



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de 2 - ABR 1998

PLAN PARCIAL BARRANCO DE LAS NIEVES "VELACHERO".
 (TEXTO REFUNDIDO SEGUN ACUERDO CUMAC. DICIEMBRE 1.997.)
 SITUACION: BARRANCO DE LAS NIEVES "VELACHERO".
 TERMINO MUNICIPAL: SANTA CRUZ DE LA PALMA
 PROPIETARIOS: JUNTA DE PROPIETARIOS PROMOTORES.
 ARQUITECTO: GABRIEL HENRÍQUEZ PÉREZ.
 ESTUDIO: CALLE VIRGEN DE LA LUZ Nº 47 SANTA CRUZ DE LA PALMA TF.-FAX (922) 41.64.10.



TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL VELACHERO-BARRANCO DE LAS NIEVES.-
S/C DE LA PALMA .-28 DE FEBRERO DE 1998.

Con motivo de la Resolución de la CUMAC, de fecha 18 de Diciembre de 1997, celebrada en S/C de Tenerife, referente al Plan Parcial de iniciativa privada, Velachero-Barranco de Las Nieves en S/C de La Palma, con el acuerdo cuya fotocopia se adjunta, y su puesta en conocimiento a los propietarios promotores.

Se aporta las cumplimentaciones al acuerdo, con la consiguiente documentación que sustituye a la existente tanto en Planos, como en hojas de memoria.

Se sustituyen los Planos n-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8-a, 9.

Se sustituyen las hojas en memoria n-7, 10, 11, 14, 29, 37, 41, 42.

En el acuerdo se tocaban tres puntos, dos reparos y una recomendación.

-Una era respecto al adosamiento del dotacional, al grupo de viviendas existentes, en su parte trasera, ahora se deja un retranqueo de tres metros, manteniéndose el porcentaje de ocupación, altura y edificabilidad.

-El otro era respecto a la conveniencia de dejar un retranqueo mas generoso entre el edificio de nueva planta frente a la fachada del Centro de Profesores, estableciéndose la semisuma de las alturas enfrentadas, y manteniendo el mismo aprovechamiento urbanístico, reformando las alineaciones del solar.

Analizado este tema con el Ayuntamiento de S/C de La Palma, y con los técnicos de la Dirección General de Urbanismo, se propone una solución mas limpia, fijar todo el solar a cinco plantas, con la misma edificabilidad que la de antes, pero haciendo un peatonal de 13 metros entre ambos edificios, que es la semisuma de las alturas enfrentadas 5P-16m y 3P-10m.-El peatonal intermedio que antes existía se suprime, logrando una pieza arquitectónica con más carácter.

-Respecto a la recomendación de la zona verde, decir que en el proyecto de Urbanización se tiene en cuenta las precauciones necesarias de protección de muros, y vallas..

Lo que comunico a los efectos oportunos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARÍA GENERAL

S/C de La Palma, a 28 de Febrero de 1998.

El Arquitecto.

Fdo. Gabriel Henríquez Pérez.

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la/el Secretaria/o acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Plan Parcial Bco. de Las Nieves "Velachero", corresponde a la subsanación de los defectos indicados por la CUMAC. el 18 de diciembre de 1.997 y aprobada el 9 de marzo de 1.998 por el Pleno de la Corporación.

S/c. de La Palma, a 10 de marzo de 1.998

La/El Secretaria/o acctal.

Fdo.



Fdo.: Ursina G. de Ara Parrilla



GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO



Tomo de conocimiento mediante
orden departamental de 3 - ABR 1998



GOBIERNO DE CANARIAS CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE SANTA CRUZ DE TENERIFE	
FECHA:	23-12-97
REGISTRO GENERAL	
SALIDA	
Nº	21605

03/07/JML/vm

Sr. D. Gabriel Henríquez Pérez
C/ Virgen de La Luz, 47
Santa Cruz de La Palma

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 18 de diciembre de 1997 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“Visto el Plan Parcial Barranco de Las Nieves - Velachero, Santa Cruz de La Palma, la Comisión acuerda suspender su aprobación definitiva a fin de que se subsanen los siguientes reparos:

Primero.- Las edificaciones previstas en la manzana G (Servicios de Interés Público y Social) y H (Centros Docentes) deben contar con la previsión de una separación de las edificaciones de la manzana F por razones de habitabilidad.

Segundo.- La alineación de la manzana C, enfrentada al edificio sede de la Escuela de Idioma ya existente, deberá retirarse de su fachada una distancia igual a la semisuma de las alturas de las fachadas enfrentadas, pudiendo modificarse igualmente con restantes alineaciones de la manzana para no ver disminuído su aprovechamiento.

Una vez subsanados los anteriores reparos por la Corporación municipal, se elevará la documentación rectificada a la titular de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente para su toma de conocimiento.

Con independencia de la subsanación de los reparos ya señalados, se hace advertencia tanto al Ayuntamiento como al promotor del Plan Parcial del riesgo que supone la habilitación y futuro uso de los espacios libres de las manzanas G y H, por encontrarse ambos espacios al pie de un risco con posibilidades de desprendimientos.

Contra el presente acuerdo que se notifica a reserva de la aprobación del acta de la sesión, cabe recurso contencioso-administrativo ante la correspondiente Sala de lo Contencioso del Tribunal





GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO



Toma de conocimiento mediante
orden departamental d2 - ABR 1998



Superior de Justicia de Canarias, a interponer en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su notificación, previa la comunicación a la Consejería de Política Territorial exigida en el artículo 110.3 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, y sin perjuicio de cualquier otro que pudiera interponerse.

Santa Cruz de Tenerife, a 22 de diciembre de 1.997

EL SECRETARIO DE LA COMISION DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS.

P.A. EL JEFE DE SERVICIO DE ASUNTOS JURÍDICOS DE URBANISMO



[Firma manuscrita]

Fdo.: Juan Luis Medina y Fernández Aceytuno



1.1.3.5- Iniciativa del Plan parcial.

-El presente Plan parcial se redacta por iniciativa particular siendo los promotores de los terrenos que representa el 69% de la superficie de la unidad, los que lo promueven, y que son residentes en el Municipio de S/C de La Palma dado el carácter particular de la iniciativa Urbanística, el presente Plan parcial deberá contener las determinaciones establecidas en el artículo 46 del reglamento de Planeamiento.- Estas determinaciones se recogen a lo largo de la presente memoria y en los documentos n-4 y n-5 de este Plan Parcial, Plan de Etapas y Estudio económico Financiero, presentándose de forma conjunta en el Anexo de esta memoria prescrito en el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

1.1.4.- Sistema de Gestión.

-El sistema de gestión adoptado, acorde con su inclusión en el ámbito de la iniciativa particular, es el de Compensación, regulado en los artículos 157 al 193, inclusive, del Reglamento de Gestión Urbanística, (en adelante R. G.).

La Junta de Propietarios Promotores han solicitado al Excmo. Ayuntamiento de S/C de La Palma, la Delimitación de la Unidad de Ejecución, en plano diligenciado por Ayuntamiento, y definido perfectamente a escala suficiente, y que se aporta como Plano de Información..

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

1.1.4.1.- Obligaciones de la propiedad.

-De acuerdo con el artículo de Texto refundido de La ley del Suelo de 1992, los propietarios del suelo objeto de este Plan Parcial y comprendidos en el ámbito del mismo 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 publicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios que en concordancia con lo establecido en el apartado 7 de esta memoria son:

a-1) La Parcela C, D y J con destino a jardines. y con una superficie de 2.774,80 m².

a-2) La parcela K con destino a areas peatonales y con una superficie de 1.225,20 m².

a-3) La parcela F para Servicios de Interés Publico y Social con una Superficie de 190,00 m².

a-4) la Parcela G para Centros Docentes con una superficie de 950,00 m².

a-5) Los terrenos ocupados por la red viaria, tanto los de tráfico de vehículo como los de peatones y aparcamientos.

b) Ceder Obligatoria y gratuitamente el 15% del aprovechamiento tipo del ámbito del Plan parcial que resulta ser 1,015 m²/m² x 0,35: 0,36 al que habría que restar el que tiene por defecto respecto al del sector.

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

c-1) Las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado publico arbolado y jardines que estén previstos en el Plan, sin perjuicio de derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren 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 honorarios facultativos por redacción del presente Plan parcial y de los proyectos de Urbanización, y compensación.

Edificar los solares en los plazos señalados en la Ley.

Compromisos que se contraen.

El urbanizador se compromete ante el Ayuntamiento, en base al artículo 46 del reglamento de Planeamiento, a cumplir los siguientes compromisos:

1.-A ejecutar las obras de urbanización y la implantación de los servicios en los plazos establecidos en el Plan de Etapas del Plan Parcial.

2.-A conservar la urbanización a su cargo durante el periodo de un año a partir de la finalización de las obras de urbanización, al final del cual se hará entrega de la misma al Ayuntamiento de merecer el estado de la urbanización la conformidad de este.

Como garantía del exacto cumplimiento de estos compromisos se establece un aval bancario equivalente al 6% del coste que resulte de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica que de las mismas se hace en el documento Estudio Económico Financiero.

-El urbanizador se compromete ante los futuros propietarios de parcelas a que estos suscriben los compromisos establecidos con el Ayuntamiento en la parte proporcional que pueda corresponderle como consecuencia de la compra venta realizada y en función de estado de las obras de urbanización e implantación de servicios en ese momento

1.1.5.- Duración y número de las Etapas.

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

1.1.6 Procedimiento, Tramitación y Aprobación del Plan Parcial.

Por lo que respecto al procedimiento en si, para efectuar el Plan parcial velachero, el art. 128 del R.D. 1/1992 de 26 de Junio, seguirá los siguientes pasos:

1.- Aprobar Inicialmente, por el Ayuntamiento en pleno, el Plan Parcial con el Quórum establecido en el art. 47.3 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, es decir, mayoría absoluta.

2.- Aprobado inicialmente, se someterá a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia.

3.- Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas en el periodo de información publica y los informes emitidos sobre las mismas, en su caso, el Ayuntamiento procederá a aprobar Provisionalmente, la el Plan parcial, con el mismo Quórum que se establece para la aprobación Inicial., es decir mayoría absoluta.

Esta aprobación provisional puede confirmar la inicial o introducir en ella las modificaciones que se estimen procedentes, siendo también posible la denegacion de esta aprobación provisional.- Si las modificaciones introducidas suponen un cambio importante en los criterios de Plan parcial, inicialmente aprobado, se impone un nuevo tramite de información publica por plazo mínimo de un mes.

4.- Cumplidos estos tramites, el Ayuntamiento someterá el Plan parcial, con el expediente completo, al órgano competente que deba otorgar la aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y resuelva sobre dicha aprobación.- El órgano competente es la Comisión de Urbanismo y medio Ambiente de canarias, pues el decreto 306/1991, de 29 de Noviembre le atribuye en su art. 18 la función de aprobar definitivamente, o en su caso conocer, los desarrollos de los Planes Generales.



Toma de conocimiento mediante orden departamental de 8 - ABR 1998



1.3.5.- Geología.

-El suelo se halla constituido por terrenos sedimentarios de origen volcánico, con coladas y acumulaciones de lava, tales como lapilli, escorias y mantos de tobas de potencia variable.
Sobre este estrato base existe un terreno de Aluvi6n de Barranco de Las Nieves, de revuelto y de transici6n de Bolos, gravas, y arenas, de gran utilidad como material de construcci6n.

1.3.6.- Hidrología.

-La red hidrográfica de la zona, existe la presencia de la cuenca del Barranco de Las Nieves, ya canalizada y que solo afecta al Plan en su lindes Nortes.- Existe un Servidumbre Hidráulica de 5m., a contar desde el lindero del Barranco.

1.3.7.- Climatología.

-El clima es templado con verano cálido y seco e inviernos suaves con precipitaciones notables. Debido a la situaci6n oceánica de la Isla, la oscilaci6n térmica tanto diurna como anual es escasa, siendo el mes más cálido Agosto y el más frío Febrero.

-La direcci6n Noreste del alisio hace que éste afecte a toda la fachada septentrional y oriental de La Palma, el mar de nubes que se produce hace que la humedad del ambiente sea elevada, siendo una buena zona de cultivos.

1.3.8.- Usos del suelo.

-Debido a la propia topografía y al carácter aluvi6n del suelo, el terreno ha tenido un uso limitado, basado fundamentalmente en una explotaci6n de Plataneras. Ello implicó llevar acabo algunas obras consistentes en muros de piedras seca, hoyos para plantaciones, y demarcaciones de propiedad.

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

1.3.9.- Arqueología.

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

1.4.- PROPUESTA DE ORDENACI6N.

1.4.1.- Objetivos y criterios.

-Los objetivos y criterios que presiden esta propuesta de ordenaci6n tiene su origen en tres conceptos básicos: la tipología concreta del producto que se pretende promover, las condiciones que impone el territorio sobre el que se asienta, y las aplicaciones de carácter legal y normativo que resultan de las distintas leyes sectoriales que le afectan, en particular las del Plan General, y la más importante es la estructura de la propiedad actual y la situaci6n de hecho ya consolidada a, debido a edificaciones existente en el ámbito del Plan y que hay que respetar si se quiere que la unidad sea rentable económica y técnicamente.

-En relaci6n al primer supuesto, el planeamiento general no condiciona un tipo concreto, por lo que se opta por regularizar el existente, continuar y ampliar manzanas incompletas, y establecer la edificación abierta., en la zona más adecuada.

-Con respecto al territorio existente unos condicionantes muy importantes, tales como el trazado del viario circundante que condiciona el Plan, así como el carácter rústico del terreno que lo circunda, barranco y riscos.

-El Plan General asigna una aprovechamiento bruto máximo de 1,015 m²/m², en un ámbito según medici6n reciente de 15.245,59m²., con los siguientes datos:

DENSIDAD: 62,5 viviendas.

EDIFICACI6N PRIVADA:	SEGUN P.G.O.U	SEGUN P.PARCIAL
DOTACIONAL:	32% 4.878,59 m ² .	22,66% 3.455,15 m ² .
VIARIO:	48% 7.317,89 m ² .	34,04% 5.190,18 m ² .
	20% 3.049,11 m ² .	41,74% 6.600,26 m ² .

1.4.2.- Zonificaci6n y viario.

-La zonificaci6n establece la asignaci6n de usos y sus niveles de intensidad, de conformidad con lo prevenido al efecto en la vigente Ley del Suelo. El cumplimiento de los criterios y objetivos del apartado anterior condiciona la situaci6n de las distintas tipologías de edificación, la localizaci6n de las dotaciones públicas y los trazados viarios principales, conforme se expone a continuaci6n.

-A la vez que se va a acometer la realizaci6n de la urbanizaci6n del Plan Parcial, se ejecutará el acondicionamiento de la vía que comunica con la Urbanizaci6n "El Marquito".

-El esquema viario que se plantea es un eje principal desde dicha Urbanizaci6n Anexa, que comunica con el Puente que va la Urbanizaci6n Benahoare; y del cual parten las demás vías que dan acceso a las diferentes parcelas.

-Como consecuencia del carácter de "Urbano" del terreno circundante, se ha planteado siguiendo las directrices del P.G.O.U., en cuanto a standares de suelo, superiores a los mínimos que establece el Reglamento de Planeamiento, el de Concentrar toda la Zona Verde en un mismo lugar en vez de dispersarla y adosarla al viario, para que estos terrenos dotacionales estuviesen bien comunicados, con una franja de zona verde a su alrededor, como elemento de transici6n entre el suelo de viario y las edificaciones de la urbanizaci6n.

-La 1ª Etapa consta de una superficie de 10.000 m², se prevén urbanizaci6n vía del Polideportivo y El Marquito, y Zona Verde Dotacional Anexa.

-Esta zonificaci6n a efectos preferencial de urbanizar primero se debe lógicamente a rentabilizar la inversi6n privada cuanto antes, es decir es donde estarán las parcelas privadas sujetas de aprovechamiento lucrativos. Las parcelas libres de borde, al igual que las áreas de recreo constituyen la zona de contacto de la urbanizaci6n con el Viario. En el eje principal de comunicaci6n del Polígono se ubican la parcela de lo Social y enfrente al otro lado de la vía una tercera parcela de verde, como zona de esparcimiento y recreo en el área central de la urbanizaci6n.

-En la 2ª Etapa, con una superficie de 5.245,59 m², existen la parcela de zona verde junto al Barranco de Las Nieves, una de espacio libre de Plaza -aparcamiento.

-Al igual que en la 1ª Etapa en ésta se crea en su contorno una franja de espacio verde, como elemento de transici6n hacia el Viario.

-Las parcelas edificables corresponden a las de uso Residencial, edificación cerrada y abierta, en las dos Etapas.

1.4.3.- Capacidad del Plan.

-La cuantificaci6n de las superficies totales de cada zona, de sus capacidades de densidad y aprovechamiento y la adecuaci6n de las dotaciones públicas conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Suelo, se recoge en este apartado mediante el análisis por zonas de los distintos usos de dominio privado y su posterior correlaci6n con las zonas de dominio público conforme a lo siguiente:

1.4.3.1.- Zonas de Dominio privado.

a) Zona de edificación abierta.

Corresponde a las edificaciones de uso Residencial Intensiva edificación Cerrada. La superficie bruta de las manzanas que integran esta zona es de 3.455,15 m² equivalente al 24,21% del total del sector (A-B-E-H-D).

La ocupación máxima establecida es del 100%, permitiéndose un máximo de 2, 4 y 5 plantas y 7,00, 13,20 y 16,30 m. de altura. La superficie mínima de la parcela será la del Plano nº 9 para H-I y su forma y dimensiones permitirán inscribir en ella un círculo de 15 m. de diámetro, para el resto no hay.

b) Zona de equipamiento social.

No hay.

c) Zona de equipamiento comercial.

Las dotaciones legales para equipamiento comercial en la redacción de planes residenciales en este caso según el R.P. no determina nada.

1.4.3.2.- Dotaciones Públicas.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales: tienen una superficie de 1.190,18 m² de suelo (1.000,18 m² de Centro Docente, y 190 m² de servicios de Interés Público y Social), con un total techo edificabilidad de 1.140 m², o 2,08 m²/m² sobre casi la mitad de la superficie de parcela quedando el resto como jardín (Ver Planos).

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

El módulo mínimo de reserva será del 10% de la superficie total ordenada, y 18m² de zona verde por vivienda. Los espacios libres tienen una superficie de 2.774,80 m² (C,D yJ) equivalente a un 18,20% de la superficie total del sector.

Además de esta zona hay otros espacios libres que identifican las áreas no incluíbles en el apartado anterior, tales como la Plaza Peatonal: 1.225,20 m², respecto al total 8,04%

b) Zona de equipamiento deportivo.

Las dotaciones legales para equipamiento deportivo en las redacciones de planes residenciales para una Unidad Elemental no establece determinaciones.

c) Según reglamento de Planeamiento.

Tiene su superficie de 1.190,18 m² (F-G) de suelo (1.000,18 m² de Centro Docente, y 190 m² de Servicios de Interés Público y Social), con un total techo edificabilidad de 1.140 m², o 2,08 m²/m² como puede verse en el plano nº 9, la superficie de parcela es de 1.190,18 m² equivale a un 7,80 % de la superficie total del sector.

1.5.- INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.5.1.- Red Viaria.

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

-La superficie total es de 6.600,26 m², que representa el 43,29% de la superficie total del sector.

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



Como el R.P. exige un aparcamiento cada 100 m² de edificación, el número de plazas teóricas que resulta es de 154 plazas. La mitad en la vía pública (77) y la otra mitad en el interior de las parcelas (77), conforme a las ordenanzas. Una vez medidas las superficies destinadas a aparcamientos en las vías y contando las parcelas edificables nos sale un total de 156 + 77 : 233 plazas de aparcamiento.

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

Según el P.G.O.U. de S/C de La Palma, las captaciones proceden en su mayor parte, 11,65 Hm³/año, de galerías situadas en S/C de La Palma y Breña Alta.

-Según datos del SPA-15, el número de galerías con agua en S/C de La Palma es de 10, con un caudal total de 290l/seg.

-Las captaciones procedentes de pozos y manantiales tiene menos importancia, 3,52 Hm³/año, situados igualmente en S/C de La Palma y Breña Alta, con un total de 6 pozos y un caudal de 82 l/sg.

La distribución de agua potable dentro del Municipio se efectúa prioritariamente por conducción Municipal a partir de depósitos reguladores.

-La distribución de S/C de La Palma y en lo que respecta al casco, se realiza desde dos depósitos reguladores, el de Calsinas y Huerta Nueva, de 2.000 y 5.536 m³ de capacidad respectivamente, lo que da un total de 7.536 m³.

-El depósito de calsinas se encuentra situado a la cota +130; y el de la Huerta Nueva a la cota + 85, con la que se consigue la Presión y caudal necesarios en todos los puntos de a red.- De este último, es del que se abastece el Plan Parcial "El Velachero".

La red general esta diseñada, para una población estimada en el año 1990, según el P.G.O.U. de 16.827 habitantes y con un consumo de 250l/hab/día.- En la actualidad se esta construyendo otro deposito regulador en las Tierritas - Velhoco.

La red de distribución es de sistema malladao, en tubería de fibrocemento, previéndose un caudal de 117 litros/seg. Según la tabla numero S-1 de l P.G.O.U., con indicación de la unidad Poblacional, tenemos:

UNIDAD	USO	DOTACIÓN l/hab/día	HABITANTES capacidad	SUPERFICIE has.	DIFERENCIA altura media	CONSUMO m ³
Según P.G.O.U.	Poblacional	250	392	2.800 Has.	30	98
Según P.P. Bco.	Poblacional	250	380	1,524 Has.	30	95

Es evidente, que este dato hay que actualizarlo y referenciarlo a la Modificación del P.G.O.U. de 1993, en la que se redelimito la superficie del sector, quedando por tanto, corregida en la segunda fila.- La estimación de viviendas o habitantes posibles, se ha hecho de acuerdo con la densidad que el P.G.O.U., nos fija, es decir de 62,5 vivienda/ha. lo que en nuestro caso referido a 1,5245 Ha, nos da unas 95 viviendas /hectárea tope, y a razón de cuatro habitantes de media aproximado por vivienda, nos resulta unos 380 habitantes.

Para la distribución en el interior de los núcleos se de aplicación las siguientes normas:

-El abastecimiento de todos los desarrollos debe hacerse, preferentemente, a través de la red de distribución Municipal.

-Se garantizara que edificio tenga presión suficiente cuando por encima de la ultima planta útil existe garantizada una columna de agua de 5 metros como minimo.- Se considera que un polígono esta previsto de la presión suficiente, cuando en cualquier punto de el, un edificio de seis plantas (3 metros por planta) tenga la presión necesaria.

-Se dispondrá de un consumo de 250 litros por habitante y día.

-Se establecerá en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas y calles, bocas de riego que deben ser de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectados a redes independientes, con sección de 0,07 metros derivadas de la red general.



1.6.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

1.6.1.- Magnitudes Básicas y Justificación de Dotaciones .-Desglose de superficies usos y tipologías.

Como anexo a esta Memoria se incluye un cuadro resumen con las características urbanísticas de las diferentes zonas y del total de la actuación especificando los valores de superficie, porcentajes, volumen edificado, índice de edificabilidad, densidad media, etc.

A modo de resumen tenemos para las superficies de solares:

Aprovechamiento Materializado	
-Edificación Residencial Intensiva. A:	457,49 m ² .
-Edificación Residencial Intensiva. E:	799,06 m ² .
Aprovechamiento sin materializar	
-Residencial Intensiva Cerrada. B:	1.618,97 m ² .
-Residencial Intensiva Abierta. H:	274,70 m ² .
-Residencial Intensiva Abierta. I:	304,93 m ² .
-Jardines: C, D y J:	2.774,80 m ² .
-Áreas peatonales. K:	1.225,20 m ² .
-Equipamiento Servicio de Interés Público y Social. F:	190,00 m ² .
Ocupados 95,00 m ² y Libres 95,00 m ²	
-Centro Docente. H:	1.000,18 m ² .
Ocupados 475,00 m ² y Libres 575,18 m ² .	
-Aceras. L-M:	2.120,03 m ² .
-Red Viaria:	2.413,02 m ² .
-Aparcamientos:	2.067,21 m ² .
Total:	15.245,59 m ² .

Que traducido en superficie construida arroja los siguientes valores:

Edificación Cerrada Materialidad:	
-Edificación residencial Intensiva Materialidad A:	2.287,45 m ² .
-Edificación residencial Intensiva Materialidad E:	1.598,12 m ² .
Edificación Cerrada sin Materializar:	
-Edificación residencial Intensiva sin Materializar B:	8.094,85 m ² .
-Equipamiento y Servicio de Interés Público y Social F:	190,00 m ² .
-Equipamiento y Centros Docentes G:	950,00 m ² .
Edificación Abierta:	
-Edificación residencial Intensiva sin Materializar H:	1.098,80 m ² .
-Edificación residencial Intensiva sin Materializar I:	1.219,72 m ² .
Total actuación:	15.474,27 m ² .

Lo que da una edificabilidad media de 1,015 m²/m².

En cuanto a Volumen construido tenemos:

Edificación Cerrada Materializada:	
-Edificación residencial Intensiva Materializada A:	7.457,09 m ³ .
-Edificación residencial Intensiva Materializada E:	4.954,17 m ³ .
Edificación Cerrada sin Materializar:	
-Edificación residencial Intensiva sin Materializar B:	26.713,00 m ³ .
-Equipamiento y Servicio de Interés Público y Social F:	741,00 m ³ .
-Equipamiento y Centros Docentes G:	3.705,00 m ³ .
Edificación Abierta:	
-Edificación residencial Intensiva sin Materializar H:	3.626,04 m ³ .
-Edificación residencial Intensiva sin Materializar I:	4.025,07 m ³ .
Total actuación:	51.196,33 m ³ .

Lo que da una edificabilidad media de 1,015 m²/m².

1.6.2.- Dotaciones Establecidas.

Sistemas de espacios Libres de dominio y uso Publico de Plan Parcial:

	SEGUN P.PARCIAL	SEGUN P.G.O.U.
- Aceras:	2.120,03 m ² .	
- Aparcamientos:	2.067,21 m ² .	
- Viario:	2.413,02 m ² .	
Total Red Viaria:	6.600,26 m ² .	3.049,11 m ² .
- Jardines:	2.774,80 m ² .	
- Áreas Peatonales:	1.225,20 m ² .	
- Centros Docente:	1.000,18 m ² .	
Ocupados 475,00 m ² Libres 575,18 m ²		
- Equipamiento Servicio de Interés Público y Social:	190,00 m ² .	
Ocupación 95,00 m ² y Libres 95,00 m ²		
Total Dotacional:	5.140,00 m ² .	7.317,89 m ² .
Total:	11.553,91 m ² .	10.367,00 m ² .

Reserva de aparcamientos:

Residencial 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

Red Viaria: Las dotaciones de jardines y áreas peatonales se ajustan a las condiciones que se les exigen en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

1.6.3.- DENSIDAD.

La Ley del Suelo en su artículo 75 y con independencia de las dotaciones del artículo 13 son tratadas en el apartado anterior de esta memoria establece que la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas hectarea.- Así mismo el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento expresa que se entiende esta densidad referida a la superficie comprendida en el ámbito del Planeamiento deducidas las áreas no residenciales ocupadas por los sistemas generales de la estructura general del territorio.

El Plan general de S/C de La Palma establece para el Sector Barranco de Las Nieves, Velachero la densidad de 62,5 Viviendas/Hectárea.

Siendo 14.334,27 m² la superficie construible Privada, si consideramos un modulo de 116 m² por vivienda nos arroja un total de 123 viviendas, en todo el ámbito del Plan, siendo el permitido 95, lo que quiere decir que hay parte de esta superficie construida que no puede ser computada como vivienda, ya que habrá parte preferentemente en los bajos que son Locales comerciales o el tamaño de las viviendas aumentaran hasta, 150 m².

Siendo la Densidad del P.G.O.U. de 62,5 vda./ha

Tenemos 62,5 vda./ha x 1,5.24556 ha :95 vda.

Estimando cuatro Habitantes por vivienda, tenemos en el Plan: 380 habitantes.

Luego tenemos: 249 habitantes /ha.

1.6.4 APROVECHAMIENTO TIPO.

a) No es de aplicación A. reparto y A. T., al tratarse de Municipio con P.G.O.U., menor de 25.000 Habitantes.

b) EL aprovechamiento tipo en este caso, es el que fija el Plan General para la Unidad de Ejecución en este caso 1,015 m²/m².

c) El aprovechamiento Tipo habrá de determinarlo a los efectos de cumplir la Cesión del 15% del Mismo con carácter obligatorio y gratuito al Ayuntamiento en concordancia con el artículo 84.3 de la Ley del Suelo.- Este Aprovechamiento Tipo será el determinado en el Ámbito del Plan Parcial excluidos los sistemas Generales si los hubiere, que no es el caso.

Consideramos para su determinación un coeficiente de uso con lo cual se expresa en valor que el Plan atribuye a cada uso en relación con los demás, tomando para el mayor el valor 1 y deduciendo el resto mediante proporcionalidad obtenida de una valoración en pesetas que en el supuesto de hipotética venta en estos momentos con el Plan ejecutado se produjera para los distintos usos.- Dad las características de la actuación no se consideran, por su escasa relevancia, coeficientes debidos a la

7. ANEXO I.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

Denominación	1	2	3	4	5	5/1	3/6	6	9/1
Superficie Edificable	Superficie Construida m ²	Edificabilidad m ² /m ²	Volumen Construido m ³	Edificabilidad m ³ /m ²	Módulo m ² /hab.	Habitantes Hab.	Densidad hab/ha.		
Aprovechamiento Materializado									
Residencial									
Intensiva A 1.328,56	457,49	457,49	2.287,45	5	7.457,09	16,30	30,10	61,64	
Residencial Intensiva E 664,28	799,06	799,06	1.598,12	2	4.954,17	6,20	30,10	53,08	
Aprovechamiento Por Materializar									
Residencial									
Intensiva Cerrada B 1.122,66	1.618,97	1.618,97	8.094,85	5	24.284,00	15,00	30,10	96,53	
Residencial Intensiva Abierta H 996,00	274,70	274,70	1.098,80	4	3.626,04	13,20	30,12	27,36	
Intensiva Abierta I 996,29	304,93	304,93	1.219,72	4	4.025,07	13,20	30,11	30,38	
Jardines 0	2.774,80	0	0	0	0	0	0	0	
Áreas									
Peatonales 0	1.225,20	0	0	0	0	0	0	0	
Equipamiento S.I.P.S.									
Intensiva 0	190,00	95,00	190,00	2	665,00	7,00	0	0	
Centro Docente									
Intensiva 0	1.000,18	475,00	950,00	2	3.325,00	7,00	0	0	
Red Viaria									
L-M 0	2.120,03	0	0	0	0	0	0	0	
Aceras									
0	1.883,50	0	0	0	0	0	0	0	
Aparcamientos									
0	2.067,21	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL	15.245,59	4.831,68	15.474,27	1.015	50.740,33	3,33	0	0	

S/C de la Palma a 10 de Abril de 1.996.

El Arquitecto.

Fdo.: Gabriel Henríquez Pérez.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARÍA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la/el
Secretaria/o acctal. de la Corporación, para hacer
constar que esta documentación que integra el Plan
Parcial Bco. de Las Nieves "Velachero", corresponde
a la subsanación de los defectos indicados por la
CUMAC. el 18 de diciembre de 1.997 y aprobada el 9 de
marzo de 1.998 por el Pleno de la Corporación.

S/C. de La Palma, a 10 de marzo de 1.998

La/El Secretaria/o acctal.

Fdo.



Fdo.: Ursina G. de Ara Parrilla



de conocimiento mediante
orden departamental de 3 - ABR 1998



ORDENACION DE LA EDIFICACION

FEBRERO 1.996

FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: Aceras.

ETAPA: 1 y 2.

ZONA: Aceras.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Aceras.

USOS COMPATIBLES:

DOMINIO: Público.

ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineación y rasante.

RETRANQUEOS:

SUPERFICIE: 2.120,03 m².

FONDO MAXIMO EDIFICABLE:

ALTURA MAXIMA:

SOTANOS:

OCUPACION MAXIMA:

EDIFICABILIDAD:

APARCAMIENTOS:

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

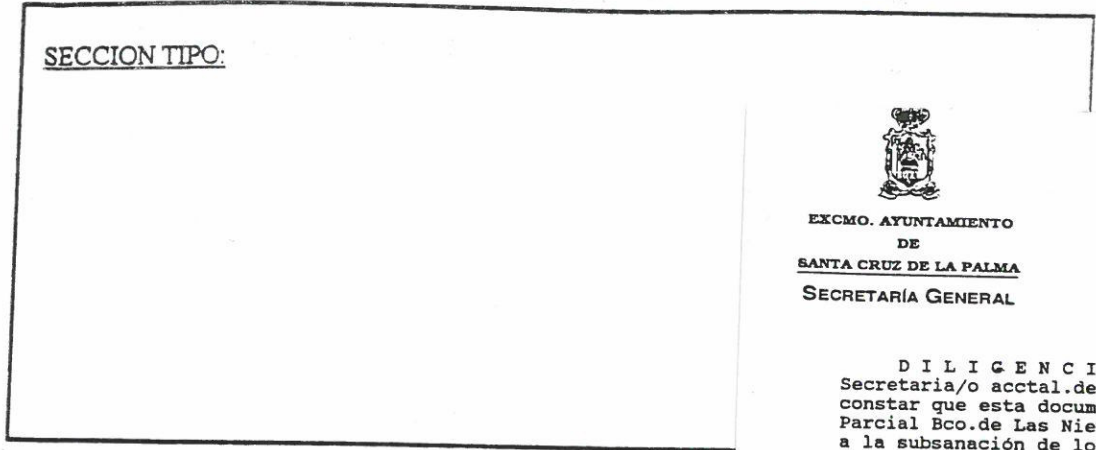
COEF. HOMOGENEIZACION DE USO:

COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

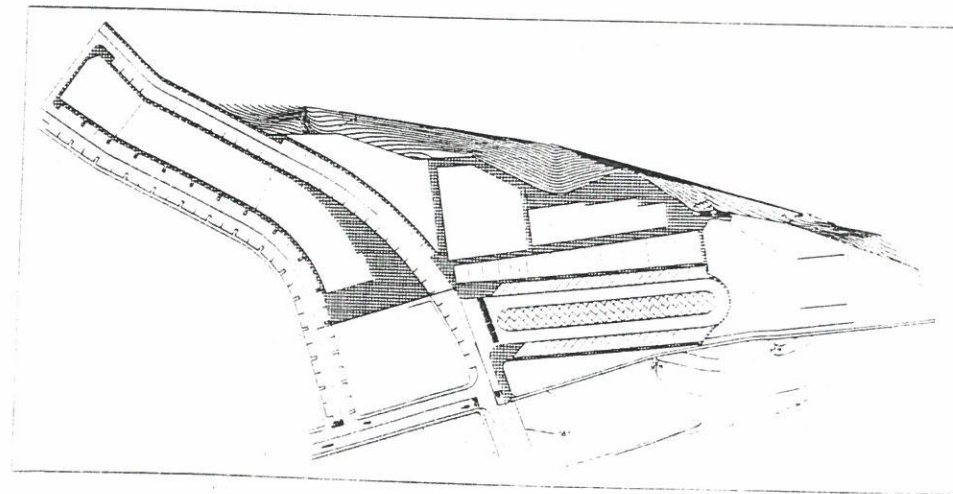
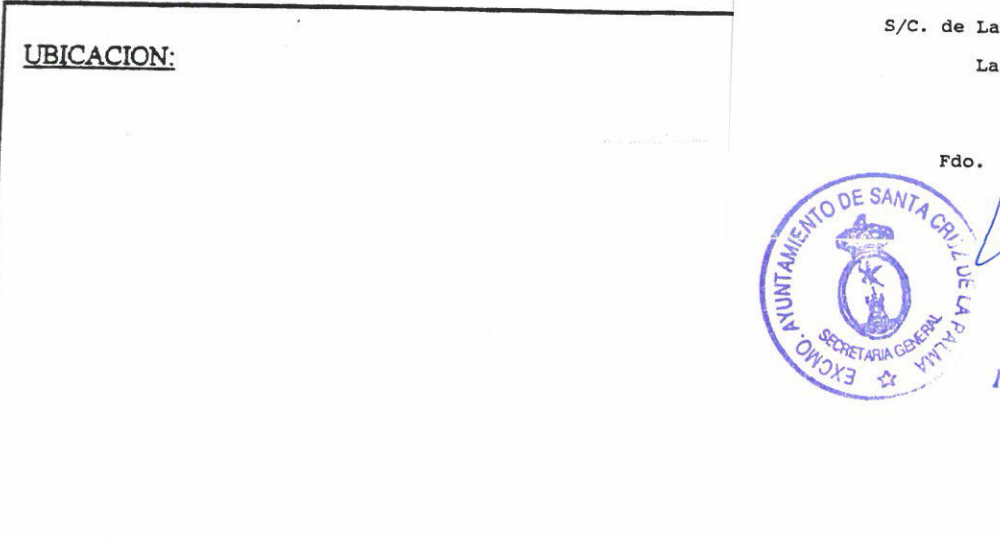
OBSERVACIONES:

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

SECCION TIPO:



UBICACION:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA SECRETARÍA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la/el Secretaria/o acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Plan Parcial Bco. de Las Nieves "Velachero", corresponde a la subsanación de los defectos indicados por la CUMAC. el 18 de diciembre de 1.997 y aprobada el 9 de marzo de 1.998 por el Pleno de la Corporación.

S/C. de La Palma, a 10 de marzo de 1.998

La/El Secretaria/o acctal.

Fdo.



Handwritten signature of Ursina G. de Ara Parrilla

Fdo.: Ursina G. de Ara Parrilla

PLAN PARCIAL BARRANCO DE LAS NIEVES "VELACHERO" T. M. DE S/C DE LA PALMA



Toma de conocimiento mediante orden departamental de 3 - ABR 1998



ORDENACION DE LA EDIFICACION

FEBRERO 1.996

FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: G.

ETAPA: 1.

ZONA: Dotacional (Centros Docentes).

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Centros Docentes.

USOS COMPATIBLES:

DOMINIO: Público.

ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineación y rasante.

RETRANQUEOS:

SUPERFICIE: 950 m².

FONDO MAXIMO EDIFICABLE: Carácter obligatorio definido en el plano de alineación y rasantes.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.

SOTANOS: no computan a efectos de edificabilidad, respetando los retranqueos de le edificación de caracter obligatorio.

OCUPACION MAXIMA: 100% respetando las superficies del cuadro de la memoria y de los planos (475 Ocupadas y 475 Libres).

EDIFICABILIDAD: 2 m²/m² respetando las superficies del cuadro de memoria y planos.

APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m² construidos.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1.

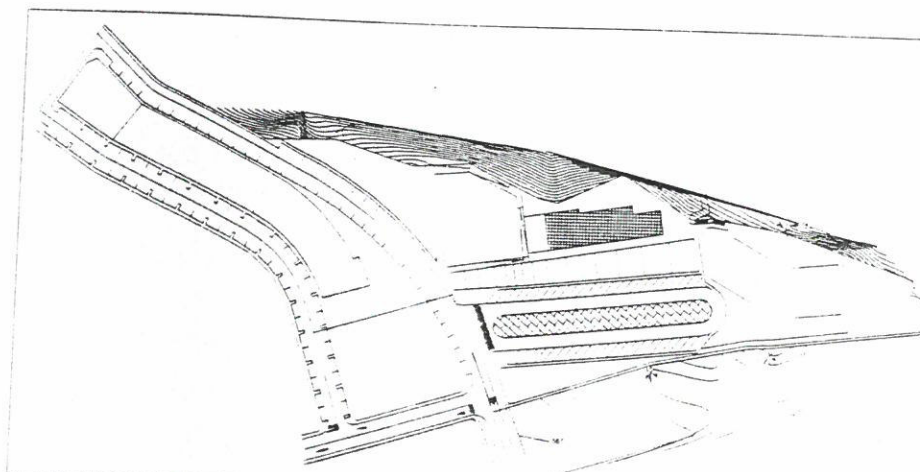
COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1.

OBSERVACIONES:

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

SECCION TIPO:

UBICACION:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA SECRETARIA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la/el Secretaria/o acctal. de la Corporación, para hacer constar que esta documentación que integra el Plan Parcial Bco. de Las Nieves "Velachero", corresponde a la subsanación de los defectos indicados por la CUMAC. el 18 de diciembre de 1.997 y aprobada el 9 de marzo de 1.998 por el Pleno de la Corporación.

S/C. de La Palma, a 10 de marzo de 1.998

La/El Secretaria/o acctal.

Fdo.



Handwritten signature of Ursina G. de Aya Parrilla.

Fdo.: Ursina G. de Aya Parrilla

PLAN PARCIAL BARRANCO DE LAS NIEVES "VELACHERO" T. M. DE S/C DE LA PALMA

ORDENACION DE LA EDIFICACION

FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: F.

ETAPA: 1.

ZONA: Dotacional (Residencial Intensiva Cerrada).

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Servicios Interes Público y social.

USOS COMPATIBLES:

DOMINIO: Público.

ALINEACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineación y rasante.

RETRANQUEOS:

SUPERFICIE: 950 m².

FONDO MAXIMO EDIFICABLE: Carácter obligatorio definido en el plano de alineación y rasantes.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.

SOTANOS: no computan a efectos de edificabilidad, respetando los retranqueos de le edificación de caracter obligatorio.

OCUPACION MAXIMA: 100% respetendo las superficies del cuadro de la memoria y de los planos (475 Ocupadas y 475 Libres).

EDIFICABILIDAD: 2 m²/m² respetendo las superficies del cuadro de memoria y planos.

APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m² construidos.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1.

COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1.

OBSERVACIONES:

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

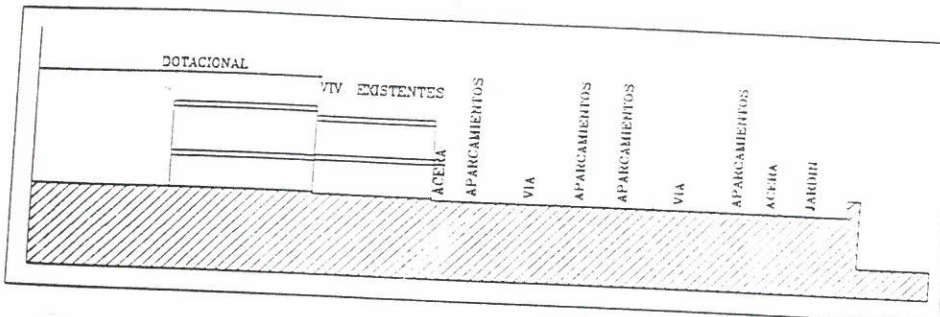


Toma de conocimiento mediante
orden departamental de 3 - ABR 1999

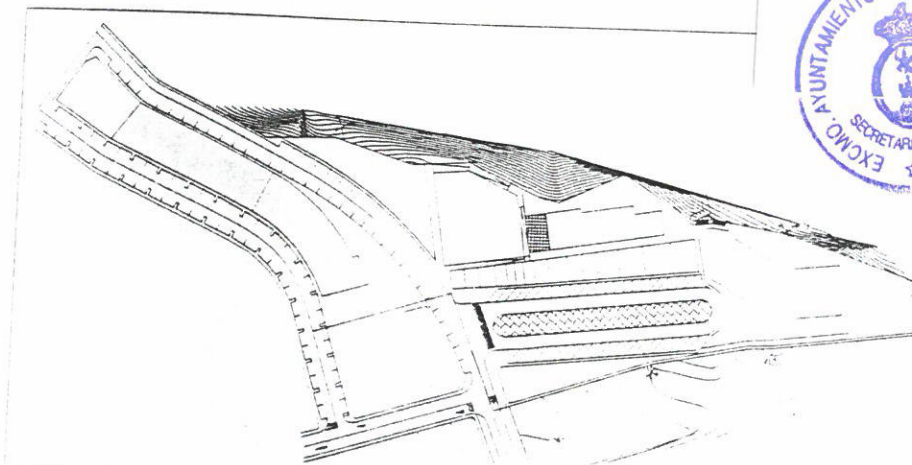


FEBRERO 1.996

SECCION TIPO:



UBICACION:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARIA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la/el
Secretaria/o acctal. de la Corporación, para hacer
constar que esta documentación que integra el Plan
Parcial Bco. de Las Nieves "Velachero", corresponde
a la subsanación de los defectos indicados por la
CUMAC. el 18 de diciembre de 1.997 y aprobada el 9 de
marzo de 1.998 por el Pleno de la Corporación.

S/C. de La Palma, a 10 de marzo de 1.998

La/El Secretaria/o acctal.



Fdo.: Ursina G. de Ara Parrilla

PLAN PARCIAL BARRANCO DE LAS NIEVES "VELACHERO" T. M. DE S/C DE LA PALMA

ORDENACION DE LA EDIFICACION

FEBRERO 1.996

FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: B.

ETAPA: 1.

ZONA: Residencial Intensiva Cerrada.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Viviendas.
USOS COMPATIBLES: Viviendas y Locales.

DOMINIO: Privado.

ALINEACIONES: Carácter obligatorio definidos en el plano de alineaciones y rasantes.

RETRANQUEOS:

SUPERFICIE MINIMA: 1.618,97 m².

FONDO MAXIMO EDIFICABLE: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones y rasantes.

ALTURA MAXIMA: 5 plantas ó 16 metros.

SOTANOS: no computan a efectos de edificabilidad, respetando los retranqueos de la edificación de carácter obligatorio.

OCUPACION MAXIMA: 100% respetando las superficies del cuadro de la memoria y de los planos.

EDIFICABILIDAD: 5 m²/m² respetando las superficies del cuadro de memoria y planos.

APARCAMIENTOS: 1 plaza por 100 m² construidos.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

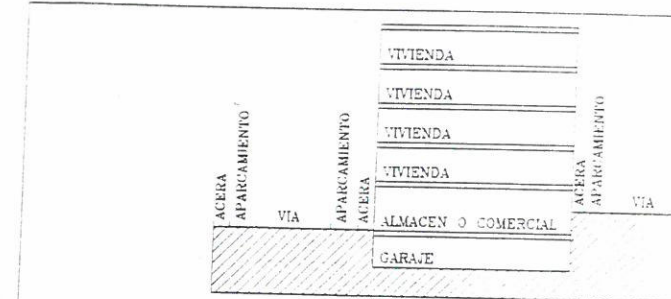
COEF. HOMOGENEIZACION DE USO:

COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

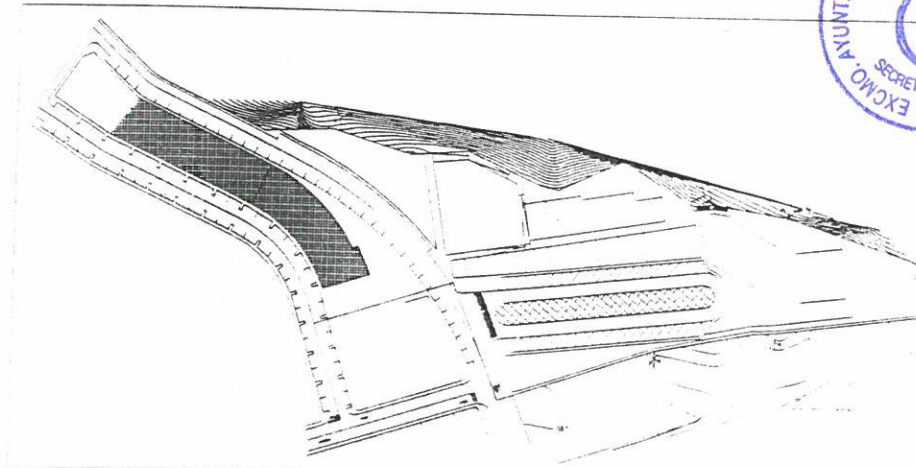
OBSERVACIONES:

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

SECCION TIPO:



UBICACION:



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de 3 - ABR 1998



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
SANTA CRUZ DE LA PALMA
SECRETARÍA GENERAL

D I L I G E N C I A.- La extiendo yo, la/el
Secretaria/o acctal. de la Corporación, para hacer
constar que esta documentación que integra el Plan
Parcial Bco. de Las Nieves "Velachero", corresponde
a la subsanación de los defectos indicados por la
CUMAC. el 18 de diciembre de 1.997 y aprobada el 9 de
marzo de 1.998 por el Pleno de la Corporación.

S/C. de La Palma, a 10 de marzo de 1.998

La/El Secretaria/o acctal.

Fdo.



Fdo.: Ursina G. de Ara Parrilla

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General Municipal de Ordenación de Santa Cruz de La Palma es aprobado definitivamente por Ordenes de la Consejería de Política Territorial de 14 de Julio de 1.988 y 15 de noviembre de 1.990. Del texto refundido de dicho Plan General toma conocimiento el Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias, (BOC nº 149 de 30 de noviembre de 1.990).

En el B.O.P. de Santa Cruz de Tenerife nº 86, de 17 de Julio de 1.992 se publican las Normas Urbanísticas y el Anexo Normativo de Protección Artística del citado Plan General.

La aplicación paulatina del Plan General detecta problemas puntuales, no convenientemente resueltos por este, que llevan a la consideración de la necesidad de proceder a la modificación de dicho Plan General, en concordancia con lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento y artículo 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se procede así a la realización de las siguientes modificaciones del Plan General:

Modificación nº 0: Cambio delimitación de sistema general de espacios libres y sector de suelo urbanizable programado "Balcon de La Palma".

Modificación nº 1: Modificación en la calificación en una parcela de la Unidad de Ordenación nº 4 del suelo urbano "Grupo de Viviendas 18 de Julio o Joros".

Modificación nº 2: Modificación en la calificación en una parcela de la Unidad de Ordenación nº 4 del suelo urbano "Grupo de Viviendas Blas Perez Gonzalez".

