

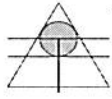
JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

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

	<p>AYUNTAMIENTO DE BARLOVENTO Provincia de Santa Cruz de Tenerife</p>
	<p>Teléfonos 922-18-60-02 / 18-64-50 Fax: 922-18-61-36 C.P. 38726</p>
<p>DILIGENCIA: LA EXTIENDO YO EL SECRETARIO DE LA CORPORACION, PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO, QUE INTEGRA EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS " LAS LLANADAS DE BONA ", HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE POR DECRETO DE LA ALCALDÍA DE FECHA 18 DE ABRIL DE 2001.</p>	
<p>EN BARLOVENTO A 2 DE MAYO DE 2001.</p>	
<p>EL SECRETARIO:</p>	

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



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

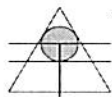
ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-33416038

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

INDICE.



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@jdet.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA -TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

INDICE:

1.- MEMORIA DE ORDENACION.

1.0.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

1.1.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.1.1.- Presentación y objetivo del Proyecto.

1.1.2.- Planeamiento de orden superior.

Determinaciones.

1.1.2.1.- Normas Subsidiarias.

1.1.3.- Conveniencia y Oportunidad.

1.1.4.- Sistema de Gestión.

1.1.5.- Duración y número de Etapas.

1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1.- Delimitación del Sector.

1.2.2.- Encuadre Municipal.

1.2.3.- El Marco Urbanístico.

1.2.4.- Edificación e infraestructura existente.

1.2.5.- Estructura de la Propiedad.

1.3.- INFORMACION FISICA.

1.3.1.- Accesibilidad.

1.3.2.- Topografía y Paisaje.

1.3.3.- Vegetación y Flora.

1.3.4.- Fauna.

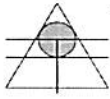
1.3.5.- Geología.

1.3.6.- Hidrología.

1.3.7.- Climatología.

1.3.8.- Usos del Suelo.

1.3.9.- Arqueología.



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

1.4.- PROPUESTA DE ORDENACION.

1.4.1.- Objetivos y Criterios.

1.4.2.- Zonificación y Viario. -

1.4.3.- Capacidad del Plan.

1.4.3.1.- Zonas de Dominio Privado.

1.4.3.2.- Dotaciones Públicas.

1.5.- INFRAESTRUCTURAS OBRAS Y URBANIZACION.

1.5.1.- Red Viaria.

1.5.2.- Red de Abastecimiento de Agua Riego y C. Incendios.

1.5.3.- Red de Alcantarillado.

1.5.4.- Red de Evacuación de aguas pluviales.

1.5.5.- Electrificación: Red de Media y Baja Tensión.

1.5.6.- Red de Alumbrado Público.

1.5.7.- Red de Telefonía.

1.6.- CUADROS RESUMEN DE CARACTERISTICAS.

1.6.1.- Magnitudes Básicas y Justificación de Dotaciones.

1.6.2.- Desglose de Superficies, Uso y Tipologías.

2.- INDICE DE PLANOS

2.1.- PLANOS DE INFORMACION.

2.2.- PLANOS DE ORDENACION.

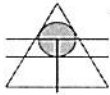
3.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

3.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

3.1.1.- (Art. 1) Objetivos.

3.1.2.- (Art. 2) Ambito.

3.1.3.- (Art. 3) Vigencia-Revisión, Modificación y fases.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-35416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª 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

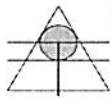
- 3.1.4.- (Art. 4) Obligatoriedad.
- 3.1.5.- (Art. 5) Interpretación.
- 3.1.6.- (Art. 6) Situaciones transitorias.
- 3.1.7.- (Art. 7) Remisión al Planeamiento General.

3.2.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

- 3.2.1.- (Art. 8) Competencias.
- 3.2.2.- (Art. 9) Desarrollo.
- 3.2.3.- (Art. 10) Polígonos y Sistemas.
- 3.2.4.- (Art. 11) Proyectos de Urbanización.
- 3.2.5.- (Art. 12) Licencias.
 - 3.2.5.1. (Art. 12) Condiciones de otorgamiento.
 - 3.2.5.2. (Art. 13) Consultas e informes.
 - 3.2.5.3. (Art. 14) Solicitud del señalamiento de Alineaciones y Rasantes.
 - 3.2.5.4. (Art. 15) Contenido de las licencias y obligaciones del titular.
 - 3.2.5.5. (Art. 16) Plazo y caducidad de las licencias.
 - 3.2.5.6. (Art. 17) Documentación General para la solicitud de una licencia.
 - 3.2.6.7. (Art. 18) Documentación para la solicitud de licencia de urbanización.
 - 3.2.5.8. (Art. 19) Obras menores.
 - 3.2.5.9. (Art. 20) Otras licencias.
 - 3.2.5.10. (Art. 21) Obligación de conservación de las condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.
 - 3.2.5.11. (Art. 22) Documentos complementarios.

3.3. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

- 3.3.1. (Art. 23) Prescripciones observables en la ejecución de las obras.
- 3.3.2. (Art. 24) Conclusión de las obras.



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

3.4. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.4.1. Disposiciones generales.

3.4.1.1. (Art.25) Calificación del suelo.

3.4.2. Disposiciones relativas a la edificación.

3.4.2.1. Condiciones de Volumen.

3.4.2.1.1. (Art. 26) Paramentos relativos a la forma del espacio privado.

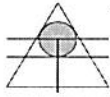
- 1.- Alineación de vial.
- 2.- Alineación de la edificación o línea de fachada.
- 3.- Ancho de la Calle.
- 4.- Eje de la Calle.
- 5.- Rasante.
- 6.- Altura reguladora.
- 7.- Cuerpos y elementos salientes.
- 8.- Cerramientos.
- 9.- Retranqueos de la edificación.

3.4.2.1.2. (Art. 27) Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

- 1.- Parcela Bruta o Tipo.
- 2.- Solar.
- 3.- Parcela neta o edificable.
- 5.- Ocupación.
- 6.- Espacio libre de parcela.
- 7.- Edificabilidad.

3.4.2.1.3. (Art. 28) Parámetros relativos a la edificación.

- 1.- Número de Plantas.
- 2.- Planta Baja.
- 3.- Planta Sótano y semisótano.
- 4.- Planta piso.
- 5.- Cubiertas y Altillos.
- 6.- Claraboyas.
- 7.- Patios interiores.
- 8.- Fachadas.



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

3.4.2.2. (Art. 29) Condiciones de uso.

- 1.- Usos pormenorizados.
- 2.- Categoría y situación de las actividades industriales.
- 3.- Condiciones específicas de carácter general.
- 4.- Condiciones reglamentarias.
- 5.- Actividades molestas.
- 6.- Actividades insalubres y nocivas.
- 7.- Actividades peligrosas.
- 8.- Condiciones de las instalaciones.
- 9.- Protección contra incendios.
- 10.- Control Ambiental.

3.4.2.3. (Art. 30) Condiciones higienico-sanitarias.

- 1.- Puesto de Trabajo.
- 2.- Ventilación e iluminación.
- 3.- Pasillos y escaleras.
- 4.- Aseos.
- 5.- Normas Básicas.
- 6.- Aparcamientos.
- 7.- Carga y Descarga.

3.4.2.4. (Art. 31) Condiciones Estéticas.

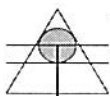
3.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

3.5.1.- Edificación Industrial.

3.5.1.1.- (Art. 32) Definición.

3.5.1.2.- (Art. 33) Condiciones Generales.

- 1.- Condiciones de uso.
- 2.- Alineaciones y retranqueos.
- 3.- Condiciones de la parcela.
- 4.- Altura máxima.
- 5.- Sótanos.
- 6.- Ocupación máxima y edificabilidad.
- 7.- Aparcamientos.



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

3.5.2.- Sistema de equipamiento.

3.5.2.1.- (Art. 34) Definición.

3.5.2.2.- (Art. 35) Equipamiento social.

- 1.- Condiciones de uso.
- 2.- Alineaciones y retranqueos.
- 3.- Condiciones de la parcela.
- 4.- Altura máxima.
- 5.- Sótanos.
- 6.- Ocupación máxima y edificabilidad.
- 7.- Aparcamientos.

3.5.2.3.- (Art. 36) Equipamiento Comercial.

- 1.- Condiciones de uso.
- 2.- Alineaciones y retranqueos.
- 3.- Condiciones de la parcela.
- 4.- Altura máxima.
- 5.- Sótanos.
- 6.- Ocupación máxima y edificabilidad.
- 7.- Aparcamientos.

3.5.2.4.- (Art. 37) Equipamiento Deportivo.

- 1.- Condiciones de uso.
- 2.- Alineaciones y retranqueos.
- 3.- Condiciones de la parcela.
- 4.- Altura máxima.
- 5.- Sótanos.
- 6.- Ocupación máxima y edificabilidad.
- 7.- Aparcamientos.

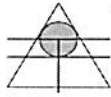
3.5.3.- Zonas Verdes.

3.5.3.1.- (Art. 38) Definición y condiciones de uso.

3.5.3.2.- (Art. 39) Jardines.

3.5.3.3.- (Art. 40) Parques Públicos.

3.5.3.4.- (Art. 41) Jardines de Borde.



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

3.5.4.- Viario.

3.5.4.1.- (Art. 42) Definición.

3.5.4.2.- (Art. 43) Condiciones de uso.

3.6.- FICHAS DE MANZANAS.

4.- DELIMITACION DE POLIGONOS.

4.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

5.- PLAN DE ETAPAS.

5.1.- DEFINICION Y OBJETIVOS.

5.2.- DURACION.

5.3.- EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

5.4.- DESCRIPCION DE LAS ETAPAS.

6.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

6.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

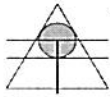
6.2.- CONTENIDO.

6.3.- EVALUACION DE LOS MODULOS UNITARIOS.

6.4.- IMPORTE ECONOMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

6.5.- REPERCUSION COSTES DE URBANIZACION.

7.- ANEXO ESTUDIO FOTOGRAFICO.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

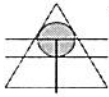
ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-35416038

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

1.- MEMORIA DE ORDENACION



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@jof.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

1.0 OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El presente documento tiene carácter de Texto Refundido del Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial y de Servicios " Las Llanadas de Bona", que recoge lo acordado por el Ayuntamiento Pleno en la Aprobación Provisional del mismo, que a continuación se transcribe:

D. Guzman González Pérez, Secretario del Ayuntamiento de Barlovento.

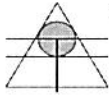
CERTIFICO:

Que según consta en el acta de la sesión ordinaria, celebrada por el Ayuntamiento Pleno, con fecha 21 de octubre de 1.999, se adoptó entre otros acuerdos, el siguiente:

UNICO: APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS DE LAS LLANADAS DE BONA.- *Se pasa a tratar el expediente del Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial y de Servicios de Las Llanadas de Bona, en este Municipio, aprobado inicialmente por esta Corporación con fecha 28-01-99 y expuesto al público por término de un mes, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 26-03-99, sin que se presentaran reclamaciones. Dicho Plan fue dictaminado en el día de hoy por la Comisión informativa de Política Territorial y Medio Ambiente de este Ayuntamiento, de forma favorable y estimando que debe atenderse la recomendación del técnico redactor del proyecto Don Justo Fernández Duque, en el sentido de que en el mismo conviene cambiarse la ubicación de la zona de Equipamiento Social, desde la parcela C-2, donde estaba contemplada, a la parcela B-1 por resultar más funcional.*

Después de amplia deliberación, y por:

Seis votos a favor, grupo PSOE (D. Argelio Hernández Ortega, D. José Argeo Paz Expósito, D. Matías Martín García, D. Luis Alberto Ortega Martín, D. Miguel Angel Herrera Pérez, y Dña. Nieves Raquel Rodríguez Hernández).



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-33416033
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

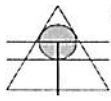
Documento para Aprobación Definitiva

Dos abstenciones, CC. (Dña. Angeles Martín Francisco, y D. Víctor Navarro García).

Dos votos en contra de la aprobación, P.P. (D. Antonio José Valido Pérez y Dña. María Luisa García Martín); quienes explican los votos en tal sentido, por su conocida postura, de que la Zona Industrial de Barlovento debe establecerse en otro lugar más apropiado para ello.

Se declara aprobada provisionalmente el repetido Plan Parcial, por mayoría absoluta (6 del total de 11) de los miembros de esta Corporación, incluyendo la propuesta de la Comisión de Política Territorial y Medio Ambiente de este Ayuntamiento, en el sentido de cambiar en el mismo la ubicación de la Zona de Equipamiento Social, desde la parcela C-2 a la B-1, por resultar más funcional".

Y para que así conste y surta sus efectos en donde proceda, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Barlovento a nueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.



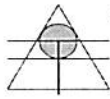
1.1 JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.1.1 Presentación y objetivo del Proyecto.

El objetivo de este Proyecto es la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial y de Servicios " Las Llanadas de Bona ", que desarrolla el Suelo Apto para Urbanizar destinado Polígono Industrial y de Servicios de carácter Municipal, previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Barlovento en adelante NN.SS., aprobadas definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente de Canarias (COTMAC) en sesión de 23 de Junio de 1.999, cuyo acuerdo se publica en el BOC N° 120 del lunes 6 de Septiembre de 1.999, y la publicación íntegra del documento se realiza en el BOP N° 132, de fecha lunes 1 de noviembre de 1.999.

El ámbito territorial del Plan comprende la totalidad del sector del mismo nombre definido en las NN.SS. Por ello su formulación queda claramente justificada por razón de desarrollo de las previsiones de dichas Normas. El sector se encuentra situado en zona de medianías altas, en el paraje denominado " Las Llanadas de Bona", quedando delimitado: al Norte, por un Barranquero, clasificado como Suelo Rústico protegido; al Sur, por la vía de acceso al Equipamiento Deportivo Municipal (Campo de Fútbol y Cancha Polideportiva), y Ctra. Gral. C-830; por el Este, con otros terrenos de titularidad Municipal, clasificada como Suelo Rústico protegido; y al Oeste por la vía de acceso al Cementerio Municipal, desde la Carretera General C-830, parcialmente incluida en el sector.

El marco legal de referencia será el articulado del Texto Refundido de la Ley de Reforma del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1/1992, de 26 de Junio, en adelante L.S. 92), no derogado por la Sentencia del Tribunal Constitucional, de 20 de Marzo de 1.977, que anula buena parte de dicha

**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

Norma; así como el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de Abril, en adelante L.S. 76).

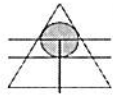
Las finalidades del Plan Parcial quedan definidas según la documentación integrante del mismo, así como por los artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en adelante R.P.

1.1.2. Planeamiento de orden superior. Determinaciones.

La referencia al planeamiento de orden superior, en este caso las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barlovento (que deberán interpretarse según la incidencia de las Leyes sectoriales de aplicación en su ámbito territorial), es obligada.

1.1.2.1. Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias definen este polígono como suelo Apto para Urbanizar Industrial. Las determinaciones de planeamiento que de ello resultan son:



MEMORIA DE ORDENACION.

3.2. SUELO APTO PARA URBANIZAR

3.2.1. DEFINICION Y JUSTIFICACION DE LAS AREAS DELIMITADAS

La existencia de zonas aptas para la urbanización se corresponde con la justificación de la clase de Norma Subsidiaria elegida, cuya referencia legal se encuentra en el artículo 91.b) del R.P. y como consecuencia del artículo 93.1.b) del R.P.

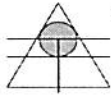
La habilitación de esta clase de suelo estará en función del desarrollo previsible y de la estructuración de la forma urbana. Esta oferta da mayor operatividad al Plan en tanto que flexibiliza las opciones según la potencialidad de la demanda del suelo.

Para la determinación de estas áreas urbanizables se ha de prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible (artículo 93.2 del R.P.), consideraciones que se han desarrollado en el punto 2.2. de esta Norma.

No se trata de un dimensionamiento estricto según los parámetros de población, puesto que no se delimitan áreas de carácter residencial, limitándose exclusivamente al uso industrial y turístico, cuyo desarrollo depende de factores exógenos al desarrollo poblacional, y cuya cuantificación responde a criterios exclusivamente de implantación en el medio.

3.2.2. DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Como resultado de todos los criterios establecidos se han delimitado únicamente dos sectores de suelo clasificado como Apto para Urbanizar, que se corresponde con una pequeña área de carácter turístico, planteado con objeto de dar respuesta a una posible demanda de este uso en el litoral del Municipio, apoyándose en las obras de infraestructuras y servicios realizadas en la zona de La Fajana, y otro de uso Industrial, localizado en la zona de Las Llanadas, en respuesta a una incipiente demanda en este sentido, así como a la necesidad de ordenar estos usos y su localización.



Los estándares de aplicación son:

- Areas libres 10 %
- Equipamiento 4 %
- Aparcamientos 1 cada 100 m² de superficie construida.

Supuesto el 25 % de viales, resulta un suelo de dominio privado del 66 %, que con una ocupación del 50 % y una edificabilidad de 0,50 m²/m², fijados en las Normas a nivel de Plan Parcial, equivalen aproximadamente a las 2 plantas de altura media.

A) Sector Industrial de Las Llanadas

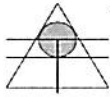
Constituye una bolsa de suelo apoyada en la Vía de acceso al equipamiento deportivo Municipal y al Cementerio.

Situadas en zonas de medianías altas, denominada "Las Llanadas", Paraje conocido por " Las Llanadas de Bona ", en el Municipio de Barlovento, comprende los terrenos que se han previstos en estas Normas Subsidiarias para resolver el Uso Industrial.

Dicho sector queda delimitado: al Norte, por el Suelo calificado como Equipamiento Deportivo Municipal; al Este, por la vía de acceso al Equipamiento Deportivo Municipal (Campo de Futbol y Cancha Polideportiva), y Ctra. Gral. C-830; por el Sur, con otros terrenos de titularidad Municipal, clasificada como Suelo Rústico protegido, y la vía de acceso al Cementerio Municipal, desde la Carretera General C-830, parcialmente incluida en el sector; y por último, al Oeste, con un Barranquero, clasificado como Suelo Rústico Protegido.

Topográficamente discurren entre las cotas +644,00 mts. y +673,00 mts., produciendo un desnive, uniforme del 7,34 % en dirección Oeste (punto más alto) hacia el Este (punto más bajo).

La zona donde se ubican los terrenos del sector denominado Las Llanadas de Bona, constituyen una plataforma con gran aporte sedimentario, que se extiende hasta las llanadas de El Pueblo, para caer en el escalón geológico, que desciende hasta la plataforma costera.



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@jdet.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

Presentan una configuración en llanura con una ligera pendiente. La perfecta delimitación entre el Barranquero Norte, y el sistema viario que lo circunda, conforman el sector como una unidad perfectamente diferenciada en una vista aérea del paisaje.

Climatológicamente se trata de una zona, con un alto grado de pluviometría y humedad, caracterizado por la entrada de las brumas de los vientos alisios, y con unas temperaturas ligeramente inferiores que la media comarcal.

Los terrenos se componen de una capa de tierra arcillosa de gran espesor, depositadas sobre un lecho de roca basáltica vieja, altamente meteorizada, y de dureza media.

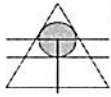
Si bien, no hace muchos años, este terreno fue explotado con cultivos de secano, hecho comprobable por los restos de abancalamientos ataluzados que presenta, en la actualidad, se encuentra en su mayoría de erial, sólo cultivado en un 20 %. Gran parte del terreno se encuentra invadido por monte bajo (fayal-brezal) propio de la zona y altitud donde se sitúa.

Se describen a continuación aquellos aspectos que puedan reflejar la realidad del polígono, a nivel de infraestructura y servicios, y que deben de contemplarse en la ordenación:

- Accesos: *Se debe plantear desde la Carretera General del Norte TF. C-830, mediante un nudo de conexión, al mismo nivel, al viario interior del polígono. Este nudo deberá ser autorizado por la Dirección General de Carreteras, dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua del Gobierno de Canarias.*

- Energía Eléctrica: *Existe una línea de Alta Tensión propiedad de La Compañía UNELCO, que pasa por las proximidades del polígono, y que suministra entre otros, al Hotel La Palma Romántica, al Campo Municipal de Fútbol, al Bar-Restaurante La Pradera, y a las Instalaciones del Embalse y Parque Recreativo de la Laguna de Barlovento. La conexión deberá realizarse a esa línea.*

- Suministro de Agua: *Se encuentra prevista la construcción de un depósito regulador municipal, ubicado en la zona alta de La Laguna, con capacidad para suministrar la totalidad del Municipio, del que parte un ramal general, denominado Topaciegas-La Palmita, que pasa a unos 50,00 metros del sector. El suministro de agua deberá resolverse desde dicho ramal.*



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

- **Saneamiento:** En tanto no existe red municipal de saneamiento, deberá resolverse depuradora de oxidación total, con vertido a pozo absorbente.

A parte de las condiciones anteriores se instrumentan los siguientes parámetros de ordenación para la elaboración del documento de ordenación detallada de este Sector:

* Superficie total.....	80.007,81 m ² .
* Edificabilidad Bruta.....	0,50 m ² /m ² .
* Aprovechamiento	
- Aprovechamiento total.....	40.004,00 m ² .
- Aprovechamiento lucrativo homogeneizado.....	48.005,00 m ² .
- Aprovechamiento tipo.....	0,60 m ² /m ² .

NORMAS URBANISTICAS.

TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES.

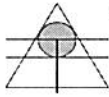
CAPITULO 1. NORMAS GENERALES DE USO.

Artículo 4.1.1. DENOMINACION Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

1.- Definición de los usos.

Se definen como usos a las actividades que se desarrollan en un territorio.

- Se considera **uso principal** al que configura especialmente cada sector de suelo.
- Se considera **uso complementario**, el que completa la configuración de cada sector.
- Se considera **uso provisional** el que se establece de forma temporal y no precisa de obras o instalaciones permanentes.



2.- Clasificación de los usos.

Descripción de actividades y marco físico en el que se desarrollan.

a) Residencial. *Comprende las actividades propias de los edificios destinados a vivienda, con residencia permanente o temporal. Pueden tener carácter plurifamiliar o unifamiliar, según tengan o no accesos y elementos comunes.*

b) Turístico. *Actividad propia de las edificaciones destinadas a ofrecer al público alojamiento temporal (residencia, hotel, apartamentos).*

c) Industrial. *Se entiende cualquier actividad que trate de la elaboración, transformación o reparación de cualquier elemento o materia.*

d) Equipamiento y Servicios

d.1) Administrativo y de oficina. *Corresponde a las actividades administrativas, financieras, profesionales y similares, con carácter público o privado.*

d.2) Comercial. *Corresponde a las actividades de exposición y venta de mercancías y servicios. Se clasifican según su forma de desarrollo en las siguientes categorías:*

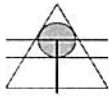
1ª Edificios comerciales en más del 60 por cien de superficie edificada en la suma de todas las plantas sobre la rasante y sin uso de vivienda en el resto.

2ª Locales comerciales en edificación independiente de altura máxima de dos plantas.

3ª Locales comerciales en primer sótano y planta baja, o planta baja y primera.

4ª Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.

5ª Locales comerciales en pasajes o galerías comerciales y en mercados.



d.3) Almacén. *Corresponde a los locales destinados a la conservación y almacenamiento de cualquier materia.*

d.4) Garaje. *Corresponde a la actividad propia de un edificio o local destinado al estacionamiento de vehículos.*

d.5) Docente. *Corresponde a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades.*

d.6) Socio-Cultural. *Comprende las actividades culturales y de relación desarrolladas en edificios tales como museos, bibliotecas, centro social, etc.*

d.7) Espectáculos y recreativos. *Comprende las actividades de recreo y esparcimiento desarrolladas en edificios tales como cines, teatros, casinos, salas de fiestas, etc.*

d.8) Deportivo. *Comprende a los edificios, locales y áreas en los que se desarrollan actividades deportivas.*

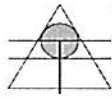
d.9) Religioso. *Corresponde a los edificios o locales destinados al culto.*

d.10) Sanitario y asistencial. *Comprende las actividades de servicios sanitarios y asistenciales desarrolladas en edificios tales como ambulatorios, clínicas, hospitales, residencias de ancianos, etc.*

d.11) Especial. *Comprende los servicios de abastecimiento (mataderos, mercados) de protección y salubridad (extinción de incendios, tratamiento de basuras, depuradoras); y otros tales como estaciones de servicio-gasolineras, estaciones de guaguas, estaciones transformadoras eléctricas, cementerios, etc.*

e) Agropecuario. *Comprende las actividades del medio rural y producción agrícola, y las relacionadas con instalaciones pecuarias, salones agrícolas, invernaderos y dependencias afines.*

f) Forestal. *Comprende las actividades relacionadas con la plantación, conservación y explotación de los bosques.*



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

g) Circulación. Comprende los espacios de vías de tráfico, clasificándose éstos en:

g.1) Vías de tráfico peatonal, exclusivas para peatones con posibilidad de utilización por vehículos de servicio.

g.2) Vías de tráfico rodado, que comprende las calzadas, aparcamientos anexos, jardines y aceras.

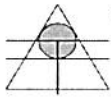
h) Esparcimiento. Corresponde a los espacios libres de uso público tales como plazas, parques y jardines.

3. Agrupación de las actividades por su naturaleza

Por su naturaleza, las distintas actividades se agrupan de la forma siguiente:

a) Actividades consideradas inocuas, no reguladas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, por no producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos graves para personas; o que reguladas por este Reglamento no puedan estar comprendidas en las determinaciones del Art. 9.2 de la Orden Instrucción de 15 de Mayo de 1.966 complementaria del mismo, son las que en general califica de **molestas** y que por su naturaleza, tamaño y con la aplicación de medidas correctoras puedan reducir las circunstancias de su calificación, pudiendo situarse en emplazamientos específicos en compatibilidad con otros usos.

b) Actividades que aún con la aplicación de medidas correctoras, no puedan reducirse a los supuestos de inocuidad expresados en el punto anterior. Son en general las calificadas por el Reglamento (Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre), como insalubres, nocivas y peligrosas, atendiéndose a lo que éste dispone en cuanto a su ubicación, además de las zonas determinadas al efecto por estas Normas.



4.- Compatibilidad de uso

En general, los distintos usos definidos en el presente artículo son susceptibles de integrarse en una misma zona o edificación, con las determinaciones específicas que estas Normas establecen y las limitaciones que se deriven de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de la Norma Básica de Protección contra Incendios en Los Edificios, del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o cualquier otra norma que sea de aplicación.

Artículo 4.1.2.- NORMAS DE USO RESIDENCIAL

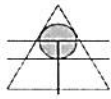
1.- Las condiciones a las que se adecuarán las viviendas serán como mínimo las determinadas en el Decreto 47/1.991 de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

2.- Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un baño.

Se dispondrá como mínimo de un cuarto de aseo compuesto por ducha, lavabo e inodoro. Cuando exista sólo un local de aseo, no se accederá directamente desde el dormitorio, cocina, comedor o estancia.

Los dormitorios serán independientes del resto de las piezas habitables de modo que no se les utilice como paso a otras dependencias de la vivienda.

El acceso a la vivienda se realizará desde el espacio exterior, directamente a través de puerta principal o mediante espacio común que sirva de conexión entre ese espacio exterior y la vivienda. Alguna dependencia de la vivienda, exceptuando cocinas y baños, deberá tener conexión directa al exterior a través de alguna de sus fachadas; a estos efectos no se considerará espacio exterior donde se oriente una vivienda, los patios en los que no se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor de 15 mts.



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

Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos y semisótanos.

3.- En el uso turístico regirá además lo establecido en la normativa que sobre la materia establezca el Gobierno Canario.

4.- Se admite el uso residencial en todo el territorio municipal con las limitaciones que se establecen para el Suelo Rústico y Suelo Urbanizable, de acuerdo con las determinaciones establecidas en estas Normas.

Artículo 4.1.3.- NORMAS DE USO INDUSTRIAL

1.- El uso industrial y de almacenaje definido en el art. 4.1.1.2.c) y d), se clasifica en:

a) Industria limpia, que comprende las actividades definidas en el art. 4.1.1.3.- a). Es compatible con el uso residencial y podrán situarse en edificios destinados a viviendas siempre que se ubiquen en planta baja, sótanos o semisótanos.

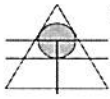
b) Industria especial, que comprende las actividades definidas en el art. 4.1.1.3.- b). Pueden ser compatibles con el uso residencial, aunque su ubicación no podrá ser en edificio de vivienda; en general se situarán en zonas específicas para este fin.

2.- Los locales de trabajo reunirán los requisitos exigidos por la normativa específica y en particular los contenidos en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3.- El grado de molestia se determinará por el nivel de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, con los límites fijados en el Reglamento de Actividades Molestas (Anexo 3), debiendo cumplirse las medidas correctoras que se indiquen en la preceptiva licencia.

Artículo 4.1.4.- NORMAS DE USO LIBRE PÚBLICO

1.- Incluye los usos definidos en el Art. 4.1.1.2-h, como lugares propios para el ocio y recreo; así como las zonas ajardinadas y peatonales de las vías de circulación.



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

Estas áreas habrán de tratarse con jardinería, mobiliario urbano y servicios tal que se adecúen al desarrollo de las actividades previstas.

2.- Son tolerados en zonas libres el uso cultural (museos, locales de exposición, etc.) y las instalaciones descubiertas para actividades deportivas o recreativas incluida la edificación de servicio. También es admitido el uso comercial mediante kioscos con superficie inferior a 20 m².

3.- Los distintos espacios calificados en estas Normas como uso libre público, se ordenarán según lo especificado en este artículo, y de acuerdo a las características propias de su ubicación y función urbana; en todo caso sin desvirtuar su naturaleza como espacios públicos de esparcimiento.

Artículo 4.1.5.- NORMAS DE USO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Incluye los usos públicos definidos en el art. 4.1.1.2-d, apartados 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, constituyendo centros al servicio de toda la población.

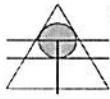
El Ayuntamiento podrá modificar la asignación de uso, mediante estudio justificativo, en función de las necesidades públicas y garantizando el mantenimiento de las dotaciones previstas.

Estas dotaciones deberán cumplir las reglamentaciones específicas que les sean de aplicación.

Artículo 4.1.6.- NORMAS DE USO COMERCIAL Y DE OFICINA

1.- Las actividades comprendidas en este artículo son las definidas en el artículo 4.1.1.2-d apartados 1 y 2.

Se clasifican en alguno de los grupos especificados en el art. 4.1.1.3. Las consideraciones en el grupo 1 (art. 4.1.1.3-a) son compatibles con el uso residencial y podrán situarse en edificios destinados a viviendas en planta baja, sótanos y semisótanos; en general, podrán desarrollarse según todas las categorías definidas en el art. 4.1.1.2-d.2. Las actividades comprendidas en el grupo 2 (art. 4.1.1.3-b) podrán ser compatibles con el uso residencial, pero siempre en edificación independiente a este uso.



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

2.- Los comerciales que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a éste por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea como mínimo del 15 % de la planta de sótano.

Los comerciales que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública. En ambos caso, la altura libre será superior a 3 metros.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de la planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta; si la comunicación es sólo mediante escalera, ésta tendrá un ancho superior a 1,50 m.

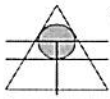
3.- En los locales comerciales se podrán establecer entreplantas con ocupación menor al 50 por 100 de la superficie del local, siendo la altura mínima libre por encima y por debajo de la entreplanta de 2,20 m.

4.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de vivienda, ni portal. Se comunicarán por medio de habitación o paso intermedio, con puerta de salida de material incombustible e inalterable al fuego. No se exigirán estas condiciones a los pequeños comerciales de carácter familiar.

5.- Todo local comercial y de oficinas deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada y dimensión en planta no menor a 0,80 mts. Podrá sustituirse el carácter individualizado por la adecuada previsión de servicios centralizados para un conjunto de locales.

6.- Para necesidades de clientela en los locales de primera, segunda y tercera categoría (art. 4.1.1.-2.d.2), se dispondrá de los correspondientes cuartos de aseo.

7.- Dispondrán de los aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad señale el Ayuntamiento.

**Artículo 4.1.7.- NORMAS DE USO DEL SISTEMA VIARIO**

1.- *El sistema viario comprende los usos definidos en el art. 4.1.1.2-g y en él se incluye:*

– *El sistema general de comunicaciones se refiere a la infraestructura viaria de carácter interurbano, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas al sistema. Constituye la red municipal de carreteras y caminos públicos definidos en los planos de ordenación. Será de aplicación la legislación general en materia de carreteras, en particular la Ley 9/1991, de disposiciones específicas en los Caminos Vecinales gestionados por el Cabildo Insular.*

No tendrán la consideración de carreteras los tramos de vías generales que atraviesen suelo urbano, por lo que su diseño y tratamiento se atenderán a lo establecido por éstas Normas; en virtud de lo especificado en el art. 8 de la Ley 9/1.991, de Carreteras de Canarias.

– *Y el sistema local, que comprende el resto de las vías definidas por estas Normas Subsidiarias, con sus aparcamientos, jardines y áreas complementarias; además de las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planes Parciales.*

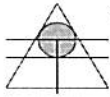
2.- *Las características de la sección de cada vía quedan expresadas en las presentes Normas, en todo caso se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes.*

Artículo 4.1.8.- NORMAS DE USO DE APARCAMIENTOS Y GARAJES

1.- *Toda la edificación residencial con más de dos viviendas en tipología abierta y seis en cerrada, dispondrá de estacionamiento privado a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.*

Las edificaciones relativas a otros usos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

2.- *La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc., será de 2,20 por 4,50 metros. El número de vehículos en el interior de GARAJES no podrá exceder del correspondiente a 20 m² útiles por plaza.*



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-33416038

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

La altura libre de GARAJES no podrá ser menor de 2,20 m.

3.- La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases; cuando se utilicen patios o chimeneas serán para su ventilación exclusiva.

4.- Las condiciones de los materiales, de evacuación y señalización, y de las instalaciones, se ajustarán a lo especificado en la Norma Básica de Protección Contra Incendios.

Artículo 4.1.9.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO

1.- Para los usos definidos en el art. 4.1.3 y 4.1.6, que sean compatibles con el uso residencial, existe tolerancia en todo el suelo municipal.

2.- Estos usos serán obligatorios, es decir, se podrán ubicar exclusivamente, en las plantas bajas de las edificaciones que den hacia la travesía urbana de la Ctra. C-830, así como de las vías recogidas dentro del sistema primario en la Memoria de Ordenación de estas Normas.

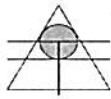
3.- Los talleres de reparaciones mecánicas o similares, se han de ubicar exclusivamente en el Suelo Urbano calificado Industrial.

TITULO SEXTO. REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO 1: REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 6.1.1.- DEFINICION Y NORMAS GENERALES.

1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento clasifican como Suelo Urbanizable las áreas aptas para ser urbanizadas, delimitadas en los planos correspondientes y determinadas según se especifica en el apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-35416038

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.- Esta clase de suelo será desarrollado mediante Planes Parciales (art. 83 del T.R.L.S. y art. 94.2 del R.P.), no pudiendo ser utilizado ni edificado hasta tanto no sean redactados y definitivamente aprobados dichos Planes Parciales y los consiguientes Proyectos de Urbanización. En el caso del Sector Industrial de Las Llanadas, tal como se ha apuntado en la Memoria de Ordenación, se desarrollará mediante un Plan Especial para la Ordenación y Dotación Infraestructural de dicho sector industrial, según el artículo 76 a) del R.P.

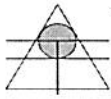
No obstante, hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial, este Suelo Urbanizable tendrá a todos los efectos idéntico régimen y procedimiento que el Suelo Rústico, de acuerdo a lo especificado en la Disposición Final primera.- 2, de la Ley 5/1987; sin embargo, **se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de construcción** en estos sectores, hasta que este suelo se desarrolle conforme se expresa en el párrafo anterior.

3.- Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos (en particular, el art. 83 (T.R.L.S.), el art. 45 al 64 del R.P. y el Anexo del R.P., en cuanto a estándares mínimos de reserva de suelo para dotaciones), respetando las que estas Normas establecen (art. 44.2 del R.P.) y precisando aquellos aspectos no suficientemente definidos.

4.- Según lo especificado en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio, y de acuerdo al régimen de aplicación establecido en las Disposiciones

Adicionales y Finales, ésta no será de aplicación general para este municipio, no obstante registrarán las disposiciones específicas contenidas en la misma sobre adquisición gradual de facultades urbanísticas y valoraciones, en los términos de las Disposición Adicional primera.- 3; teniendo en cuenta que el Suelo Apto para Urbanizar se asimilará al Urbanizable programado a los efectos de lo establecido en los artículos 11 y 83 de esa Ley.

5.- Cada sector de Suelo Urbanizable definido en estas Normas estará sujeto a un único Plan Parcial; sin embargo, cuando la delimitación propuesta ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar la modificación de alguno de sus límites y siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas. Esta modificación se refiere a la simple rectificación de límites y no al fraccionamiento de sectores.



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@jef.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

6.- Cada Sector delimitado de Suelo Urbanizable, constituye un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en su interior las unidades de ejecución o polígonos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los aprovechamientos entre las distintas unidades de ejecución de una misma área de reparto estarán compensados en los términos que fija la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Se podrá modificar la delimitación establecida para las Unidades de Ejecución, en base a la regulación legal determinada en el art. 146.2 del T.R.L.S.

7.- Como sistemas de actuación en la ejecución del Planeamiento se podrán utilizar cualquiera de los previstos en la Ley del Suelo, (art. 148 de la T.R.L.S.).

La determinación del sistema será simultánea a la delimitación poligonal o bien mediante tramitación específica posterior.

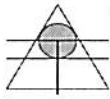
Se podrá modificar el sistema de actuación previsto según el procedimiento que establece el art. 155.1 del Reglamento de Gestión.

Artículo 6.1.2. CESIONES Y CARGAS.

El sujeto de las cargas es el propietario de suelo incluido en un polígono, bien individualmente o integrado en alguna de las entidades urbanísticas constituidas para la ejecución del planeamiento.

1.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes de efectuar las cesiones correspondientes, sufragar los costes de urbanización y edificar en los plazos previstos; de acuerdo a lo especificado en el art. 3 de la Ley del Suelo.

*Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una **unidad de ejecución** excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.*



2.- Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en los Planes Parciales serán como mínimo las expresadas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento; expresamente para los Sectores delimitados se preverán como mínimo las establecidas en el art. 6.1.5., independientemente de las mayores exigencias que se determinan en el apartado 3.2. de la Memoria de Ordenación.

Artículo 6.1.3.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

1.- El aprovechamiento medio es el elemento de referencia para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios.

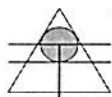
El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre. Será objeto de cesión a la Administración el **10 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto.**

2.- Queda fijado el aprovechamiento medio de cada sector de reparto de acuerdo al procedimiento establecido en la L.S. 76; considerando el uso **residencial y tipología de edificación cerrada de dos plantas**, como el característico a efectos de homogeneización de cada sector, estableciéndose los siguientes coeficientes de ponderación:

- | | |
|--|------|
| • Edificación cerrada de dos plantas, con alineación de fachada definida directamente a la acera o a un jardín frontal de profundidad determinada..... | 1 |
| ▪ Edificación cerrada de tres plantas, con alineación de fachada definida directamente a la acera..... | 0,85 |
| ▪ Edificación abierta de dos plantas, con alineación de fachada definida, o no, y retranqueada de la línea de acera mediante un jardín frontal..... | 1,2 |
| ▪ Edificación abierta, Norm. Hotelera..... | 1,0 |
| ▪ Edificación abierta industrial..... | 1,2 |

Artículo 6.1.4.- CONCEPTOS Y DETERMINACIONES.

El Plan Parcial contemplará, entre otros, los siguientes aspectos:



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

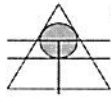
1. *Transformará los usos globales asignados en los diferentes usos pormenorizados.*
2. *Establecerá la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.*
3. *Señalará la reserva de suelo para dotaciones en la proporción a que se refiere el Anexo del R.P., en base a las viviendas que resulten de la densidad máxima establecida y de otros factores específicos.*
4. *Según la Intensidad o Edificabilidad bruta del Sector, se deducirán las superficies edificables, que serán para equipamientos y para usos lucrativos, su organización determinará la ordenación del Plan Parcial.*
5. *Establecerá las determinaciones concretas sobre la tipología edificatoria.*
6. *Si por las condiciones superficiales de los Sectores delimitados, se planteara un problema de fragmentación excesiva de algunas dotaciones al aplicar los estándares mínimos del R.P.; se podrán realizar transferencias de aprovechamientos dotacionales entre sectores, materializándose en los suelos correspondientes a la Administración actuante.*
7. *Deberá contener en su caso, la delimitación precisa de las distintas unidades de ejecución y fijar el sistema de actuación que a cada uno corresponde.*

Artículo 6.1.5.- CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES

A) SUELO INDUSTRIAL DE LAS LLANADAS.

Constituye una bolsa de suelo apoyada en la Vía de acceso al equipamiento deportivo Municipal y la Carretera Gral. C-830.

Situada en la zona de medianías altas, denominada "Las Llanadas", Paraje conocido por " Las Llanadas de Bona ", en el Municipio de Barlovento, comprende los terrenos que se han previstos en estas Normas Subsidiarias para resolver el Uso Industrial.



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

Dicho sector queda delimitado: al Norte, por un Barranquero, clasificado como Suelo Rústico protegido; al Sur, por la vía de acceso al Equipamiento Deportivo Municipal (Campo de Fútbol y Cancha Polideportiva), y Ctra. Gral. C-830; por el Este, con otros terrenos de titularidad Municipal, clasificada como Suelo Rústico protegido, y al Oeste por la vía de acceso al Cementerio Municipal, desde la Carretera General C-830, parcialmente incluida en el sector.

Topográficamente discurren entre las cotas +644,00 mts. y +673,00 mts., produciendo un desnivel uniforme del 7,34 % en dirección Oeste (punto más alto) hacia el Este (punto más bajo).

La zona donde se ubican los terrenos del sector denominado Las Llanadas de Bona, constituyen una plataforma con gran aporte sedimentario, que se extiende hasta las llanadas de El Pueblo, para caer en el escalón geológico, que desciende hasta la plataforma costera.

Presentan una configuración en llanura con una ligera pendiente. La perfecta delimitación entre el Barranquero Norte, y el sistema viario que lo circunda, conforman el sector como una unidad perfectamente diferenciada en una vista aérea del paisaje.

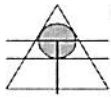
Si bien, no hace muchos años, este terreno fue explotado con cultivos de secano, hecho comprobable por los restos de abancalamientos ataluzados que presenta, en la actualidad, se encuentra en su mayoría de erial, sólo cultivado en un 20 %. Gran parte del terreno se encuentra invadido por monte bajo (fayal-brezal) propio de la zona y altitud donde se sitúa.

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

La ordenación detallada de este Sector se desarrollará mediante la redacción de un Plan Parcial para la Ordenación y Dotación Infraestructural del mismo.

Los estándares de aplicación serán:

- Areas Libres..... 10 %*
- Equipamiento..... 4 %*
- Aparcamiento..... 1 cada 100 m² constr.*



Supuesto el 25 % de viales, resulta un suelo neto para uso edificatorio del 66 % que con una ocupación del 50 % y una edificabilidad de 0,50 m²/m² fijados en las Normas a nivel de Ordenación, equivalentes aproximadamente a 2 plantas de altura media.

Condiciones para su desarrollo.

- **Accesos:** Se debe plantear desde la Carretera General del Norte TF. C-830, mediante un nudo de conexión, al mismo nivel, al viario interior del polígono. Este nudo deberá ser autorizado por la Dirección General de Carreteras, dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Agua del Gobierno de Canarias.

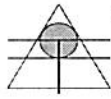
- **Energía Eléctrica:** Existe una línea de Alta Tensión propiedad de La Compañía UNELCO, que pasa por las proximidades del polígono, y que suministra entre otros, al Hotel La Palma Romántica, al Campo Municipal de Fútbol, al Bar-Restaurant La Pradera, y a las Instalaciones del Embalse y Parque Recreativo de la Laguna de Barlovento. La conexión deberá realizarse a esa línea.

- **Suministro de Agua:** Se encuentra prevista la construcción de un depósito regulador municipal, ubicado en la zona alta de La Laguna, con capacidad para suministrar la totalidad del Municipio, del que parte un ramal general, denominado Topaciegas-La Palmita, que pasa a unos 50,00 metros del sector. El suministro de agua deberá resolverse desde dicho ramal.

- **Saneamiento:** En tanto no existe red municipal de saneamiento, deberá resolverse depuradora de oxidación total, con vertido a pozo absorbente.

A parte de las condiciones anteriores se instrumentan los siguientes parámetros de ordenación para la elaboración del Plan Especial para la ordenación detallada de este Sector:

* Superficie total.....	80.007,81 m ² .
* Edificabilidad Bruta.....	0,50 m ² /m ² .
* Aprovechamiento	
- Aprovechamiento total.....	40.004,00 m ² .
- Aprovechamiento lucrativo homogeneizado.....	48.005,00 m ² .
- Aprovechamiento medio.....	0,60 m ² /m ² .



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-35416038

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

- Debe resolverse la articulación del Sector Industrial con el Suelo Rústico Protegido, con quien limita por el Norte, mediante la introducción de una zona ajardinada con la vegetación del entorno, dispuesta linealmente en dicho límite.

TITULO SEPTIMO. REGIMEN DE SUELO URBANO.

CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

ART. 7.1.2. ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

2.- EDIFICACION INDUSTRIAL O COMERCIAL.

Se refiere a las actividades reguladas en los artículos 4.1.3. y 4.1.6., comprendiendo los usos definidos en el art. 4.1.1.-2.c y art. 4.1.1.-2.d párrafos 1,2,3 y 4. Se localiza exclusivamente en el Sector Industrial de Las Llanadas.

a) Las zonas específicas para estos usos cumplirán con las siguientes condiciones:

* Tipología edificatoria abierta.

* Los usos expresados serán los dominantes, con tolerancia residencial de vivienda unifamiliar para el guarda.

* Los retranqueos serán como mínimo, a vía de 7,50 mts. y de 5,00 mts. a linderos.

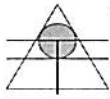
* La ocupación no será mayor del 50 %.

* La altura máxima será de DOS plantas o 8,00 mts.

* Parcela mínima.....500 m².

* Frente mínimo de parcela 15 m.

* La parcela permitirá inscribir un círculo de 20 m de diámetro.



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@jef.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

b) Las edificaciones industriales o comerciales que según los artículos de referencia pueden estar situadas en zonas de uso residencial, cumplirán las normas de volumen y alineaciones del lugar donde se ubiquen.

PLANOS.

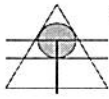
PLANO DE ORDENACION 0.6. CALIFICACION DEL SUELO Y ORDENACION
ESCALA 1:5000

1.1.3.- Conveniencia y Oportunidad.

No son de aplicación los artículos 64 (justificación de la urbanización, relación de propietarios) y 46 (modo de ejecución de las obras, compromisos con el Ayuntamiento, garantías y medios económicos) del R.P., al no ser el objetivo del Plan Parcial una urbanización de iniciativa particular.

1.1.4.- Sistema de Gestión.

Si bien la titularidad del suelo es Municipal, constituyendo este terreno un Bien Patrimonial de Propio, la existencia de posibles servidumbres, aconseja que el sistema de gestión a adoptar, acorde con su inclusión en el ámbito de la iniciativa pública, sea el de expropiación, regulado en los artículos 199 al 210, inclusive, del Reglamento de Gestión Urbanística, (en adelante R.G.). Ello sin perjuicio de que puedan crearse, para la gestión del Plan, entidades societarias, conforme previene el artículo 21 de dicho Reglamento.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416038

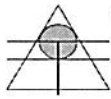
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

A los efectos de dicho desarrollo, se dispone, en la documentación del Plan, como base para el proyecto de Delimitación del Polígono, la relación de usuarios de los bienes incluidos en el Sector.

1.1. 5. Duración y número de las Etapas .

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



1.2. INFORMACION URBANISTICA

1.2.1. Delimitación del sector.

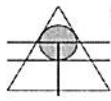
Situadas en zonas de medianías altas, denominada "Las Llanadas", Paraje conocido por " Las Llanadas de Bona ", en el Municipio de Barlovento, comprende los terrenos previstos en Las Normas Subsidiarias para Uso Industrial, con una superficie de 80.007,81 m².

Dicho sector queda delimitado: al Norte, por un Barranquero, clasificado como Suelo Rústico protegido; al Sur, por la vía de acceso al Equipamiento Deportivo Municipal (Campo de Fútbol y Cancha Polideportiva), y Ctra. Gral. C-830; por el Este, con dicho campo Municipal de Fútbol, clasificado como Equipo localizado en Suelo Rústico, y al Oeste por la vía de acceso al Cementerio Municipal, desde la Carretera General C-830, parcialmente incluida en el sector.

1.2.2. Encuadre Municipal.

Barlovento ocupa una superficie de unos 44 Km.² en el extremo Noroeste de la isla de La Palma, enmarcándose su territorio en una situación de transición entre las características propias de los municipios de Puntallana y Los Sauces, por una parte, y el extremo oriental del de Garafía, por la otra. Queda separado de dichos municipios por dos accidentes geográficos de primera magnitud, que son el Barranco de La Herradura, límite natural con Los Sauces, y el de Franceses, deslinde con Garafía.

La costa presenta dos vertientes bien diferenciadas y separadas entre sí por Punta Cumplida, que marca el límite entre los elevados acantilados del Norte, de hasta 400 m. s.m. entre Punta Gaviota y Punta de Topaciegas, y los más suaves del Este, entre Punta Salvajes y Punta Cumplida.

**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@jet.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

En la cumbre el municipio se estrecha en forma de cuña en torno al Morro de La Cebolla, confundiéndose sus límites orográficos y paisajísticos con los de los municipios limítrofes.

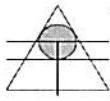
Al verse favorecido por la acción benefactora de los Vientos Alisios, Barlovento ha sido tradicionalmente un municipio de notable riqueza agrícola, hidrológica, ganadera y forestal. Algunas de estas actividades han disminuido sensiblemente en las dos últimas décadas, debido al cambio cultural que ha afectado a la población.

Estas características naturales y socio-económicas han marcado el desarrollo histórico del municipio a través de poblados rurales muy dispersos y de difícil comunicación, circunstancia que dificulta vertebrados en la actualidad a través de una red de servicios coherente.

En la actualidad el municipio vive una situación de transición entre la situación descrita y su actual apuesta por una economía de futuro vinculada a un turismo ecológico selectivo, que se beneficie de los indudables valores naturales y culturales del territorio. En este sentido también se incide en complementar su tradicional vocación agrícola con la explotación de áreas singulares, como las piscinas seminaturales de La Fajana, o la curiosidad que despierta el marco de La Laguna de Barlovento, en torno a la cual existe una incipiente área recreativa y de servicios, cuyo desarrollo potencial creemos viable y conveniente.

Otro dato destacable es la riqueza en yacimientos arqueológicos, concentrada básicamente en el sector Norte hasta los 400 m. s.m.

También queremos valorar el esfuerzo realizado en los últimos años para dotar al casco de El Pueblo de una red de servicios complementarios importante, que ha ido acompañada de un desarrollo urbano coherente.



EL MEDIO FÍSICO Y LOS RECURSOS NATURALES

Barlovento es un municipio eminentemente agrícola, particularmente especializado en el cultivo del plátano. De la superficie total del Municipio 4.355,25 Ha., se encuentran en explotación agrícola 718 Ha., que representan el 16,49%.

De la superficie total en explotación, 320 Ha. se encuentran en regadío, de las que 187 Ha. se destinan al cultivo del plátano, lo que representa el 58,44% de la superficie de cultivo regado. Tiene especial importancia el cultivo de la papa, y los frutales (manzano, peral y ciruelo), con superficie de 183 Ha. Las tierras de secano ocupan 377 Ha.

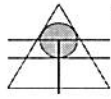
Los pastizales, erial y otras superficies improductivas y no agrícolas suponen 2.330 Ha. y la superficie forestal incluida la laurisilva es de 1.297 Ha.

Los asentamientos rurales y áreas urbanas poseen una superficie de afección de 10,25 Ha.

A modo de resumen tenemos:

- SUPERFICIE AGRICOLA EN EXPLOTACION..... 718,00 Ha. (16,49%)
 - Regadío.....320 Ha.
 - Secano.....398 Ha.
- SUPERFICIE DE MASA FORESTAL, CUMBRE Y MATORRA.. 3.627,00 Ha.(83,28%)
- SUPERFICIE LIGADA A ASENTAMIENTOS RURALES Y
AREAS URBANAS..... 10,25 Ha. (0,23%)

En cuanto al régimen de tenencia domina la propiedad privada con un 93,8% en régimen de propiedad, mientras que el resto son otros sistemas de tenencia siempre respecto a las fincas censadas. El número de parcelas según su distribución se distribuye de la siguiente forma:



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

Porcentaje

Menores de 1 Ha.....	58,2 %
De 1 a 5 Has.....	36,1 %
De 5 a 10 Has.....	3,7 %
Mayores de 10 Has.....	2,0 %

Aquí se ve el predominio del minifundio, ya que más del 90 por 100 de las explotaciones son menores de 5 Has. y casi el 10 por 100 son menores de 1 Ha.

El grado de parcelación se puede definir por los siguientes datos de tamaño de las parcelas, en número de ellas respecto al total:

Porcentaje

Menores de 0,5 Has.....	86,7 %
De 0,5 a 1 Ha.....	8,0 %
De 1 a 5 Has.....	4,6 %
Mayores de 5 Has.....	0,7 %

De aquí puede apreciarse el alto grado de parcelación existente. No se tienen en cuenta en estas cifras las zonas de montes comunales o de **ICONA** no parceladas.

La ganadería es escasa, limitándose a pequeñas producciones familiares no existiendo concentración de granjas cooperativas o similares.

El sector pesquero no tiene incidencia en la actividad económica.

La actividad industrial es prácticamente inexistente, reducida a pequeñas empresas o producción artesana al servicio de la población (construcción, carpintería, etc.), o al



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-35416038

C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2ª P - TEL: 922 45 14 75/11 62
 FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
 38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

servicio de la producción agrícola (empaquetado de plátanos). Existe una pequeña cooperativa agrícola para la comercialización de hortalizas y frutos menores, sin implicaciones económicas en el desarrollo del Municipio.

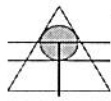
El sector turístico se reduce a la instalación hotelera de La Palma Romántica y a un grupo de pequeños apartamentos en la Fajana de Barlovento. En la actualidad se encuentra en marcha un programa de desarrollo del turismo rural, tendente básicamente a la rehabilitación de casas antiguas, para su explotación en régimen de cooperativas.

POBLACION

Los datos de población más recientes que se disponen son los correspondientes al censo de 1.991, los cuales en el momento de redactar este documento, únicamente aparecían publicados por el I.N.E., como "Avance de Resultados". La cifra de 2.557 Habitantes (que son los que aparecen censados en el municipio de Barlovento en esta fecha) ha supuesto una tasa de crecimiento demográfico del 0,67% respecto de la población de 1.981, tasa que representa un estancamiento de la población, y a la vez, un importante avance respecto de la regresión observada en la década precedente (1.971-1.981), que fue regresiva en un 7,6%.

En cuanto a los asentamientos de población tenemos que el 53,16% se agrupa en el núcleo de El Pueblo y su área próxima, el 17,57% en el núcleo de La Cadena y su entorno inmediato, el 9,40% en el núcleo de Gallegos, el 10,02% en la zona dispersa del Lomo Machín, el 2,05% en La Palmita, el 1,61% en Topaciegas, 2,45% en La Tosca , el 3,72% en Las Paredes, y el 2,07% restante lo componen edificaciones rurales aisladas no adscritas a un asentamiento en concreto.

Dentro de la evolución de la población en los distintos núcleos y asentamientos rurales del Municipio, se observa una regresión importante en los asentamientos de Gallegos, Topaciegas, La Palmita, La Tosca y Las Cabezadas y un ligero crecimiento en los núcleos de El Pueblo y La Cadena.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-35416038

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

Con respecto a la población activa y población ocupada, se observa que la tasa global de actividad ha crecido en los últimos 10 años.

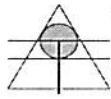
En relación con la población por **sectores económicos**, el último censo que ofrece datos sobre la distribución de la población ocupada por sectores económicos, y por Municipios, es el correspondiente a 1.981, ya que el censo de 1.991 no ha publicado aún los datos registrados. En ese año de 1.981, el 71,30% de la población ocupada de Barlovento (648 personas) figuraba como perteneciente al sector primario agrícola, porcentaje que casi duplicaba la media de la Isla de La Palma y cuatuplicaba ampliamente la media provincial.

Dentro de la dinámica insular, el municipio de Barlovento ha experimentado un crecimiento de población ocupada, en la última década, en el sector de los servicios, constituidos por actividades relacionadas con el transporte, el turismo, la comercialización de los productos agrarios, las dotaciones sociales a la población, etc.

El **sector secundario** es el otro sector que ha experimentado en la última década un crecimiento de efectivos, repartiéndose éstos entre los subsectores de industria y construcción.

ESTRUCTURA URBANA.

La conformación primitiva del municipio de Barlovento es consecuencia fundamentalmente de las características topográficas del territorio y la actitud agrícola del suelo. El sistema de barrancos y su sistema de barranquillos determinan una morfología física que condiciona enormemente los asentamientos, estos discurren en sentido Norte Sur apoyados en la trama viaria originaria, fundamentalmente en el camino de herradura principal que desde el municipio de Garafía atravesaba Barlovento y Los Sauces siguiendo hacia el Sur por el municipio de Puntallana. Las condiciones climáticas y aptitud de los terrenos, generalmente de cultivo en seco, condiciona a que surjan los asentamientos en la zona de medianía, de esta forma surgen de Norte a



Sur los asentamientos de : Gallegos, Topaciegas, La Palmita, La Tosca, El Pueblo, Las Paredes y Las Cabezadas, todos apoyados en el sinuoso camino de herradura comarcal. El núcleo de El Pueblo pronto se convierte en el de mayor importancia al disponer de mejores condiciones topográficas (llanadas de Barlovento) y por tanto mayor capacidad de abastecimiento a la población.

La aparición del monocultivo del plátano y el alumbramiento de pozos y galerías, junto con el trazado de la Carretera C-830, modifican la estructura urbana del Municipio, al potenciarse el núcleo de La Cadena (Cabezadas bajas), al amparo de la nueva carretera y la puesta en valor y explotación de la franja costera.

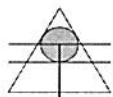
El desarrollo histórico se ha producido según la antedicha estructura y la tipología edificatoria se desarrolla por asociación lineal a lo largo de dichos ejes.

El núcleo de El Pueblo, a pesar de la potencialidad reciente del núcleo de La Cadena, ha mantenido su proceso de consolidación, potenciado por una voluntad administrativa, sin olvidar sus favorables condiciones de orografía.

EQUIPAMIENTOS

Se considera suficientemente equipado el municipio en cuanto a educación escolar, teniendo en cuenta que existen centros comarcales de FP y BUP en San Andrés y Sauces, si bien deben potenciarse los centros de EGB en las áreas de asentamientos rurales por motivos de recorridos y accesibilidad.

Con respecto al equipamiento deportivo se considera deficitario, fundamentalmente por la necesidad de un polideportivo cubierto, dadas las especiales condiciones climáticas en el núcleo de El Pueblo.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.
ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-38416033
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

El equipamiento Sanitario depende fundamentalmente del Centro de Salud ubicado en San Andrés y Sauces, contando con un Centro Municipal en el núcleo de El Pueblo. Se entiende suficiente este servicio para las necesidades actuales de la población.

En cuanto a otro tipo de dotaciones (administrativas, religiosas, socio-cultural) se encuentra satisfecha la demanda y exigencias de la población actual, sin embargo se entiende necesaria la creación de un centro cívico en Gallegos y otro en la Cadena.

1.2.3. El Marco Urbanístico.

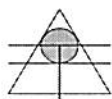
Como ha sido ya referenciado en apartados anteriores, el suelo que comprende el Plan Parcial, ha sido clasificado como Suelo Apto para Urbanizar Industrial, en las NN.SS., aprobadas inicialmente.

En el Planeamiento Municipal se encuentra planteado como un sector independiente.

El tipo de edificación predominante va a ser la industrial (edificación abierta). La ordenación propuesta por el Planeamiento Municipal, con localizaciones viarias, equipamientos públicos, y distintas tipologías, se manifiesta en el Plano de Ordenación Nº 13.

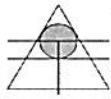
1.2.4.- Edificación e infraestructura existente.

Quedan perfectamente descritas en los Planos de Información Números 5.1. y 5.2. (Infraestructuras existentes). Tal como se puede apreciar en dicha documentación gráfica, así como en la información fotográfica que ilustra el presente documento, en



el ámbito de los terrenos que comprenden el presente Plan Parcial, existen las siguientes infraestructuras:

- Una nave de almacenamiento agrícola, construida hace unos 15 años, con una superficie de 396,00 m², utilizada por una Cooperativa de Agricultores, en situación de arrendamiento con el Ayuntamiento.
- El Campo de Fútbol auxiliar o de entrenamientos, localizado junto al Campo Municipal, no incorporado al Sector por las NN.SS.
- Un conjunto de calles con firme asfáltico, encintadas por bordillos prefabricados, así como una parte con aceras pavimentadas, construidas con una excelente calidad, conforme al trazado de los documentos previos de formación de este Plan Parcial.
- Unas pistas agrícolas de acceso a las parcelas que hasta el momento, se cultivan esporádicamente, una de las cuales da acceso al Cementerio Municipal, asfaltada en un primer tramo.
- Existen unas líneas aéreas de electricidad y telefonía que dan servicio a la nave de almacenamiento agrícola, al Cementerio, y a edificaciones fuera de la zona de actuación.
- Las calles existentes disponen de casi la totalidad de las redes infraestructurales y de servicios precisas para la urbanización industrial que se planifica.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-38416038

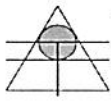
C/ PRÍNCIPE FELIPE, 35 - 2º P - TEL.: 922 45 14 75/11 52
FAX: 922 450912 E-MAIL: arquitect@jfd.es
38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

1.2.5. Estructura de la propiedad.

La totalidad del suelo delimitado corresponde al Ayuntamiento de Barlovento, constituyendo un Bien Patrimonial de Propio, es decir, puede ser vendido, enajenado, arrendado, etc.

La existencia de determinados tendidos de redes de Telefonía y Electricidad, así como conducciones de agua y pistas de acceso, hacen prever que existan determinados derechos de servidumbre sobre los terrenos que comprenden el Sector.



1.3.- INFORMACION FISICA.

1.3.1. Accesibilidad.

La accesibilidad del Sector, se plantea desde la Carretera General del Norte TF.C-830, mediante un nudo de conexión al mismo nivel, al viario interior del Sector, descrito en la información de planos. Este nudo se encuentra autorizado por la Dirección General de Carreteras, dependiente de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

1.3.2.- Topografía y Paisaje.

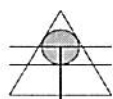
Topografía.

Los terrenos afectados por este Sector, tienen una superficie de 80.007,81 m². Topográficamente discurren entre las cotas + 644 m. y + 673 m., produciendo un desnivel uniforme de 7,34 % en dirección Oeste (punto más alto) hacia el Este (punto más bajo).

La zona donde se ubican los terrenos del Sector denominado " Las Llanadas de Bona ", constituye una plataforma con gran aporte sedimentario, que se extiende hasta " Las Llanadas de El Pueblo ", para caer en el escalón geológico que desciende hasta la plataforma costera.

Paisaje

El Sector Servicios ha ido desplazando a la agricultura como actividad económica primaria en Canarias. Este hecho se basa fundamentalmente en el auge turístico



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

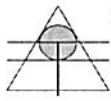
sufrido en las islas. Aunque la principal oferta turística se ha concentrado en Tenerife y Gran Canaria, La Palma, no ha sido ajena a este fenómeno, si bien, a mucha menor escala. El turista acude a Las Islas por causa de buen clima principalmente, pero cada vez mas se produce una demanda de otros factores, entre ellos el Medio Ambiente y, dentro de éste, un paisaje bien conservado. Este es un valor que La Palma conserva en su práctica plenitud y que ha de ser tenido muy en cuenta al considerar una infraestructura como la planteada. La degradación de los paisajes puede resultar irreversible y redundar en una pérdida social y económica para la isla.

Al estar el área de estudio localizada entre los 500 y los 1.200 m. de altitud, se sitúa dentro de la zona de bosque higrófilo, siempre verde, cerrado y muy rico en especies, aunque las más características están relacionadas con la familia de las Lauráceas. Su existencia se explica por las excepcionales condiciones de humedad otorgadas por la presencia del mar de nubes del alisio.

El paisaje vegetal muestra diferencias llamativas respecto a lo que cabría esperar de la incidencia exclusiva de los condicionantes naturales. Las diversas modalidades de utilización del territorio y aprovechamiento de sus recursos ha provocado una modificación de la organización espacial y de las características de la vegetación. Las alteraciones del medio natural que han tenido un efecto más generalizado en el conjunto de la vegetación han sido las roturaciones y la introducción de especies foráneas.

La vegetación de transición es la que en conjunto ha sufrido una mayor degradación, pues se desarrolla en el área conocida como las " medianías ", la más favorable climática y edáficamente para la instalación de los cultivos. En los espacios en que no ha desaparecido la vegetación original ha sido reemplazada por múltiples matorrales de degradación.

Desde un punto de vista general, el paisaje del área afectada por el proyecto constituye un área homogénea, aunque se aprecian ciertas actuaciones horizontales (



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

abancalamientos) y la existencia de elementos longitudinales, pequeñas vaguadas y barranquillos que interrumpen la monotoneidad del espacio.

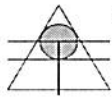
En general se distinguen los diferentes tonos de verdes en función de la vegetación y el color ocre rojizo de la tierra y huertas que aún permanecen cultivadas, si bien, al estar los cultivos en regresión domina la componente vegetal, por un lado de las gramíneas y, por otro, de los setos que separan los vestigios de terrazas de cultivo. Pocas actuaciones humanas son visibles, principalmente por la capacidad mimética de los materiales con las que se han realizado, ya que la vegetación las oculta en la práctica totalidad.

La nueva unidad va a estar dominada claramente por dos componentes: las actuaciones humanas y la vegetación. Disperso, más o menos homogéneamente, los volúmenes cúbicos de las edificaciones, generalmente de colores claros, van a quedar incluidos en una masa vegetal de variada textura, árboles aportando un grano grueso y plantas aportando un grano medio o fino y de color constante.

Además del paisaje en sí, conviene hacer algunas apreciaciones a cerca de la fragilidad visual del aire, esto es, de la capacidad para soportar actuaciones que produzcan operaciones visuales.

Las condiciones intrínsecas, como son el carácter de cuenca abierta, situada en alto, plano (con escasos y someros barranquillos, y la presencia de una vegetación de bajo porte, incapaz de ocultar en su seno ningún tipo de actuación humana, caracterizan toda el área, con una unidad paisajística de moderada fragilidad visual.

Además de estas condiciones mencionadas, es necesario tener presente el nivel de personas que van a tener acceso visual a estas modificaciones, es decir, la incidencia en observadores, detectándose en el área de influencia, dos lugares desde donde puede ser observado fácilmente el cambio en el paisaje.



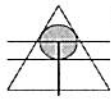
Primero, al Oeste, por la circulación desde la Carretera General C-830, si bien, al no estar incluido el tramo próximo a la zona de actuación como carretera de circunvalación a la isla, la influencia de observadores disminuirá desde el momento que se concluyan las obras en el tramo de Gallegos. Quedarían como principales usuarios de la mencionada vía, los propietarios de terreno próximos y los usuarios del área de servicios de La Laguna de Barlovento, así como los usuarios de la pista forestal de Barlovento a Garafía.

Segundo, al Noreste, desde La Montaña del Molino, la cual posee en su cima un mirador desde el que en la lejanía se apreciarían aquellos volúmenes edificados que no queden ocultos tanto por la vegetación existente, como por las plantaciones que se efectúen en los viales y zonas libres del área de actuación.

1.3.3.- Vegetación y Flora.

Vegetación.

La flora canaria se ordena en series latitudinales en correlación directa con las condiciones climáticas. Cada uno de estos pisos, presenta una gran complejidad interna derivada de los cambios locales, de las condiciones medioambientales impuestas por el relieve. En principio el área en estudio se localiza en el piso montano húmedo al estar orientado al Noreste y por ser La Palma una isla de altitud suficiente para que se produzca la condensación de la masa de aire del alisio que genera un continuo manto de estrato cúmulo llamado comúnmente " mar de nubes ". Este factor climático fundamental, que presenta un espesor variable según la estación del año, y unos suelos ricos en materia orgánica determinan las condiciones apropiadas para el desarrollo de la laurisilva pura y del fayal-brezal, que unido forman el denominado " monte verde ". En aquellos lugares como el que nos ocupa que han sido muy degradados por la antropización o que son demasiado secos para la mayor parte de las especies de la laurisilva se desarrolla el fayal-brezal. Esta comunidad la componen fundamentalmente la Faya (Myrica faya), y el Brezo (Erica arborea), que



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-35416038

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

dan nombre a la formación además del Acebiño (*Ilex canariensis*). Estas especies debido a su gran resistencia son las que se desarrollan por la progresiva destrucción de los auténticos bosques de laurisilva.

La laurisilva ocupó una gran extensión de bosque, pero la demanda intensiva desde los primeros momentos de la conquista (carbón, madera, roturaciones, etc.), continuadas sin interrupción hasta nuestros días y con una intensificación en algunos momentos, (la zona de actuación fue completamente roturada por maquinaria pesada en los años 60), ha hecho desaparecer las formaciones que potencialmente se podrían dar en este lugar. El paisaje que hoy se ofrece a nuestra contemplación está constituido fundamentalmente por el monte verde o fayal-brezal secundario, originado por explotaciones continuadas de laurisilva. Las características fundamentales de esta formación dada la gran influencia humana, es su pobreza florística y faunística, con escasos árboles y arbustos que además se apretan en una gran densidad de ramas (gran ramificación de los tocones), haciéndolos impenetrables. Por otra parte, son frecuentes los matorrales de zarzas bordeando los caminos forestales abiertos para su explotación.

Vegetación Potencial:

La vegetación potencial correspondería a fayal-brezal, este tipo de formación vegetal, se sitúa en zonas de transición entre las áreas cálido-húmedas, donde se desarrolla perfectamente la laurisilva. Aunque aparezcan como fase de transición y colonizadoras de la zona donde se degrada la laurisilva y el pinar, esta unidad tiene una independencia y características propias.

Presenta una gran afinidad con las formaciones de laurisilva, existiendo muchos de los elementos de éstas que son característicos de dicha formación.



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

Vegetación actual:

Las crisis agrarias, la fluctuaciones de los mercados y el agotamiento de las tierras son causas del proceso histórico de colonización-abandono agrícola. Esto se traduce en un fenómeno de creación y expansión de formaciones vegetales de sustitución que recolonizan las tierras en épocas de abandono agrícola.

Las comunidades vegetales de sustitución, en su mayoría matorrales, son muy variadas dependiendo del grado de implantación humana y de las potencialidades vegetales de las especies naturales previas a la ocupación y explotación antrópica, a la que se incorporan otras introducidas por el hombre y asilvestradas, bien por su propia dinámica, bien por el abandono de su cultivo.

La vegetación actual, depende de que las parcelas se encuentren con algún tipo de cultivo de medianías y del tiempo que haya transcurrido desde la última utilización del terreno. Nos encontramos con cultivos de papas, plantas forrajeras y algunas leguminosas, pero en general predomina el abandono de las parcelas y el comienzo de la fase invasora de matorrales.

Flora.

Como ya comentamos, la estructura del bosque de fayal-brezal es pobre en cuanto a otras especies. En los bordes de esta formación, cuando sufre aclareos se introducen especies de las formaciones aledañas, como ocurre con *Pteridium aquilinum* que suele colonizar los terrenos degradados de aquellas, o con *Rubus ulmifolius*, especies del género *Micromeria* y la malfurada (*Hypericum grandifolium*).

Como especie arbustiva frecuente en los bordes degradados debemos citar a *Teline canariensis*, mientras en el estrato herbáceo podemos encontrar *Brachypodium*



sylvaticum, Carex divulsa, Geranium canariense, Pteridium aquilinum y como especie más característica, Andryala pinatifida.

Hay que tener presente que se trata de un área muy degradada con una roturación violenta en los años sesenta y que se cultiva en cierta medida hasta el momento.

1.3.4.- Fauna

El carácter insular de las islas, condiciona de forma decisiva las diferentes comunidades de animales que pueblan las mismas, caracterizándose por la escasa variedad de especies, concretamente mamíferos, reptiles y anfibios. En cuanto a las aves, a pesar de ser el grupo que cuenta con mayor número de especies, su variedad es reducida, al menos comparándola con la presente en el continente. El aislamiento a que están sometidas estas poblaciones animales ha favorecido en numerosas especies la aparición de subespecies, que presentan ciertos rasgos diferenciadores de las presentes en el continente e incluso entre las diferentes islas. En el caso de la Isla de La Palma, por su localización más atlántica, la falta de variedad se acentúa.

La comunidad faunística que habita la zona de estudio, es la habitual de los medios por donde discurre. Y en concreto, podemos distinguir cuatro comunidades de animales: la propia de matorral xerofítico, la que habita en el bosque húmedo (bosque y matorral de laurisilva), la de barrancos y sus paredes rocosas, y la habitual de los cultivos hortícolas de medianías.

La fauna invertebrada artrópoda es extensa y muy variada, mereciendo destacarse los crustáceos, miriápodos, arácnidos e insectos, éstos últimos de una riqueza excepcional. La falta de información general sobre la distribución ecológica de la mayoría de ellos, hace muy difícil su ubicación en determinadas unidades ecológicas.



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

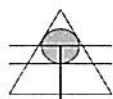
En cuanto a los crustáceos terrestres y miriápodos son de resaltar las cochinillas de la humedad y los ciempiés, respectivamente. Viven fundamentalmente en zonas húmedas bajo piedras, en cuevas, en paredes, y lugares sombríos, e invadiendo en ocasiones las casas y edificios. Entre las especies más comunes merecen destacarse: *Scutigera Coleoptrata* (ciempiés), *Porcelio Scaber* (cochinilla), *Armadillidium Vulgare* (cochinilla) y *Ommatoiulus Moreletii* (cargador), entre otras.

El grupo de los arácnidos, se corresponde con aquellos artrópodos que incluyen animales tan conocidos como las arañas, garrapatas, y ácaros, muy difundidos a lo largo de todo el territorio, desde la costa hasta las cotas más elevadas. Entre las especies más comunes merecen señalarse: *Dysdera Crocata* (araña), *Cyrtophora Citricola* (araña), *Pholcus Phalangioides* (araña) e *Ixodes Trilineatus* (garrapata).

Los insectos son el grupo más numeroso tanto dentro de los artrópodos como de la fauna en general. Dentro de la zona de estudio los insectos forman un grupo de amplia valencia ecológica, encontrándose en casi todos los hábitats (monteverde, cardonal-tabaibal, zonas húmedas, etc.). Existe un elevado porcentaje de endemismos presentándose los ejemplos más relevantes dentro de los coleópteros, lepidópteros, hemípteros, dermápteros y ortópteros, entre otros. Merecen destacarse en la zona: *Anax Imperator* (caballito del diablo o libélula), *Gryllus Bimaculatus* (grillo), *Phaneroptera Nana* (cigarrón) *Leptoglossus Membranaceus* (chinche), *Tingis Cardui* (chinche), *Danaus Plexippus* (monarca), *Hyles Euphorbiae Tithymali* (esfinge de tabaibas), *Lycaeba Phlaeas* (manto bicolor), *Apis Mellifera* (abeja), *Calathus Auctus* (escarabajo), *Coccinella Septempunctata* (San Antonio, mariquita), etc.

Los lagartos son raros, encontrándoseles únicamente en los bordes de pistas y en los claros, sobre todo en zonas cercanas a las áreas cultivadas. Entre las especies presentes en la zona de estudio tenemos el lagarto tizón (*Gallotia galloti palmae*) de amplia distribución desde la costa hasta las zonas más elevadas del territorio.

Los mamíferos terrestres que se encuentran presentes están considerados como introducidos, a excepción de los murciélagos. Entre las especies más características



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

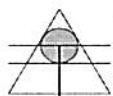
y comunes de la zona directamente afectada por el Proyecto podemos citar dentro de los mamíferos del Orden Lagomorfos al conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y dentro del Orden Roedores, se encuentra la rata común (*Rattus norvegicus*).

La avifauna, es uno de los grupos faunísticos, más atractivos para los científicos, aficionados y ciudadanos en general. Se trata de un grupo homogéneo y empobrecido en comparación con el continente, en donde toda una serie de factores como la distancia al continente más próximo, superficie insular, diversidad de hábitat, amplitud de nichos ecológicos, etc, son los causantes o responsables de esta pobreza. Sin embargo, esta avifauna es rica y variada si se compara con otras islas oceánicas y más concretamente con las que componen la región macaronésica, y dentro de Canarias constituye el grupo de vertebrados más nutrido y con más adaptaciones.

El hábitat, con frecuencia, es bastante constante para algunas especies, principalmente durante el período de cría. También hay especies menos exigentes; y obviamente, las aves migratorias en su paso, pueden encontrarse en los lugares más insospechados e insólitos.

Nos encontramos con el Canario (*Serinus canarius*), Curruca Tomillera (*Sylvia conspicillata*), la Curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), Curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), Jilguero (*Carduelis carduelis*), el Verderón (*Carduelis chloris*), Pardillo Común (*Acanthis cannabina*), Pinzón vulgar (*Fringilla coelebs palmae*), etc.

Aunque el bosque se encuentra degradado, tratándose más bien de fayal-brezal, en los setos entre bancales y en las zonas limítrofes al Plan Parcial, están presentes algunas especies propias de este medio como la Paloma Rabiche (*Columba junoniae*), de comportamiento más solitario que la Paloma Turqué (*Columba bollii*), visita con cierta frecuencia los campos de cultivo próximo a los barrancos al igual que la Paloma Bravía (*Columba livia*), Cuervo (*Corvus corax*), Ratónero Común (*Buteo buteo*), etc. Aunque en la zona de actuación no discurren barrancos, si se encuentran relativamente próximos por lo que a veces se produce el paso de Pardelas



Cenicientas (*Calonectris diomedea*). Se trata de un ave marina, que utiliza los barrancos como lugar de nidificación.

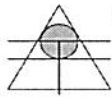
En los campos de cultivo también habitan varias especies de aves, algunas propias de otros medios como son el Mirlo (*Turdus Merula*) y el Herrerillo Común (*Parus caruelus palmensis*), y el Vencejo Unicolor (*Apus unicolor*), el Cernícalo Común (*Falco tinnunculus canariensis*), Graja (*Pyrhocorax pyrrhocorax*), etc.

1.3.5.- Geología.

La isla de La Palma presenta una morfología combinada con dos partes muy bien diferenciadas: La mitad Norte, más antigua, es un edificio en escudo en cuya cúpula se ha excavado la caldera erosiva de Taburiente. Son grandes estructuras de dibujo circular y una baja relación de aspecto, es decir mucho diámetro en la base en relación con la poca altura. Los lugares más elevados se corresponden con su centro geométrico como corresponde a una concentración de los focos eruptivos en estos sectores.

El escudo basáltico del Norte debe su formación al progresivo apilamiento de coladas fruto de múltiples erupciones que han tendido lugar en todo el conjunto, pero que sin embargo, son más frecuentes conforme ascendemos en altitud. De esta manera, gran cantidad de conos volcánicos han sido fosilizados, aunque sus coladas han mantenido un buzamiento o inclinación notable desde la cumbre hasta el mar. En general, en la zona, nos encontramos con series basálticas antiguas.

En relación a la geología se observa que la mitad septentrional de la Isla de La Palma, presenta los suelos más desarrollados y evolucionados (*Andosoles, Alfisoles y Vertisoles*). La accidentada topografía, surcada por numerosos y profundos barrancos implica la existencia de escarpes abundantes, asociados a los suelos que dominan las distintas zonas. La zona que nos ocupa, situada en un interfluvio bastante llano, está



constituida por suelos del tipo de Andosoles húmicos originados bajo condiciones de gran humedad y precipitaciones mayores de 400 mm., presentan una gran alteración de la roca madre, con horizontes profundos, ricos en materia orgánica y ácidos, que se corresponden con las formaciones arbóreas que incluye pinares, montes de laurisilva y fayal-brezal.

Entre los Andosoles húmicos y los Alfisoles de altitudes medias, existe una pequeña zona de transición que está ocupada por Tierras Pardas, Andosoles, correspondientes a suelos ácidos, ricos en materia orgánica que se presentan más evolucionados que los Andosoles. Antes de que fuesen sometidos a cultivos estaban ocupados por laurisilva.

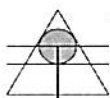
1.3.6.- Hidrología.

La zona Noreste se encuentra en la situación más favorable para beneficiarse de los efectos del alisio y de su corona de " mar de nubes ", en las medianías.

En la zona de estudio no existen manantiales, galerías, pozos o fuentes, en sus cercanías.

1.3.7.- Climatología.

El propio nombre del municipio, Barlovento, nos indica que está orientado en dirección a los vientos dominantes, aunque que carece de los efectos de aceleración y no resulta ventoso como pudiera sugerir su denominación. Esta circunstancia favorece las condiciones de humedad, con una pluviometría que oscila entre 800 y 1.000 mm. al año.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF: B-35416038

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

Las condiciones climatológicas corresponden a una dominancia de los vientos alisios de NE, constantes durante casi todo el año, provocando en caso de instalarse un movimiento de los gases y humos originados hacia las zonas del Sector SE.

Las temperaturas medias anuales están en torno a los 19 C con mínimas en el mes de Febrero en torno a los 13 C, siendo la media de las mínimas anuales de unos 16 C y las máximas en torno a los 23 C.

1.3.8.- Usos del Suelo.

Debido a la propia topografía y carácter del suelo, el terreno considerado ha tenido un uso agrario tradicional, basado fundamentalmente en cultivos de medianías y uso ganadero. El policultivo de secano, o agricultura de subsistencia ha sido el soporte tradicional de la zona, si bien, se observa que en estos momentos se encuentra en franca regresión lo que origina el abandono de los cultivos produciendo la proliferación de matorrales y plantas invasoras en las antiguas parcelas cultivadas.

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

1.3.9.- Arqueología.

De las distintas visitas efectuadas al terreno y de los datos consultados, no se ha constatado la existencia de restos que testimonien un valor arqueológico particular.



1. 4.- PROPUESTA DE ORDENACION.

1.4.1.- Objetivos y criterios.

Los objetivos y criterios que presiden esta propuesta de ordenación tiene su origen en tres conceptos básicos: la tipología concreta del producto que se pretende promover, las condiciones que impone el territorio sobre el que se asienta, y las implicaciones de carácter legal y normativo que resultan de las distintas leyes sectoriales que le afectan, en particular las del Planeamiento Municipal.

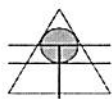
En relación al primer supuesto, las NN.SS. condicionan un tipo concreto, que es el de edificación abierta, con una ocupación bastante restringida con respecto a otro tipo de sectores similares, obligando a tratar el espacio libre con zonas arboladas de vegetación autóctona.

Con respecto al territorio existen unos condicionantes muy importantes, tales como las preexistencias edificadas o construidas, el carácter rústico del terreno que lo circunda, así como las necesidades medioambientales de integración y minoración del impacto paisajístico.

El Planeamiento Municipal asigna una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m².

1.4.2. Zonificación y viario.

La zonificación establece la asignación de usos y sus niveles de intensidad, de conformidad con lo previsto al efecto en la vigente Ley del Suelo. El cumplimiento de los criterios y objetivos del apartado anterior condiciona la situación de las distintas



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CIF.: B-36416038

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

tipologías de edificación, la localización de las dotaciones públicas y los trazados viarios principales, conforme se expone a continuación.

Dadas las favorables condiciones topográficas del terreno, y favorecidos por las preexistencias viarias, el sistema viario proyectado se reduce a un esquema compuesto por cuatro anillos de circulación anexos, conformando un modelo en "doble 8", envuelto por una vía perimetral. El nudo de enlace y acceso al sector, desde la carretera C-830, se realiza apoyándonos en la vía de acceso al Cementerio Municipal, cuyo primer tramo se incluye en el polígono. Dicho nudo de conexión se proyecta semicircular con tres haces de una sección viaria de 6,00 mts.

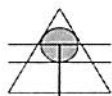
Como consecuencia del carácter rústico del terreno circundante, de gran valor paisajístico, así como por requerimientos normativos de Planeamiento Municipal para el desarrollo de este sector, se ha planteado una franja perimetral de zona verde dentro del Subsistema de espacio libre público ajardinado, que actúa como elemento de articulación entre ambos suelos, así como instrumento de integración paisajística y corrector de impacto visual.

Las características fundamentales de la propuesta de ordenación son las siguientes:

- Se adopta una anchura de manzanas de 60 m., que se considera idónea para el modelo de implantación adoptado, es decir, pequeña industria y servicios de nivel municipal y comarcal .
- Se adopta una sección viaria tipo compuesta por calzada de 6 m. y aceras laterales de 2 m., lo que unido a un estudio pormenorizado de los radios de giro para vehículos de gran longitud, garantizan la funcionalidad del sistema viario.
- Se confirma la localización del equipamiento deportivo, en tanto, su proximidad con el Campo Municipal de Fútbol justifica su emplazamiento.



- Se confirman las calles urbanizadas con anterioridad a la formulación de este documento, en tanto las mismas han sido ejecutadas de acuerdo con los criterios del mismo.
- Se ubica el equipamiento comercial vinculado a un espacio libre público de plaza, localizado en la zona de incorporación al polígono desde la carretera general TF-830.
- Asimismo se localiza el equipamiento social, vinculado a un espacio libre público de plaza, en una situación interior del sector menos propicia por su geometría para el uso industrial.
- Se resuelve la integración paisajística del Sector mediante una corona de suelo libre público ajardinado, que junto con el suelo protegido paisajístico ubicado al Sur del Polígono garantizan la atenuación del Impacto Visual.
- Se resuelve de modo exclusivo el aparcamiento de vehículos de gran longitud, cuyo dimensionado responde no sólo a las necesidades del polígono, sino a una solución de ámbito municipal irresuelta en este momento.
- Se regula el tratamiento interior de las parcelas mediante la introducción de arbolado autóctono perimetral, es decir, sin gravar la funcionalidad de los patios de operaciones, como instrumento complementario a los anteriores en la integración paisajística del Sector.
- A nivel de la introducción de usos y actividades, se restringe el grado de tolerancia en cuanto a niveles de insalubridad, nocividad y peligrosidad, respondiendo al objetivo primordial de planificar un polígono de industria blanda y fundamentalmente servicial.



Dado que solo restan por urbanizar, para concluir el desarrollo del Sector, los dos anillos viarios superiores, se plantea la ejecución del Polígono en una sola etapa.

1.4.3.- Capacidad del Plan.

La cuantificación de las superficies totales de cada zona, de sus capacidades de densidad y aprovechamiento, y la adecuación de las dotaciones públicas, conforme a lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley del Suelo, se recogen en este apartado mediante el análisis por zonas de los distintos usos de dominio privado y su posterior correlación con las zonas de dominio público conforme a lo siguiente:

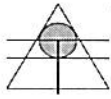
A) Zona de edificación abierta industrial o comercial.

Corresponde a las edificaciones de uso industrial, comercial y servicios. La superficie bruta de las manzanas que integran esta zona es de 32.107,18 m², equivalente al 40,13 % del total del Sector.

La ocupación máxima establecida es del 50 %, permitiéndose un máximo de dos plantas y 8 m. de altura. La superficie mínima de parcela será de 500 m² y su forma y dimensiones permitirán inscribir en ella un círculo de 20 m. de diámetro.

B) Zona de equipamiento social.

Las dotaciones legales para equipamiento social en la redacción de Planes Industriales, es el 1 %, ampliamente superado en este Plan. Tiene una superficie de 989,66 m², lo que supone el 1,23 % del área total ordenada. Se le asigna una edificabilidad de 0,60 m²/m², es decir, le corresponde una superficie máxima



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

construida de 593,80 m², materializados con una ocupación del 40 % en dos plantas de altura.

El suelo libre de la parcela asignada a este uso habrá de ser destinado a parque público, y por tanto incorporarse al sistema de espacios libres de dominio y uso público del sector, si bien no se ha computado su superficie en dicho sistema.

La titularidad de esta dotación, se plantea como privada, condicionada al uso público de la superficie no edificada.

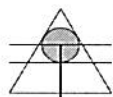
C) Zona de equipamiento comercial.

Las dotaciones legales para equipamiento comercial en la redacción de planes industriales, es del 1 %, ampliamente superado en este Plan Parcial si se tiene en cuenta que el uso comercial se adopta como complementario compatible del industrial principal, si bien, se establece para ese uso específico una superficie de 2.158,60 m², lo que supone el 2,70 % del total del suelo a ordenar, conformado como una manzana única, dentro de la cual se vincula el uso comercial a un espacio libre de parque público, constituido por el suelo no edificado.

Se le asigna una edificabilidad de 0,40 m²/m², lo que supone un aprovechamiento edificatorio de 863,44 m² Construidos, que se materializan en una sola planta de altura.

El suelo libre de la parcela asignada a este uso habrá de ser destinado a parque público, y por tanto incorporarse al sistema de espacios libres de dominio y uso público del sector, si bien no se ha computado su superficie en dicho sistema.

La titularidad de esta dotación, se plantea como privada, condicionada al uso público de la superficie no edificada.



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

1.4.3.2.- Dotaciones públicas.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán:

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

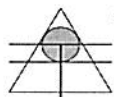
Los espacios libres tienen una superficie de 12.605,38 m², equivalentes al 15,76 % de la superficie total del Sector.

La superficies de parque público-plaza previstas en los suelos no ocupados por edificación en las parcelas comercial y social, no se consideran a efectos de cómputo en este sistema.

B) Zona de equipamiento deportivo.

Las dotaciones legales para dotamiento deportivo en la redacción de Planes Parciales Industriales es del 2 %, superado ampliamente en este Plan.

La superficie designada es de 7.634,49 m², que representa el 9,54 % de la superficie total del Sector.



1.5. INFRAESTRUCTURAS Y OBRAS DE URBANIZACION

1.5.1. Red Viaria

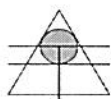
Corresponde a todo el sistema viario compuesto por las vías rodadas para el tráfico, las aceras, los aparcamientos en los viales y los peatonales.

La superficie total es de 24.512,50 m², que representa el 30,64 % de la superficie total del Sector.

El sistema viario proyectado se reduce a esquema de cuatro anillos de circulación anexos, conformando un modelo en "doble 8", envuelto por una vía perimetral. El nudo de enlace y acceso al sector, desde la carretera C-830, se realiza apoyándonos en la vía de acceso al Cementerio Municipal, cuyo primer tramo se incluye en el polígono. Dicho nudo de conexión se proyecta semicircular con tres haces de incorporación.

La actual vía de acceso al Equipo Deportivo Municipal, se desvía de dicho nudo nudo, eliminándose la actual conexión con la carretera, y consiguiéndose que el enlace con la misma se produzca en un sólo punto y de forma adecuada. Dicha vía conforma parcialmente el anillo perimetral.

La sección viaria tipo adoptada se compone de una calzada de 6 metros (2 carriles), con aceras de dos metros de longitud, suficiente para albergar las conducciones de las distintas redes de servicio; dicha sección tipo conforma el anillo perimetral. Las variantes a la misma, se producen en las vías transversales, al introducirse una banda de aparcamientos de coches en línea de dos metros de anchura, en las tres vías más bajas, o bien una banda de aparcamientos para camiones en batería de 20 metros, en la vía transversal superior.



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

La vía de acceso al Cementerio, se proyecta con una sección viaria de 16 metros de anchura, compuesta por aceras laterales de dos metros, mediana arbolada de dos metros, bandas de aparcamientos de dos metros y dos carriles de calzada de 3 metros cada uno.

Las pendientes de viales proyectadas son las siguientes:

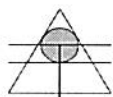
Anillo perimetral.

- Vía Norte:
 - Tramo superior..... 6,12 %.
 - Tramo 1º anillo..... 5,77 %
 - Tramo 2ª anillo..... 12,50 %
 - Tramo 3º anillo existente.. 4,52 %
 - Tramo 4º anillo existente.. 5,25 %

- Vía Sur:
 - Tramo superior..... 2,55 %.
 - Tramo 1º anillo..... 7,46 %
 - Tramo 2ª anillo existente.. 8,87 %
 - Tramo 3º anillo existente.. 6,08 %
 - Tramo 4º anillo existente.. 7,73 %

- Acceso a Cementerio:
 - Tramo 1º inicial..... 6,34 %.
 - Tramo 2ª 3,46 %

- Vías Transversales.
 - Vía 1.....0,49 %
 - Vía 2.....0,68 %.
 - Vía 3.....1,11 %.
 - Vía 4.....0,41 %.



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

- Nudo de conexión con la Carretera TF. C-830.

- Se desarrolla al mismo nivel dicha Carretera con pendiente del 0%.

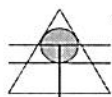
En el plano de características geométricas, así como en el de alineaciones rasantes y secciones de calle quedan suficientemente descritos estos datos.

Constructivamente se prevé sobre el terreno consolidado por compactación y vibración una primera capa de 20 cm. de espesor de piedra machacada de tamaño comprendido entre 3 y 7 cm., sobre la que se aplica un riego de penetración de 5 kg. de betún 150/200 con árido de machaqueo A-31P para rematar con un doble tratamiento superficial de 35 kg. de betún 150/200.

La calzada queda lateralmente rematada con bordillo prefabricado de hormigón que recoge la acera de solera de hormigón masa H-150, de 15 cms. de espesor, con color integrados, sobre encachado de 20 cms. de espesor de árido de machaqueo 4-5 cms., dotada de adecuadas juntas de dilatación y con pendiente lateral del 2% para que evacuación de las aguas pluviales hacia los inbornales o sumideros.

Los viales del borde Norte se proyectan constructivamente limitados por muros de mampostería hormigonada, resolviéndose la acera, rematada por el trasdos interior del muro.

Como el R.P. exige un aparcamiento por cada 100 m² de edificación, el número de plazas teóricas que resulta es de 328. Teniendo en cuenta que se prevé un total de 23 plazas para vehículos de gran longitud, se estima que con las 123 plazas previstas en los viales para turismos, y en consideración a que existe un parking anexo al Campo Municipal de Fútbol para 100 plazas, sólo utilizable en eventos deportivos, así como que la baja ocupación edificatoria del 50 % permite albergar un gran número de plazas en el interior de las parcelas, se entiende que quedan



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

resueltas sobradamente las necesidades de aparcamiento del Sector, así como se cumplen los requerimientos normativos.

Se prevé aparcamientos para vehículos de minusválidos.

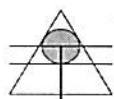
Una vez medidas las superficies destinadas a aparcamientos en las vías y contando las parcelas edificables nos salen un total de 340 aparcamientos.

1.5.2.- Red de Abastecimiento de agua, Riego e Incendios

El suministro de agua para el sector se garantiza a través del depósito regulador de La Laguna, actualmente en fase de construcción, prácticamente terminado, cuya capacidad es más que sobrada para las necesidades de suministro de este Polígono, evaluadas a razón de una previsión de 10.000 L. por parcela y día, y una reserva de almacenamiento de 3 días, lo que supone una capacidad de 1.200 m³. La acometida al sector se realiza a través del ramal denominado Topaciegas-La Palmita, construido mediante tubería de fundición dúctil de Ø 100 mm. Este depósito tiene además capacidad suficiente para resolver adecuadamente la red contra incendios, así como las necesidades de agua para limpieza y riego.

La red de distribución interior se describe en el plano de Ordenación N° 7.

La red de abastecimiento de agua, se proyecta mediante un colector general de tubería de fundición dúctil de Ø 100 mm. para una presión de 100 Kg/cm², del que parten ramales transversales de distribución de tubería de polietileno de Ø 63 mm., espesor de pared 4,5 mm. para una presión de 70 kg/cm².



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@jof.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

Conjuntamente se prevé la red contra incendios y riego, proyectándose las bocas de incendios directamente apoyadas en el colector general.

Las conducciones se prevén bajo acera o vía peatonal, en zanja de 60 cm. de profundidad, sobre un lecho de hormigón pobre de 10 cm. de espesor y un archetado de hormigón H-100 de 15 cms. de espesor, rellenándose la zanja con arena de machaqueo de granulometría ascendente. Se cuidará que el relleno no tenga material orgánico y tierra.

El sistema de horquillas proyectado en la red secundaria de polietileno de alta densidad que abastece a las manzanas, facilita las acometidas individuales y configura un sistema homogéneo con un alto nivel de garantía, aún en condiciones desfavorables.

La red se completará con los elementos accesorios para su correcta explotación, tales como válvulas de corte y bocas de riego e incendio. Se diferenciarán los hidrantes para las tomas contra incendio de las bocas de riego.

Las bocas de incendio se acoplarán a la red Principal y han de situarse en las aceras, en las intersecciones de calles.

La distancia entre dos bocas consecutivas siempre será inferior a doscientos metros (200 m).

Cada boca dispondrá de una válvula de cierre.

Las bocas de riego se acoplarán a la red Secundaria.

La distancia entre dos bocas consecutivas nunca será mayor de sesenta metros (60 m).

En las zonas verdes se colocarán próximas a la zona de paso.



1.5.3. Red de alcantarillado.

Se prevé un sistema separativo de evacuación de aguas residuales, es decir, han de existir dos redes independientes, una para aguas fecales y otra para aguas pluviales. Habrá de preverse la necesidad de conectar parte de la zona superior de viales a la red de fecales con objeto de preservar su limpieza.

La propuesta que contempla el esquema del Plan Parcial para la red de aguas fecales se compone de un colector principal, que discurre por el subsuelo de la calzada, en el que acometen las distintas parcelas y ramales del Sector.

A lo largo de las vías y por el centro de las mismas se sitúa la red principal, la pendiente mínima de dicha red será del 1 % y la profundidad mínima de 1,5 metros.

Las redes secundarias se instalarán bajo las aceras, con tuberías según cálculo, y a una profundidad aproximada de 60 cm. de la rasante de la acera.

Los pozos de registro se situarán en los encuentros de varios ramales, acoples de sumideros, cambio de dirección de la red.

Los imbornales de pluviales que se conecten a la Red de fecales, habrán de ser sifónicos, y disponer de una homologación o de una garantía de uso probada.

El tratamiento final de las aguas residuales se realiza a través de una estación depuradora emplazada al Norte del Campo de Fútbol, en la cota más baja del terreno. Pudiéndose reutilizar, si así se estimara para el riego y limpieza de calles y jardines.

Dado que no existe red municipal de alcantarillado se prevé un pozo absorbente de evacuación anexo a la depuradora, donde se vierten los excedentes de aguas depuradas.



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@jfdt.es

38.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

Las aguas pluviales incorporadas a la red de fecales, cuando fuera necesario, se vierten directamente al cauce al Barranquero Norte mediante un aliviadero.

1.5.4. Red de evacuación de aguas pluviales

La red de evacuación de aguas pluviales, se prevé independiente de la de fecales, mediante un colector que discurre subterráneo bajo calzada, que recoge mediante ramales transversales y sumideros imbornales las aguas de lluvia de los viales, así como las procedentes de las cubiertas y espacios libres exteriores de las parcelas.

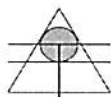
Su evacuación se realiza en dos puntos directamente a cauce público, que es el Barranquero que discurre por el Norte del Sector.

1.5.5. Electrificación. Red de Media y Baja Tensión.

El Plan Parcial establece una propuesta indicativa para las instalaciones o redes de distribución de energía eléctrica a los distintos puntos de demanda, así como la instalación de alumbrado.

RED DE MEDIA TENSION.

Las necesidades de energía eléctrica para consumo e iluminación de las futuras edificaciones se cubren con una red independiente y subterránea calculada en base a un consumo mínimo de 12 kw. por parcela mínima edificable, obtenido a partir de una previsión de consumo de 5 kw. por cada 100 m². de construcción, con la correspondiente estación transformadora y línea de acometida a la red de alta tensión de la compañía suministradora UNELCO, que se realiza mediante conducción subterránea hasta la estación transformadora existente en " la bloquera".



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CI.F.: 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

Dicha estación transformadora se ubica en el extremo Noreste del polígono, tal y como se recoge en la Ordenación. La conducción de alta proyectada es totalmente enterrada describiéndose en los planos correspondientes los distintos elementos de la misma todos normalizados:

- Arqueta A-3.
- Sótano S-1.
- Canalización B.T. 2 Ø 160.
- Canalización M.T. 2 Ø 200.
- Estación transformadora.

RED DE BAJA TENSION.

Se proyecta la red desde la estación transformadora hasta la acometida de la parcela correspondiente. La canalización será subterránea bajo acera o calzada con dos tubos de P.V.C. de diámetro 160 mm. y las arquetas de registro y conexión serán normalizadas tipo A-2. Ambos elementos se describen detalladamente en los planos correspondientes.

1.5.6. Red de Alumbrado Publico

Siguiendo las directrices establecidas en las Normas Subsidiarias, referente a la intensidad mínima de iluminación en los diferentes tramos de vía, así como las recomendaciones del Instituto Astrofísico de Canarias sobre las medidas a adoptar en la polución lumínica de la atmósfera, se adopta la siguiente solución:

- En todos los viales se prevé una luminaria similar a la PHILIPS H-SRP-483, con lámpara 2SOX 55 W. con báculo de 9 metros, colocadas en un solo margen de la vía a una distancia entre sí de 30 metros, lográndose una intensidad lumínica superior a 10 Lux, medidos a 1 metro del suelo, mínimo adecuado para sectores de este tipo.



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

- En las zonas de jardines de uso público se prevén luminarias tipo BEGA-IBERICA 984-SOX 18 W. con columna de 3 metros, consiguiéndose una intensidad lumínica superior a 10 Lux.

Los báculos previstos serán del tipo polivinilo armado tipo CONITEX.

Las luminarias que se prevén son de policarbonato.

Las arquetas y canalizaciones previstas se describen en el plano de detalle correspondiente.

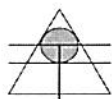
El proyecto de urbanización que desarrolla las previsiones de este Plan se ajustará a lo previsto en el Reglamento de la Ley 31/88 sobre protección de la calidad astronómica de los observatorios del I.A.C.

1.5.7. Red de telefonía.

Al esquema de red de telefonía previsto se le ha dado el visto bueno por parte del servicio de ingeniería exterior de TELEFONICA.

La acometida a la red general se realiza en el punto descrito en el Plano de Ordenación O-10, conectando a la red aérea existente que pasa por el mismo.

La red interior de canalización discurrirá por las aceras del sistema viario con acometidas a nivel de manzana en arqueta tipo D o H, de donde se accede a las parcelas a través de arquetas tipo M, todo ello de acuerdo con la normativa de diseño de TELEFONICA.



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

1.5.8.- Estación Depuradora.

La estación depuradora habrá de ser del tipo de oxidación total, dotada de los mecanismos de debaste y decantación complementarios que más adelante se describirán.

Las aguas provenientes de la red de aguas fecales entrarán directamente en la estación depuradora, cuyo efluente tendrá las condiciones de depuración mínimas para ser vertida al subsuelo mediante un pozo absorbente construido en las proximidades.

Tal como se ha descrito en el apartado anterior, parte de los inbornaes de recogida de aguas pluviales de la parte superior del sector habrán de acometer a la Red de fecales, a efectos de su limpieza periódica, por lo cual habrá de preverse un sistema de bipas y aliviadero que se accionará en el momento de fuertes lluvias, en cuyo caso el vertido se realizará al barranquero con quien linda el Polígono por el Norte.

El grado de contaminación de aguas residuales, a efectos de el control del vertido, deberá medirse por la llamada " DEMANDA BIOQUÍMICA DE OXÍGENO (DBO) ", entendiéndose como la cantidad de oxígeno necesaria para descomponer por oxidación y con la intervención de bacterias, las materias orgánicas presentes en el agua.

El tratamiento de oxidación total o de aireación prolongada, se realiza por inyección de aire, dando lugar a un proceso aeróbico, con las ventajas que comportan sobre las anaerobias, mayor volumen de aguas residuales tratadas, carencia de malos olores, centralización de servicios (mayor economía), etc. La línea de tratamiento se compone básicamente de cuatro procesos: debaste, aireación, decantación, y esterilización. A continuación, se especifican las condiciones mínimas que habrán de prescribirse en el proyecto de urbanización:



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

- Planta Depuradora Tipo..... PTC-12-20-15.
- Capacidad Tratamiento.....25.375 m².indust.
- Dotación.....200 1h/día.

DATOS DE LA PARTIDA.

VARIABLES DE CALCULO A CONSIDERAR.

- Superficie industrial..... 32.000 m².indust.
- Dotación.....200 1/h/día.
- Caudal diario..... 340 m³.
- Caudal medio..... 14,1 m³/hora.
- Caudal punta..... 35,4 m³/hora.
- Tipo de red..... separativa.
- DBO 5/día..... 70 ml./h/día.
- S.S./día..... 60 ml./h/día.

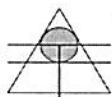
RESULTADO PREVISTO. MINIMOS ADMISIBLES.

- DBO 5 en efluente..... 20 mlg.
- S.S. en efluente..... 16 mlg.
- Potencia eléctrica instalada..... 16,5

DESCRIPCION DE LA INSTALACION. MINIMA ADMISIBLE

LINEA DE TRATAMIENTO.

La instalación de depuración de aguas ha de resolver específicamente el tratamiento de aguas residuales urbanas procedentes de una red separativa de alcantarillado.



JUSTO FERNÁNDEZ DUQUE, S.L.

ARQUITECTURA Y URBANISMO

CI.F.: 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

Habrá de ser un tratamiento biológico de las aguas por AIREACION POLONGADA, también denominada de Oxidación Total.

Dada la elevada calidad de las aguas tratadas, que por este proceso se obtiene, es el generalmente adoptado en la actualidad para tratar el vertido de poblaciones no muy numerosas, como la que nos ocupa.

La línea de tratamiento consiste en:

- 1.- Pretratamiento, a base de una reja manual.
- 2.- Tratamiento biológico, con aireación mediante turbina.
- 3.- Sedimentación, mediante decantadores periféricos al recinto de aireación en donde se recirculen los fangos por gravedad.
- 4.- Extracción de los fangos en exceso.
- 5.- Tratamiento terciario de las aguas mediante cloración.

La entrada del agua al recinto de aireación se establece a través de una compuerta, que se puede cerrar ante algún incidente, pasando a través de un by-pass, al recinto de cloración directamente.

PRETRATAMIENTO.

Su objeto es el de separar de las aguas negras, los sólidos de mayor tamaño, que pueden perjudicar el funcionamiento de los equipos electromecánicos, entorpecer los procesos subsecuentes y de otra parte, dado el bajo grado de biodegradabilidad de algunos de ellos, no serían estabilizados en la planta. Consiste en una reja de limpieza manual en acero con una separación entre barrotes de 5 cm.

La reja se colocará inclinada respecto a la horizontal a 45°.

**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: arquited@jet.es

39.720 SAN ANDRÉS Y SAUCES - LA PALMA - TENERIFE

Documento para Aprobación Definitiva

Se dispondrá de un rastrillo de 200 mm. para la limpieza de la reja, así como de un contenedor donde se depositarán los sólidos retenidos para la reja, que se evacuarán periódicamente.

TRATAMIENTO BIOLÓGICO.

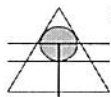
A la salida del pretratamiento, el agua penetra en el recinto de aireación donde es removida mediante un aireador superficial o turbina, situado en el centro del tanque.

La turbina origina un oleaje roto en la superficie, donde las pequeñas gotas de agua se saturan de aire, el cual es captado por las bacterias, que lo emplean en reacciones aerobias para degradar la polución.

Otra importante misión de la turbina es la de originar la suficiente turbulencia en el recinto de aireación, con el fin de evitar que se sedimenten los sólidos contenidos en el tanque, ya que si ello se produjese, aquellos depósitos en la capa más baja entrarían en descomposición anaerobia, con desprendimientos de gases como el anhídrido carbónico, ácido sulfhídrico, metano

En los recintos con profundidad superior a 3,7 metros para asegurar la completa circulación del agua en el tanque, desde el fondo a la superficie y desde el centro a la periferia, se dispone, debajo de la turbina, de la campana cilíndrica de aspiración en acero, que irá anclada a la solera mediante bridas.

Los parámetros de diseño del recinto de aireación y las dimensiones del mismo figuran en los anexos.



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

DECANTACION SECUNDARIA.

Desde el recinto de aireación, el agua pasa al decantador a través de unos circuitos de material P.V.C., situados cada 60 cm.

En el decantador, gracias a la carga superficial con que se diseña, se produce una ascensión de las aguas limpias y un descenso de las materias en suspensión, las cuales van floculándose aumentando con ello su diámetro medio y junto a él la velocidad de descenso.

En la lámina superior de agua, se deposita una película de flotantes que se limpiarán periódicamente y se extraerán de la planta.

El contorno del decantador comunicará con un canal de recogida de aguas limpias, a través de un vertedero tipo THOMPSON, en aluminio, de 166 mm. de altura. Existe una campana deflectora de 200 mm. de altura para evitar la salida de flotantes.

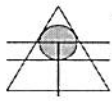
RECIRCULACION DE FANGOS.

La recirculación de fangos se realiza por gravedad, a través de unos orificios que existen en la zona inferior del tabique de separación del decantador en el recinto de aireación.

Esta recirculación se consigue continua y uniforme en torno a la periferia del recinto de aireación, con las ventajas que ello supone para una mayor y más uniforme reducción de la DBO-5 del agua residual.

TRATAMIENTO DE FANGOS EN EXCESO.

Los fangos en exceso serán extraídos periódicamente por medios mecánicos.



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

TRATAMIENTO TERCIARIO DE LAS AGUAS RESIDUALES.

Las aguas ya tratadas que salen del decantador, habrán alcanzado una reducción media de la DBO y de las materias en suspensión de hasta un 90%.

Sin embargo, poseerán, aún gérmenes patógenos que conseguiremos eliminar mediante una desinfección con hipoclorito sódico.

Para ello dispondremos de un recinto de cloración con un tiempo de retención de 15 minutos en caudal punta con tabiques intermedios que aseguran la conveniente mezcla del agua con el hipoclorito sin que establezca caminos preferenciales.

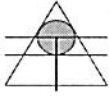
La cloración la consideramos efectiva cuando a los 15 minutos exista en el agua un cloro residual de 0,5 ppm que se regulará, una vez puesta en funcionamiento la planta, mediante sucesivas pruebas con ortolidina.

Se dispondrá de una bomba dosificadora, suficientemente sobredimensionada, para poder clorar con alta dosificación el agua residual. En aquellos momentos en que por reparación de algún elemento de la planta, ésta no presente la reducción de la contaminación propia de su diseño. Asimismo, existirá un depósito de clorante en material P.V.C.

DEPURADORA.

Desbaste.

- Una reja de desbaste, en acero protegido de paso 50 mm.
- Un rastrillo de limpieza de la reja.
- Una cesta de recogida de sólidos retenidos por la reja.
- Una reja automática de desbaste fino de paso 5 mm. tipo DA- 011 con una potencia de 0,75 CV (OPCIONAL).



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

Aireación.

- Un aireador de superficie compuesto de
- Un rodete de acero protegido, o turbina.
- Un reductor de baño de aceite.
- Un motor eléctrico de 15 CV. 220/380 protección IP 44.
- Un eje de unión entre rodete y reductor.
- Un plato de acoplamiento entre reductor y eje.
- Una placa de anclaje del conjunto de obra.

Decantación.

- Un conjunto de tuberías de recogida de agua.
- Un conjunto de aliviadero tipo THOMPSON en aluminio.
- Un conjunto de Deflector de aluminio.
- Tuberías de comunicación entre aireación y decantación.

Cloración.

- Una bomba dosificadora de cloro líquido, de membrana, con dosificación programada.
- Tuberías de P.V.C. rígido y semirrígido de impulsión y aspiración.
- Depósito de P.V.C. semirrígido, para contener el cloro y efectuar su disolución.
- Una compuerta de aluminio AL-120 para cierre depuradora y desvío a BYPASS.

San Andrés y Sauces, Febrero de 2000

El Arquitecto: