

1.6.- CUADROS RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

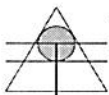
1.6.1.- MAGNITUDES BASICAS Y JUSTIFICACION DE DOTACIONES

MAGNITUDES GLOBALES:

• SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:.....	80.007,81 m ²	100,00 %
• SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:.....	80.007,81 m ²	100,00 %
• PARCELAS EDIFICABLES.....	32.107,18 m ²	40,13 %
• EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y PARQUE PUBLICO.....	2.158,60 m ²	2,70 %
• EQUIPAMIENTO SOCIAL.....	989,66 m ²	1,23 %
• EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....	7.634,49 m ²	9,54 %
• ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.....	12.605,38 m ²	15,76 %
• VIALES.....	24.512,50 m ²	30,64 %

JUSTIFICACION DE LA EDIFICABILIDAD:

	SEGÚN NN.SS.	SEGÚN PLAN PARCIAL
• SUPERFICIE DEL SECTOR	80.007,81 m ²	80.007,81 m ²
• EDIFICABILIDAD SECTOR	0,50 m ² /m ²	0,42 m ² /m ²
• SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	40.004,00 m ²	33.564,42 m ²



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CI.F.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

JUSTIFICACION DE DOTACIONES:

	SEGÚN NN.SS. Y R.P.	(%)	SEGÚN PLAN PARCIAL	(%)
• CESION DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.....	8.000,78 m ²	10,00	12.605,38 m ²	15,76
• CESION EQUIPO DEPORTIVO.....	1.600,15 m ²	2,00	7.634,49 m ²	9,54
• EQUIPAMIENTO COMERCIAL.....	800,08 m ²	1,00	2.158,60 m ²	2,70
• EQUIPAMIENTO SOCIAL.....	800,08 m ²	1,00	989,66 m ²	1,23
• APARCAMIENTOS 1 /100 m ² C.....	328 Uds.		340 Uds.	

JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-33416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2º P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450612 E-MAIL: arquitecto@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

1.6.2.- Desglose de superficies, uso y tipología: CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS.

MANZANA	SUPERFICIE (M² SUELO)	OCUPACION (%)	EDIFICABILIDAD (M² CONSUMI* SUELO)	SUP. MÁXIMA OCUPADA (M² SOLAR)	SUP. MÁXIMA EDIFICABLE (M² CONSTR.)	ALTURA EDIFICABLE (M)	VOLUMEN CONSTRUIDO (M3)	EDIFICABILIDAD (M3/M²)
A-1	6.684,55	50%	1,00	3.342,28	6.684,55	8,00	53.476,40	8,00
B-1	4.733,94	50%	1,00	2.366,97	4.733,94	8,00	37.871,52	8,00
B-2	6.783,06	50%	1,00	3.391,53	6.783,06	8,00	54.264,48	8,00
C-1	7.611,16	50%	1,00	3.805,58	7.611,16	8,00	60.889,28	8,00
C-2	4.986,44	50%	1,00	2.493,22	4.986,44	8,00	39.891,52	8,00
D-1	1.308,03	50%	1,00	654,02	1.308,03	8,00	10.464,24	8,00
Equip. Comercial	2.158,60	40%	0,40	863,44	863,44	3,50	3.022,04	1,40
Equip. Social	989,66	40%	0,60	395,86	593,80	7,00	4.156,57	0,70
Equip. Deportivo	7.634,49			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardín-1	11.444,60			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardín-2	1.160,78			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vialio	24.512,50			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	80.007,81	22%	0,42	17.312,89	33.564,32		264.038,05	3,30

La tipología edificatoria única prevista es la edificación abierta industrial conforme al artículo 7.1.2.2. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. aprobadas inicialmente.

En cuanto a la titularidad, son susceptibles de ser dominio privado la totalidad de las parcelas, a excepción del Sistema de espacios libres de dominio y uso público, el Equipamiento Deportivo y el Sistema Vialio, así como la superficie no edificada de las parcelas de equipamiento comercial y social, con destino a parque público.

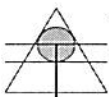
San Andrés y Sauces a Enero de 2000

El Arquitecto:

Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial y de
Servicios " Las Llanadas de Bona "

Ayuntamiento de Barlovento
Abril de 2000

Texto Refundido. Acuerdo Municipal de Aprobación Provisional



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

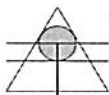
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfdt.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

2.- INDICE DE PLANOS:



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

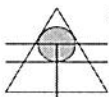
Documento para Aprobación Definitiva

2.1 PLANOS DE INFORMACION

- Nº 1 SITUACION
- Nº 2 PLANEAMIENTO VIGENTE
- Nº 3 TOPOGRAFIA Y ESTADO ACTUAL
- Nº 4 VISTA AEREA FOTOGRAFICA
- Nº 5 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
- Nº 6 CLINOMETRICO
- Nº 7 HIPSOMETRICO
- Nº 8 VEGETACION Y FLORA
- Nº 9 USOS DEL SUELO ACTUAL
- Nº 10 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

2.2 PLANOS DE ORDENACION

- Nº 11 ZONIFICACION
- Nº 12 PARCELARIO
- Nº 13 SUPERFICIES Y ALINEACIONES DE LA EDIFICACION
- Nº 14 VIARIO ALINEACIONES Y RASANTES
- Nº 15 PERFILES LONGITUDINALES
- Nº 16 SECCIONES TRANSVERSALES
- Nº 17 VIARIO REPLANTEO, APARCAMIENTOS, SECCION TIPO.
- Nº 18 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y RIEGO E INCENDIO.
- Nº 19 RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES
- Nº 20 RED DE TELEFONIA
- Nº 21 RED ELECTRICA
- Nº 22 RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- Nº 23 PLAN DE ETAPAS

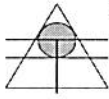


JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

CI.F.: B-38416038
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX.: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jdet.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

3.1. DISPOSICIONES GENERALES

3.1.1. Artículo 1. Objetivos.

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

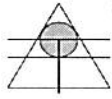
Se regulan además las condiciones de desarrollo y ejecución del Plan, que comprende las relativas a las licencias y a la ejecución de las obras de instalaciones.

3.1.2. Artículo 2. Ámbito

El ámbito territorial de aplicación lo constituye el sector correspondiente como suelo Apto para Urbanizar de carácter Industrial, denominado "Las Llanadas de Bona" dentro del Termino Municipal de Barlovento.

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

- Norte: Barranquero.
- Sur: Vía de acceso al Campo Municipal de Fútbol y Carretera General TF. C-830.
- Este: Terrenos Rústicos de propiedad Municipal.
- Oeste: Vía de acceso al Cementerio Municipal.



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

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

2.- La revisión sólo podrá operarse a través de la Modificación del Planeamiento General y procederá en el supuesto de cambio de los objetivos Generales del mismo.

3.- La alteración de alguna determinación del Plan se considera como modificación y se tramitará como tal.

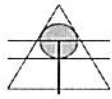
4.- Se establece una única fases para la ejecución de la Urbanización, para permitir acometer las obras de forma individualizada por parte de los propietarios del suelo, conforme a lo establecido en el Art. 45-1-b R.P.

3.1.4. Artículo 4. Obligatoriedad.

Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y los particulares, con las limitaciones establecidas en el artículo 134 (L.S.92) y demás disposiciones reglamentarias.

3.1.5. Artículo 5. Interpretación.

1.- Las Ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la Memoria.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 38 - 2º P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jef.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

2.- La delimitación gráfica de zonas y sistemas podrá ser precisada por el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle, respetando las siguientes reglas :

- No se alterará la superficie de las distintas áreas delimitadas en los planos en más o menos de un cinco por ciento (5%).
- No se alterará sustancialmente la forma de las áreas .

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

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

3.1.6. Artículo 6. Situaciones Transitorias.

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

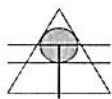
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

3.1.7. Artículo 7. Remisión al Planeamiento General.

1.- A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del Municipio, estas Ordenanzas se remiten a las de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal cuando se encuentren vigentes, entendiéndose complementada por aquellas y por las demás ordenanzas Municipales en todos aquellos extremos no especificados en las mismas, y actuando Subsidiariamente en tanto no se contradigan con las especificaciones de este Plan.

2.- En lo sucesivo, la referencia de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias quedará identificada por NN.SS.



3.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

3.2. 1. Artículo 8. Competencias

Las NN.SS. de Barlovento establecen para este Polígono Industrial un carácter Municipal y un sistema de expropiación de desarrollo y ejecución de los terrenos que lo comprenden, siendo el Ayuntamiento la entidad beneficiaria.

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

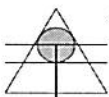
3.2.2. Artículo 9. Desarrollo

Al objeto de completar las determinaciones de este Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a algunas de las finalidades establecidas en el artículo 91 (L.S.92).

3.2.3. Artículo 10. Polígonos y sistemas de actuación.

La ejecución de este plan, conforme al Art. 6.1.5. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. se propone mediante un polígono de actuación.

El sistema de actuación fijado por las NN.SS. es el de expropiación .



3.2.4. Artículo 11. Proyectos de Urbanización.

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

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

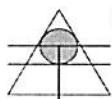
3.2.5. Licencias

3.2.5.1. Artículo 12. Condiciones del otorgamiento.

1.- El ejercicio de las facultades de edificación quedará regulado por lo dispuesto en los artículos 39 y siguientes R.G.U. y la ley 7/1990, en cuanto sea de aplicación.

2.- A estos efectos y de conformidad a lo señalado en el artículo 14 (L.S.92) tendrán la consideración de solares aquellas parcelas para la edificación que reúnan los requisitos siguientes:

- Dar frente a una vía que cuente con explanación y pavimentación de la calzada y encintado de aceras.
- Tener garantizado el suministro de agua, energía eléctrica, evacuación de aguas residuales y alumbrado público.
- En el supuesto de otros linderos que limiten con viales o espacios libres públicos, deberá tener materializadas las alineaciones y rasantes, al menos a nivel de explanación del terreno.



- Cumplir las condiciones dimensionales establecidas para su zona.

3.- No obstante, podrá otorgarse la Licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garantice la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la edificación, de conformidad al procedimiento regulado en el artículo 41 R.G.U.

3.2.5.2. Artículo 13. Consultas e Informes.

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

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

3.2.5.3.- Artículo 14 Solicitud del señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

1.- Toda actuación edificatoria deberá llevarse acabo sobre las alineaciones establecidas en este Plan.

2.- A cuyo efecto, previo a la concesión de Licencia, se solicitará el señalamiento, que deberá ser comprobado en el terreno por el técnico municipal, conjuntamente con las condiciones de Urbanización de la parcela. El plazo para la ejecución del señalamiento no superará el mes.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

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

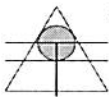
1.- Se considera incluido en el acto de concesión de las Licencias todas las disposiciones que figuran en el presente Plan. Subsidiariamente y para lo no señalado en él le serán de aplicación las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Barlovento.

2.- El titular de la Licencia estará obligado a satisfacer los gastos ocasionados al Ayuntamiento y a reparar los daños surgidos durante la obra en los elementos de la Urbanización o del paisaje. A tal efecto el Ayuntamiento podrá solicitar un depósito de garantía mediante aval bancario.

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

1.- La Licencias Municipales caducarán y quedarán sin efecto, si a los 6 meses de la fecha de su notificación no se hubieran empezado las obras, o se hubiera acordado una prórroga a la misma. Por lo que de no iniciar las obras comportaría el pago de los derechos de Licencia.

2.- Comenzadas éstas, en el plazo aludido el incumplimiento del plazo de ejecución, que de no venir definido en la Licencia se supone de dos años, comportará la caducidad automática de la Licencia sin derecho a indemnización.

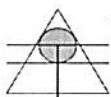


3.2.5.6. Artículo 17. Documentación general para la solicitud de una licencia.

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

2.- La solicitud irá acompañada de:

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

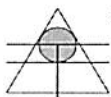


3.2.5.7. Artículo 18. Documentación para la solicitud de licencia de Urbanización.

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

3.2.5.8.- Artículo 19. Obras menores.

- 1.- Son obras menores aquella de pequeña entidad, simples y que no afectan a la estructura resistentes.
- 2.- Se consideran obras menores:
 - Obras realizadas en la vía pública, en relación a la edificación contigua, como vados, vallas, murados, rótulos, anuncios, toldos, marquesinas, etc.
 - Obras auxiliares de la construcción, como vallas de obra, murado de obras y solares,
 - ejecución de pozos y sondeos, casetas de obra, etc.
 - Obras de mejora, reparación, conservación, y mantenimiento de edificaciones.
 - La solicitud de licencias de obras menores habrá de ir acompañada de un documento donde se describa escrita y gráficamente las obras a realizar, con indicación de su extensión, plano de situación a escala 1:2000-1:5000 y presupuesto estimativo a la obra a realizar.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

3.2.5.9. Artículo 20. Otras licencias.

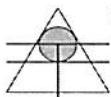
La documentación a presentar para los otros actos sometidos a licencia y no detallada exclusivamente en esta Ordenanza, se regirán por las Normas y criterios existentes en el Ayuntamiento del Barlovento al respecto.

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

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

3.2.5.11. Artículo 22. Documentos complementarios.

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



3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

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

1.- En la ejecución de cualquier obra o instalación promotor deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Construcción del vado de la acera.
- Mantener en buen estado los elementos de protección y seguridad de la obra.
- Conservar la vía pública y acera libre de materiales.
- Observar las normas de carga, descarga, limpieza retirada y vertido de escombros.

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

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

4.- En toda obra o ejecución de instalación se tendrá a disposición de la inspección Municipal:

- Documento acreditativo de la Licencia.
- Proyecto Técnico sellado por el Ayuntamiento.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitecto@jfd.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

3.3.2. Artículo 24. Conclusión de las obras.

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

3.4. - REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.4.1. Disposiciones Generales.

3.4.1.1. Artículo 25. Calificación del suelo.

1.- A efectos de lo previsto en el artículo 83 (L.S.92), el Plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de la zonificación.

2.- El Plan califica como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permitan conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad, espacios libres, equipamiento y servicios.

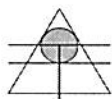
3.- El Plan califica como zonas para usos lucrativos los suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y desglosadas las superficies," resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos fijados, puedan ejercer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

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

5.- De conformidad a las tipologías de edificaciones adoptadas, el Plan contempla los tipos o clases de zona siguientes, de acuerdo a las NN.SS. :

- Zona Industrial (Z.I.)

- Zona de Equipamiento (Z.E.)



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jof.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

- Zona de Áreas Libres (Z.A.L.)

- Zona de Viario (Z.V.)

3.4.2. Disposiciones relativas a la edificación.

3.4.2.1. Condiciones de volumen.

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

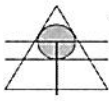
1.- Alineación de vial. Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales el límite entre el dominio del vial público y otros usos público o privados.

2.- Alineación de la edificación o línea fachada:

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

3.- Ancho de la calle:

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CI.F.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

4.- Eje de la calle:

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

5.- Rasantes:

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

6. - Altura reguladora :

La altura de la edificación es, en cada punto, la distancia comprendida entre la rasante de la vía y el alero perimetral del techo del volumen habitable.

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

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

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirá:

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

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

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

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

7.- Cuerpos y elementos salientes:

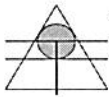
1.- Son cuerpos salientes aquellos que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general todos aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados alguno de sus lados con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados como balcones, terrazas y otros voladizos cerrados exclusivamente con elementos permeables en tres de los lados de su planta.

b) Se limita los cuerpos salientes y vuelos, ajustándose a lo regulado en las NN.SS.

2.- Son elementos salientes los aleros, pilares, gárgolas, marquesinas, cornisas, jambas, rejas elementos similares de carácter ornamental.

a) Se limita el vuelo de los elementos salientes regulado en las NN.SS.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CI.F.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

8.- Cerramientos:

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

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

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

9.- Retranqueos de la edificación.

1.- Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a los límites de parcela (frente, fondo y laterales), de la calle o de otros bloques de edificación existentes en la misma parcela.

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



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

1.- Parcela Bruta o Tipo:

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

2.- Solar.

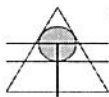
Parcela que por reunir las condiciones de forma, dimensiones y urbanización establecidas en la Ley del Suelo y en estas Normas, es apta para ser edificada.

3.- Parcela Neta o Edificable:

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

4.- Profundidad edificable:

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 38 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

5.- Ocupación:

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

6.- Espacio libre de parcela :

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

Podrán mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

7.- Edificabilidad:

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



3.4.2.1.3. Artículo 28. Parámetros relativos a la edificación.

1. - Numero de plantas:

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

2.- Planta baja:

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

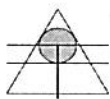
3.- Planta sótano y semisótano:

1.- Planta situada por debajo de la rasante de las calles o espacios exteriores. Se autoriza sótanos en todos los casos en que se pueda garantizar su ejecución sin peligrosidad para las fábricas colindantes.

2.- Tendrá condición de sótano cualquier planta en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al exterior.

3.- Se considerará semisótano cualquier planta, en la que, la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de 1.20 m. sobre la rasante del terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, nunca superior a 3 m. que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo.

4. - cualquier planta semi-sumergida que excediese de la altura emergente autorizada se computará como planta baja a todos los efectos.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX.: 922 450912

E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

5.- La altura libre de sótanos no será inferior a 2.20 m.

6.- El uso de sótanos será de servicios tales como garaje, almacén, instalaciones técnicas y similares, siempre ligados al uso principal del edificio.

4. Planta piso.

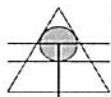
Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre mínima será de 2.5 m. y la máxima de 3.4 m.

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

5.- Cubiertas y Altillos:

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

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 38 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

6-- Claraboyas:

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

7.- Patios interiores:

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

Podrán situarse en el fondo o en el interior de la parcela, pero nunca dando a fachada. Sus dimensiones no serán inferiores a 3m en ningún punto y su superficie mínima de 15 m².

8.- Fachadas:

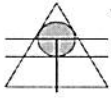
Se dispondrán en las alineaciones fijadas en los Planos de Ordenación, excepto lo especificado para los Estudios de Detalle.

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

3.4.2.2. Artículo 29- Condiciones de uso.

1.- Usos Pormenorizados:

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

- Uso de vivienda, que corresponde a las dependencias destinadas al alojamiento o residencia familiar.
- Uso de industria, comprendiendo toda actividad destinada a la elaboración, tratamiento, mantenimiento, reparación o transformación de materias primas o elaboradas, con empleo de cualquier forma de energía, salvo la simple conservación o venta.
- Uso de servicios, con los usos pormenorizados siguientes:

a) Oficinas: comprende los locales destinados a las actividades de negocio, en su aspecto administrativo y de relación.

b) Comercio: engloba los locales destinados a la exposición y venta de mercancías y servicios, incluso bebidas y alimentos para ser consumidos en el local.

c) Almacén : comprende los espacios destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier tipo de materias, siempre que no estén destinadas a la venta al por menor en el mismo establecimiento .

d) Garaje: comprende los espacios cerrados destinados a la guarda o aparcamiento de vehículos a motor, incluso los anejos de paso y espera.

e) Estaciones de servicio: comprende las instalaciones para la distribución y venta de carburantes y, en general, las adecuadas al mantenimiento de los vehículos a motor.

- Uso de equipo, desglosado en los usos pormenorizados siguientes:

a) Cívico: engloba los locales destinados a los servicios residenciales de carácter público, conforme las modalidades siguientes:



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

Cívico-administrativo: comprende las dependencias ligadas a la Administración pública y a sus servicios.

Cívico-comercial : comprende los servicios comerciales de carácter público, como mercados, lonjas y similares.

c) Deportivos: comprende los locales destinados a la práctica y disfrute de las instalaciones deportivas.

d) Especial: comprende los elementos de los sistemas de infraestructura no incluidos en el sistema viario, así como todo aquel equipamiento que por sus particulares características requiera una localización exterior al área urbana.

2.- Categoría y situación de las Actividades Industriales:

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

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 62
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

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

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

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

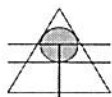
3.- Condiciones específicas de carácter general.

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

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

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

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX.: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

4. – Condiciones Reglamentarias.

Las actividades de carácter industrial se entenderán sometidas a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961, y demás normas con el mismo relacionadas, así como a cuantas disposiciones legales puedan afectar a cualquiera de estas actividades en particular.

5.- Actividades Molestas.

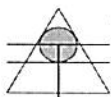
Las actividades así conceptuadas reglamentariamente podrán ser autorizadas en el ámbito territorial de este plan, siempre que estén incluidos en el Cuadro Anexo a estas Ordenanzas y cumplan las condiciones siguientes:

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

6. Actividades Insalubres y Nocivas:

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

- a) Los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, capaces por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, habrán de someterse a depuración por procedimientos adecuados.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 38 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912

E-MAIL: arquitect@jot.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

b) Las actividades que produzcan polvo, nieblas, vapores, humos o gases, deberán estar dotadas de instalaciones de precipitación del polvo o de depuración de los vapores o gases, sin que en ningún caso la concentración de éstos en el aire del interior de las explotaciones puedan sobrepasar las cifras consignadas en el anexo número 2 del Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961.

7. - Actividades Peligrosas:

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

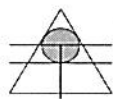
a) Las actividades se instalarán en locales dotados del número de aparatos, sistemas y toda clase de recursos que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación, sin perjuicio de las normas de aplicación general dictadas para cada producto por el Organismo técnico competente.

b) Los locales destinados a garajes públicos, estaciones de autobuses o camiones y estaciones de servicio, se atenderán rigurosamente a las condiciones establecidas en el Planeamiento Municipal.

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

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

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX.: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfdt.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

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

8.- Condiciones de las Instalaciones.

- Con carácter general, la instalación de motores en las industrias se realizará separándolos de los elementos constructivos de modo que se permita una fácil maniobra de vigilancia y entretenimiento. Su sustentación deberá evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.
- Los hornos, fraguas, cámaras frigoríficas y tanques de congelación deberán estar separados de los elementos constructivos la distancia necesaria para que en éstos no tenga lugar variación de la temperatura en relación con la del ambiente. En particular los hornos deberán quedar aislados del techo por un espacio mínimo de 1.50 m.
- Los aparatos y recipientes de fluidos tales como generadores, recalentadores, secadores y aparatos industriales en cuyo interior se desarrolle presión, deberán estar separados de los elementos constructivos y aislados térmicamente de modo que no les transmitan aumentos de temperatura.
- Las instalaciones que fabriquen, manipulen o almacenen sustancias o materiales combustibles, inflamables o explosivos, requerirán locales todos ellos con ventilación directa al exterior. por cada 100 m² o fracción de superficie del local, deberán disponer de un extintor de 5 kg. de capacidad; además del acceso, tendrán una salida de emergencia, y cuando la superficie destinada a esta actividad sobrepase los 1.000 m², el local deberá compartimentarse con paredes de 15 cm. de espesor mínimo, de forma que no sobrepase esta



superficie, y cuyas aberturas de comunicación estarán provistas de puertas resistentes al fuego.

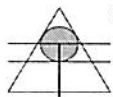
- Las actividades capaces de producir aerosoles o polvo que pueda dar lugar a explosión deberán disponer como mínimo ventanales cuya superficie no sea inferior a 1 m² por cada 24 m² de local; las máquinas deberán quedar aisladas del resto del local y con respiraderos en la cubierta de sección no inferior a 1 m² por cada 9 m³ de recinto.
- Las sustancias que utilicen las actividades comprendidas en este número, deberán tener un punto de inflamabilidad no inferior a los 35 grados centígrados, y estar dispuestos en locales cuya superficie de ventilación no sea inferior al 10% de la del local y que permitan una constante renovación de aire. Los depósitos se atenderán estrictamente a las normas específicas dictadas por los Organismos competentes.

9.- Protección contra Incendios:

- Las actividades clasificadas como de riesgo bajo en la Norma Básica General de Protección contra incendios, NBE- CPI-96, requerirán edificios sectorizados de forma que su resistencia al fuego sea de 120 mínimo. Se deberán prolongar los muros colindantes 1 m. por encima de la cubierta, acabados a 45 grados hacia la fachada, y se dispondrán salidas al exterior a menos de 25 m. de cada puesto de trabajo.

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

- a) Alumbrado de emergencia Y señalización.
- b) Extintores a razón de uno cada 150 m² de superficie o fracción.
- c) Bocas de incendios equipadas de 45 mm de diámetro.



- Las actividades clasificadas como de riesgo medio y alto se corresponderá con las mínimas 180 y 240, respectivamente, de la NBE-CPI-96, y los materiales deberán ser MO.

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

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

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

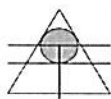
- a) Sistema fijo de extinción con productos adecuados.
- b) Hidratantes para aumentar la reserva de agua contra incendios en 60 m³, con la correspondiente toma, acometida y registro.

10.- Control Ambiental:

- Las condiciones exigidas a las actividades industriales se determinarán desde los siguientes lugares de observación:
 - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
 - b) En los límites del solar o parcela, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.



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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX.: 922 450912

E-MAIL: arquitect@jdet.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.Q ~72 v las normas dictadas en desarrollo de la misma.

- No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que no puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos en las parcelas colindantes.
- Se prohibirá en todo caso la emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases así como otras formas que puedan causar peligro a la salud, a la vegetal, a otras clases de propiedad o que
- Se tendrá que cumplir el Real Decreto 243/1992, del 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, del 31 de octubre, sobre protección de la calidad astronómica de los observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

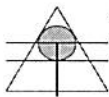
3.4.2.3. Artículo 30. Condiciones higiénico sanitarias.

1. - Puestos de Trabajo:

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

Volumen por puesto de trabajo: 6,5 m³

Superficie por puesto de trabajo: 2 m²



2.- Ventilación e iluminación:

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

3.- Pasillos v Escaleras:

- Los pasillos y escaleras de las edificaciones tendrán un ancho no inferior a los 1,20 m. en todo su recorrido. En el caso de escaleras y pasillos de servicio podrán reducirse a 90 cm.
- Las huellas de escalera tendrán como mínimo 28 cm y la contrahuella 18 cm como máximo. No se permiten escaleras partidas ni compensadas.

4.- Aseos:

En los edificios industriales son preceptivos los aseos independientes para ambos sexos, cuyo número total ha de ser el siguiente: hasta 250 m². dos, hasta 500 m².



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitecto@jot.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

cuatro, hasta 1.000 m². seis, y dos más por cada 600 m² de exceso, pudiéndose reducir en una unidad en los departamentos de hombres, si se prevén urinarios.

5.- Normas Básicas:

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

NBE-CT-79. Condiciones Térmicas en los edificios.

NBE-CA-88. Condiciones Acústicas en los edificios.

NBE-CPI-96. Condiciones de Protección Contra Incendios en los edificios.

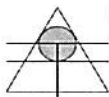
- De igual manera, es obligatorio el cumplimiento de Las Normas Básicas Generales sobre edificación e instalaciones industriales, y en relación a las normas constructivas, se estará a las N.T.E. (Normas Tecnológicas de la Edificación).

6. - Aparcamientos:

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

7.- Carga y Descarga:

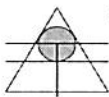
- Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² edificados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un metro para circulación peatonal.



- Para superficies superiores a 1.000 m², deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m².

3.4.2.4. Artículo 31. Condiciones estéticas.

- El tratamiento exterior de las construcciones se realizará con materiales naturales o pinturas cuyo cromatismo y textura se adecuarán a los propios del territorio.
- Cuando como consecuencia de diferentes cotas de coronación, aparezcan medianeras al descubierto, éstas deberán acabarse con los mismo materiales, color y textura que la fachada del edificio.
- La cubierta se considerará como la quinta fachada, por lo tanto se tratará como tal mediante materiales específicamente fabricados para acabados de cubiertas.
- Las instalaciones o depósitos que precisen su ubicación en cubierta deberán estar protegidos de la vista, mediante celosías o mampostería, con acabado de fachada.
- En los jardines delanteros se obliga que haya como mínimo un árbol de gran fuste por parcela o por cada 12 m. de frente a vial.
- Se permite la disposición de anuncios en fachada adosados a éstas y colocados en las partes altas de los dinteles de los huecos.
- Se permite la ejecución de elementos constructivos fijos volados no ocupables, con un saliente máximo de 30 cm. Las cornisas, 60 cm, los aleros y 1,20 m las marquesinas.

**JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.**

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

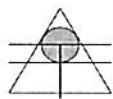
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 38 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

- Se admiten únicamente cuerpos volados abiertos, con saliente de 1 m., una longitud en planta que no excederá la mitad de la línea de fachada, y una distancia mínima las líneas de contigüidad de parcelas de 40 cm.
- Las fachadas de la edificación y cerramientos deberán rematarse mediante zócalos de material resistente, con altura no inferior a 1 m.
- Bajo ningún concepto resulta permisible la permanencia de paramentos exteriores sin el acabado correspondiente, entendiéndose por tal, el estado natural de los materiales, en el caso de que su nobleza lo permita o el correspondiente revocado y pintado, en caso contrario. Las pinturas serán preceptivamente de colores claros.
- A las edificaciones que incumplan lo dispuesto en el párrafo anterior, le será de aplicación el artículo 181.2 L.S., debiendo el Ayuntamiento imponer a los propietarios un plazo - que no podrá ser superior a los seis meses - para que procedan al revoco o pintado y, en su caso, ejecutar los trabajos en sustitución de los propietarios y a costa de éstos.



3.5. COMDICIONES PARTICULARES DE ZOMA.

3.5.1. ZONA INDUSTRIAL (Z .1.)

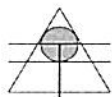
3.5.1.1. Artículo 32. Definición.

Es aquella destinada preferentemente al uso industrial, siendo sus condiciones de volumen las correspondientes a la edificación abierta, conforme al artículo 7.1.2., apartado 2, de las NN.SS.

3.5.1.2. Artículo 33. Condiciones generales.

1.- Condiciones de uso:

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX.: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

2.- Alineaciones y retranqueos.

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

El espacio comprendido entre la alineación del vial y la alineación de la edificación deberá ser plantado y ajardinado, así como las áreas laterales colindantes con otras parcelas, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3. - Condiciones de la parcela:

La superficie mínima de parcela será de 500 m², su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella círculo de 20 m. de diámetro. El fondo máximo edificable varía en función de la manzana y viene definido en el plano correspondiente de alineaciones con carácter obligatorio.

4.- Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 8 metros de altura.

5.- Sótanos.

Respetando la alineación de fachada fijada se admite la construcción de una planta de sótano o semisótano.

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 50 % y su edificabilidad máxima es de 1,0 m²/m².



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

7.- Aparcamientos.

Es obligatorio una plaza de aparcamiento en el interior de parcela por cada 100 m² de superficie construida, a excepción de los talleres de reparación de los automóviles, que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie de la nave del taller.

3. 5. 2. ZONA DE EQUIPAMIENTO (Z. E.)

3.5.2.1 Artículo 34. Definición.

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

Las condiciones de volumen son las correspondientes al tipo de edificación abierta, conforme al artículo 7.1.2., apartado 1, excepto la ocupación que se reduce a un 40 % (equipamiento comercial) y 20 % (equipamiento social), con una altura máxima de una y dos plantas respectivamente.

3.5.2.2 Artículo 35. Equipamiento Social.

1.- Condiciones de uso:

- Uso preferente. El de Equipamiento Social, entendiéndose como tales según las NN.SS., las actividades culturales y de relación desarrolladas en edificios tales como bibliotecas, centros sociales, instituciones cívico-administrativos, etc.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX.: 922 450912

E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

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

2. - Alineaciones y retranqueos.

La ubicación de la edificación en la parcela será la establecida en el plano de retranqueos.

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

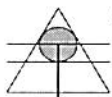
El espacio no edificado de la parcela, deberá ser tratado como parque público, introduciendo plantas y jardines y demás elementos propios de estos espacios, e incorporarse al sistema de espacios libres de dominio y uso publico del sector, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Condiciones de parcela.

La superficie mínima de parcela será de 989,66 m², su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella círculo de 20 m. de diámetro. El perímetro edificable se encuentra definido en el Plano de Alineaciones del presente Plan Parcial.

4. - Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 metros de altura.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitecto@jfd.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

5.- Sótanos:

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

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 40 % y su edificabilidad es de 0,6 m² /m².

7. - Aparcamientos:

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

3.5.2.3. Artículo 36. Equipamiento Comercial.

1.- Condiciones de uso:

- Uso preferente. El de Equipamiento Comercial.
- Usos compatibles. Se admiten el de oficina, almacén y garaje, en cuanto vayan ligadas al uso principal.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX.: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

2.- Alineaciones y retranqueos:

La ubicación de la edificación habrá de ser dentro de la envolvente de la línea de retranqueos definida en el plano de alineaciones correspondiente.

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

El espacio no edificado de la parcela, deberá ser tratado como parque público, introduciendo plantas y jardines y demás elementos propios de estos espacios, e incorporarse al sistema de espacios libres de dominio y uso público del sector, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

3.- Condiciones de parcela:

La superficie mínima de parcela será de 2.158,60 m², su forma y dimensiones deberán ser tales que pueda inscribirse en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

4.- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación será de 1 plantas y 3,50 metros de altura.

5.- Sótanos:

Respetando los retranqueos obligados en estas ordenanzas se admite la construcción de una planta de sótano.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

6. - Ocupación máxima y edificabilidad:

La ocupación máxima será del 40 % y su edificabilidad es de 0,4 m²/m².

7.- Aparcamientos:

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

3.5.2.4. Artículo 37. Equipamiento deportivo.

1.- Condiciones de uso:

- Uso preferente. El de Equipamiento Deportivo abierto.
- Usos compatibles.

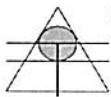
Se admiten el de oficina, almacén, garaje y bar en cuanto vayan ligadas al uso principal.

- Quedan afecto al uso y dominio público.

2.- Alineaciones y retranqueos:

La ubicación de las edificaciones auxiliares en la parcela será de libre composición.

Los retranqueos de dichas edificaciones habrán de ser superiores a 5 m.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

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

3.- Condiciones de parcela:

La superficie mínima de parcela será de 7.634,39 m², su forma y dimensiones son las establecidas en el Plan Parcial.

4.- Altura máxima:

La altura máxima de las edificaciones auxiliares susceptibles de introducir será de 1 plantas Y 3,50 metros de altura.

5.- Sótanos:

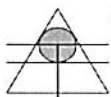
Respetando los retranqueos obligados en esta ordenanza se admite la construcción de una planta de sótano.

6.- Ocupación máxima y edificabilidad:

No se determina ocupación y edificabilidad para el uso deportivo, en tanto se permiten exclusivamente las actividades deportivas abiertas, debiendo guardar las edificaciones auxiliares la debida proporcionalidad con el uso a quien se vincula.

7. - Aparcamientos:

No se exigen aparcamientos en el interior de esta parcela.



3.5.3. ZONAS VERDES (Z.A.L.)

3.5.3.1. Artículo 38. Definición y Condiciones de Uso.

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

1.- Condiciones de uso:

3.5.3.2. Artículo 39 Jardines.

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



3.5.3.3.- Artículo 40. Parques Públicos.

- Las áreas de parques, localizadas en la zona libre en las parcelas asignadas a los equipamientos social y comercial, se ordenarán con arbolado, jardinería, peatonales y demás equipamiento urbano, quedando prohibida cualquier tipo de construcción.
- Para su ordenación será preciso la tramitación previa del proyecto correspondiente, con posibilidad de incorporarlo al proyecto de urbanización del Plan Parcial.
- Se permiten las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales ubicadas adecuadamente en el entorno.
- Quedan afectos al uso y dominio público.

3.5.3.4. Artículo 41. Jardines de borde.

- Dada la situación del Plan Parcial, sin ningún tipo de edificación o trama urbana a su alrededor, e inserto en un medio natural con importantes valores paisajísticos, susceptible de actuaciones con impacto negativo, y con una cierta fragilidad, se han introducido estas áreas ajardinadas para atenuar el impacto, a la vez que integrar y articular la actuación en el medio.
- Se ordenará con arbolado y especies de la zona, procurando dejar el terreno en el estado más natural posible, quedando prohibida cualquier tipo de construcción - Se permite en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de infraestructura municipales o similares, que deberán cubrirse con una capa de tierra vegetal o con terraza transitable.
- Quedarán afectos al uso y dominio público.

**JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.**

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRINCIPE FELIPE, 35 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

3.5.4. ZONA DE VIARIO (Z.V.)

3.5.4.1. Artículo 42. Definición.

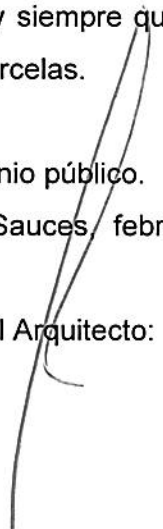
Corresponde a todo el sistema viario compuesto por las vías rodadas para el tráfico, las aceras, los aparcamientos en los viales y los peatonales según el plano de ordenación correspondiente.

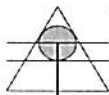
3.5.4.2. Artículo 43. Condiciones de Uso.

- Se prohíbe cualquier tipo de construcción en las aceras y peatonales.
- Será obligatorio un alcorque cada 20 metros aproximadamente en las aceras cuya sección tenga 2 m. o más, y siempre que no se perjudique la funcionalidad de los accesos al interior de las parcelas.
- Quedarán afectadas al uso y dominio público.

San Andrés y Sauces, febrero de 2000

El Arquitecto:





JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

3.6.- FICHAS DE MANZANAS.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LAS LLANADAS DE BONA

ORDENACION DE LA EDIFICACION

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES GENERALES:

USOS: A1, B1, B2, C1, C2, D1.
FORMA: Unica
INDICACION: Industrial

CONDICIONES PARTICULARES:

USO PREFERENTE: Industrial
USOS COMPATIBLES: Apartado 3.5.1.2./1 Artículo 33 de las Ordenanzas Privado
CONDICIONES PARTICULARES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de la edificación.
ANCHO DE VIAL: 7,5m. a viales y 5m. a lindero
AREA MINIMA: 500m². Que pueda inscribirse un circulo de 20m. de diámetro.
AREA MAX. EDIFICABLE: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones.
AREA MAXIMA: 2 plantas y 8,00 metros.
CONDICIONES PARTICULARES: 1 planta, respetando los retranqueos de la edificación de carácter obligatorio.
OPORTUNIDAD MAXIMA: 50% respetando las superficies del cuadro de la memoria y de los planos.
OPORTUNIDAD MINIMA: 1,0m²/m². Respetando las superficies del cuadro de la memoria y de los planos.
OPORTUNIDAD: 1 plaza por 100m². Construidos.

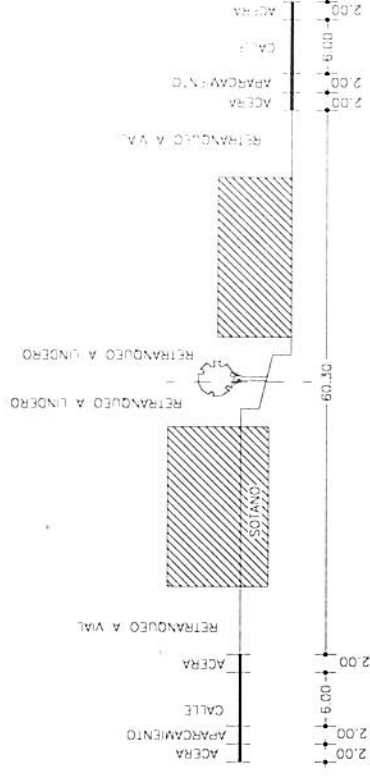
EFICIENCIA DE HOMOGENEIZACION:

EFICIENCIA DE HOMOGENEIZACION DE USO: 1
EFICIENCIA DE HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

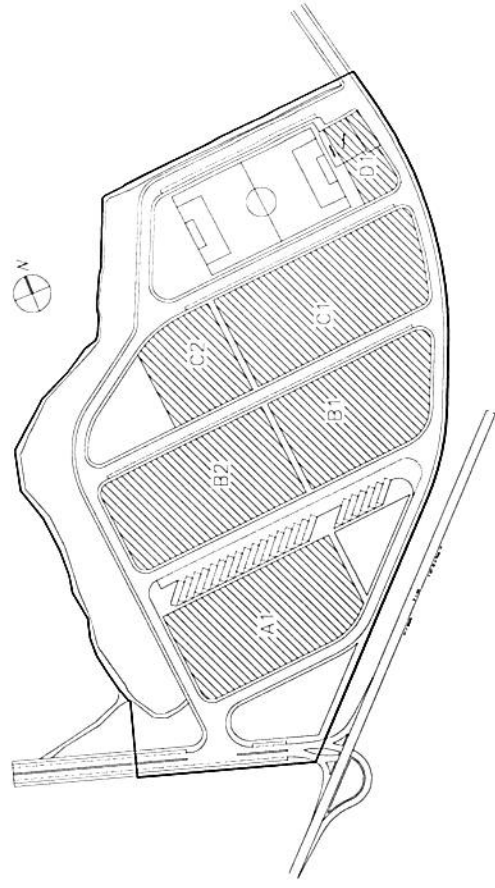
SERVACIONES:

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

SECCION TIPO:



UBICACION:



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LAS LLANADAS DE BONA

ORDENACION DE LA EDIFICACION

CONDICIONES ORDENANZAS PARTICULARES

CONDICIONES GENERALES:

USO: COMERCIAL Y PARQUE PUBLICO
 CATEGORIA: UNICA
 DESTINO: De equipamiento

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Equipamiento comercial y parque publico.
 USOS COMPATIBLES: Oficina/ almacén/ garaje en cuanto vayan fijadas al uso principal.
 CARÁCTER: Privado
 CARÁCTER OBLIGATORIO: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de la edificación.
 ENVOLVENTE: La envolvente del plano de alineaciones
 SUPERFICIE MINIMA: 2.158,60m². Con la forma establecida en la ordenación
 SUPERFICIE MAX. EDIFICABLE: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones.
 ALTURA MAXIMA: 1 plantas o 3,50 metros.
 PLANOS: 1 planta, respetando los replanteos de la edificación de carácter obligatorio.
 COBERTURA MAXIMA: 40% respetando las superficies del cuadro de la memoria y de los planos.
 PERMEABILIDAD: 0,4m²/m². Respetando las superficies del cuadro de la memoria y planos.

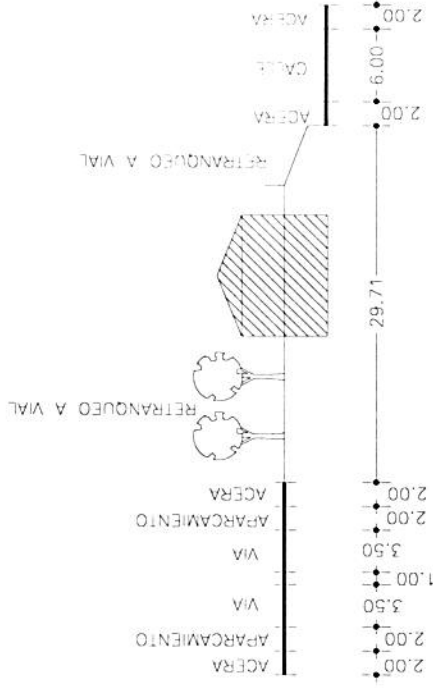
EFICIENCIA DE HOMOGENEIZACION:

EFICIENCIA DE HOMOGENEIZACION DE USO: 1
 EFICIENCIA DE HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

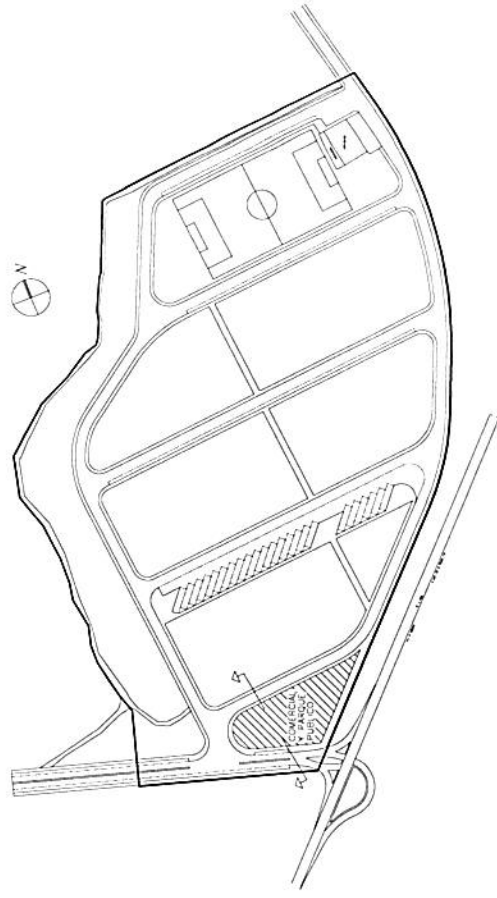
SERVACIONES:

El espacio no edificable de la parcela, deberá ser tratado como parque publico, introduciéndose plantas, líneas y demás elementos propios de estos espacios, incorporándose al sistema de espacios publicos de primer nivel y uso publico del sector, no admitiéndose en el mismo ningún tipo de edificación.
 Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados en piedra natural.

SECCION TIPO:



UBICACION:



AN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LAS LLANADAS DE BONA ORDENACION DE LA EDIFICACION

CHAS ORDENANZAS PARTICULARES

CONDICIONES GENERALES:

USO: SOCIAL

APARTEADO: UNICA

FINALIDAD: De equipamiento

CONDICIONES PARTICULARES:

OBJETIVO: Equipamiento social (religioso sanitario - asistencial y civico).

USOS COMPATIBLES: Oficina/ almacén/ garaje en cuanto vayan fijadas al uso principal.

REGIMEN: Privado

CONDICIONES PARTICULARES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de la edificación.

RESTRICCIONES: 7,5m. a viales y 5m. a medianera.

AREA MINIMA: 600m2. Que pueda inscribirse un circulo de 20m. de diámetro.

AREA MAX. EDIFICABLE: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones.

AREA MAXIMA: 2 plantas y 8,00 metros.

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

OPORTUNIDAD: 50% respetando las superficies del cuadro de la memoria y de los planos.

OPORTUNIDAD: 1,8m2./m2. Respetando las superficies del cuadro de la memoria y planos.

EFICIENCIA DE HOMOGENEIZACION:

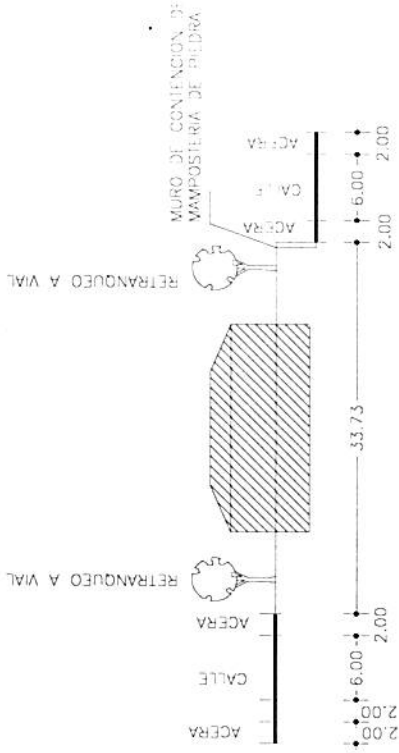
EFICIENCIA DE HOMOGENEIZACION DE USO: 1

EFICIENCIA DE HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

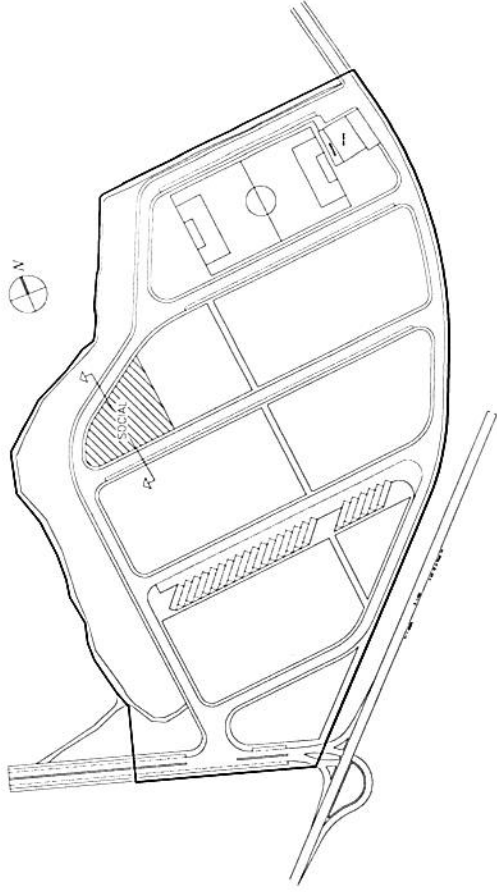
SERVACIONES:

El espacio no edificable de la parcela, deberá ser tratado como parque publico, introduciéndose plantas, arboles y demás elementos propios de estos espacios, incorporándose al sistema de espacios publicos de uso público del sector, no admitiéndose en el mismo ningún tipo de edificación. Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados en piedra natural.

SECCION TIPO:



UBICACION:



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LAS LLANADAS DE BONA

ORDENACION DE LA EDIFICACION

CONDICIONES ORDENANZAS PARTICULARES

CONDICIONES GENERALES:

USO: JARDIN 1
 APA: UNICA
 NA: Areas libres

CONDICIONES GENERALES:

OBJETIVO: Jardin
 USOS COMPATIBLES: Pùblico
 CARACTERISTICAS: Caràcter obligatorio definido en el plano de alineaciones de la edificación.
 AREA MINIMA: 1000m2. Que pueda inscribirse un circulo de 30m. de diámetro.
 AREA MAXIMA:
 ALTURAS:

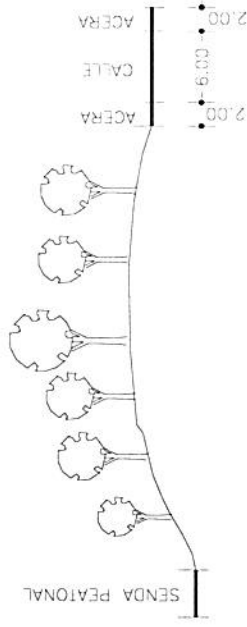
CONDICIONES DE HOMOGENEIZACION:

CONDICIONES DE HOMOGENEIZACION DE USO:
 CONDICIONES DE HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

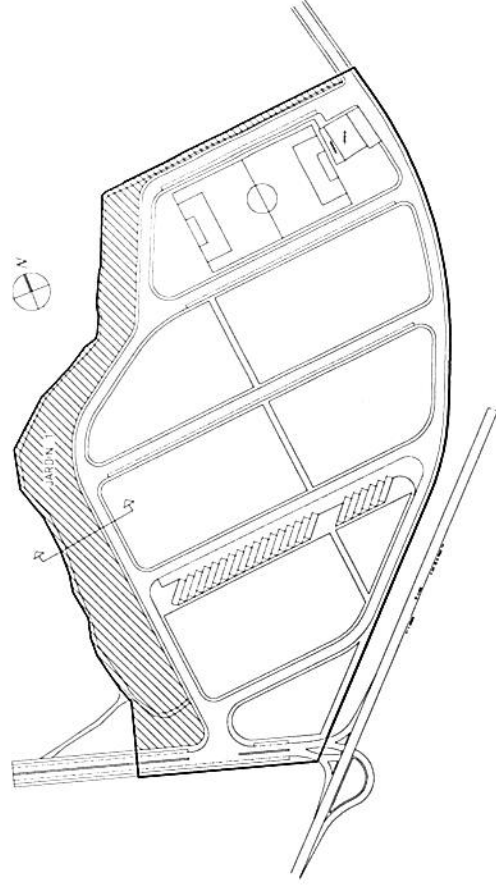
SERVACIONES:

Los muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar acabados con piedra natural.
 Se deberá mantener y potenciar la vegetación existente mediante la repoblación, que se vea en el respectivo proyecto de jardinería.

SECCION TIPO:



UBICACION:



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LAS LLANADAS DE BONA
ORDENACION DE LA EDIFICACION

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES GENERALES:

USO: JARDIN 2
 AREA: UNICA
 OBSERVACIONES: Areas libres

CONDICIONES PARTICULARES:

CONDICIONES PARTICULARES:
 OBSERVACIONES: Jardin
 OBSERVACIONES: Público
 OBSERVACIONES: Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de la edificación.
 OBSERVACIONES: TRANQUEOS:
 OBSERVACIONES: PERIFERENCIA MINIMA: 1.000m2. Que pueda inscribirse un círculo de 12m. de diámetro.

CONDICIONES PARTICULARES:
 OBSERVACIONES: ALTURA MAX. EDIFICABLE:
 OBSERVACIONES: ALTURA MAXIMA:
 OBSERVACIONES: ANCHURAS:

CONDICIONES PARTICULARES:
 OBSERVACIONES: ALTURA MAXIMA:
 OBSERVACIONES: PERMEABILIDAD:

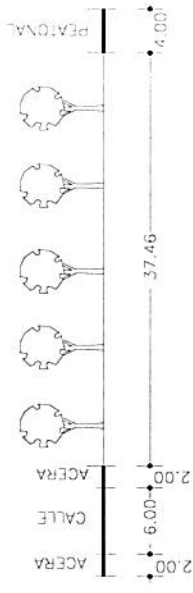
CONDICIONES PARTICULARES:

CONDICIONES PARTICULARES:
 OBSERVACIONES: EFICIENTE DE HOMOGENEIZACION DE USO:
 OBSERVACIONES: EFICIENTE DE HOMOGENEIZACION DE SITUACION:

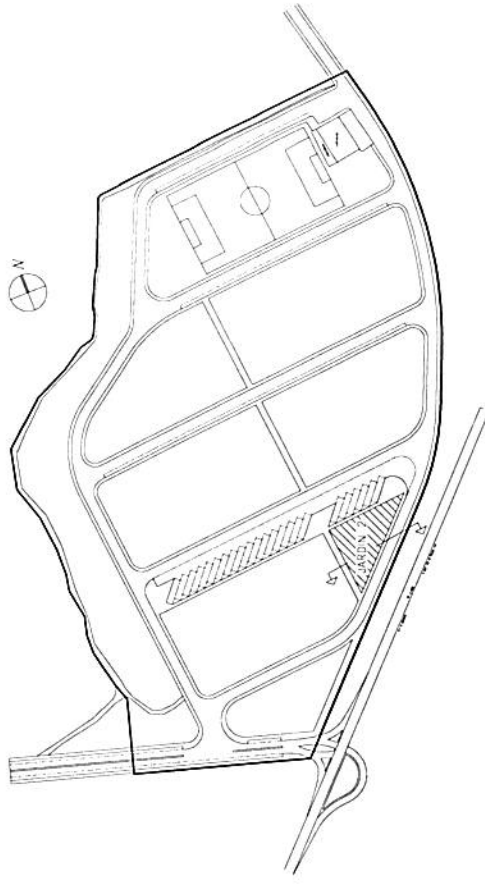
SERVACIONES:

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

SECCION TIPO:



UBICACION:



AN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LAS LLANADAS DE BONA RDENACION DE LA EDIFICACION

CHAS ORDENANZAS PARTICULARES

OS GENERALES:

ANZANAS : EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
 APA : UNICA
 NA : De equipamiento

INDICIONES GENERALES:

MO PREFERENTE : Equipamiento deportivo, exclusivamente abierto
 OS COMPATIBLES : Oficina/ almacén/ garaje en cuanto vayan fijadas al uso principal.
 MINIO : Publico
 INEACIONES : Carácter obligatorio definido en el plano de alineaciones de la edificación.
 TRANQUEOS : 5m. a viales y 5m. a medianera.
 PERFICIE MINIMA : 7.634,39m². Que pueda inscribirse un circulo de 20m. de diámetro.
 NDO MAX. EDIFICABLE : no se establece.
 TURA MAXIMA : 1 plantas y 3,5 metros (edificaciones auxiliares)
 ITANOS : 1 planta, respetando los retranqueos de la edificación de carácter obligatorio.
 UPACION MAXIMA : No se establece
 IFICABILIDAD : No se establece
 ARCAMENTOS :

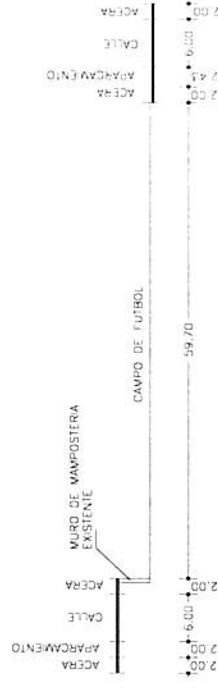
EFICIENTE DE HOMOGENEIZACION:

EFICIENTE DE HOMOGENEIZACION DE USO : 1
 EFICIENTE DE HOMOGENEIZACION DE SITUACION : 1

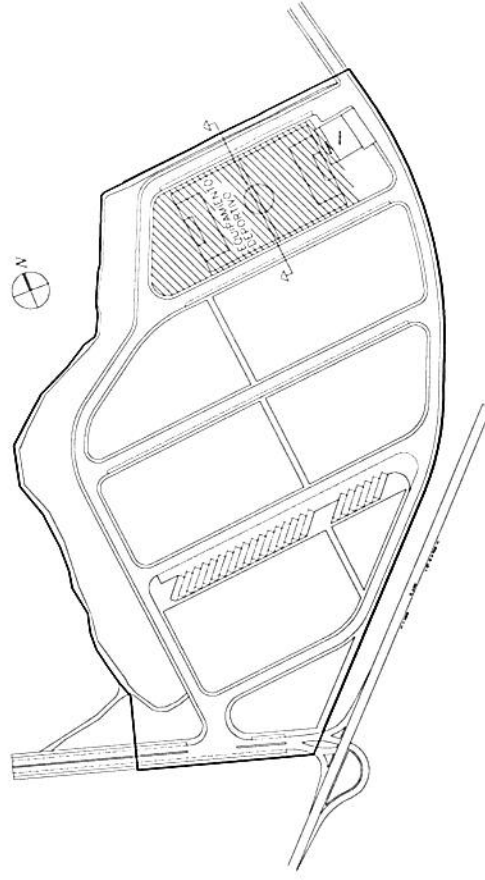
SERVACIONES:

espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación. s muros verticales que salven los desniveles del terreno y que queden vistos deberán estar abados con piedra natural.

SECCION TIPO:



UBICACION:





JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

4. DELIMITACION DE POLIGONOS (UNIDADES DE ACTUACION)



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 38 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jof.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

4.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

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

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

Las NN.SS. de Mazo establece para este Polígono Industrial un carácter comarcal y un sistema de expropiación de desarrollo y ejecución de los terrenos que lo comprenden, siendo el Cabildo Insular de la Palma la única entidad beneficiario, actuando por esto como único propietario.

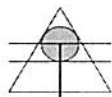
Dadas las características antes expuestas de este Plan, el desarrollo del mismo se ha delimitado con un solo Polígono (Unidad de Actuación), que comprende la totalidad de los terrenos que se integran en el Plan Parcial.

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

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

San Andrés y Sauces a febrero de 2000

El Arquitecto:



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 4509 12 E-MAIL: arquitecti@jfd.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

5. PLAN DE ETAPAS.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jdet.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

5.1.- DEFINICION Y OBJETIVOS.

El Plan de etapas tiene por objeto cumplimentar lo dispuesto en los artículos 54, 57 y 62 del Reglamento de Planeamiento.

Su finalidad es la de establecer y justificar las fases para la utilización de las obras de urbanización de conformidad con las previsiones y determinaciones del Plan Parcial.

**JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.**

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

5.2. DURACION.

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

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P - TEL: 922 45 14 75/11 52

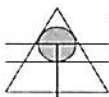
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

5.3.- EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

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

**JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.**

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX.: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

5.4.- DESCRIPCIÓN DE LAS ETAPAS.

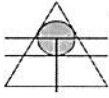
De conformidad a los criterios señalados y tal como refleja el plano adjunto (Nº 23), la Primera Etapa contempla la urbanización de la parte superior del área que comprende el Plan, desde la vía de acceso hasta el anillo de circulación donde llegan las vías de máxima pendiente que conectan las transversales,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

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

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

San Andrés y Sauces a febrero de 2000

El Arquitecto:



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX.: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

6. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

**JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.**

ARQUITECTURA Y URBANISMO

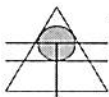
CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jot.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

6.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

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



6.2. CONTENIDO.

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

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



6. 3. EVALUACION DE LOS MODULOS UNITARIOS.

Las obras de urbanización que prevé el Plan Parcial se englobarán en los capítulos siguientes, cuyos módulos unitarios se expresan así mismo a continuación:

a) Movimiento de tierras.

Comprende el movimiento de tierras necesario para obtener la plataforma de la red viaria.

Coste estimado..... 1.600 Pts/m²

b) Muros.

Comprende los muros de hormigón armado necesarios para contener los viales.

Coste estimado..... 18.000 Pts/m²

c) Aceras.

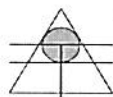
Comprende las obras de acabado de las mismas, en hormigón, bordillos, pavimento.

Coste estimado..... 3.800 Pts/m²

d) Calzadas y aparcamientos.

Incluye las obras de base y rodadura en la formación de calzadas de viales y aparcamientos.

Coste estimado..... 2.6000 Pts/m²



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX.: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jdet.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

- e) Red de agua potable de riego y depósito de regulación de zanjas, pozos, tuberías, piezas especiales, arquetas, acometidas domiciliarias o hidrantes.

Coste estimado..... 12.500 Pts/m²

- f) Depuradora, pozo absorbente y aliviadero.

Coste estimado..... 15.000 Pts/m²

- g) Red de saneamiento y red de pluviales en red unitaria.

Análogamente supone las obras precisas para el estudio de la red.

Coste estimado..... 10.000 Pts/m²

- h) Electricidad. Canalización A.T.

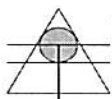
Ml. canalización de A.T. de diámetro 200 con p.p. de sótanos, arquetas, estaciones transformadoras y línea M.T.

Coste estimado..... 25.000 Pts/m²

- j) Electricidad. Canalización alumbrado público.

Ml. canalización de A.P. de diámetro 110 con p.p. de báculo, luminarias, arquetas, cableado, cuadros y protección.

Coste estimado..... 7.000 Pts/m²



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 36 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

k) Canalización telefónica.

Supone las obras correspondientes a la canalización por las que la C.T.N.E. efectuará posteriormente el tendido de la red propiamente dicha.

Coste estimado..... 2.000 Pts/m²

l) Zonas verdes.

Forma este capítulo, los movimientos de tierra, plantación de especies vegetales, alumbrado público y ornamentación y pavimentación en las áreas de recreo y jardines.

Coste estimado..... 2.500 Pts/m²

m) Protección de borde de Urbanización.

Comprende la limpieza y plantación de árboles de alto porte.

Coste estimado..... 800 Pts/m²

n) Comprende las conexiones con las redes exteriores de suministro de agua, energía eléctrica y teléfono.

Coste estimado..... 15.000 Pts/m²



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
 ARQUITECTURA Y URBANISMO
 CIF.: B-38416038
 C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 62
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jet.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

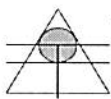
6.4. IMPORTE ECONOMICO DE LA OBRA DE ORBANIZACION

CONCEPTO	SUPERFICIE	m ²	PRECIO UNITARIO	Ptas/m ²	IMPORTE	Pts.
* Movimiento de Tierra	37.200,00	m ²	1.600,00	Ptas/m ²	59.520.000,00	Ptas
* Muros	2.650,00	m ³	18.000,00	Ptas/m ³	47.700.000,00	Ptas
* Aceras	14.350,00	m ²	3.800,00	Ptas/m ²	54.530.000,00	Ptas
* Calzadas y aparcamientos	22.800,00	m ²	2.600,00	Ptas/m ²	59.280.000,00	Ptas
* Red de agua potable, riego y depósito de regulación	4.250,00	ml	12.500,00	Pts/ml	53.125.000,00	Ptas
* Depuradora, pozo absorbente y aliviadero	1,00	Ud	15.000.000,00	Pts/Ud	15.000.000,00	Ptas
* Red de saneamiento y red de aguas pluviales en red unitaria	3.700,00	ml	10.000,00	Pts/ml	37.000.000,00	Ptas
* Electricidad. Canalización de A. T.	1.260,00	ml	25.000,00	Ptas/m ²	31.500.000,00	Ptas
* Electricidad . Canalización de B. T.	3.580,00	ml	10.000,00	Ptas/ml	35.800.000,00	Ptas
* Electricidad. Canalización Alumbrado público.	4.000,00	ml	7.000,00	Ptas/ml	28.000.000,00	Ptas
* Canalización telefonica	4.050,00	ml	2.000,00	Ptas/m ²	8.100.000,00	Ptas
* Zonas verdes	18.050,00	m ²	2.500,00	Ptas/m ²	45.125.000,00	Ptas
* Protección de borde de Urbanización	6.250,00	m ²	800,00	Ptas/m ²	5.000.000,00	Ptas
* Infraestructura exterior	1,00	Ud	15.000.000,00	Pts/Ud	15.000.000,00	Ptas
SUMA TOTAL					494.680.000,00	Ptas
G.G. Y B.I. (2 %)					108.829.600,00	Ptas
TOTAL					603.509.600,00	Ptas

Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial y de Servicios " Las Llanadas de Bona "

Texto Refundido. Acuerdo Municipal de Aprobación Provisional

Ayuntamiento de Barlovento
 Abril de 2000



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 38 - 2ª P. - TEL.: 922 45 14 75/11 52

FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jof.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

6.5. REPERCUSION COSTES DE URBANIZACION

De las cifras expuestas resultan como indicadores genéricos los siguientes:

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

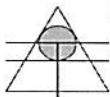
$$603.509.600 \text{ ptas} / 81.816 \text{ m}^2 = 7.376 \text{ ptas/m}^2$$

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

$$603.509.600 \text{ ptas} / 100.140 \text{ m}^2 = 6.027 \text{ ptas/m}^2$$

San Andrés y Sauces a abril de 2000

El Arquitecto:



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

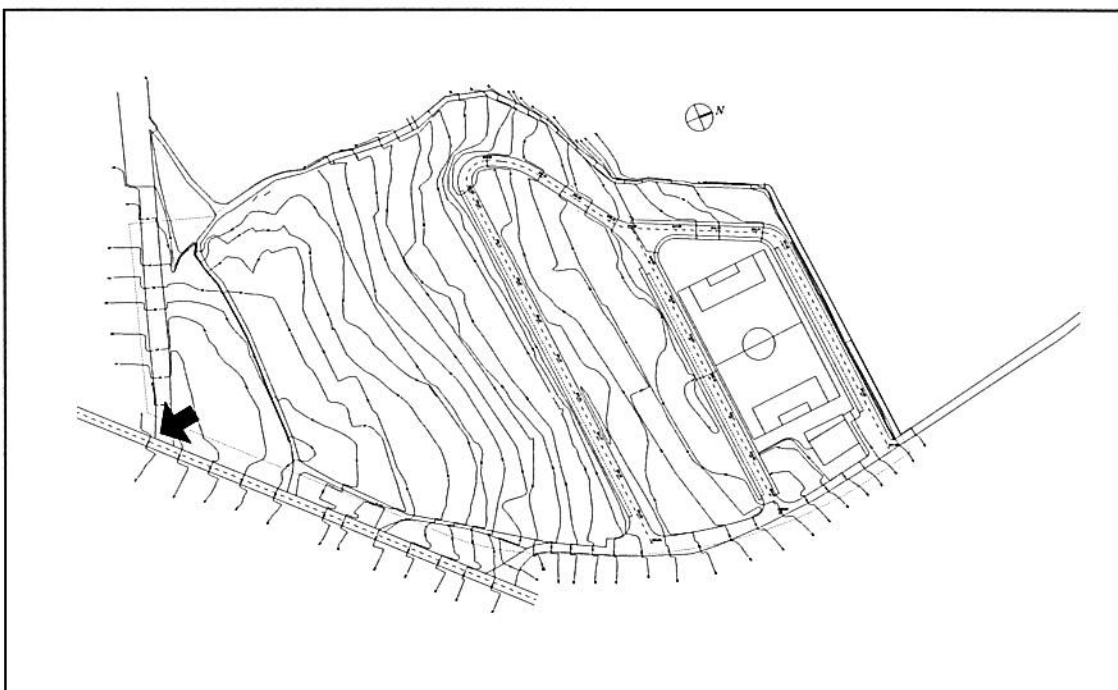
CIF.: B-38416038
C/ PRINCIPE FELIPE, 36 - 2ª P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

7. ANEXO ESTUDIO FOTOGRAFICO.

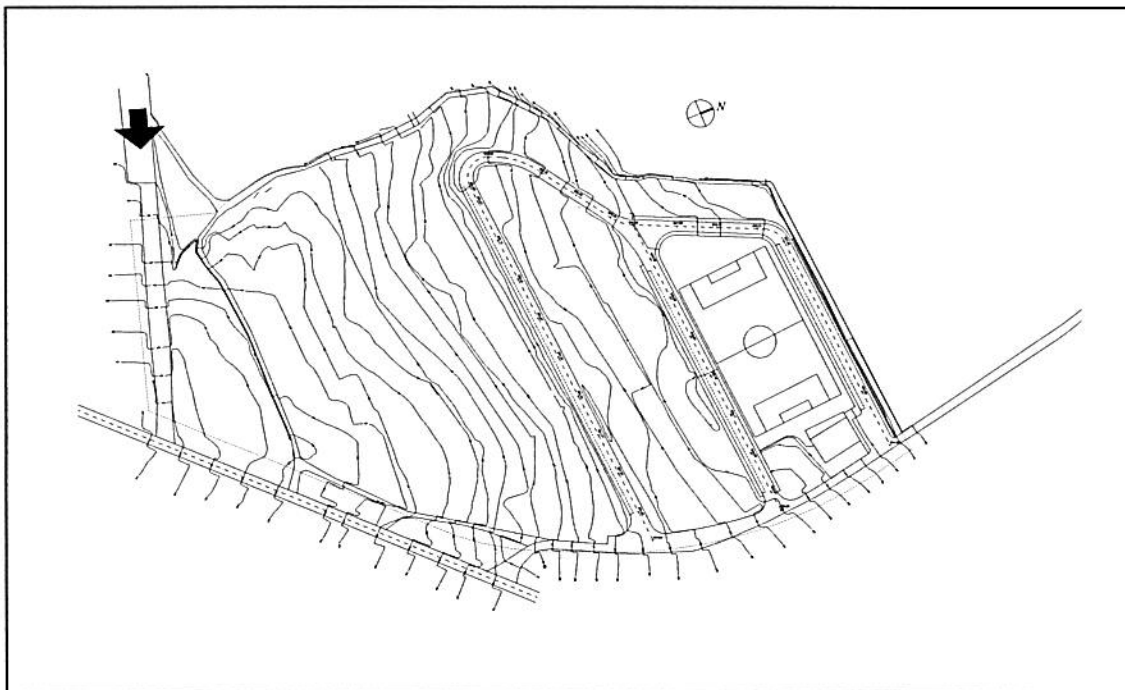


- SEÑALIZACIÓN DE ENTRADA A CEMENTERIO, QUE COINCIDE CON EL ACCESO DE PLAN PARCIAL PROYECTADO



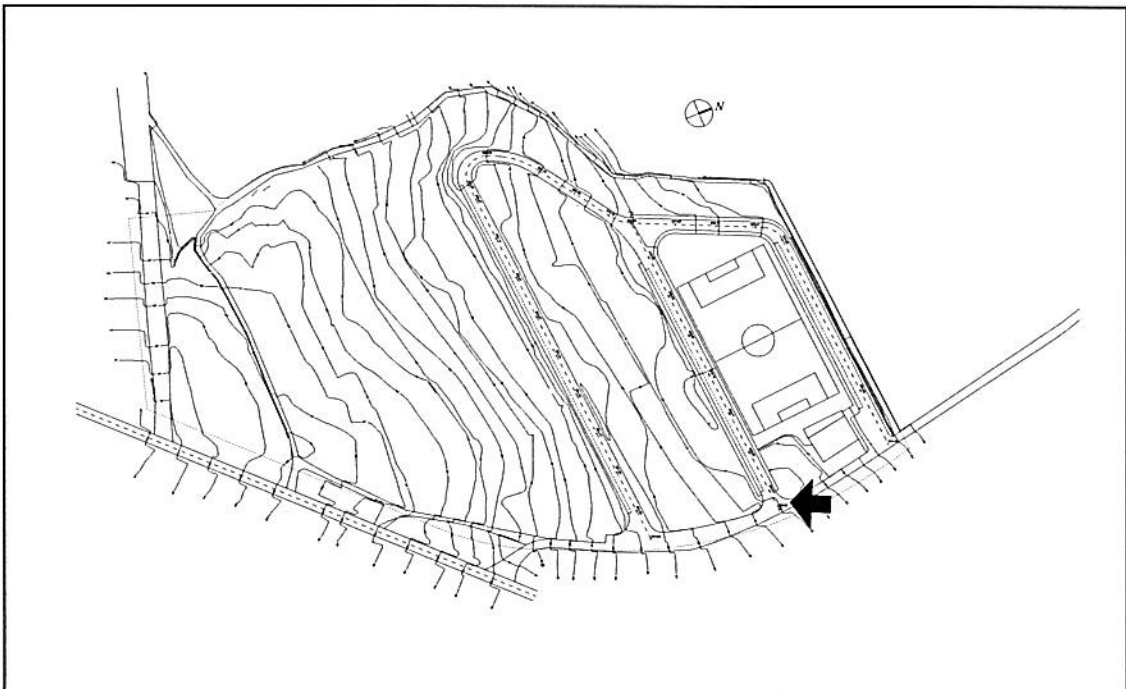


- VIA DE ACCESO A CEMENTERIO



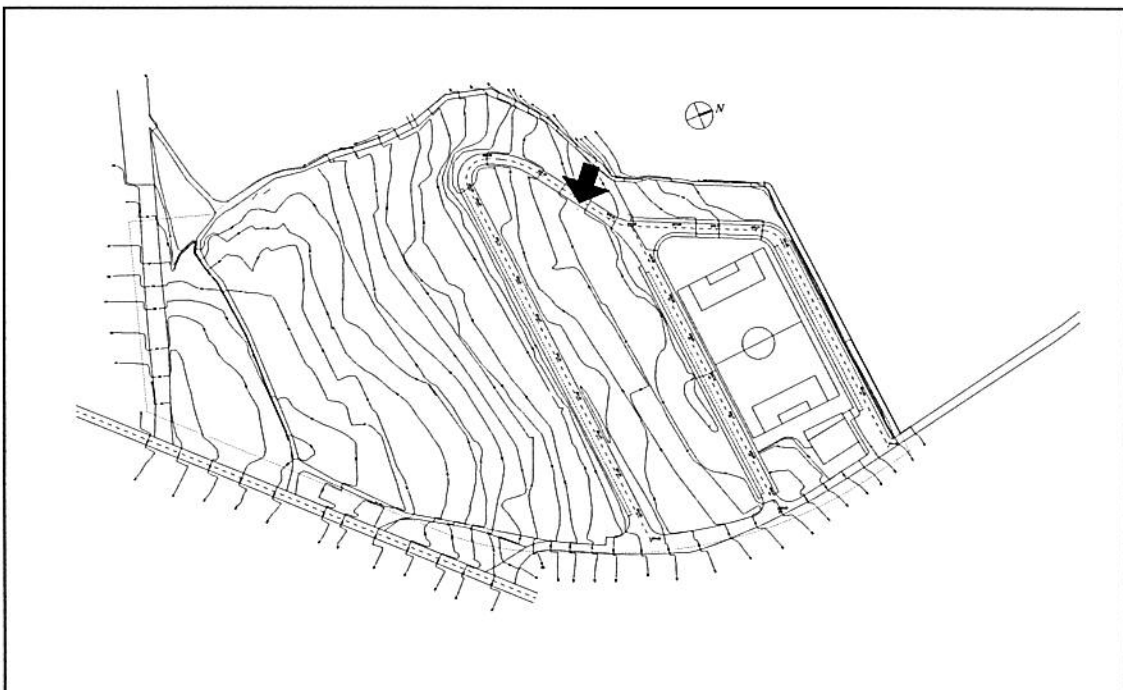


- TENDIDO AEREO DE BAJA TENSION QUE PASA POR EL SECTOR



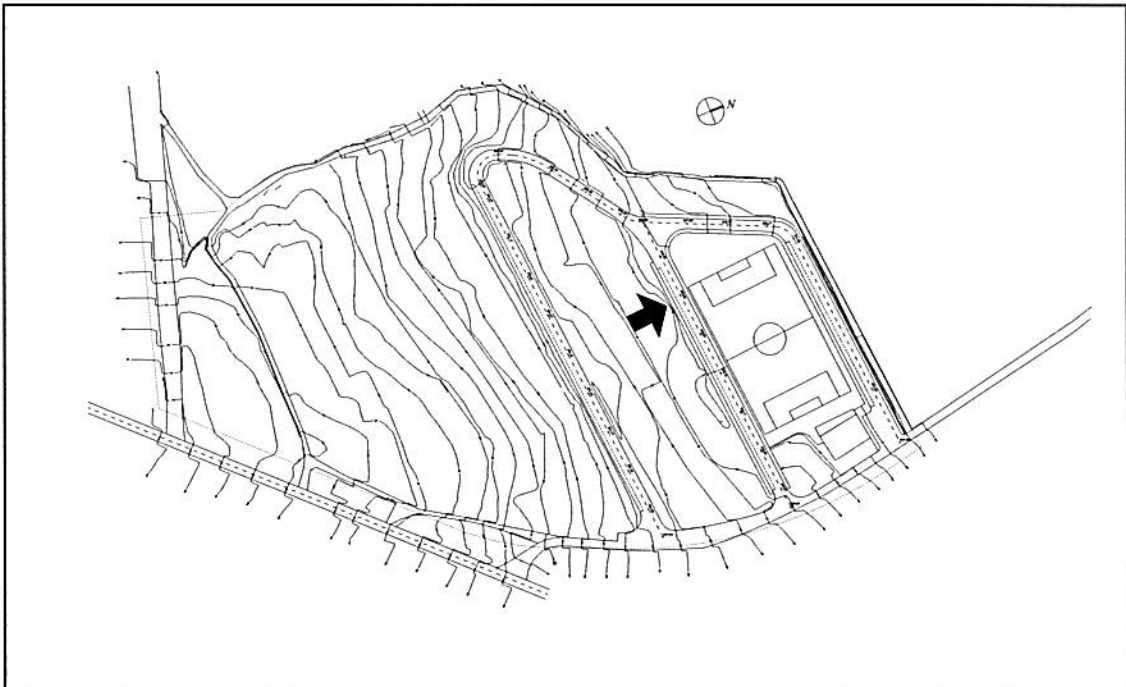


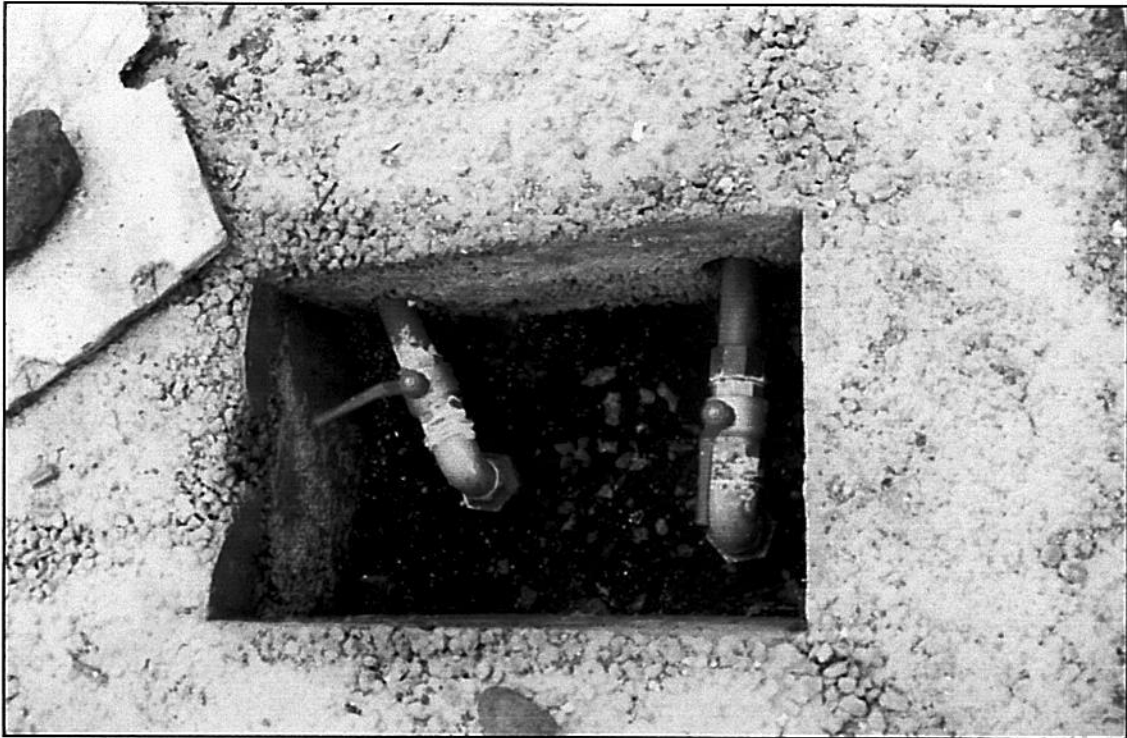
- BOCA DE RIEGO



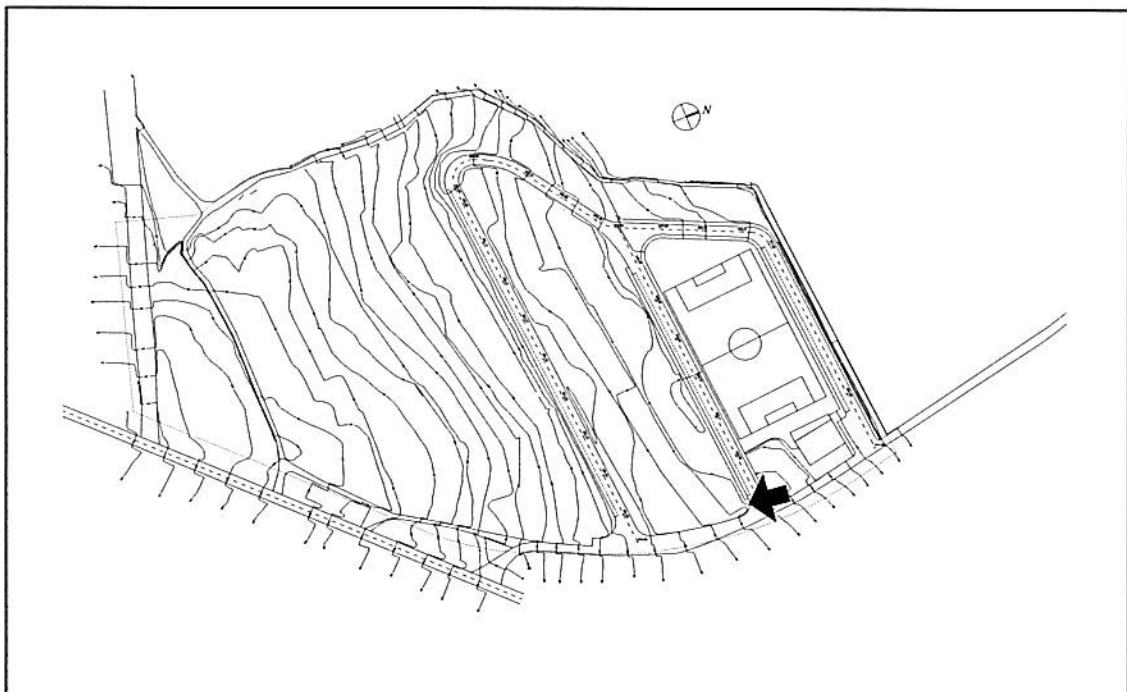


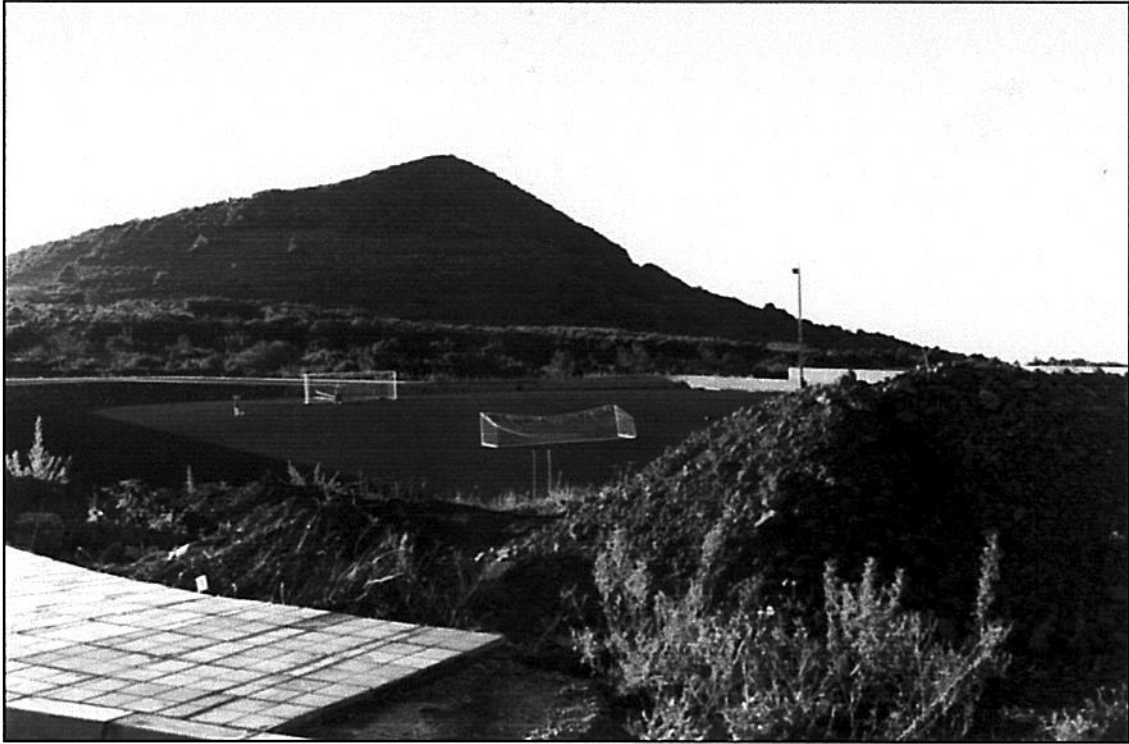
- ARQUETAS DE TELEFONIA (1) Y RED DE BAJA TENSION (2)



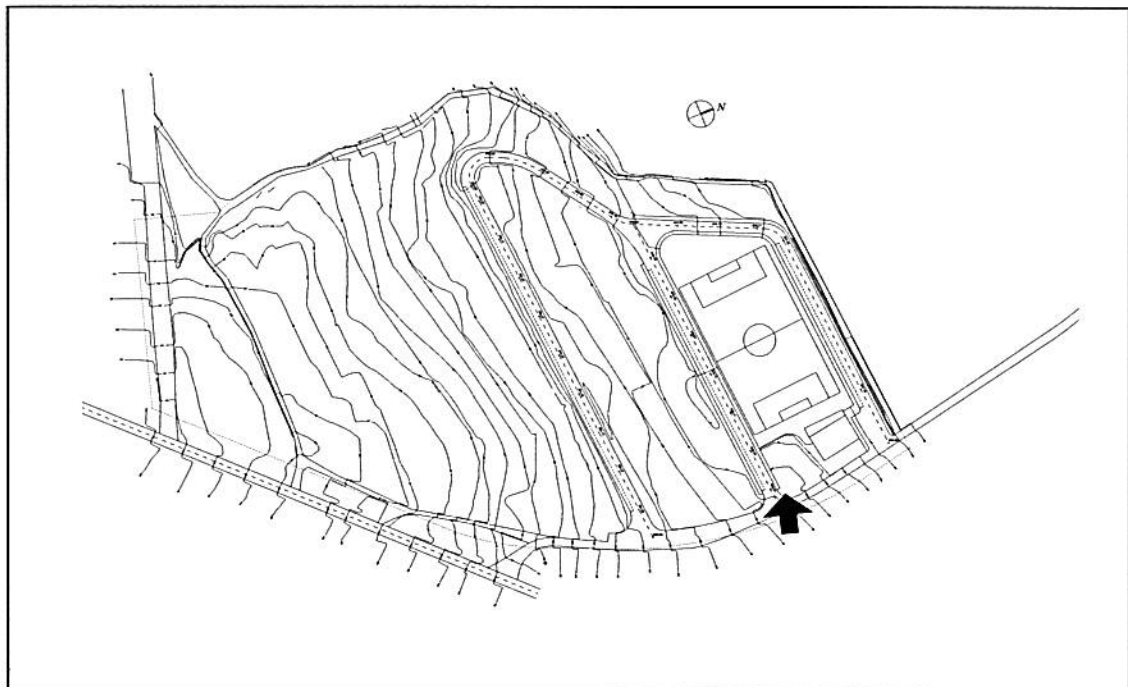


- ARQUETA DE VÁLVULAS DE LA RED DE FONTANERIA



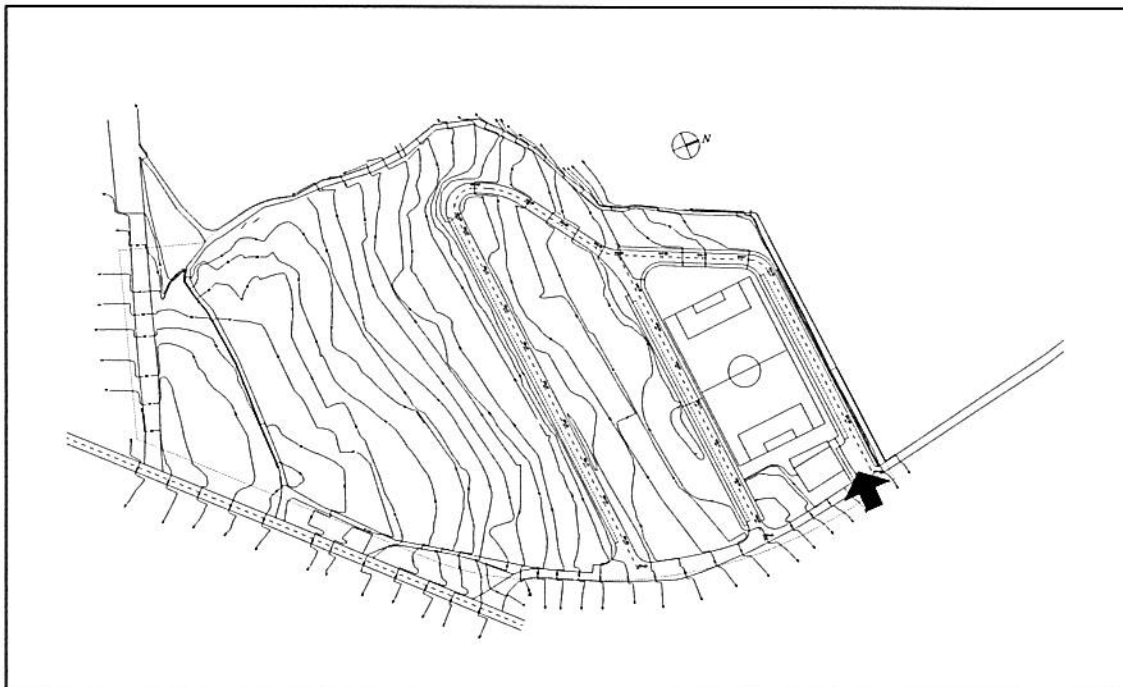


- CAMPO DE FUTBOL DE ENTRENAMIENTO (EQUIPAMIENTO DEPORTIVO)



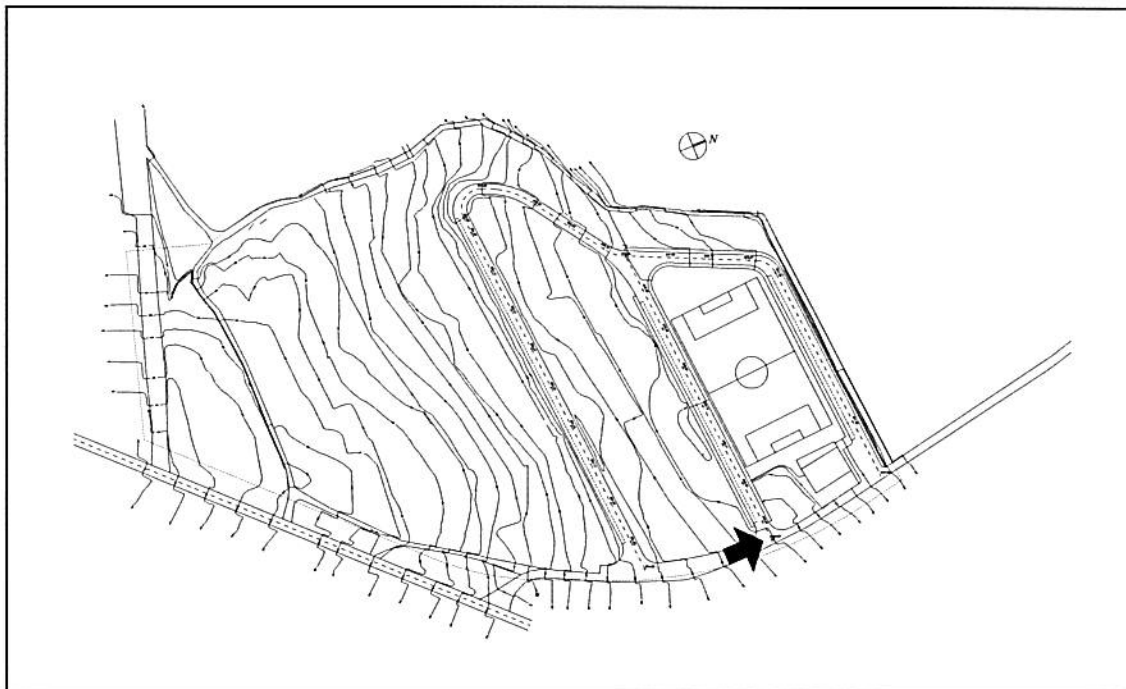


- CALLE CASI TOTALMENTE URBANIZADA, QUE SEPARA LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DEL CAMPO MUNICIPAL DE FUTBOL.



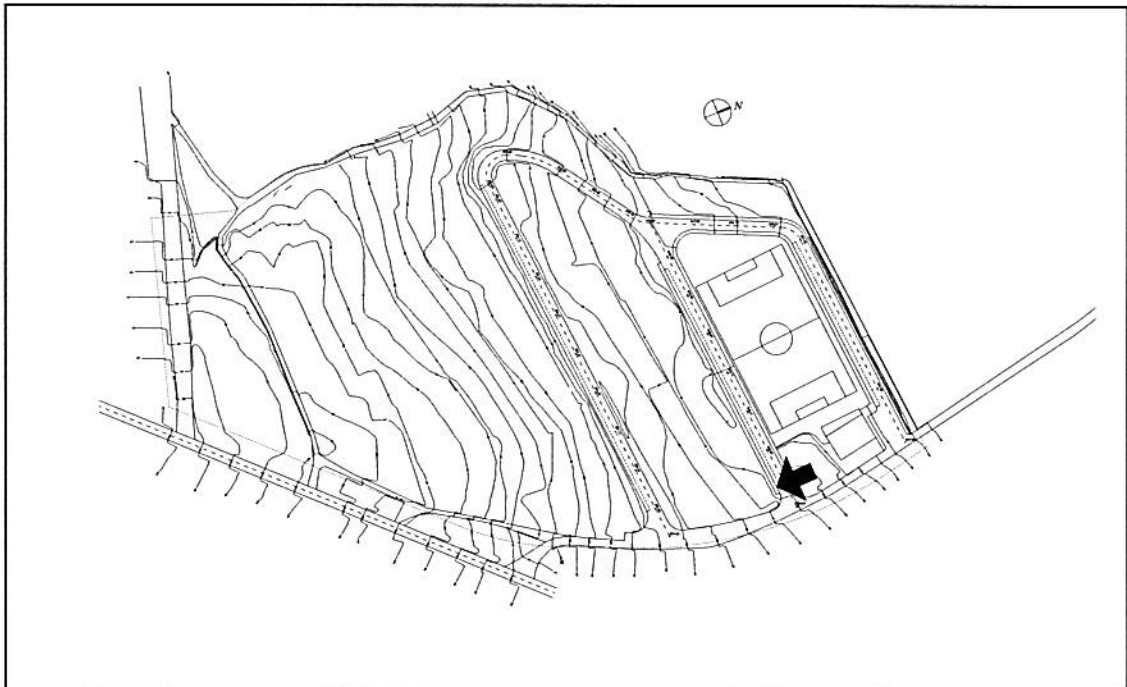


- VIA PERIMETRAL. TRAMO SUR SEMIURBANIZADA



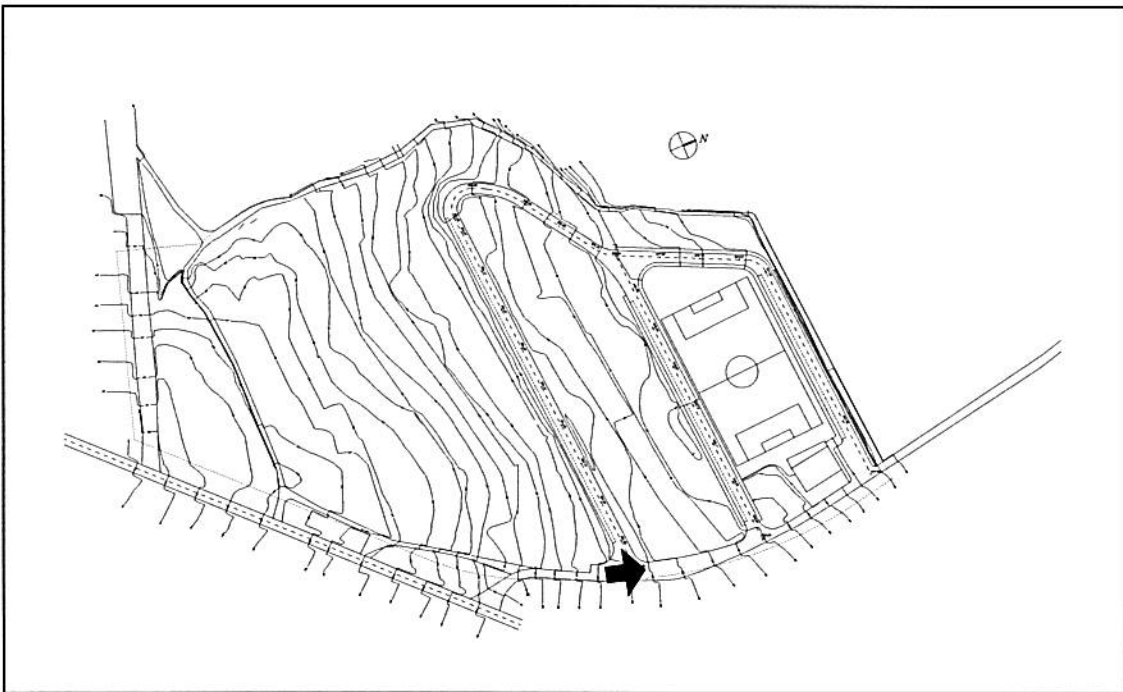


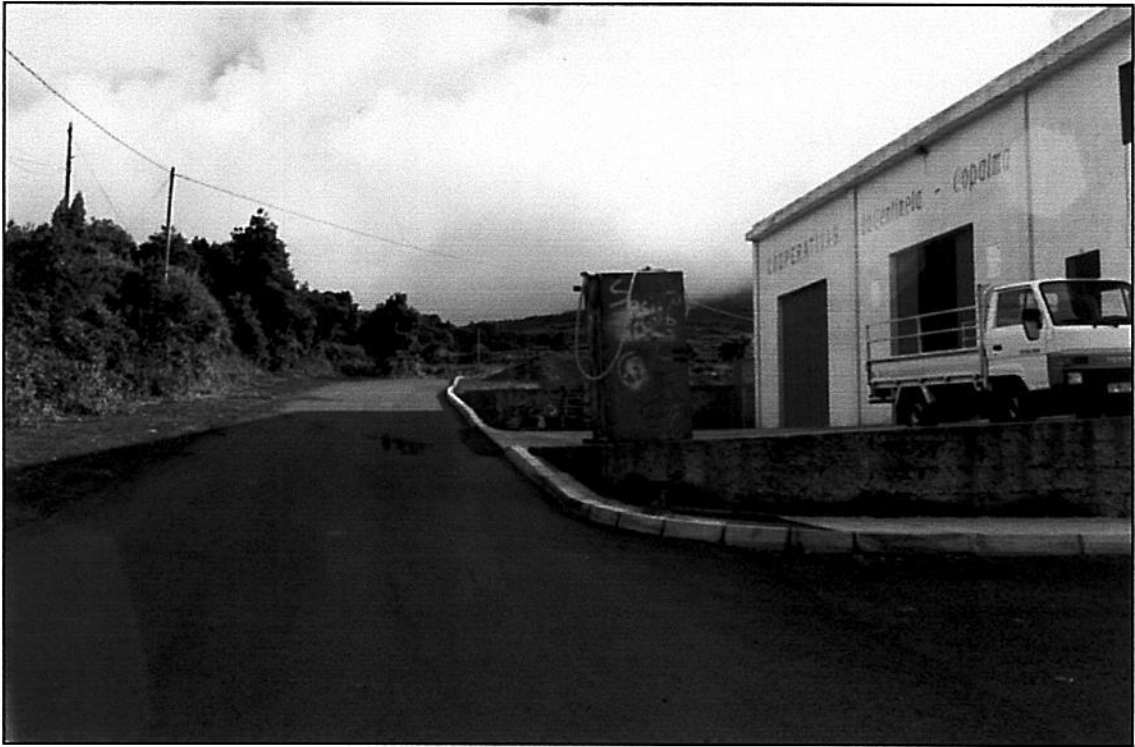
- ARQUETA DE ACOMETIDA A RED ELECTRICA BAJA TENSION. 2Ø160mm.



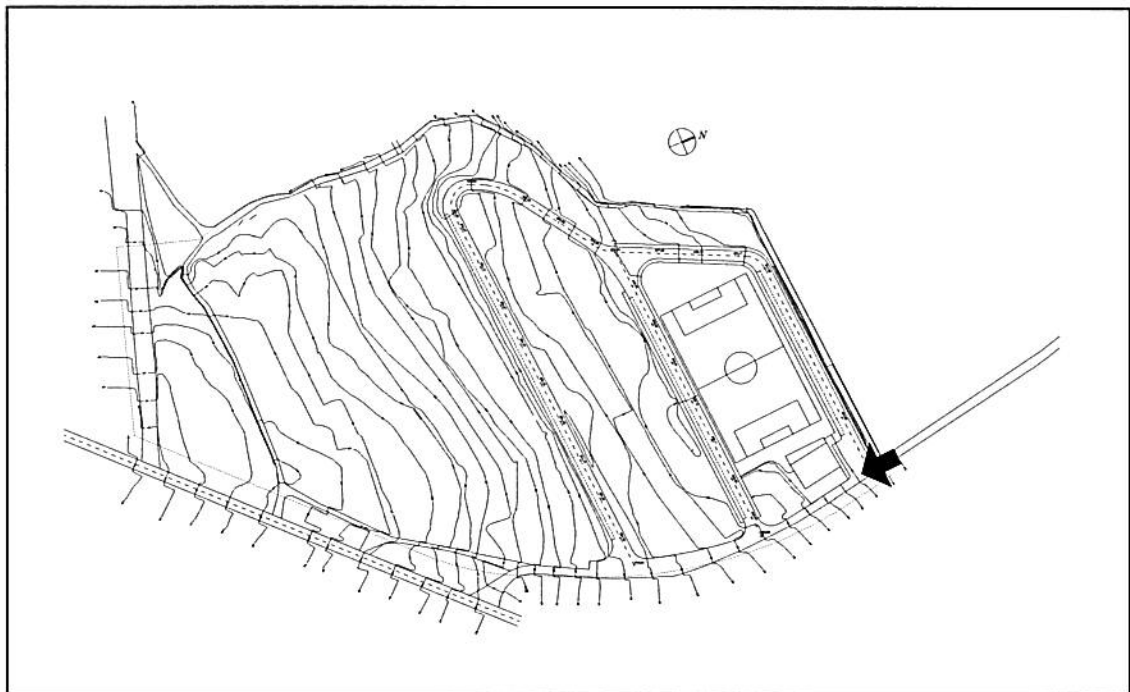


- VIA PERIMETRAL, TRAMO SUR



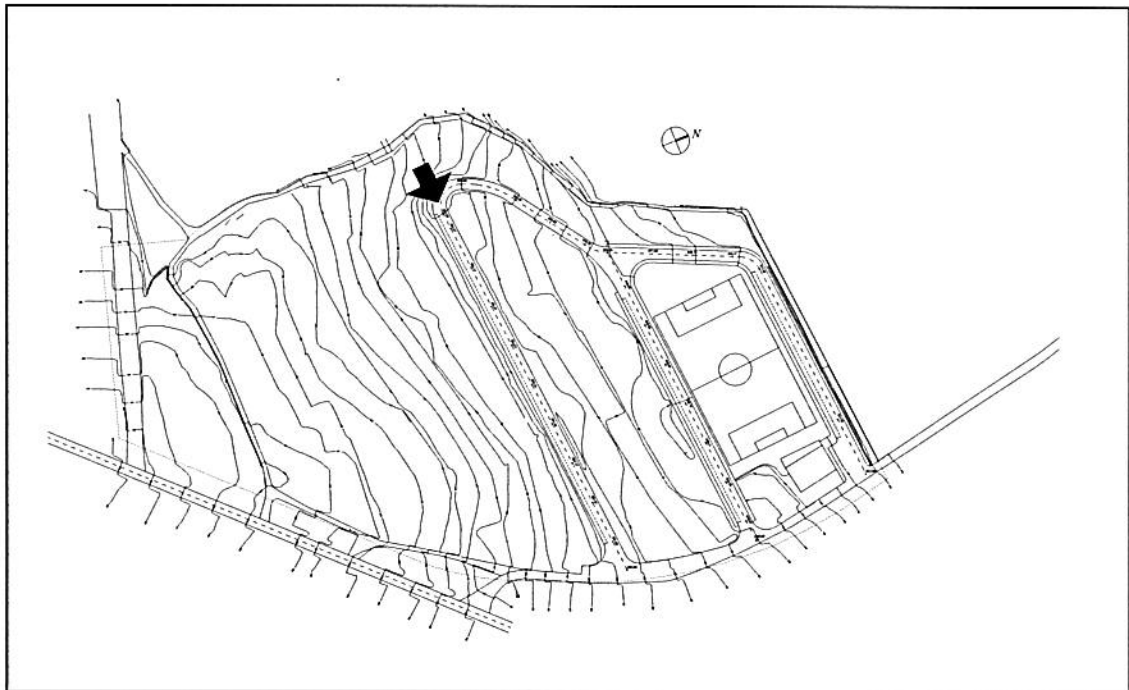


- EDIFICACION DE LA COOPERATIVA AGRICOLA CUPALMA



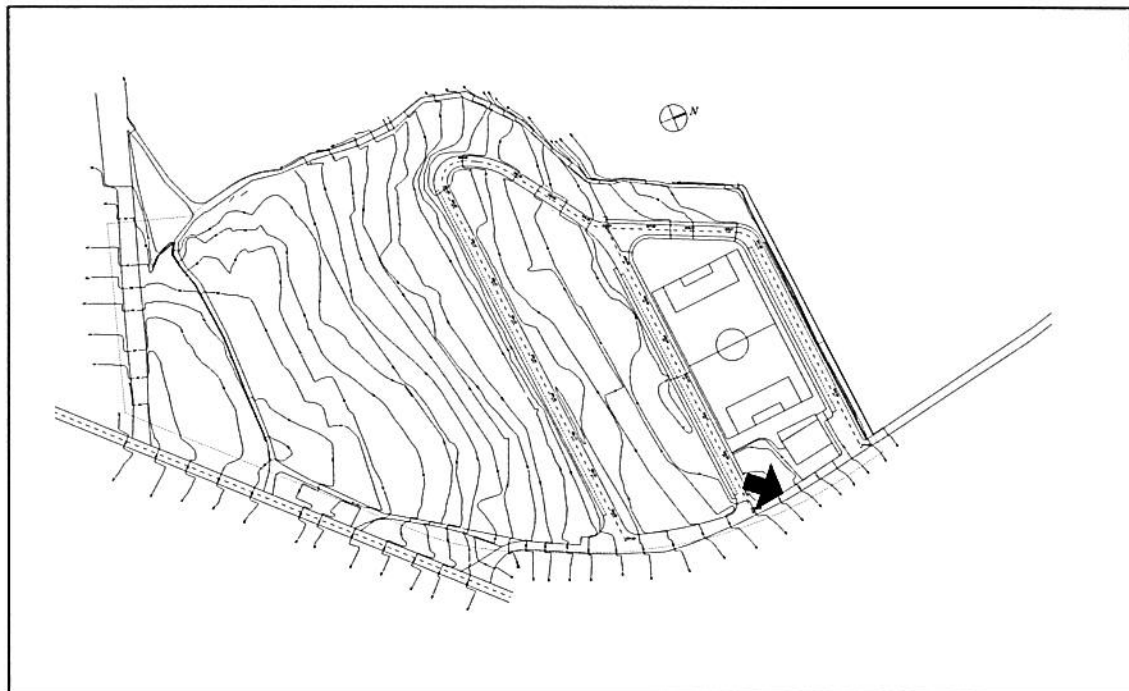


- VIA EXISTENTE SEMIURBANIZADA



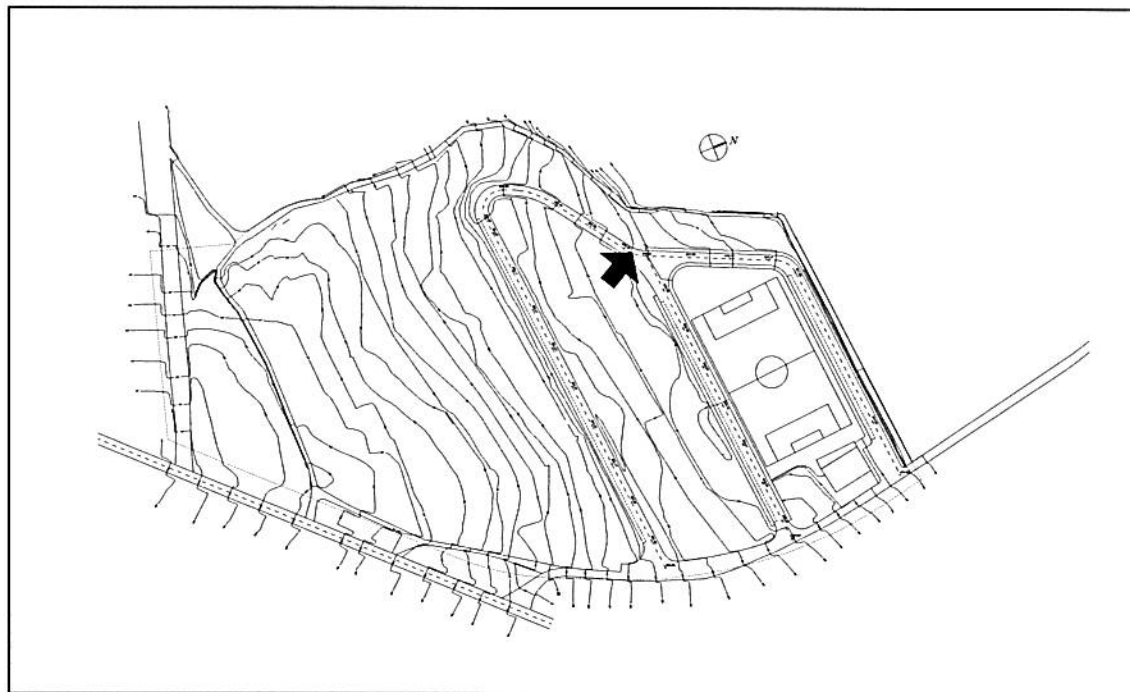


- TENDIDOS AEREOS DE TELEFONIA Y BAJA TENSION



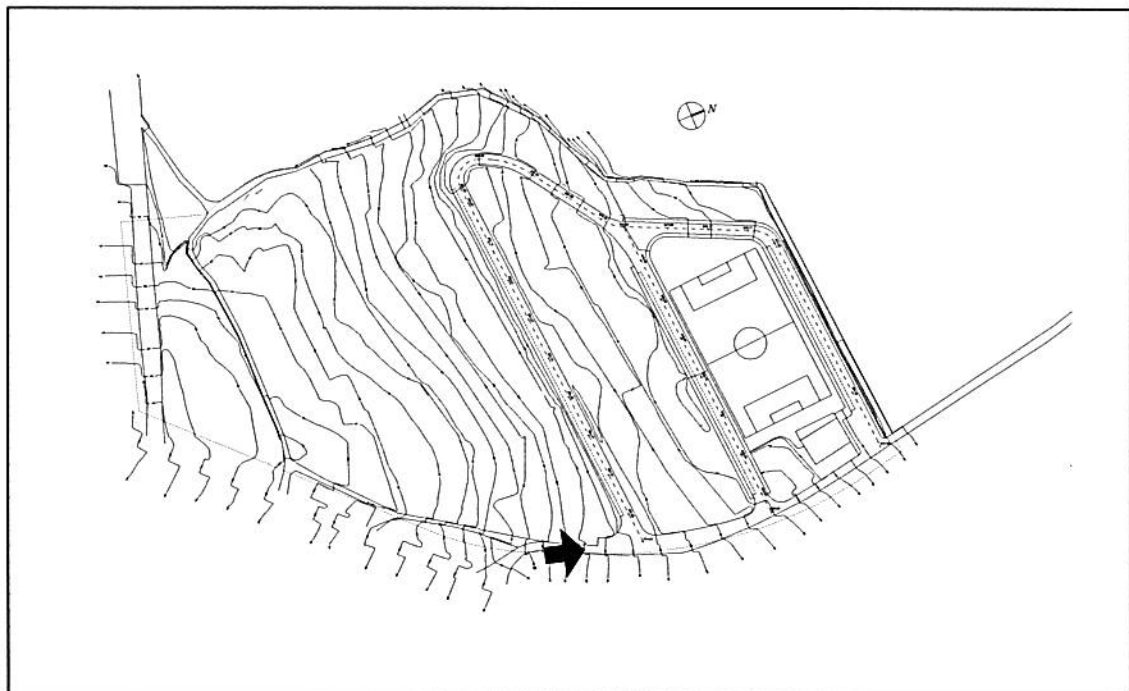


- ZANJA PARA LA CANALIZACION DE CONEXIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO CON DEPURADORA



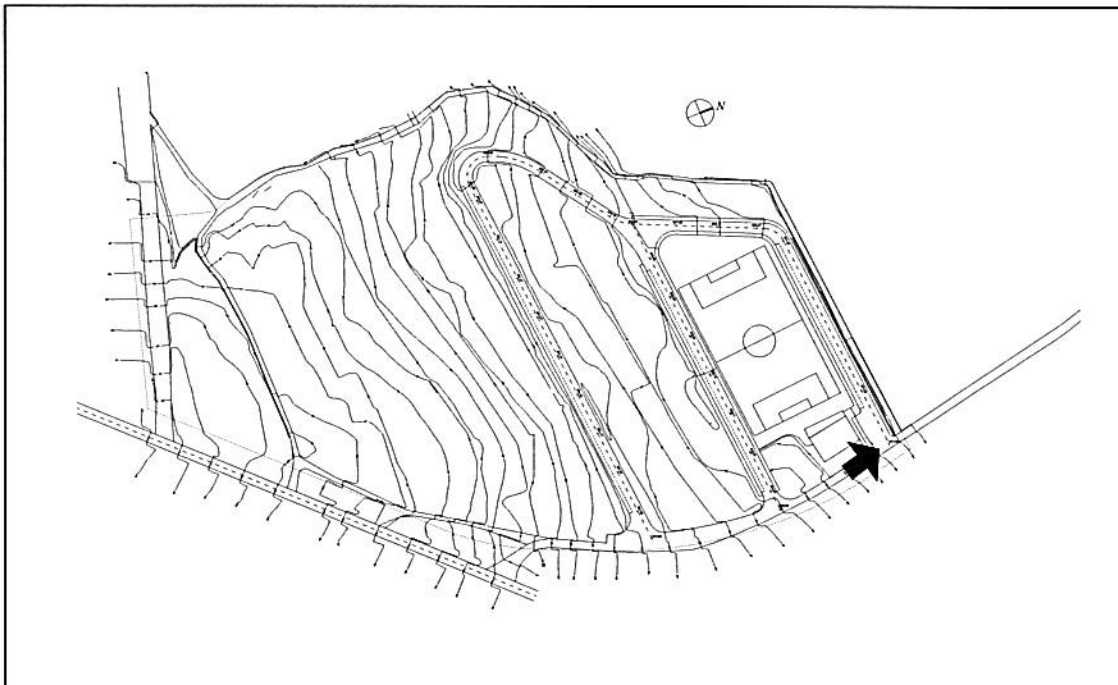


- VIA PERIMETRAL SEMIURBANIZADA





- VIA PERIMETRAL SUR SEMIURBANIZADA. AL FONDO VALLADO DE LA ZONA DE APARCAMIENTO DEL CAMPO MUNICIPAL DE FUTBOL





- VIA PERIMETRAL NORTE SEMIURBANIZADA

