde marítimo-terrestre, entre los mojones nº 37 a 47, establecida por la Jefatura de Costas de Canarias, y se grafía a una distancia de 100 m. de la misma el límite interior de la zona de servidumbre de protección.

En consecuencia con todo ello en el plano nº 7 de este Plan Parcial queda señalada la línea de edificación que en las parcelas, Bd (Deportiva) y A-8 (Industrial), se establece por afección de la vigente Ley de Costas.

A tenor de lo dispuesto en la Ley 22/1988, en su artículo 117, el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma deberá enviar el presente Plan Parcial, con anterioridad a su aprobación inicial, a la Administración del Estado para que esta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes. Inmediatamente antes de la aprobación definitiva le dará otra vez traslado del Plan Parcial para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo.





11.- LEY DE CARRETERAS.

La Ley 21/1989, de 15 de febrero, de Normas Provisionales para Carreteras de Canarias, establece que las carreteras regionales se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley Estatal 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

En dicha Ley se señala en su artículo 25.1 que la línea límite de la edificación se sitúa a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 m. en el resto de las carreteras, medida desde la arista exterior de la calzada. Asimismo, en el apartado 2 de este artículo, se señala que en las carreteras que discurren total y parcialmente por zonas urbanas se puede establecer una distancia inferior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Por otra parte, el Plan General de Santa Cruz de La Palma, en el apartado 4.2 de su memoria, establece en general para la que denomina red insular, dentro de la que se encuentra la carretera C-830, una distancia de la edificación al eje de la vía de 28,50 m., (perfil tipo I-0), con la excepción en la salida norte de Santa Cruz de La Palma de la C-830, donde se ubica el presente Plan Parcial, en que esta distancia se puede reducir como mínimo a 11,50 m., (perfil tipo A-1-b).

En el caso que nos ocupa, en este Plan Parcial, se trata de la carretera, C-830, de Santa Cruz de La Palma a Puntagorda por el Norte, tramo de la carretera de circunvalación de la isla, a su paso por Mirca, área de suelo urbano residencial y en concreto por el área de suelo urbanizable programado industrial prevista en el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma, que en virtud de este Plan Parcial, en desarrollo de las previsiones del Plan General, se clasifica como suelo urbano.

De conformidad con los servicios técnicos de la Consejería de Obras Públicas y Agua del Gobierno de Canarias, se fija en el presente Plan Parcial la línea de edificación a una distancia de



21 m. medida desde el eje de la carretera C-830, tal como se recoge graficamente en el plano nº 8 del mismo. Asimismo se resuelve los accesos a la zona industrial mediante dos vias de servicio a ambos lados de la carretera C-830, de una sola dirección y de 3,50 m. de calzada, separadas por anden de 1 m. y con dos intersecciones, una coincidente con la actualmente existente con el Camino Vecinal de Mirca y otra coincidente con la futura via, prevista como sistema general por el Plan General de Ordenación.

En concordancia con lo previsto en el articulo 10.2 de la Ley 25/1988, el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma deberá someter este Plan Parcial, con anterioridad a su aprobación inicial, a la Consejería de Obras Públicas y Agua del Gobierno de Canarias, para que emita, en el plazo de un mes, y con caracter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. Si transcurrido dicho plazo y un mes mas no se hubiera evacuado el informe citado, se entenderá su conformidad con el mismo.

12.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

Suprimir

El Plan General Municipal de Santa Cruz de La Palma, en el apartado 6.2.2. de su memoria establece el aprovechamiento medio para todo el suelo urbanizable programado clasificado en el mismo con el criterio de propiciar la inclusión de los sistemas generales en los sectores anexos territorialmente, en la proporción precisa para obtener un aprovechamiento homogéneo.

Se calculan en el cuadro los aprovechamientos que a efectos fiscales se atribuyen a los rendimientos urbanísticos del sector, que al referirlos a m² de planta edificada constituyen propiamente los coeficientes de homogeneización de cada zona. Mediante el producto superficie por edificabilidad y por valor de la unidad edificable se obtiene el aprovechamiento de cada sector y divi-



diendo por la superficie de cada sector el aprovechamiento medio de este.

El valor así obtenido para el aprovechamiento medio del sector de suelo industrial de Mirca, según se recoge en el correspondiente cuadro del apartado citado de la memoria, es de 5,758 ptas.

En dicho cuadro se recoge también el aprovechamiento medio de los demás sectores de suelo urbanizable programado, todos ellos de carácter residencial, y en base al mismo se producirá las cesiones del exceso del aprovechamiento medio de un sector sobre el aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado en concordancia con lo previsto en el artículo 84.2.b) de la Ley del Suelo.

Además, la citada Ley del Suelo, en el artículo 84.3.b), establece que es de cesión obligatoria y gratuita el 10% del aprovechamiento medio del sector.

Tratándose de un Plan Parcial de carácter industrial en su totalidad, podemos considerar homogeneizados los diferentes usos del mismo por lo que el aprovechamiento del sector será equivalente al total de la superficie edificable lucrativa. En consecuencia tenemos:

Industrial	66.353,34 m2
Comercial	1.128,00 m2
Social	1.128,00 m2
	=====
Total	68.609,34 m2

Por tanto, el aprovechamiento medio del sector asciende a 68.609,34 m2 de superficie edificable, que siendo toda ella de edificabilidad 1,2 m2/m2 arroja 57.174,45 m2 de superficie de parcela.



El 10% de este aprovechamiento medio del sector será entonces de 6.860,93 m² de superficie edificable o de 5.717,45 m² de superficie de parcela.

Tratándose de una actuación urbanística de carácter sectorial, la única de carácter industrial prevista en el Plan General de Santa Cruz de La Palma, en aplicación del artículo 125 de la Ley del Suelo, la cesión del 10% del aprovechamiento medio, calculada anteriormente, puede ser sustituida por una indemnización económica, que se determinará con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 105 de la Ley del Suelo.

13.- SISTEMA DE ACTUACION.

En concordancia con el apartado 5.2.3. de la memoria del Plan General y con el acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma, el presente Plan Parcial Zona Industrial de Mirca se ejecutará por el sistema de cooperación, definido en el artículo 40 de las Normas Urbanísticas del Plan General y en los artículos 186 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística.

14.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

De acuerdo con el artículo 84.3 de la Ley del Suelo los propietarios del suelo objeto de este Plan Parcial y comprendidos en el ámbito del mismo tiene como obligación y deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinan con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios que en concordancia con lo establecido en este Plan Parcial, son:



a-1) Las parcelas c-1 y c-2, con una superficie total de 10.937,50 m², con destino a jardines o áreas libres del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

a-2) La parcela Bd, con una superficie total de 2.278,50 m², con destino a parque deportivo del sistema de equipamiento o de servicios de interés público y social.

a-3) Los terrenos ocupados por la red viaria, tanto los de tráfico de vehículos como los de peatones y aparcamientos, con una superficie total de 23.598,30 m².

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector según queda definido en el apartado 12 de esta memoria.

c) Costear la urbanización, que según el artículo 122 de la Ley del Suelo y el contenido de este Plan Parcial comprende los siguientes conceptos:

c-1) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que están previstas en el Plan Parcial, sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalaciones de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestan los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos.

c-2) Las indemnizaciones que procedan por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del Plan Parcial.

c-3) El coste de los honorarios facultativos por redacción del presente Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.



d) Edificar los solares en los plazos señalados en el capítulo primero del Título IV (artículos 154 a 164) de la Ley del Suelo.

15.- TRAMITACION DEL PLAN PARCIAL.

La tramitación de este Plan Parcial comprende las siguientes fases o etapas:

1º.- Aprobación inicial del Plan Parcial por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma.

2º.- Sometimiento del Plan Parcial aprobado a información pública durante un mes, previa publicación de la misma en el Boletín Oficial, y en al menos uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

3º.- Transcurrido el plazo de la información pública y a la vista del resultado de la misma y con las modificaciones que procedieren, el Ayuntamiento procederá a su aprobación provisional. Si dichas modificaciones significasen un cambio substancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado se abrirá antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública.

4º.- Se someterá a la consideración de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias a fin de que examinándolo en todos sus aspectos decida en el plazo de seis meses sobre su aprobación definitiva entendiéndose que transcurrido dicho plazo sin comunicación alguna de resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo. Esta aprobación se publicará en el Boletín Oficial.

5º.- Una vez publicada su aprobación definitiva el Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo, quedando obligado tanto los particulares como la Administración al cumplimiento de las



disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en Suelo y en el Plan aprobado.



16.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial se procederá a la ejecución del mismo para lo cual:

1º.- Se redactará el Proyecto de Urbanización de las obras a realizar, para lo cual se tendrá en cuenta los contenidos del artículo 15 de la Ley del Suelo, artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, artículo 21 de las Normas Urbanísticas del Plan General, y en general los preceptos del presente Plan Parcial.

2º.- Se redactará el Proyecto de Reparcelación siguiendo los contenidos de los artículos 97 a 102 de la Ley del Suelo, artículos 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística, y en general los preceptos contenidos en este Plan Parcial y en el Plan General de Santa Cruz de La Palma.

3º.- Ejecución de las obras de urbanización, según el Proyecto de Urbanización aprobado y en concordancia con el Proyecto de Reparcelación aprobado.

4º.- Edificación de los solares resultantes con arreglo a los plazos señalados en los artículos 154 a 164 de la Ley del Suelo.

Santa Cruz de La Palma, junio de 1.990

Los Arquitectos

