

**EXCMO.  
AYUNTAMIENTO  
DE LA LAGUNA.**

**GESTION  
URBANISTICA  
DE SANTA CRUZ  
DE TENERIFE,  
S.A.**

**PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR  
GUAMASA-3,  
LA LAGUNA.**

**DOCUMENTO  
PARA  
APROBACION  
DEFINITIVA.**

Consta de:

- Memoria descriptiva COAC (páginas 1 a 3).
- Memoria justificativa (páginas 1 a 64).
- Normativa (páginas 1 a 19).
- Plan de etapas (páginas 1 a 3).
- Estudio económico-financiero (páginas 1 a 5).
- Índices (páginas 1 a 3).
- Planos 1 a 21.

Febrero, 2005.

Fdo: Fernando Puelles López,  
Arquitecto.-

**Equipo redactor:**

Fernando Puelles López ..... Arquitecto urbanista  
Luis Francisco Padrón González ..... Ingeniero civil y aparejador  
Juan Carlos Bacallado Sosa ..... Responsable de delineación  
GAIA S.L.:  
Luis Cortázar Díaz-Llanos ..... Ecoauditor  
Felisa Hodgson Torres ..... Bióloga

**Colaborador:**

Juan Carlos Pérez Hernández ..... Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**Coordinación:**

GESTUR TENERIFE S.A.  
José María Senante Mascareño ..... Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



**D1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO**

ARQUITECTO/A **FERNANDO PUELLES LOPEZ** N° COL. **331**  
 N° COL.  
 N° COL.  
 SOCIEDAD C.I.F.  
 DIRECCION **Castillo, 62, 2º** TELEF **922240252**  
 MUNICIPIO **Santa Cruz de Tenerife** FAX

AUTOR DEL ENCARGO **GESTUR TENERIFE S.A.**

- ESTUDIOS PREVIOS
  - ANTEPROYECTO
  - PROYECTO BASICO
  - PROYECTO DE EJECUCION
  - OTROS
- SITUACION **Sector Guamasa-3**  
 MUNICIPIO **San Cristóbal de La Laguna**  
 ISLA **Tenerife**

**D2. DATOS ESTADISTICOS DEL PROYECTO**

**2.1. tipo**

- NUEVA PLANTA
  - LEGALIZACION
  - REHABILITACION
  - REFORMA-AMPLIACION
  - EDIF. CERRADA
  - EDIF. AISLADA
  - UNIFAMILIAR
  - PLURIFAMILIAR
- N° PLANTAS S/R  
 N° PLANTAS B/R

**2.2. uso-régimen**

- PRIVADO
- PUBLICO
- AUTOCONSTRUCCION
- V.P.O. PRIVADA
- V.P.O. PUBLICA
- TURISTICO
- OTROS

**2.3. cuadro superficies**

USO	vivienda	oficinas	comercial	garaje	otros
UDS.					
M <sup>2</sup> UTILES					
M <sup>2</sup> CONST.					
SUP. TOTAL UTIL				M <sup>2</sup>	
SUP. TOTAL CONST.				M <sup>2</sup>	
PRESUPUESTO E.M.				PTAS.	

**2.4. observaciones**

**PLAN PARCIAL**

# Índices.

## **.1 Memoria justificativa.**

- .1.1 Procedencia de su formulación, 2.**
- .1.2 Cumplimiento de los requisitos de calidad sustantivos y documentales, 2.**
- .1.3 Aspectos que condicionan la estructura urbanística, 3.**
  - .1.3.1 *Ámbito, 3.*
  - .1.3.2 *Usos y edificios existentes, 3.*
  - .1.3.3 *Accesos y viales existentes y proyectados, 3.*
  - .1.3.4 *Infraestructura básica disponible, 4.*
  - .1.3.5 *Servidumbres aparentes, 5.*
  - .1.3.6 *Servidumbres aeronáuticas y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, 5.*
  - .1.3.7 *Barranco de Los Rodeos, 7.*
- .1.4 Estructura de la propiedad del suelo, 12.**
- .1.5 Información ambiental, 13.**
  - .1.5.1 *Contenido ambiental asumido, 13.*
  - .1.5.2 *Variables ambientales significativas, 13.*
  - .1.5.3 *Elementos naturales y culturales de interés existentes, 17.*
  - .1.5.4 *Impactos ambientales existentes, 18.*
  - .1.5.5 *Unidades ambientales, 18.*
- .1.6 Diagnóstico ambiental, 18.**
  - .1.6.1 *Problemática ambiental, 18.*
  - .1.6.2 *Limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales, 19.*
  - .1.6.3 *Dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad, 19.*
- .1.7 Objetivos y criterios ambientales, 19.**
- .1.8 Objetivos y criterios de la ordenación en función de las determinaciones del planeamiento de rango superior, la información urbanística y los estudios complementarios realizados, 20.**
  - .1.8.1 *Determinaciones del planeamiento de rango superior, 20.*
  - .1.8.2 *Normativa urbanística del PGO de La Laguna, 23.*
  - .1.8.3 *Plan territorial especial de ordenación de la actividad ganadera de Tenerife, 33*
  - .1.8.4 *Estudio de las condiciones de parcela, retranqueo, ocupación, altura y edificabilidad del PGO en zonas industriales, 35.*
  - .1.8.5 *Reserva de terrenos para espacios libres, equipamientos y dotaciones, 36.*
- .1.9 Descripción de la ordenación propuesta, 36.**
  - .1.9.1 *Estudio de alternativas, 36.*
  - .1.9.2 *Alternativa elegida, 38.*
- .1.10 Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, 46.**
  - .1.10.1 *Identificación de los parámetros ambientales que pueden ser afectados y de los procesos que pueden inducirse al aplicar las determinaciones del plan, 46.*
  - .1.10.2 *Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan, 47.*
  - .1.10.3 *Descripción y análisis de las alternativas contempladas, 51.*
  - .1.10.4 *Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias, 51.*
  - .1.10.5 *Cumplimiento de las medidas ambientales establecidas por el planeamiento general que se desarrolla, 53.*
  - .1.10.6 *Recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento, 54.*
  - .1.10.7 *Cantidad y procedencia de las aguas a utilizar. Instalaciones para su captación, depuración y reutilización o vertido, 54.*
- .1.11 Anexo de síntesis de la memoria y cuadros de superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes, 55.**
- .1.12 Tramitación y trámites de consulta y participación, 58.**

## **.2 Normativa.**

### **.2.1 Disposiciones de carácter general, 2.**

- .21-1 Formulación, determinaciones, contenido, 2.*
- .21-2 Area de ordenación, 2.*
- .21-3 Objeto, 2.*
- .21-4 Vigencia, 2.*
- .21-5 Modificaciones, 2.*
- .21-6 Desarrollo, 2.*
  - De la ordenación pormenorizada: estudios de detalle, 2.*
  - Gestión, 3.*
  - Ejecución de la urbanización, 3.*
  - Edificación, 4.*
- .21-7 Relación con la normativa vigente, 4.*
- .21-8 Relación con las ordenanzas de edificación y urbanización, 4.*
- .21-9 Cumplimiento de la legislación sectorial, 4.*
- .21-10 Terminología, 4.*
- .21-11 Interpretación de los documentos, 4.*

### **.2.2 Régimen urbanístico, 5.**

- .22-1 Calificación y régimen de usos, 5.*
- .22-2 Condiciones de uso, 5.*
- .22-3 Usos, edificios e instalaciones existentes disconformes con la ordenación, 6.*
- .22-4 Aprovechamiento urbanístico medio, 6.*

### **.2.3 Normas de edificación, 6.**

- .23-1 Condiciones generales relativas a las vías públicas y a los linderos, 6.*
  - Alineación exterior, de parcela o pública, 6.*
  - Linderos frontales y linderos laterales, 7.*
  - Cerramientos, 7.*
  - Alineación de la edificación principal, 7.*
  - Espacio libre de acceso, 7.*
  - Muros de contención, 7.*
- .23-2 Condiciones de urbanización interior, 7.*
  - Movimientos de tierra y sistemas de contención, 8.*
  - Acceso de tránsito de rodadura y peatonal desde el viario público, 8.*
  - Pavimentación de calzadas y aceras del viario interior, zonas de aparcamiento y zonas de carga y descarga, 8.*
  - Acometida a la red de abastecimiento de agua potable e instalaciones complementarias, 9.*
  - Conexión a la red de evacuación de aguas residuales e instalaciones complementarias, 9.*
  - Conexión a la red de evacuación de aguas pluviales, 11.*
  - Conexión a la red de suministro de energía eléctrica e instalaciones complementarias, 11.*
  - Alumbrado exterior, 12.*
  - Conexión a la red de telecomunicaciones, 13.*
  - Áreas ajardinadas, 13.*
  - Almacenamiento de residuos y basuras, 13.*
- .23-3 Condiciones adicionales de seguridad y medioambientales, 14.*
  - Pararrayos, 14.*
  - Prevención de incendios, 14.*
  - Emisiones a la atmósfera, 15.*
  - Emisión de ruido, 15.*
- .23-4 Condiciones de habitabilidad, 15.*
- .23-5 Condiciones de estética, 15.*
- .23-6 Condiciones de edificación, 15.*
  - Condiciones de parcela, 15.*
  - Condiciones de posición de los edificios, 16.*
  - Condiciones de ocupación, 16.*
  - Condiciones de edificabilidad, 17.*
  - Condiciones de volumen y forma de los edificios, 18.*

### **.3 Plan de etapas.**

- .3.1 Plazos máximos, 2.**
- .3.2 Unidad de actuación única y sistema de actuación, 2.**
- .3.3 Etapa única para la realización de las obras de urbanización, 3.**
- .3.4 Justificación de la coherencia del plan de etapas con las restantes determinaciones del plan, 3.**
- .3.5 Programa de actuaciones con contenido ambiental, 3.**

### **.4 Estudio económico-financiero.**

- .4.1 Costes, 2.**
  - .4.1.1 Coste del suelo, 2.**
  - .4.1.2 Costes de expropiación, 2.**
  - .4.1.3 Costes de urbanización, 2.**
  - .4.1.4 Honorarios profesionales, 4.**
  - .4.1.5 Tasas municipales y gastos de gestión, 4.**
  - .4.1.6 Costes de financiación, 4.**
  - .4.1.7 Coste total, 4.**
  - .4.1.8 Repercusión del coste total, 4.**
- .4.2 Ingresos, 5.**
- .4.3 Viabilidad económica-financiera, 5.**

### **Planos**

<b>Nº</b>	<b>Plano</b>	<b>Escala</b>
1	Situación .....	1:2.000
2	Topográfico, hipsométrico, clinométrico .....	1:2.000
3	Catastral .....	1:1.000
4	Edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente .....	1:1.000
5	Diagnóstico ambiental. Unidades ambientales .....	1:1.000
6	Zonificación .....	1:1.000
7	Parcelación indicativa .....	1:1.000
8	Gestión. Plan de etapas .....	1:1.000
9	Imagen indicativa .....	1:2.000
10	Red viaria. Alineaciones y rasantes .....	1:1.000
11	Red viaria. Perfiles longitudinales .....	H 1:2.000 V 1:200
12	Red viaria: Secciones tipo .....	1:50 1:100
13	Aparcamientos. Circulación .....	1:500 1:750 1:1.000
14	Red de agua potable e hidrantes contra incendios .....	1:1.000
15	Red de riego .....	1:1.000
16	Saneamiento .....	1:1.000
17	Saneamiento. Perfiles longitudinales .....	1:1.000
18	Electricidad .....	1:1.000
19	Alumbrado .....	1:1.000
20	Telecomunicaciones .....	1:1.000
21	Jardinería y mobiliario urbano .....	1:1.000

## **.1 Memoria justificativa.**

El presente DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA incorpora las correcciones que se derivan de los trámites de consulta y participación pública:

### MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- Se añade un apartado 1.12 sobre tramitación y trámites de consulta y participación.
- Se corrige el apartado 1.3.6 (servidumbres aeronáuticas y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas), haciendo referencia a la legislación y reglamentación vigente y al Plan Director del aeropuerto Tenerife-Norte aprobado.
- Se corrige el apartado 1.4 (estructura de la propiedad del suelo), añadiendo un propietario y corrigiendo las superficies del cuadro.
- Se amplía el apartado 1.9.2 (alternativa elegida), epígrafe “red de telecomunicaciones”, para informar acerca de las normas UNE de referencia.

### NORMATIVA.

- Se amplía la norma 21-6 (desarrollo), apartado “ejecución de la urbanización”, para:
  - .1 Recordar la aplicabilidad del Plan Hidrológico Insular en los proyectos que puedan afectar al cauce del barranco de Los Rodeos.
  - .2 Reconocer el derecho de ocupación del dominio público por redes de infraestructura de cualquier tipo y aclarar que el plazo máximo previsto no se aplica a las obras de urbanización complementaria.
  - .3 Prever la posibilidad de que sea necesario construir un depósito de agua potable.
  - .4 Disponer que la acometida a la red de riego se haga desde la red principal de abastecimiento.
- Se amplía la norma 22-1 (calificación y régimen de usos), introduciendo determinadas cautelas para garantizar la función de drenaje territorial del barranco de Los Rodeos.
- Se amplía la norma 22-2 (condiciones de uso), limitando:
  - .1 Las actividades en el cauce y las zonas de servidumbre de acceso al barranco de Los Rodeos, y
  - .2 La compatibilidad de los usos residenciales y dotacionales educativos o sanitarios en la franja afectada por la curva isófona Leq día = 60 dB(A).
- Se amplía la norma 23-2 (condiciones de urbanización interior), apartado “conexión a la red de telecomunicaciones”, para recordar la aplicabilidad en ciertos casos del RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Se amplía la norma 23-4 (condiciones de habitabilidad) recordando la aplicabilidad de la norma NBE-CA-88.
- Se amplía la norma 23-6 (condiciones de edificación), apartado “condiciones de volumen y forma de los edificios”, para exigir que los proyectos justifiquen el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas.

El índice final del documento es el siguiente:

- .1.1 Procedencia de su formulación, 2.**
- .1.2 Cumplimiento de los requisitos de calidad sustantivos y documentales, 2.**
- .1.3 Aspectos que condicionan la estructura urbanística, 3.**
  - .1.3.1 *Ámbito, 3.*
  - .1.3.2 *Usos y edificios existentes, 3.*
  - .1.3.3 *Accesos y viales existentes y proyectados, 3.*
  - .1.3.4 *Infraestructura básica disponible, 4.*
  - .1.3.5 *Servidumbres aparentes, 5.*
  - .1.3.6 *Servidumbres aeronáuticas y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, 5.*
  - .1.3.7 *Barranco de Los Rodeos, 7.*
- .1.4 Estructura de la propiedad del suelo, 12.**
- .1.5 Información ambiental, 13.**
  - .1.5.1 *Contenido ambiental asumido, 13.*
  - .1.5.2 *Variables ambientales significativas, 13.*
  - .1.5.3 *Elementos naturales y culturales de interés existentes, 17.*

- .1.5.4 *Impactos ambientales existentes, 18.*
- .1.5.5 *Unidades ambientales, 18.*
- .1.6 *Diagnóstico ambiental, 18.***
  - .1.6.1 *Problemática ambiental, 18.*
  - .1.6.2 *Limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales, 19.*
  - .1.6.3 *Dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad, 19.*
- .1.7 *Objetivos y criterios ambientales, 19.***
- .1.8 *Objetivos y criterios de la ordenación en función de las determinaciones del planeamiento de rango superior, la información urbanística y los estudios complementarios realizados, 20.***
  - .1.8.1 *Determinaciones del planeamiento de rango superior, 20.*
  - .1.8.2 *Normativa urbanística del PGO de La Laguna, 23.*
  - .1.8.3 *Plan territorial especial de ordenación de la actividad ganadera de Tenerife, 33*
  - .1.8.4 *Estudio de las condiciones de parcela, retranqueo, ocupación, altura y edificabilidad del PGO en zonas industriales, 35.*
  - .1.8.5 *Reserva de terrenos para espacios libres, equipamientos y dotaciones, 36.*
- .1.9 *Descripción de la ordenación propuesta, 36.***
  - .1.9.1 *Estudio de alternativas, 36.*
  - .1.9.2 *Alternativa elegida, 38.*
- .1.10 *Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan, 46.***
  - .1.10.1 *Identificación de los parámetros ambientales que pueden ser afectados y de los procesos que pueden inducirse al aplicar las determinaciones del plan, 46.*
  - .1.10.2 *Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan, 47.*
  - .1.10.3 *Descripción y análisis de las alternativas contempladas, 51.*
  - .1.10.4 *Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias, 51.*
  - .1.10.5 *Cumplimiento de las medidas ambientales establecidas por el planeamiento general que se desarrolla, 53.*
  - .1.10.6 *Recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento, 54.*
  - .1.10.7 *Cantidad y procedencia de las aguas a utilizar. Instalaciones para su captación, depuración y reutilización o vertido, 54.*
- .1.11 *Anexo de síntesis de la memoria y cuadros de superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes, 55.***
- .1.12 *Tramitación y trámites de consulta y participación, 58.***

## **.1.1 Procedencia de su formulación.**

Este plan se refiere al sector de suelo urbanizable industrial “Guamasa-3” delimitado en el Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

Lo formula GESTUR TENERIFE S.A. en cumplimiento del convenio suscrito el 28/02/2002 entre esta entidad y el Ayuntamiento de La Laguna.

## **.1.2 Cumplimiento de los requisitos de calidad sustantivos y documentales.**

Tiene las determinaciones que exigen los artículos 35 y 36 del Decreto Legislativo 1/2000, texto refundido de las Leyes de ordenación del territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias (en adelante DL); 45, 46 y 57 a 63 del Real Decreto 2.159/1978, Reglamento de planeamiento (RP) y 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (RCA) y 119 a 125 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna. Los documentos son los siguientes:



- .a Memoria justificativa.
- .b Planos de información.
- .c Planos de ordenación.
- .ch Normativa.
- .d Plan de etapas.
- .e Estudio económico-financiero.

## **.1.3 Aspectos que condicionan la estructura urbanística.**

### **.1.3.1 Ámbito.**

El sector linda al norte con el aeropuerto Tenerife Norte (Los Rodeos) por el camino Alfredo Hernández, al sur con el camino del barranco de Los Rodeos y la montaña del Aire, al este con las instalaciones militares del FAMET y al oeste con terreno rústico. El barranco de Los Rodeos lo cruza de sudoeste a noreste.

La sección de mayor pendiente coincide con el lindero oeste, que se desarrolla entre las cotas +636,53 m. y +656,52 m. (diferencia entre cotas 19,99 m.; longitud 636,33 m.), con una pendiente media del 3,14 %.

Tiene una superficie bruta de 190.777 m<sup>2</sup>s y, descontando el cauce del barranco (3.591 m<sup>2</sup>s), una superficie neta de 187.186 m<sup>2</sup>s, que es algo mayor que la prevista en el PGOU (182.865 m<sup>2</sup>s). La diferencia es de 4.321 m<sup>2</sup>s, un 2,4 %. La delimitación del plan parcial es ligeramente distinta, para incluir la calle construida por el Cabildo de Tenerife en el lindero oeste y el camino del barranco de Los Rodeos, así como la zona afectada por servidumbre de protección de carretera en la esquina noreste. La delimitación final ha sido contrastada con los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de La Laguna.

### **.1.3.2 Usos y edificios existentes.**

La actividad agrícola original ha desaparecido en su mayor parte, excepto los cultivos industriales de la empresa CANARIAS DE AGRICULTURA, S.L. (PROTEAS) y algunas huertas de autoconsumo. Las industrias implantadas son las siguientes:

Titular	Sup.parcela (m <sup>2</sup> s)	Sup.ocupada (m <sup>2</sup> s)
Cabildo de Tenerife (MATADERO INSULAR) .....	57.255	5.380
Carnes Villoslada, S.A. (CARVISA) .....	24.494	3.701
Harinas de Pelegrín, S.L. ....	9.132	1.174
Canarias de Agricultura, S.L. (PROTEAS) .....	33.853	1.083
Sociedad Cooperativa del Campo La Candelaria .....	15.813	2.149

Las instalaciones industriales del Cabildo de Tenerife incluyen las propias del Matadero Insular y el edificio JSP, que va a dedicarse a sala de despiece y escuela de formación de técnicos en mataderos y carniceros-charcuteros.

En el extremo noreste hay un grupo de viviendas de autoconstrucción que se consideran fuera de ordenación, porque el uso residencial no está permitido.

### **.1.3.3 Accesos y viales existentes y proyectados.**

La esquina noreste del sector está afectada por la franja de servidumbre de protección de una carretera, prevista en el PGOU, que va desde el enlace de Guamasa de la autopista exterior (SGRV-1) hasta el Padre Anchieta. El proyecto de esta vía<sup>1</sup> preverá los accesos que procedan.

<sup>1</sup> Está redactado el proyecto de trazado.

El acceso actual se hace desde el noroeste, por el camino Alfredo Hernández, desde la carretera TF-3.117 a Aguagarcía por Las Lajas, y desde la carretera TF-824 a La Esperanza, por el camino del barranco de Los Rodeos, que prolonga la TF-3.119 de Aguagarcía hacia la TF-824. En fechas recientes se ha asfaltado el camino de acceso desde el sureste, que conecta con la carretera local que va desde la TF-824 a la Montaña del Aire.

En el lindero oeste hay una calle construida por el Cabildo de Tenerife. En el camino Alfredo Hernández, lindero norte, un tramo de calle que da servicio a las industrias ya implantadas. El vial del lindero Sur está asfaltado en su totalidad. Los linderos restantes son caminos de tierra.

### **.1.3.4 Infraestructura básica disponible.**

Existe la posibilidad de conectar la infraestructura del sector a las redes generales de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

#### **Abastecimiento de agua potable**

En el extremo sudoeste del sector y fuera del mismo existe un depósito regulador de la red general de agua potable de 4.000 m<sup>3</sup> de capacidad y se ha finalizado el nuevo depósito regulador de Los Rodeos, que tiene una capacidad de 25.000 m<sup>3</sup>.

Del depósito actual parte una tubería de abastecimiento de 3", que sigue por el camino del barranco de Los Rodeos; por el mismo camino discurre la conducción Dornajos-Los Baldíos y, en su primer tramo, la conexión de entrada desde la conducción Dornajos-Los Baldíos al depósito regulador de Los Rodeos y la de salida, desde éste a la nueva conducción de abastecimiento de La Laguna (200 mm). Por la calle del lindero oeste discurre una tubería de 2" que abastece a las instalaciones industriales actuales y se prevé una nueva conducción, del depósito regulador de Los Rodeos a Guamasa-Los Rodeos.

#### **Evacuación de aguas residuales**

En la calle del lindero oeste hay un colector de hormigón ( $\varnothing$  300 mm), que acomete en la esquina noroeste a otro colector de PVC ( $\varnothing$  315 mm). El último parte de la esquina sudeste, discurre por el camino de tierra del lindero este, en la esquina noreste recibe las aguas residuales de las instalaciones militares del FAMET (que llegan a este punto mediante bombeo) y sigue por el camino Alfredo Hernández hacia la EDAR de Valle Guerra.

#### **Suministro de energía eléctrica**

En la actualidad hay una línea aérea de 20 kV que atraviesa el camino del barranco de Los Rodeos, lindero sur, hasta el transformador de Harinas de Pelegrín. Desde allí sigue hasta la torre existente en la esquina sudoeste del sector, se entierra y discurre por el subsuelo de la calle del lindero oeste, aparece de nuevo en la torre existente fuera del sector, por debajo de la intersección de la calle del lindero oeste con el barranco de Los Rodeos y sigue hacia el oeste.

#### **Alumbrado público**

La red de alumbrado público actual está en la calle del lindero oeste y en el camino Alfredo Hernández, en el tramo que se enfrenta a las industrias existentes. Las 23 farolas existentes están en mal estado.

#### **Telefonía**

La red de la CTNE sirve a la calle del lindero oeste con una canalización subterránea entre arquetas. En el camino Alfredo Hernández hay un tendido aéreo hasta las viviendas de la esquina nordeste.

### **.1.3.5 Servidumbre aparentes.**

La tubería de abastecimiento de agua del Matadero Insular atraviesa el sector hacia el depósito regulador existente (debe tenerse en cuenta en el proyecto y la ejecución de las obras de urbanización).

La propuesta de Plan Director para el aeropuerto de Tenerife Norte no afecta al ámbito ni en la situación actual ni en el desarrollo previsible. En la hipótesis de máximo desarrollo posible (suponiendo la construcción de una segunda pista) se afectaría como zona de cautela una pequeña porción, que viene a coincidir con la servidumbre de protección de la carretera prevista en el plan general.

En todo caso, hay que considerar que la parte del sector próxima a la pista de vuelo soportará episodios de ruido aéreo de Leq día = 60 dB(A), por lo que los proyectos de edificación tendrán que prever el aislamiento acústico adecuado.

Por lo demás, las únicas servidumbres son las aeronáuticas y las de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, las de protección del cauce del barranco de Los Rodeos y las de protección de la carretera en proyecto.

### **.1.3.6 Servidumbres aeronáuticas y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas.**

#### **Servidumbres aeronáuticas**

Las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Tenerife Norte son las definidas en el RDnº 2.025/76, de 30 de julio, y en su Plan Director, aprobado por la Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de septiembre de 2001 (BOE nº 219 de 12/9/01).

Las normas que rigen las servidumbres de los aeródromos y aeropuertos nacionales son las establecidas en la Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y en el Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Decreto 2.490/74 de 9 de agosto y el Real Decreto 1.541/2003 de 5 de diciembre. Además hay que tener en cuenta el anexo 14 (aeródromos) del Convenio de Aviación Civil Internacional y el documento 8.168-OPS/611 (operación de aeronaves), ambos editados por la Organización de Aviación Civil Internacional, en los que se resumen las normas y recomendaciones internacionales en materia de restricción de obstáculos.

Según los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, las construcciones, instalaciones y plantaciones en zonas de servidumbre requieren autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

La zona afectada por servidumbres aeronáuticas comprende las áreas y superficies de limitación de obstáculos de aproximación y de subida en el despegue, y las superficies horizontal interna, cónica y de transición.

#### **Datos generales del aeropuerto**

El punto de referencia está situado en las coordenadas geográficas WGS84: latitud L: 28º 28' 58" N; longitud M (Greenwich) 016º 20' 30" W. La altitud es 632 m. sobre el nivel del mar.

El aeropuerto tiene una pista de vuelo de 3.400 m. de longitud y 45 m. de ancho, habilitada para aproximaciones en vuelo visual y en vuelo instrumental de precisión, en categoría I, por los umbrales 12 y 30.

El punto medio del umbral 12 tiene las coordenadas siguientes: latitud L: 28º 29' 16" N; longitud M (Greenwich) 016º 21' 27" W; altitud 627 m. sobre el nivel del mar. El punto medio del umbral

30 tiene las coordenadas siguientes: latitud L: 28° 28' 38" N; longitud M (Greenwich) 016° 19' 31" W; altitud 610 m. sobre el nivel del mar.

La pista de vuelo 12-30 está comprendida en una franja (cuyo eje coincide con el de la pista) de 300 m. de ancho, que se extiende en sentido longitudinal, según el eje de la pista, hasta 60 m. más allá de los umbrales o extremos.

### **Áreas y superficies de aproximación y despegue**

Las áreas de aproximación comienzan a 60 m. de cada umbral, con un ancho de 300 m., y se extienden hasta una distancia de 15.000 m. con una divergencia del 15% a cada lado, con pendientes del 2% en los primeros 3.000 m. y del 2,5% hasta alcanzar la cota +777 en la cabecera 12 y +760 en la cabecera 30, desde donde continúan horizontales hasta el borde exterior.

Las áreas de subida en el despegue comienzan a 60 m. de cada extremo de la pista, con un ancho de 180 m., y se extienden hasta una distancia de 15.000 m. con una divergencia del 12,5% a cada lado, hasta alcanzar un ancho de 1.200 m., que mantienen hasta el final. La pendiente en el eje es del 2%.

### **Superficies horizontal interna, cónica y de transición**

La superficie horizontal interna es una circunferencia horizontal de 4.000 m. de radio, con centro a 45 m. de altura sobre la vertical del punto de referencia del aeropuerto (cota 632+45= 677 m.).

La superficie cónica se extiende desde el borde exterior de la superficie horizontal interna, con pendiente ascendente hacia fuera del 3% y límite exterior a 100 m. de altura sobre la superficie horizontal interna (cota 677+100= 777 m.).

Las superficies de transición se extienden hacia fuera, desde los bordes laterales de la franja de la pista de vuelo y de las superficies de aproximación, hasta la superficie horizontal interna. Su pendiente medida sobre un plano vertical perpendicular al eje de la pista es del 14,3%.

### **Restricción de obstáculos en el ámbito del plan parcial**

Las áreas y superficies de aproximación, subida en el despegue, horizontal interna, cónica y de transición determinan la altura máxima de edificios, instalaciones y plantaciones en cada punto.

El sector se verá afectado principalmente por la superficie de limitación de alturas del equipo medidor de distancias DME-12, situado en la cabecera más al norte de la pista.

### **Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas**

La instalación radioeléctrica de radioayuda para la navegación y el aterrizaje más próxima es la "NOB/L FP", situada al norte de la pista de vuelo, en las coordenadas WGS-84: 28° 29' 30.7742" N y 016° 22' 09.6305" W. El punto más próximo del ámbito del plan parcial está a unos 1.400 m.

La zona de seguridad es un círculo de 300 m. de radio y la zona de limitación de alturas un círculo de 2.000 m. de radio. La superficie de limitación de alturas parte de la zona de seguridad y se eleva con una pendiente constante del 10%, pasando a una altura de  $[10\% \times (2.000 - 300) + 300] = 110$  m., que es mucho mayor que la altura máxima de los edificios, las instalaciones y el arbolado que se prevé implantar.

En la zona de limitación de alturas se requiere autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil para la instalación fija o móvil de emisores radioeléctricos y dispositivos que puedan dar lugar a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de la instalación.

## **.1.3.7 Barranco de Los Rodeos <sup>2</sup>.**

### **Generalidades**

En el tramo que atraviesa el ámbito de estudio, el cauce actual del barranco de Los Rodeos presenta características diferentes: en el subtramo más alto se observa litología basáltica, la pendiente es mayor y la sección está muy encajada; el subtramo más bajo, en el extremo nordeste, es una zona de sedimentación con material erosionable, la pendiente es menor y el cauce se construye con diques de tierra. Si se considera una velocidad de más de 5 m/seg, como es el caso, por lo menos el tramo final debe ir canalizado. Lo anterior, sin perjuicio de la conveniencia de canalizar todo el tramo que atraviesa el sector, en el que se prevén actividades “urbanas”.

El objeto de este apartado es definir las características geométricas y constructivas de la canalización necesaria, tanto en los tramos que se prevén integrados en el sistema local de espacios libres como en las intersecciones con la red viaria. En el plan parcial, todos ellos se califican como ELA (espacio libre de cauce) y su superficie (3.591 m<sup>2</sup>s) no computa como superficie neta a efectos de edificabilidad.

### **Clima**

Los datos siguientes se han tomado de la publicación “Valores normales y estadísticos de estaciones principales”, del Instituto Nacional de Meteorología: observatorio meteorológico del aeropuerto Tenerife Norte, y pueden considerarse específicos de nuestro ámbito. Los valores medios entre 1961 y 1990 han sido los siguientes:

Insolación .....	2.382,6	Horas
Temperatura máxima .....	36,6	°C
Temperatura máxima media .....	19,4	°C
Temperatura media .....	16,1	°C
Temperatura mínima media .....	12,7	°C
Temperatura mínima .....	6,1	°C
Precipitación total .....	618	mm
Precipitación máxima en un día .....	66,6	mm
Días con precipitación mayor que 1 mm .....	68,6	días
Días con precipitación mayor que 0,1 mm .....	117,5	días
Días de tormenta .....	2,8	días
Días de granizo .....	0,4	días
Días de niebla .....	80,3	días
Presión a nivel de la estación .....	947,2	hPa
Tensión de vapor .....	13,5	hPa
Humedad relativa .....	75	%

El ámbito de estudio está sometido al régimen de viento de los alisios y a los temporales del sur y del norte.

### **Geología**

Desde el punto de vista geomorfológico, el espacio forma parte de materiales basálticos de la serie I. Se trata de los materiales aflorantes más antiguos, donde normalmente no se observa el complejo basal. El alto grado de erosión hace que sea difícil imaginar las construcciones originales.

En función de su grado de antigüedad y del grado de alteración pueden encontrarse suelos fersialíticos y otras variedades, de litosoles a vertisoles, andosoles húmicos y suelos pardos. El ámbito de estudio presenta suelos alfisoles con un potente horizonte argílico. Se trata de

<sup>2</sup> Este subapartado se redacta en colaboración con el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Juan Carlos Pérez Hernández.

suelos muy evolucionados y diferenciados, arcillosos, con frecuente individualización de sesquióxidos de Fe y Mn, lo que les imprime un color acusado tirando a rojo.

El nivel piezométrico del acuífero de la laguna está varios metros por debajo del cauce del barranco, que actúa como colector y dren principal.

En el sector no hay accidentes estructurales específicos.

### Pendiente

El tramo de barranco de Los Rodeos que atraviesa el sector tiene una longitud de 524 m. y un desnivel de 10 m. entre las cotas 649 y 639 de entrada y salida. La pendiente media es del 1,9%.

### Caudal de referencia

#### Método

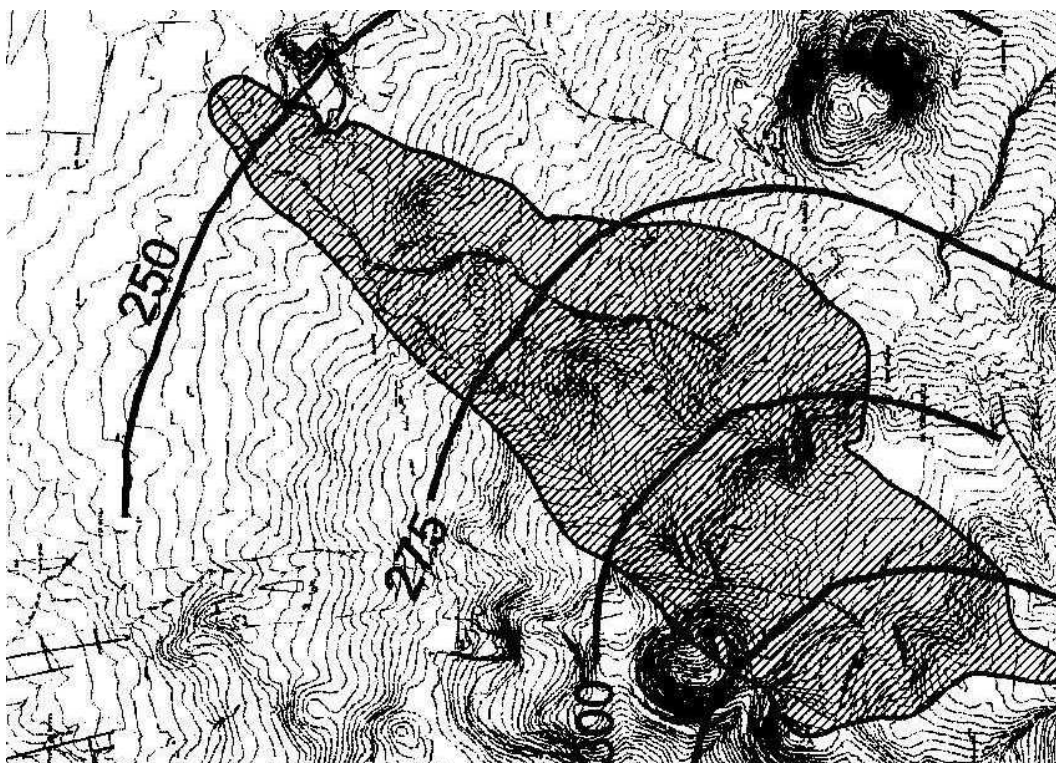
Se aplica el método de la instrucción 5.2-IC, Drenaje superficial. El caudal de referencia en el punto de desagüe se obtiene con la expresión:

$$Q = C \cdot A \cdot I / K,$$

en donde:

- C= coeficiente medio de escorrentía de la cuenca.
- A= área de la cuenca (salvo que haya aportaciones importantes; en el caso que nos ocupa se considera el drenaje de pluviales del sector).
- I= intensidad media de precipitación correspondiente al período de retorno (en nuestro caso, T= 500 y T= 50 años) y a un intervalo igual al tiempo de concentración.
- K= coeficiente que depende de las unidades en que se expresan Q y A y que incluye la mayoración del caudal Q en un 20%, para tener en cuenta las puntas de precipitación. En nuestro caso se toma K= 3.

### Área de la cuenca



⇒ Cuenca

Se considera la cuenca situada aguas arriba del punto de desagüe (punto de salida del sector), hasta la zona de Los Roquillos en el término municipal de El Rosario, teniendo en cuenta todos los afluentes y subafluentes. También se tiene en cuenta la superficie del sector (0,19 Km<sup>2</sup>), para considerar el aumento de escorrentías y las nuevas condiciones de vertido al cauce, consecuencia del incremento de las áreas urbanizadas.

Los datos finales son los siguientes:

Area de la cuenca ..... A= 4,10 Km<sup>2</sup>  
 Longitud ..... 4,16 Km  
 Pendiente media ..... 9,54 %

### Intensidad media de precipitación

La intensidad media de precipitación se obtiene con la gráfica de la figura 2.1 de la instrucción 5.2-IC, que representa la relación  $(I_t/I_d)/(I_1/I_d)$ , en la que  $I_t$  es la intensidad media,  $I_d$  es la intensidad media diaria e  $I_1$  la intensidad horaria de precipitación del período de retorno.

$I_d = P_d/24$ , siendo  $P_d$  la precipitación total diaria correspondiente al período de retorno considerado. Se calcula con el mapa de isóneas  $P_{24}$ , como media ponderada en función de la superficie.

Para un período de retorno T= 500 años .....  $P_{24,T=500} = \sum p_i S_i / S_t = 247$  mm  
 Para un período de retorno T= 50 años .....  $P_{24,T=50} = \sum p_i S_i / S_t = 177$  mm

$S_t$  es el área total de la cuenca.  $S_t = 4,10$  Km<sup>2</sup>.

$S_i$  es el área de la cuenca comprendida entre dos isóneas, respectivamente  $P_{24,T=500}$  y  $P_{24,T=50}$ .

El valor  $I_1/I_d$  se toma del mapa de isóneas de la figura 2.2 de la instrucción 5.2-IC. Resulta  $I_1/I_d = 8,5$  por tratarse de una zona abierta a los temporales de sur y norte.

Para entrar en la tabla y obtener el valor  $I_t/I_d$  sólo falta saber el tiempo de concentración, que se calcula:

$$T_c = 0,3 * (L/J^{1/4})^{0,76},$$

siendo L es la longitud del cauce principal (4,16 Km) y J la pendiente media (0,0954 m/m). Resulta  $T_c = 1,4$  horas.

El valor  $I_t/I_d$  se toma de la figura 2.1 de la instrucción 5.2-IC.  $I_t/I_d = 7,4$ .

Para un período de retorno T=500 años,  $I_d = P_d/24 = 247/24 = 10,29$  mm/h. Por lo tanto,  $I_{T=500} = 7,4 * 10,29 = 76,15$  mm/h.

Para un período de retorno T=50 años,  $I_d = P_d/24 = 177/24 = 7,37$  mm/h. Por lo tanto,  $I_{T=50} = 7,4 * 7,37 = 54,54$  mm/h.

### Coeficiente medio de escorrentía

El coeficiente de escorrentía define la proporción de la componente superficial de la precipitación de intensidad I. Depende de la razón entre la precipitación diaria  $P_d$  (correspondiente al período de retorno) y el umbral de escorrentía  $P_0$ , a partir del cual se inicia ésta.

Para un período de retorno T= 500 años .....  $P_{d,T=500} = 247$  mm  
 Para un período de retorno T= 50 años .....  $P_{d,T=50} = 177$  mm

El umbral de escorrentía depende del porcentaje de ocupación de los distintos tipos de suelo y de vegetación existentes en la cuenca. En este caso hay dos zonas claramente diferenciadas,

con superficies que se estiman similares. Una primera, con vegetación arbustiva y arbórea, con infiltración moderada, en la que se adopta el valor  $P_0 = 26$  mm; la segunda, con presencia de basaltos, que puede considerarse semiimpermeable, en la que se adopta  $P_0 = 18$  mm. El valor final de  $P_0$  es la media de estos umbrales:  $P_0 = 22$  mm.

Los coeficientes de escorrentía se obtienen aplicando este valor en el gráfico de la figura 2.4 de la instrucción 5.2-IC:

Para un período de retorno  $T = 500$  años .....  $C_{T=500} = 0,75$   
 Para un período de retorno  $T = 50$  años .....  $C_{T=50} = 0,60$

### Caudales de referencia y caudales de cálculo

Los caudales de referencia se obtienen sustituyendo los valores calculados en la fórmula  $Q = C \cdot A \cdot I / K$ . Los caudales de cálculo, incrementando los de referencia en un 20%, para tener en cuenta el efecto de arrastre de finos (RD 152/1990). Resulta:

Para un período de retorno  $T = 500$  años .....  $Q_{T=500} = 1,20 \cdot 0,75 \cdot 4,10 \cdot 76,15 / 3 = 93,66$  m<sup>3</sup>/seg  
 Para un período de retorno  $T = 50$  años .....  $Q_{T=50} = 1,20 \cdot 0,60 \cdot 4,10 \cdot 54,54 / 3 = 53,67$  m<sup>3</sup>/seg

Los caudales específicos respectivos son 22,84 y 13,10 m<sup>3</sup>/seg\*km<sup>2</sup>.

### Sección hidráulica

Conocido el caudal en el punto de desagüe, la sección hidráulica se calcula con la fórmula de Manning:

$$Q = S \cdot R^{2/3} \cdot J^{1/2} \cdot 1/N,$$

en donde: S es la sección hidráulica real. En una sección rectangular, la sección hidráulica real es el producto de la anchura libre del canal (B) por su calado (y).  $S = B \cdot y$ .  
 R es el radio hidráulico, que se obtiene dividiendo la sección hidráulica real por el perímetro mojado. En una sección rectangular, el perímetro mojado es  $P_m = B + 2 \cdot y$ .  $R = S / P_m$ .  
 J es la pendiente del conducto. Se considera  $J = 0,01$  m/m, resolviendo desniveles mayores mediante escalonado.  
 N es el número de Manning. Para una sección rugosa (acabado de mampostería ordinaria) se toma  $N = 0,02$ .

El dato de partida es el caudal de cálculo:

Para un período de retorno  $T = 500$  años .....  $Q_{T=500} = 1,20 \cdot 0,75 \cdot 4,10 \cdot 76,15 / 3 = 93,66$  m<sup>3</sup>/seg  
 Para un período de retorno  $T = 50$  años .....  $Q_{T=50} = 1,20 \cdot 0,60 \cdot 4,10 \cdot 54,54 / 3 = 53,67$  m<sup>3</sup>/seg

La sección debe tener capacidad de evacuación suficiente. Por lo tanto,  $Q = S \cdot R^{2/3} \cdot J^{1/2} \cdot 1/N \geq Q_T$  en cada uno de los períodos de retorno considerados.

### Comprobación considerando un período de retorno de 500 años

Para  $T = 500$  años, la velocidad máxima del agua debe ser del orden de 6 y nunca mayor que 8 m/seg.

Fórmula de Manning $Q = V \cdot S = S \cdot R^{2/3} \cdot J^{1/2} \cdot K$				
T = 500 años				
<b>CANAL RECTANGULAR</b>				
Ancho B =	6,50	M	Caudal p. de desagüe =	93,66 m <sup>3</sup> /seg
Calado y =	2,35	M	V máx. =	6,00-8,00 m/seg
Pmojado =	11,20	M		
	Sección hidráulica real	S real =	15,28	m <sup>2</sup>
	Radio Hidráulico	R =	1,36	m



Pendiente	J=	0,01	
Rugosidad	n=	0,02	Mampostería
Calado crítico	Yc=	2,77	Reg. rápido
Comprobación de velocidad Qpd/Shr =		6,13	m/seg
Comprobación de velocidad $R^{2/3} \cdot J^{1/2} \cdot 1/n =$		6,15	m/seg
Comprobación de caudal $S \cdot R^{2/3} \cdot J^{1/2} \cdot 1/n =$		93,93	m <sup>3</sup> /seg

Por encima del calado se considera un resguardo de 0,70 m sobre la lámina, lo que hace una altura libre mínima de 3,05 m.

Un canal rectangular de 6,50 m. de anchura libre y 3,05 m. de altura libre mínima, con un 1 % de pendiente, puede evacuar 93,93 m<sup>3</sup>/seg (> 93,66 m<sup>3</sup>/seg) a 6,15 m/seg. El caudal de cálculo del período de retorno T= 500 años se evacúa a una velocidad de 6,13 m/seg (≈ 6,00 m/seg y < 8,00 m/seg).

### Comprobación considerando un período de retorno de 50 años

Para T= 50 años, la velocidad máxima es 6 m/seg.

Fórmula de Manning $Q = V \cdot S = S \cdot R^{2/3} \cdot J^{1/2} \cdot K$			
T= 50 años			
<b>CANAL RECTANGULAR</b>			
Ancho B =	6,50	m	Caudal p.de desagüe = 53,67 m <sup>3</sup> /seg
Calado y =	1,60	m	V máx. = 6,00 m/seg
Pmojado =	9,70	m	

Sección hidráulica real	S real =	10,40	m <sup>2</sup>
Radio Hidráulico	R=	1,07	m
Pendiente	J=	0,01	
Rugosidad	n=	0,02	Mampostería
Calado crítico	Yc=	1,91	Reg. rápido
Comprobación de velocidad Qpd/Shr =		5,16	m/seg
Comprobación de velocidad $R^{2/3} \cdot J^{1/2} \cdot 1/n =$		5,24	m/seg
Comprobación de caudal $S \cdot R^{2/3} \cdot J^{1/2} \cdot 1/n =$		54,47	m <sup>3</sup> /seg

Un canal rectangular de 6,50 m. de anchura libre y 2,30 m. de altura libre mínima (se proyectará con 3,05 m. de altura libre mínima), con un 1% de pendiente, puede evacuar 54,47 m<sup>3</sup>/seg (> 53,67 m<sup>3</sup>/seg) a 5,24 m/seg. El caudal de cálculo del período de retorno T= 50 años se evacúa a una velocidad de 5,16 m/seg (< 6,00 m/seg).

### Condiciones que debe cumplir el proyecto de urbanización

Las condiciones de proyecto se cumplen para cualquier sección hidráulica mayor que la calculada, tanto rectangular como trapezoidal, siempre y cuando pueda inscribirse un rectángulo de 6,50 m. de base y 3,05 m. de altura. Las condiciones que debe cumplir el proyecto de urbanización son las siguientes:

- a. La sección del canal en los tramos que se integren en el sistema local de espacios libres podrá inscribir un rectángulo de 6,50 m. de base y 3,05 m. de altura, que debe mantenerse libre. La pendiente será del 1%, resolviendo desniveles mayores mediante escalonado. El suelo y las paredes del canal se acabarán con pedraplén de hormigón ciclópeo de rugosidad equivalente a la de la mampostería.
- b. En las intersecciones con la red viaria se preverá una sección de 6,50 m. de base y 3,05 m. de altura mínima, que debe mantenerse libre. La pendiente será igual y el material de acabado el mismo que en el caso anterior. A efectos de sección y armado de muros y losas de hormigón, esta sección puede asimilarse al marco tipo número 13 de la colección de marcos de la Dirección General de Carreteras.

- .c En su caso, el proyecto resolverá la transición entre secciones trapezoidales y rectangulares.
- .ch La cota del suelo del canal en los puntos de entrada y salida del sector y en las intersecciones con el viario no debe ser mayor que la del terreno natural. Para la construcción de la losa de cimentación y su recubrimiento con mampostería se preverá la excavación necesaria.

## **.14 Estructura de la propiedad del suelo <sup>3</sup>**

Los propietarios identificados son los siguientes:

- .1 CABILDO DE TENERIFE.  
Servicio de Desarrollo Rural y Pesquero.  
Avenida José Antonio, 2, 38003 – Santa Cruz de Tenerife.
- .2 CANARIAS DE AGRICULTURA, S.L. (PROTEAS).  
Camino Barranco El Rodeo, s/n, Ortigal Bajo, 38297 – San Cristóbal de La Laguna.
- .3 CARNES VILLOSLADA, S.A. (CARVISA).  
Calle Alfredo Hernández, 11, El Ortigal, 38297 – San Cristóbal de La Laguna.
- .4 SOCIEDAD COOPERATIVA DEL CAMPO LA CANDELARIA.  
Calle Marqués de Celada, 93, 38202 – San Cristóbal de La Laguna.
- .5 Don CIRILO DOMINGO ALBERTO RODRIGUEZ.  
Calle Álvaro Martín Díaz, 15, 2º izquierda, La Cuesta, 38205 - San Cristóbal de La Laguna.
- .6 HARINAS DE PELEGRÍN, S.L.  
Camino de La Villa, s/n, Los Rodeos, 38203 – San Cristóbal de La Laguna.
- .7 Don MANUEL CASTILLO ROJAS.  
Camino Fuente Cañizares, s/n, 38206 – San Cristóbal de La Laguna<sup>4</sup>.
- .8 MINISTERIO DE DEFENSA.  
Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa.  
Plaza Weyler, s/n, 38003 – Santa Cruz de Tenerife.
- .9 Don CELEDONIO HERNÁNDEZ MARRERO.
- .10 Don DIONISIO TORRES GONZÁLEZ.
- .11 Don JOSÉ ANTONIO GONZÁLEZ HERRERO.  
Avenida Venezuela, 38, 38008 – Santa Cruz de Tenerife.
- .12 Don MANUEL DÍAZ PINO.  
Avenida San Cristóbal, Barrio La Candelaria, edificio Óscar Domínguez, portón 3, bajo, 38008 – San Cristóbal de La Laguna.
- .13 Don JOSÉ MANUEL HERNÁNDEZ NEGRIN.  
Edificio Guaydil, puerta 1, 6º-A, Ofra, Santa Cruz de Tenerife.
- .14 Don JUAN ELADIO GARCÍA GIL.  
Los Gladiolos, 12, 2º-A, 38007 – Santa Cruz de Tenerife.

---

<sup>3</sup> Este subapartado se redacta a partir de los datos proporcionados por Gestur Tenerife S.A.

<sup>4</sup> A confirmar.

- .15 Don BENIGNO GAÑÁN GONZÁLEZ.  
Avenida Pablo Iglesias, 92, 1º, 38203 – San Cristóbal de La Laguna.  
Apartado de Correos nº 336 – San Cristóbal de La Laguna.
- .16 Don GREGORIO TORRES GONZALEZ.
- .17 PROMOTORA SAN JUAN CANARIAS, S.L.  
Calle 18 de Julio, 26 A, 38004 – Santa Cruz de Tenerife.

Los caminos públicos se presumen propiedad del Ayuntamiento de La Laguna.

Propietario	Catastro m <sup>2</sup> s	Registro m <sup>2</sup> s	Título m <sup>2</sup> s	Medición m <sup>2</sup> s	P. Parcial %
Cabildo de Tenerife .....		58.505		57.255	30,59
Canarias de Agricultura, S.L. (PROTEAS) .....		30.672	38.571	33.853	18,09
Carnes Villoslada, S.A. (CARVISA) .....			24.620	24.494	13,09
Sociedad Cooperativa del Campo La Candelaria .....			17.214	15.813	8,45
Don Cirilo Domingo Alberto Rodríguez .....			11.749	11.180	5,97
Ayuntamiento de La Laguna .....				9.516	5,08
Don Manuel Castillo Rojas ..... (152)	7.262			7.794	4,16
Harinas de Pelegrín, S.L. ....		8.000		5.132	2,74
Ministerio de Defensa .....(153-154)				4.419	2,36
Promotora San Juan Canarias, S.L. ....				4.000	2,14
Don Celedonio Hernández Marrero ..... (141)	3.321			3.694	1,97
Don Dionisio Torres González ..... (145)	1.963			1.741	0,93
Don José Antonio González Herrero .....			1.000	1.396	0,75
Don Manuel Díaz Pino ..... (150)	1.758			1.329	0,71
Don José Manuel Hernández Negrín ..... (157)			1.000	1.322	0,71
Don Juan Eladio García Gil .....			1.000	1.221	0,65
Don Benigno Gañán González ..... (148)	1.009			1.140	0,61
Don Benigno Gañán González ..... (151)	1.207			1.051	0,56
Don Gregorio Torres González ..... (146)	969			836	0,45
<b>Superficie neta total .....</b>				<b>187.186</b>	<b>100</b>
Barranco de Los Rodeos .....				3.591	
<b>Superficie bruta total .....</b>				<b>190.777</b>	

La superficie de las fincas se ha obtenido del Catastro, del Registro de la Propiedad y de los títulos localizados, así como por medición sobre el plano de propiedades (catastral), dibujado sobre la cartografía oficial. La información sobre linderos y superficies se comprobará y corregirá cuando se redacte el proyecto de reparcelación.

## **.15 Información ambiental <sup>5</sup>**

### **.15.1 Contenido ambiental asumido.**

El propio de los instrumentos de desarrollo: artículos 12 a 14 del Decreto 35/1995, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.

### **.15.2 Variables ambientales significativas.**

#### **Clima**

El archipiélago canario está enclavado en un punto de transición entre el dominio climático templado y el tropical. Este hecho hace que los rasgos climáticos de las islas estén condicionados no sólo por su ubicación en el planeta, sino también -en gran medida- por su relieve.

<sup>5</sup> Este subapartado se redacta en colaboración con la empresa GAIA S.L. y la bióloga Dña. Felisa Hodgson Torres.

Pese a su latitud, la provincia de Santa Cruz de Tenerife se caracteriza por un macroclima “mediterráneo”; esto se debe al carácter insular y al relieve, que actúa como condensador de los vientos húmedos invernales y distribuye las lluvias en altura. Las precipitaciones más intensas se corresponden con las zonas de mayor relieve.

La influencia del alisio del nordeste, que sopla sobre todo en verano, desprendido del anticiclón de las Azores, trae como consecuencia un estiaje seco (por tratarse de un viento anticiclónico) pero suave, aunque descienda hacia altitudes más meridionales, porque pasa por encima de la corriente fría de Canarias. Por su parte, esta corriente es el factor que explica las temperaturas suaves en verano, así como la formación de nieblas de altura y costeras.

El sector Guamasa-3 está en el ámbito de afección de los alisios. En el período 1988-1998, las intensidades y direcciones del viento (sobre un total de 15.478 observaciones) fueron siguientes:

Dirección .....	Velocidad del viento en nudos							Total
	Calma	1-3	4-6	7-10	11-16	17-21	>21	
Calma .....	3,28	-	-	-	-	-	-	3,28
N .....	-	0,02	0,22	3,30	2,16	0,02	-	5,72
NNE .....	-	0,03	0,54	0,52	0,09	-	-	1,18
EN .....	-	0,01	0,38	0,12	0,02	-	-	0,53
ENE .....	-	0,03	0,23	0,04	0,01	-	-	0,31
E .....	-	0,10	0,57	0,34	0,04	-	-	1,05
ESE .....	-	-	1,65	4,18	0,18	-	-	6,01
SE .....	-	-	1,53	4,18	0,82	-	-	6,53
SSE .....	-	0,03	1,75	3,43	0,79	0,03	-	6,04
S .....	-	0,07	2,16	2,11	0,71	-	-	5,05
SSW .....	-	0,06	0,24	0,05	-	-	-	0,35
SW .....	-	0,03	0,06	0,01	0,02	-	-	0,12
WSW .....	-	0,06	0,24	-	-	-	-	0,31
W .....	-	-	1,77	2,58	1,03	0,02	-	5,41
WNW .....	-	-	0,04	2,12	12,53	0,50	-	15,19
NW .....	-	-	0,02	0,66	19,95	3,73	-	24,37
NNW .....	-	-	0,02	1,47	15,79	1,27	-	18,56
Total .....	3,28	0,45	11,44	25,11	54,14	5,58	-	100,00

El clima es mediterráneo húmedo, con valores de humedad relativa y temperaturas característicos de un clima marítimo cálido.

Los datos siguientes se han tomado de la publicación “Valores normales y estadísticos de estaciones principales”, del Instituto Nacional de Meteorología: observatorio meteorológico del aeropuerto Tenerife Norte, y pueden considerarse específicos de nuestro ámbito. Los valores medios entre 1961 y 1990 han sido los siguientes:

Insolación .....	2.382,6	horas
Temperatura máxima .....	36,6	°C
Temperatura máxima media .....	19,4	°C
Temperatura media .....	16,1	°C
Temperatura mínima media .....	12,7	°C
Temperatura mínima .....	6,1	°C
Precipitación total .....	618	mm
Precipitación máxima en un día .....	66,6	mm
Días con precipitación mayor que 1 mm .....	68,6	días
Días con precipitación mayor que 0,1 mm .....	117,5	días
Días de tormenta .....	2,8	días
Días de granizo .....	0,4	días
Días de niebla .....	80,3	días
Presión a nivel de la estación .....	947,2	hPa

Tensión de vapor .....	13,5	hPa
Humedad relativa .....	75	%

Estos datos climáticos asociados a la altitud indican que se trata de un ámbito ideal para el cultivo (como demuestra el uso que hasta no hace mucho se daba al espacio), sobre todo en lo que se refiere a los cultivos de secano. La acción del hombre ha supuesto la eliminación de la práctica totalidad de la vegetación potencial, de la que sólo quedan vestigios en el fondo del barranco de Los Rodeos.

### Configuración y relieve

Las cotas de altura del sector varían entre +636,53 m. y +656,52 m. El único accidente significativo es el barranco de Los Rodeos; y en el exterior, la montaña del Aire.

### Geología

Desde el punto de vista geomorfológico, el espacio forma parte de materiales basálticos de la serie I. Se trata de los materiales aflorantes más antiguos, donde normalmente no se observa el complejo basal. El alto grado de erosión hace que sea difícil imaginar las construcciones originales.

En función de su grado de antigüedad y del grado de alteración pueden encontrarse suelos fersialíticos y otras variedades, de litosoles a vertisoles, andosoles húmicos y suelos pardos. El ámbito de estudio presenta suelos alfisoles con un potente horizonte argílico. Se trata de suelos muy evolucionados y diferenciados, arcillosos, con frecuente individualización de sesquióxidos de Fe y Mn, lo que les imprime un color acusado tirando a rojo.

En la actualidad, tanto la geomorfología del área como los suelos están muy modificados como consecuencia, primero, de las labores agrícolas, y más recientemente de la construcción de instalaciones industriales. Este tipo de actuaciones hace que en algunos puntos se observen focos de contaminación.

### Hidrología

El sector está atravesado por el barranco de Los Rodeos (véase el subapartado 1.3.6), muy afectado por movimientos de tierra en algunas parcelas limítrofes y con presencia en el cauce de escombros y basuras. En algunos puntos crece espontáneamente la píjara, que forma pequeñas comunidades y compite con otras especies botánicas invasoras.

### Vegetación

La ubicación altitudinal, la orientación geográfica y las características climatológicas se corresponden con el piso bioclimático mesocanario, en la zona de transición entre el bosque termófilo y el bosque húmedo. Sin embargo, al no mantener vegetación potencial, el ámbito de estudio debe describirse como ecosistema antrópico, que se caracteriza sobre todo por los usos del suelo, principalmente cultivos de secano. La ubicación sintaxonómica de la vegetación no es relevante.

Se trata de una zona completamente antropizada: el desarrollo agrícola supuso la devastación del espacio que ocupaba la vegetación potencial característica; la agricultura fue mixta de secano y regadío, dedicada sobre todo al cultivo hortícola, de cereales y especies forrajeras. Como elementos de porte arbóreo presentes cabe citar los Cupressus dispuestos a modo de cortavientos y para separar las parcelas que en su momento estuvieron en producción. Además de los Cupressus, podemos mencionar algunos ejemplares de palmera canaria formando parte de los frentes ajardinados de las instalaciones industriales, que es de prever que no sean afectados por la urbanización del resto del ámbito. En el recorrido efectuado se observaron las especies siguientes:

- *Psoralea bituminosa* (tedera).
- *Pennisetum setaceum* (rabo de gato).

-	<i>Cynara cardunculus</i>	(cardo).
-	<i>Tolpis laciniata</i>	
-	<i>Hyparrhemia hirta</i>	(cerrillo).
-	<i>Avena barbata</i>	(balango).
-	<i>Hirschfeldia incana</i>	(relinchón).
-	<i>Oxalis pes-caprae</i>	(trébol).
-	<i>Papaver somniferum</i>	(amapola).
-	<i>Nicotiana glauca</i>	(tabaco moro).
-	<i>Bidens pilosa</i>	(amor seco).
-	<i>Solymus hispanicus</i>	(cardo amarillo).
-	<i>Ricinus communis</i>	(tartago).
-	<i>Artemisia canariensis</i>	(inciense).
-	<i>Woodwardia radicans</i>	(pijara).
-	<i>Drusa glandulosa</i>	
-	<i>Foeniculum vulgare</i>	(hinojo común).
-	<i>Spartium junceum</i>	(retama amarilla).

Son especies características de áreas de cultivo abandonadas y degradadas; y la intervención urbanizadora no incidirá en elementos de interés especial.

## Fauna

El grupo de vertebrados mejor representado es el de las aves. La zona se ve sobrevolada por las especies siguientes<sup>6</sup>:

-	<b><i>Accipiter nisus</i></b>	(gavilán).
-	<b><i>Buteo buteo</i></b>	(ratonero).
-	<b><i>Falco tinnunculus</i></b>	(cernícalo).
-	<i>Columba livia</i>	(paloma bravía).
-	<i>Streptopelia turtur</i>	(tórtola).
-	<b><i>Tyto alba</i></b>	(lechuza).
-	<b><i>Asio otus</i></b>	(buzo chico).
-	<b><i>Apus unicolor</i></b>	(vencejo unicolor).
-	<b><i>Calandrella rufescens</i></b>	(terrera marismeña).
-	<b><i>Anthus berthelotii</i></b>	(bisbita caminero).
-	<b><i>Motacilla cinerea</i></b>	(lavandera cascadeña).
-	<i>Turdus merula</i>	(mirlo).
-	<b><i>Sylvia conspicillata</i></b>	(curruca tomillera).
-	<b><i>Sylvia atricapilla</i></b>	(curruca capirotada).
-	<b><i>Phylloscopus collybita</i></b>	(mosquitero común).
-	<i>Passer hispaniolensis</i>	(gorrión moruno).
-	<i>Serinus serinus</i>	(verdecillo).
-	<i>Miliaria calandra</i>	(triguero).

De esta relación de aves se ha constatado la presencia en el espacio de **cernícalo**, **ratonero**, paloma bravía, tórtola, **vencejo**, mirlo, gorrión y otras aves paseriformes de las citadas. Son especies bien adaptadas a la presencia humana y normalmente ligadas a cultivos agrícolas, por lo que la intervención que ha de llevarse a cabo en el ámbito de actuación no producirá daños irreparables.

En cuanto al resto de las especies vertebradas, destaca la presencia de ratas (*Rattus rattus*) y ratones (*Mus musculus*). Entre los reptiles: lagartos (*Gallotia galloti*) y perenquenes (*Tarentola delalandii*). Los invertebrados tienen la máxima representación en los insectos: dípteros, lepidópteros, ortópteros, odonatos, hemípteros, himenópteros, coleópteros, etc. Todas estas especies están perfectamente adaptadas a la presencia humana.

<sup>6</sup> Se destacan en negrita las especies recogidas en el Decreto 151/2001 de 23 de julio, por el que se crea el catálogo de especies amenazadas de Canarias (pertenecen al anexo de interés especial, excepto la lechuza, que se encuentra en el anexo de especies sensibles a la alteración de su hábitat).

## Espacios naturales protegidos

El sector no participa de ningún espacio natural protegido. El más cercano es el paisaje protegido de Las Lagunetas, en el municipio de El Rosario.

## Paisaje

El ámbito de estudio forma una sola unidad de paisaje, integrada en los antiguos llanos cerealeros de El Rodeo, cerca de El Ortigal. Se trata de un paisaje antropizado. Los hitos más significativos son el aeropuerto de Los Rodeos, las instalaciones militares, las naves industriales existentes en el interior (relativamente inconexas) y los silos de la fábrica de piensos; elementos de gran impacto visual que han alterado de forma significativa el paisaje primitivo.

A pesar de la apariencia de naturalidad de los espacios en los que no se ha intervenido, también han sido transformados por la acción humana: la vegetación que marca el cromatismo es una flora de sustitución, compuesta de especies ruderales y restos de cultivo, con poca diversidad; y la forma del terreno ha sufrido leves alteraciones.

La fragilidad visual de la zona es baja y la capacidad de absorción visual de la intervención prevista, relativamente alta (sin perjuicio de que haya que considerar la mayor concentración de la edificación industrial), porque desde el punto de vista paisajístico el ámbito del sector no es dominante, al estar enmarcado por la montaña del Aire.

## Patrimonio de interés cultural

En el sector no hay ningún elemento que quepa considerar bien de interés cultural, ni siquiera construcciones de interés etnográfico asociadas a la antigua actividad agrícola.

### **.1.5.3 Elementos naturales y culturales de interés existentes.**

Hecha la oportuna consulta al área de Patrimonio del Cabildo y tal como se ha constatado durante el trabajo de campo, no existen restos ni yacimientos arqueológicos ni otros elementos destacables por su interés cultural.

En cuanto a la flora, los únicos casos de cierto interés son:

- Los de palmera canaria, por su origen antrópico; pero ni su tamaño ni la nula preeminencia paisajística, ni siquiera la rareza relativa en el entorno cercano, hace que merezcan un tratamiento especial que vaya más allá de lo previsto en la legislación vigente: Orden de 20 de febrero de 1991 sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Creemos más interesante la permanencia actual, casi residual, de algunas poblaciones de píjaras (el helecho *Woodwardia radicans*) en uno de los tramos del barranco de Los Rodeos.
- También existen algunas zonas con cultivos de maíz y otros cereales, pero son prácticamente marginales. De otro lado, la empresa Canarias de Agricultura S.L. mantiene un umbráculo como vivero de próteas y una plantación de variedades de interés comercial.

En cuanto a la avifauna, a pesar de la presencia o el sobrevuelo de especies registradas en el Decreto 151/2001, éstas están perfectamente adaptadas al medio y al desarrollo de la actividad industrial que ya existe en la zona, por lo que no parece que sus poblaciones puedan verse dañadas ni amenazadas.

## **.1.5.4 Impactos ambientales existentes.**

La adecuación agrícola del ámbito supuso la alteración de la topografía original y la eliminación de la flora por desbrozamiento, para destinar el terreno a labores agrícolas. Este fenómeno (que tiene siglos de antigüedad) hoy en día está perfectamente integrado en el entorno, ya que es una práctica tradicional que ha conformado paisajes de gran calidad y arraigo. En este apartado debe hablarse más bien del abandono actual de la agricultura, inducido por la construcción de accesos y la instalación de industrias de cierta importancia, así como por la clasificación, categorización y calificación del suelo en el planeamiento general.

Otro impacto importante es la extracción de tierra vegetal, que en algunas parcelas ha producido rebajes de cota importantes. La tierra vegetal de esta zona tiene alto valor agronómico y es muy demandada para sorribas agrícolas y para la construcción de jardines y parques.

Otro impacto actual es la proliferación de construcciones, viviendas de autoconstrucción e industrias. La industria de mayor impacto a priori es el matadero insular, que genera gran cantidad de residuos orgánicos y aguas negras de gran poder contaminante. La presencia de insectos molestos y roedores es constatable, a pesar de las lógicas medidas higiénico-sanitarias de que dispone la instalación.

Los silos de la fábrica de piensos alteran de forma significativa el paisaje original.

Por último, en el borde de las vías de comunicación hay vertidos de basura y escombros. En algún lugar, vertidos peligrosos, como baterías de vehículos, bidones de hidrocarburos y maquinaria achatarrada, lo que nos hace suponer la existencia de episodios puntuales de contaminación del suelo.

## **.1.5.5 Unidades ambientales.**

Se identifican las siguientes:

- .I Barranco de Los Rodeos.
- .II Parcelas agrícolas, en su mayor parte semiabandonadas. Las fincas de menor tamaño proceden de una parcelación y en algunas hay viviendas de autoconstrucción.
- .III Zona urbana industrial, que engloba las parcelas con frente a vial urbanizado, en su mayor parte con instalaciones industriales implantadas y en funcionamiento.

## **.1.6 Diagnóstico ambiental.**

### **.1.6.1 Problemática ambiental.**

El ámbito de estudio es un espacio que ha perdido su vocación agrícola anterior. Hoy se caracteriza por la actividad industrial incipiente y aún no ordenada. Aún se mantiene la división del terrazgo en fincas alargadas, sobre las que se ha hecho la división de las parcelas ya construidas.

En la unidad ambiental I (barranco de Los Rodeos) ha habido intervenciones de encauzamiento con diques de tierra y fuera del ámbito, en el punto de entrada del barranco, con muros de contención. En algunos tramos el barranco casi ha desaparecido por la excavación de una de las parcelas. Se trata de un problema a tener en cuenta para mantener la red de drenaje del territorio, canalizando algunos tramos de barranco y procurando la conservación del cauce natural donde no interfiera con los usos previstos.



En la unidad ambiental II, el abandono progresivo de la actividad agrícola ha hecho que aparezca una vegetación de sustitución de baja calidad, que aporta un aspecto de cierta naturalidad (sobre todo para observadores no acostumbrados a interpretar el paisaje), pero que realmente revela la pérdida de la vegetación potencial, prácticamente inexistente, excepto en algunos tramos del barranco (unidad I), por la presencia de la comunidad de helechos nombrada.

En la unidad III, los usos industriales explican el vertido de los residuos que salpican los bordes del viario. En algunas zonas se ha extraído tierra vegetal y se producen acopios de piedra de basalto y escombros.

Destaca la presencia de los vertidos peligrosos a que se hace referencia en el subapartado 1.5.4.

## **.1.6.2 Limitaciones de uso derivadas de parámetros ambientales.**

La limitación más obvia se deriva de la necesidad de proteger el cauce del barranco de Los Rodeos, por el papel que desempeña en la red de drenaje de la cuenca a que pertenece el ámbito.

De otro lado, es importante tener en cuenta la calidad edafológica de los suelos sobre los que se va a actuar. Las capas más fértiles deben recuperarse en la medida de lo posible, para su reutilización en sorribas agrícolas o para la construcción de parques y jardines.

## **.1.6.3 Dinámica de transformación del territorio y diagnosis de potencialidad.**

El ámbito tuvo cierta vocación agrícola, pero la realidad es que se trataba de un tipo de cultivo (cereal de secano) que hoy ha desaparecido prácticamente del campo canario. El cultivo de cereal es muy minoritario incluso en el terrazgo que se mantiene cultivado en la zona de Los Rodeos, que suele estar dedicado a la producción intensiva bajo cubierta de flores y plantas ornamentales. Un ejemplo en el sector es la finca de Canarias de Agricultura S.L. (PROTEAS). El abandono de la agricultura de secano se debe a la falta de rentabilidad de este tipo de explotaciones.

Por lo anterior y por razones de dinámica territorial, el potencial de estos terrenos es su urbanización como polígono industrial, para aprovechar los buenos accesos y la cercanía del aeropuerto de Los Rodeos, así como el hecho de estar en una zona con poca edificación residencial y, por el contrario, con cierto número de industrias ya implantadas. Este potencial ha sido correctamente evaluado en el plan general de ordenación de La Laguna, que los clasifica, categoriza y califica como suelo urbanizable sectorizado (no ordenado) industrial.

## **.1.7 Objetivos y criterios ambientales.**

- .a El barranco debe calificarse como espacio libre de cauce, previendo la canalización de algunos tramos y procurando la conservación del cauce natural donde no interfiera con los usos previstos.
- .b Se tendrá en cuenta la calidad edafológica de los suelos. Las capas más fértiles deben recuperarse para su reutilización en sorribas agrícolas o para la construcción de espacios ajardinados.
- .c Deben eliminarse los puntos de vertido de basura y escombros.
- .ch Desde el punto de vista del medio ambiente urbano, el plan parcial ha de completar la trama y conformar un polígono adecuado al uso previsto, mejorando en lo posible el sistema viario perimetral y proyectando (posibilitando) construcciones coherentes con las instalaciones industriales existentes.

## **.1.8 Objetivos y criterios de la ordenación en función de las determinaciones del planeamiento de rango superior, la información urbanística y los estudios complementarios realizados.**

### **.1.8.1 Determinaciones del planeamiento de rango superior.**

#### **Determinaciones del plan insular de ordenación de Tenerife**

El plan insular de Tenerife fue aprobado definitivamente mediante el Decreto 150/2002, de 16 de octubre. A partir de esta fecha, las figuras de planeamiento deben adecuarse al modelo de ordenación del territorio y de uso de los recursos naturales contenido en el mismo (norma AD-1.1.3.1.1)<sup>7</sup> y tienen que cumplir las disposiciones sectoriales del título III (norma AD-1.1.3.2.1) y las disposiciones territoriales del plano de distribución básica de usos (norma AD-1.1.3.3.1).

En cuanto al **contenido documental** de los planes, la norma R-1.2.1.2 recomienda estudiar distintas opciones de ordenación que sean significativas y evaluar el efecto de las alternativas sobre el medio ambiente y los recursos naturales y culturales; y la norma D-2.1.1.5 obliga a justificar la adecuación de la propuesta de ordenación al modelo de ordenación territorial y, si hubiera contradicciones, razonar detalladamente su conveniencia y su carácter no sustancial, que son compatibles con el PIOT y que no dificultan la consecución del modelo.

Según las normas AD-1.1.3.2.2 y E-1.4.1.1.2, los actos de uso del territorio o de recursos objeto de autorización deben identificarse con una categoría precisa de la clasificación de **usos e intervenciones** del PIOT.

Los usos básicos considerados son los medioambientales, recreativos, dotacionales, de infraestructuras, primarios, industriales, terciarios, turísticos y residenciales (norma R-1.4.1.3.1). Teniendo en cuenta el objeto de este plan parcial, nos interesan sobre todo los usos dotacionales, los de infraestructuras y los industriales.

Los usos dotacionales del PIOT son los sistemas generales, las dotaciones de titularidad pública y los equipamientos tanto de titularidad pública como privada (norma E-1.4.2.3.1), que pueden ser educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, de esparcimiento, de la Administración pública, de defensa, seguridad y mantenimiento y otros (norma R-1.4.2.3.5). Los usos de infraestructuras pueden ser de infraestructuras hidráulicas, de saneamiento, de energía, de comunicación, de tratamiento de residuos, viarias, de transporte y portuarias (norma R-1.4.2.4.2). Los usos industriales pueden ser de producción industrial, almacenes y comercio mayorista, artesanía y oficios artísticos, reparación y mantenimiento de objetos domésticos y talleres de reparación de vehículos (norma R-1.4.2.6.1).

El plan parcial posibilitará todos los tipos de intervención básica previstos en el PIOT (norma R-1.4.3.1.2): sobre la estructura de la propiedad, sobre la flora y la fauna, de movimiento de tierras, sobre la red viaria y de accesos -o sobre la red viaria y de transporte-, de instalaciones y de edificación:

- Todas las intervenciones sobre la estructura de la propiedad: rectificación de lindes, segregación y agregación de parcelas, agrupación de fincas, segregación de fincas y parcelación urbanística.
- Todas las intervenciones sobre la flora: recolección, plantación, eliminación de agentes nocivos y aprovechamiento de especies vegetales. No se permitirá ninguna intervención sobre la fauna.

<sup>7</sup> Para indicar el alcance de las distintas normas, el PIOT emplea las abreviaturas AD= norma de aplicación directa, D= norma directiva, E= explicativo o expositivo y R= recomendación.

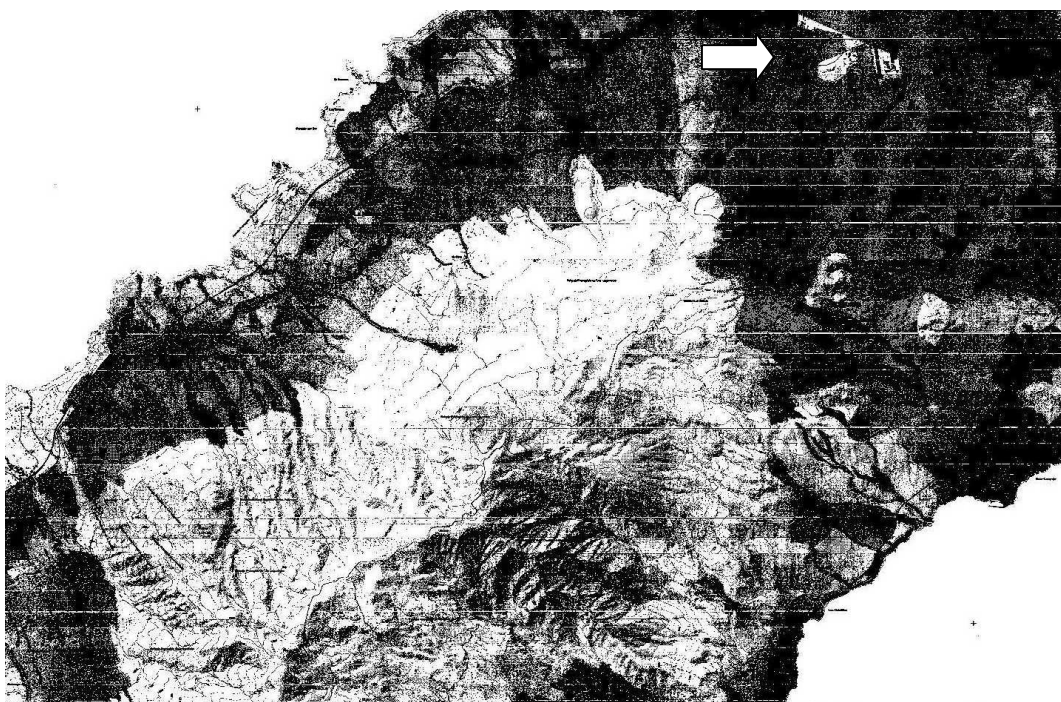
- Todas las intervenciones de movimiento de tierras: roturación, aporte de tierras, abanalamiento, explanación, urbanización, extracción y rehabilitación orográfica.
- Las intervenciones sobre la red viaria y de accesos no incluyen las obras de urbanización (que no están previstas en ninguna otra intervención básica), pero sí los movimientos de tierra necesarios para las obras viarias.
- Casi todas las intervenciones de instalaciones: vallado, colocación de soportes publicitarios y señalizadores, mobiliario urbano, implantación de volúmenes de estancia provisional (ferias, mercados ocasionales, carpas para espectáculos al aire libre; no se permitirá la instalación de tiendas de acampada), invernaderos; e intervenciones que afectan a infraestructuras de servicio (tuberías y canales, depósitos y depuradoras, motores de generación de energía y soportes de tendidos, antenas, etc.
- Todas las intervenciones de edificación: demolición, conservación, acondicionamiento, rehabilitación, reestructuración, ampliación y nueva ejecución.

En el modelo de ordenación del área metropolitana, la norma D-2.2.1.7.4 dice que *“los objetivos de la política industrial van encaminados hacia el traslado de actividades poco compatibles con la residencia urbana hacia el exterior del área metropolitana..., manteniendo y cualificando aquellas instalaciones productivas que han de estar ligadas a la universidad, al aeropuerto o a la explotación agropecuaria”*.

El sector no está afectado por la operación singular estructurante del aeropuerto de Los Rodeos.

El PIOT define el modelo de distribución de usos en la isla mediante la división de su territorio en áreas de regulación homogénea (norma E-2.3.1.1). Como es lógico, el modelo de distribución de usos de los planes urbanísticos alcanza mayor complejidad y detalle y delimita ámbitos de menor dimensión y mayor precisión normativa, que *“deben enriquecer pero no contradecir”* el modelo del PIOT (norma D-2.3.1.4.2). Cada uno de los ámbitos que se definan ha de adscribirse de forma explícita a una categoría de ARH del PIOT; y la distribución pormenorizada debe ser compatible globalmente con la establecida en el PIOT (norma D-2.3.1.4.3). Cuando adscribe suelo a categorías de ARH distintas, como en este caso, el plan general de ordenación argumenta los motivos de divergencia según lo que indica la norma D-2.3.1.4.4.

En el plano de **distribución básica de usos**, el sector Guamasa-3 aparece dentro de un área de regulación homogénea “de protección económica 2”.



⇒ PIO: Distribución básica de usos

## Determinaciones del plan general de ordenación de La Laguna

El ámbito de actuación está clasificado, categorizado y calificado como suelo urbanizable sectorizado no ordenado industrial: Guamasa-3. Los parámetros urbanísticos de aplicación son los siguientes:

Superficie .....	182.865 m <sup>2</sup> s <sup>8</sup>
Número máximo de viviendas .....	0 ud
Densidad de viviendas .....	0 viv/Ha
<b>Edificabilidad media del sector .....</b>	<b>0,80 m<sup>2</sup>ú/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Tipos edificables permitidos .....</b>	<b>EIA (edificación industrial abierta)</b>

Las dotaciones previstas son las mínimas que fija por un lado el DL 1/2000 y por otro el Reglamento de Planeamiento. El sector no tiene sistemas generales adscritos.

Los criterios de ordenación y contenido medioambiental son los siguientes:

- .- *Se deberán tener en cuenta las directrices y criterios generales especificados en la memoria de contenido medioambiental.*
- .- *La ordenación se adaptará a las características formales del territorio donde se va a desarrollar el plan parcial, minimizando las afecciones a las mismas, con las medidas correctoras apropiadas en cada caso.*
- .- *Conexión con la estructura morfológica del entorno, dando continuidad a las tramas urbanas existentes.*
- .- *Ubicación de las zonas de equipamiento y espacios libres en zonas donde se facilite su uso, no sólo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximos a zonas colindantes consolidadas.*
- .- *Las edificaciones existentes en el sector<sup>9</sup> se integrarán en la propuesta de ordenación del plan, de tal manera que no serán afectadas ni por la red viaria ni por los espacios libres de uso público y equipamientos.*
- .- *Las industrias que se localicen en este sector estarán relacionadas fundamentalmente con la actividad agropecuaria. Asimismo serán compatibles con la actividad del Matadero y complementarias del mismo en este sector.*

El sistema de ejecución previsto es el de cooperación<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Según las normas 5.2.a y 5.2.b, no se consideran modificaciones del Plan “las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de rango inferior en desarrollo del Plan General”, ni “los pequeños reajustes que justificadamente se planteen en ejecución del Plan General al delimitar las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de los terrenos destinados a los sistemas generales, espacios libres públicos o cualquier reserva de suelo de cesión obligatoria y gratuita”. Según la norma 6.4: “Si se dieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si surgieran entre determinaciones de superficies fijas y en porcentajes o coeficientes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta”. Por último, según la norma 6.5: “La delimitación gráfica de sectores... podrá ser ajustada, si existe imprecisión por la escala de los planos, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, siempre que no se cambie significativamente (en más o menos un 5% del total) el tamaño o forma de los mismos”.

<sup>9</sup> Se refiere a las instalaciones industriales existentes (no a las viviendas, que el PGO prohíbe en este ámbito).

<sup>10</sup> Orden nº 333-26/04/2001 del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente, por la que se estima el recurso interpuesto por ALTALAY 7 S.A. La sustitución del sistema de expropiación -previsto originalmente- por el sistema de cooperación se produce a instancia del Ayuntamiento.

SUELO URBANIZABLE P.G.O.U. LA LAGUNA TEXTO REFINADO FEBRERO 2000

Edo. *Antonio José Marrero Ferrás*

**IDENTIFICACIÓN.-**

DENOMINACIÓN: GUAMASA 3  
 PLANOS: (10-19) (10-24)  
 SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 18286 M<sup>2</sup>  
 NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: --- Unidades  
 DENSIDAD DE VIVIENDAS: --- Vds/Ha.  
 EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR: 0.80 m<sup>2</sup>/cm<sup>2</sup>s  
 TIPOS EDIFICABLES PERMITIDOS: EIA

**DOTACIONES.-**

**ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO: (M<sup>2</sup> DE SUELO)**

ESPACIOS LIBRES:	18286 M <sup>2</sup>
GUARDERÍA:	0000 M <sup>2</sup>
E.G.B.:	0000 M <sup>2</sup>
B.U.P.:	0000 M <sup>2</sup>
PARQUE DEPORT.:	3657 M <sup>2</sup>
EQUIP. COMERCIAL:	1828 M <sup>2</sup>
EQUIP. SOCIAL:	1828 M <sup>2</sup>

**SEGÚN ARTÍCULO 36 DE LA L.O.T.C.**

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	18286 M <sup>2</sup>
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:	7315 M <sup>2</sup>

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.-**

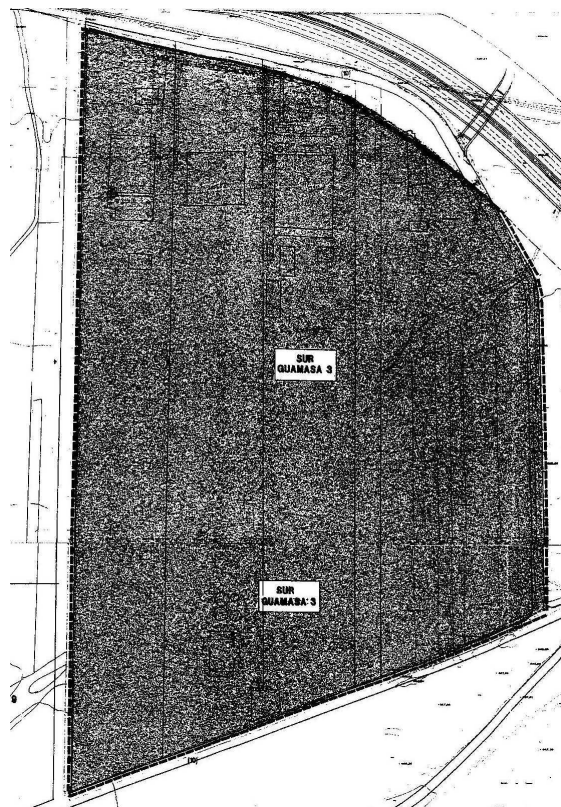
DENOMINACIÓN:  
 SUPERFICIE:

**GESTIÓN.-**

PLAZOS:  
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: Según Normas Urbanísticas del Plan General Público. Expropiación

**CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL.-**

- Se deberán tener en cuenta las directrices y criterios generales especificados en la memoria de contenido medioambiental.
- La ordenación se adaptará a las características formales del territorio donde se va a desarrollar el Plan parcial, minimizando las afectaciones a las mismas, con las medidas correctoras apropiadas en cada caso.
- Conexión con la estructura morfológica del entorno, dando continuidad a las tramas urbanas existentes.
- Ubicación de las zonas de equipamiento y espacios libres en zonas donde se facilite su uso, no sólo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximos a zonas colindantes consolidadas.
- Las edificaciones existentes en el sector se integrarán en la propuesta de ordenación del Plan, de tal manera que no serán afectadas ni por la red viaria ni por los espacios libres de uso público y equipamientos.
- Las industrias que se localicen en este sector estarán relacionadas fundamentalmente con la actividad agropecuaria. Asimismo será compatible con la actividad del Matadero y complementarias del mismo en este sector.



⇒ PGO: ficha del sector Guamasa-3

## 1.8.2 Normativa urbanística del PGO de La Laguna.

A continuación se resume la que afecta al sector: régimen del suelo urbanizable y contenido de los planes parciales (títulos 2 y 3), tipología de edificación industrial abierta (título 4) y usos característicos y compatibles en zona industrial (título 5). Nos interesa sobre todo la normativa que regula la edificabilidad y el destino del suelo, ya que los instrumentos de planeamiento urbanístico no pueden establecer determinaciones de otro tipo, porque son propias de ordenanzas municipales de edificación y urbanización (artículo 40, puntos 1, 2 y 3 del DL 1/2000).

*Título 1: Disposiciones generales y normas de procedimiento.*

*Artículo 9: Figuras de desarrollo del planeamiento.*

*Punto 1: El desarrollo del plan general se instrumentará mediante los tipos de planes previstos en la legislación urbanística: -Planes parciales de ordenación para el suelo urbanizable...*

*Punto 2: Las figuras de desarrollo se ajustarán a las disposiciones que para las mismas determine la legislación urbanística y sectorial vigente. En concreto, los planes parciales de ordenación sobre suelo urbanizable cumplirán las determinaciones de la Ley de ordenación del territorio de Canarias, en su artículo 36 y Reglamento de Planeamiento.*

*Título 2: Régimen urbanístico del suelo.*

*Artículo 61: Clasificación del suelo.*

*Punto 3: El suelo urbanizable es aquél que el plan general destina a soporte del crecimiento urbano previsible. Su delimitación aparece en los planos de clasificación del suelo y su régimen jurídico en los capítulos III y IV de este título. El suelo urbanizable pasará a urbano mediante la ejecución del planeamiento parcial y a medida que se realicen los elementos de urbanización previstos y se cumplan las obligaciones de los propietarios y otros agentes actuantes.*

*Artículo 62: Calificación del suelo.*

*Punto 2: Los usos característicos son los destinos o actividades predominantes y genéricas que se asignan a áreas completas y que el plan divide de la siguiente manera: ...II. Industrial... Los usos estructurales sirven de soporte y complemento a las grandes zonas de usos característicos. El plan los divide en: I. Comunicaciones. II. Espacios libres. III. Equipamiento.*

	<i>El uso de equipamiento, definido en el sentido amplio en la documentación del plan, puede ser de iniciativa y titularidad pública (bien en la categoría de "sistema general" bien con la de "dotación", en la definición que se hace de estas categorías en la L.O.T.C.A.), o de iniciativa y titularidad privada (con la categoría de "equipamiento" definido en la L.O.T.C.A.).</i>
Artículo 63:	<i>División del suelo en función de su ordenación.</i>
Punto 1B)	<i>En el suelo urbanizable: sectores de suelo urbanizable, sujetos a desarrollo por medio de los planes parciales correspondientes.</i>
Artículo 117:	<i>Desarrollo del suelo urbanizable.</i>
Punto 1:	<i>El suelo urbanizable se desarrollará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plan general.</i>
Punto 2:	<i>Los planes parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en estas normas y en la legislación urbanística: Ley de ordenación del territorio de Canarias y Reglamento de Planeamiento.</i>
Punto 3:	<i>Los planes parciales deberán referirse a cada sector de suelo urbanizable en las condiciones previstas en la ficha correspondiente...</i>
Punto 4:	<i>Los planes parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos, así como los del artículo 36 de la L.O.T.C. y las del anexo del Reglamento de Planeamiento.</i>
Artículo 119:	<i>Contenido de los planes parciales.</i>
	<i>El contenido y documentación exigibles a los planes parciales serán como mínimo los contemplados en la legislación urbanística.</i>
Artículo 120:	<i>Criterios de ordenación.</i>
	<i>Los planes parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en los planos de ordenación y en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:</i>
	.a) <i>Se posibilitará el empleo de condiciones que tiendan a producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas tradicionales...</i>
	.b) <i>Los elementos característicos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos.</i>
	.c) <i>Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.</i>
	.d) <i>Se diseñará un sistema de espacios libres jerarquizados, distribuidos de tal forma que ofrezcan una accesibilidad ...</i>
	.e) <i>Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios...</i>
	.f) <i>Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos...</i>
	.h) <i>Los equipamientos públicos se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.</i>
	.i) <i>La situación de las áreas destinadas a equipamiento público se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del plan.</i>
	.j) <i>Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.</i>
Artículo 121:	<i>Reserva de suelo para dotaciones.</i>
Punto 1:	<i>La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las condiciones generales señaladas en el título quinto de estas normas para cada uso y se dimensionará como mínimo de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística (artículo 36 de la L.O.T.C. y anexo Reglamento de Planeamiento) y a lo que disponga la ficha de cada sector.</i>
Artículo 122:	<i>Condiciones generales de diseño de los espacios públicos.</i>
	<i>El sistema de espacios públicos se diseñará atendiendo tanto a su función estructurante y ambiental como a la previsión de medios y costes de mantenimiento, a la facilidad de maniobra de los vehículos de servicio, a su economicidad y a su funcionalidad general. Se evitarán los espacios fraccionados de costosa ejecución y difícil mantenimiento y el peldañado cuando pueda sustituirse por rampas.</i>
Artículo 123:	<i>Consideraciones de diseño de la red viaria.</i>
Punto 1:	<i>El plan parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones según las previsiones del plan general, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.</i>
Punto 2:	<i>La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no rodadas dentro del perímetro del plan parcial, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.</i>

- Punto 3: Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
- Punto 4: La red viaria tendrá la superficie imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles, con un ancho mínimo de 10 mts y aquellas que se consideren de conexión territorial tendrán al menos 12 mts.
- Punto 5: Se evitarán los aparcamientos en grandes plataformas. Cuando éstas sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte.
- Artículo 124: Condiciones de la edificación.  
Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones de la edificación contenidas en los títulos tercero y cuarto de estas normas.
- Artículo 125: Condiciones de uso.  
Los planes parciales pormenorizan en el territorio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran los planos de ordenación y las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas normas en el título quinto relativo a las condiciones de uso.
- Título 3: Condiciones generales de la edificación.
- Artículo 187: Adaptación al entorno urbano y arquitectónico.
- Punto 4: Los planes parciales... demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
- .a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como la del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
  - .b) Establecimiento de criterios para su disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías permietrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, así como para conseguir la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia panoramas exteriores.
  - .c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como las coloraciones permitidas para los mismos.
- Título 4: Condiciones particulares de las zonas de edificación.
- Capítulo 4: Zona industrial.
- Artículo 234: Tipo edificatorio.  
Los tipos edificatorios correspondientes a la zona industrial son los de... edificación abierta (EIA), sin perjuicio de los adosamientos que se autorizan en esta ordenanza o de las condiciones particulares del área de que se trate...
- Artículo 235: Parcela mínima.
- Punto 1: En las zonas de edificación industrial abierta se establece como parcela mínima la de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), con los siguientes requisitos:
- .a) Frente mínimo: veinte metros (20 mts.).
  - .b) Forma de parcela: la que permite inscribir un círculo de veinte metros (20 mts.) de diámetro.
- Artículo 236: Separación a linderos y retranqueos.
- Punto 1: En la zona de edificación industrial abierta el retranqueo de la edificación en el frente de fachada y la separación a los restantes linderos será de cinco metros (5 mts.). Se autorizará el adosamiento de dos o más naves en sus linderos comunes respetando la separación a los restantes así como el retranqueo en el frente y la limitación de ocupación, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
- .a) Que la edificación colindante sea ya medianera.
  - .b) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
  - .c) Que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería. En este caso, el acuerdo debe inscribirse en el Registro de la propiedad.
- El espacio libre resultante del retranqueo de fachada podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten de la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo, casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de doscientos cincuenta centímetros (250 cms.x250cms.) y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta centímetros (350 cms.). La ocupación del retranqueo por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

- En manzanas completas podrán desarrollarse proyectos conjuntos de naves industriales adosados (parque empresarial) que, mediante estudio de detalle, podrá las alineaciones y retranqueos de la edificación que se consideren procedentes, respetando el resto de las determinaciones normativas.
- Punto 3: En manzanas completas, tanto en edificación abierta como cerrada, podrán desarrollarse proyectos conjuntos de naves industriales adosados (parque empresarial) que, mediante estudio de detalle, podrá asignar las alineaciones y retranqueos de la edificación que se consideren procedentes, respetando el resto de las determinaciones normativas.
- Artículo 237: Separación entre edificios.  
 Cuando en una parcela existan varias construcciones aisladas que tengan planos de fachada solapados o enfrentados, que posean huecos de iluminación y ventilación, cumplirán una separación igual o superior a los siguientes valores:  
 .a) Cuando en dichas fachadas se encuentran piezas habitables, de cuatro (4) metros.  
 .b) Si son piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos, de tres (3) metros.  
 Como valor de la altura se tomará la mayor de las fachadas enfrentadas medida desde la cota de origen y referencia hasta la coronación de la edificación.
- Artículo 238: Ocupación máxima:  
 Punto 1: En las zonas de edificación industrial abierta la ocupación máxima de la edificación será del sesenta por ciento (60%) de la parcela. Los sótanos y semisótanos se ajustarán a la ocupación y retranqueos permitidos.
- Artículo 239: Edificabilidad.  
 La edificabilidad máxima se fija en uno con treinta y tres metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela (1,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- Artículo 240: Altura de los edificios.  
 Punto 1: La altura máxima de la edificación no podrá exceder de tres plantas y diez metros y sesenta centímetros (10,60 mts.), en las zonas de edificación industrial abierta.
- Punto 3: Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial, cuando no contradigan otras limitaciones específicas.
- Artículo 241: Al tura de plantas.  
 La altura mínima de plantas se fija en tres metros y veinte centímetros (3,20) para el uso específico de industria y dos metros con cincuenta centímetros (2,50) para los espacios administrativos.
- Artículo 242: Volados.  
 Se admiten dentro de los retranqueos y ocupación permitidos.
- Artículo 243: Obras e instalaciones admisibles.  
 Supeditadas a las condiciones generales y a las particulares de cada área se admitirán todas las obras o instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de la industria.
- Artículo 244: Condiciones para la extinción de incendios.  
 Punto 1: La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de cuatro metros (4 mts.) de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. El acceso a este espacio desde la vía pública tendrá una embocadura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 mts.) de anchura mínima.  
 Punto 2: La banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje.  
 Punto 3: No será preceptivo que la banda de seguridad circunde completamente la edificación, cuando por su posición y diseño cumpla suficientemente su tarea de permitir la accesibilidad y actuación de los servicios de extinción.
- Artículo 245: Condiciones estéticas.  
 Punto 1: En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de seis (6) metros medidos en la vertical de la medianera entre las líneas de coronación respectivas. Dicha diferencia sólo se podrá sobrepasar dentro de un plano de cuarenta y cinco grados (45°) desde la medianera.  
 Punto 2: En el espacio libre resultante del retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado inmediata al cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.  
 Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponer de arbolado en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.
- Artículo 246: Compatibilidad de usos.  
 Punto 1: Es uso característico el industrial.  
 Punto 2: Son usos compatibles los siguientes:  
 .a) El residencial, cuando se trata de una vivienda unifamiliar aneja a la industria.  
 .b) El comercial de categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.  
 .c) Las oficinas anejas a las industrias y de categoría 3ª.  
 .d) Las salas de reunión.



- .e) Garajes y servicios del automóvil de categorías 2ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- .f) Usos de comunicaciones y espacios libres.
- .g) Los equipamientos docente y socio-cultural.
- .h) Administración y servicios públicos de las categorías 1ª, 4ª, 5ª y 6ª.
- .i) Servicios funerarios y tanatorio.

Se prohíbe el equipamiento sanitario-asistencial.

Punto 3:  
Título 5: Condiciones de uso.

Artículo 268:  
Punto 1:

Aplicación.

Las condiciones de uso se aplicarán separadamente a cada actividad, que deberá cumplir, además, las condiciones de su zona, y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.

Punto 2:

Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su zona y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.

Punto 3:

Cuando mediare alguna de las causas previstas que den lugar a situaciones de fuera de ordenación, el Ayuntamiento podrá acordar un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones, según la complejidad de la adaptación.

Artículo 269:

Punto 1:

Clasificación de los usos.

El planeamiento organiza el territorio sobre la base de tres usos característicos (residencial, industrial y terciario) y un conjunto de usos estructurantes cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de usos característicos.

Punto 2:

Se distinguen clases y categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa.

El planeamiento de desarrollo por su parte, podrá proponer nuevos usos o categorías cuando no contradigan o desvirtúen la ordenación general.

La clasificación general de usos es la siguiente:

Punto 4:

**USOS CARACTERÍSTICOS:**

I- Residencial:	Categorías	1ª ... 2ª Vivienda unifamiliar.
II- Industrial:	Categorías	1ª Superficie máxima 50 m2. 2ª Superficie máxima: 400 m2. 3ª Superficie máxima: 600 m2. 4ª Superficie máxima sin límite. 5ª ... 6ª ...
III- Terciario (UT):		
Clases: A- ...		
B- Comercio:	Categorías	1ª Quioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores. 2ª Pequeño comercio, hasta 500 m2 de venta. 3ª Comercio medio en establecimiento independiente, hasta 2.500 m2 de venta. 4ª Gran comercio y agrupación comercial, hasta 5.000 m2 de venta. 5ª ...
C- Oficinas:	Categorías	1ª ... 2ª ... 3ª Oficinas en edificios exclusivos de uso terciario.
D- Salas de reunión y espectáculos públicos:	Categorías:	1ª Hasta 100 usuarios. 2ª Hasta 250 usuarios. 3ª Hasta 500 usuarios. 4ª Más de 500 usuarios.
E- Garajes y servicios del transporte:	Categorías	1ª ... 2ª Garaje en planta baja, sótanos y semisótanos. 3ª ... 4ª Garaje en edificio exclusivo. 5ª Estaciones de servicio. 6ª Servicio público de transportes.

**USOS ESTRUCTURANTES:**

I- Comunicaciones:	Categorías:	1ª Autopistas y autovías. 2ª Carreteras. 3ª Vías urbanas principales. 4ª Vías urbanas secundarias. 5ª Calles ordinarias. 6ª Caminos y pistas.
II- Espacios libres:	Categorías:	1ª Parques periurbanos (PPU). 2ª Parques urbanos (PU). 3ª Parques deportivos (PD).

**USOS CARACTERISTICOS:**

			<p>4ª Parques culturales y recreativo (PCR).          5ª Parques locales (PL).          6ª Areas peatonales y plazas (AP).          7ª Areas ajardinadas y de juegos infantiles (AJ).</p>
III-	Equipamiento, dotaciones y sistemas generales:		
	Clases:	Docente (DO):	<p>Categorías: 1ª Enseñanza universitaria.          2ª Educación básica obligatoria, bachillerato y educación técnica profesional.          3ª Educación infantil.          4ª Otras enseñanzas y alojamientos para población estudiantil.</p>
		Administración y servicios públicos (SP)	<p>Categorías: 1ª Oficinas públicas.          2ª ...          3ª ...          4ª Bomberos, policía y otros.          5ª Parque móvil y de mantenimiento.          6ª Servicios especiales.</p>
		...	
		Sociocultural (SC):	<p>Categorías: 1ª Religioso.          2ª Cultural.          3ª Asociativo.          4ª Deportivo.</p>

El uso de equipamiento, definido en el sentido amplio en la documentación del plan, puede ser de iniciativa y titularidad pública (bien en la categoría de "sistema general" bien con la de "dotación", en la definición que se hace de estas categorías en la L.O.T.C.A.), o de iniciativa y titularidad privada (con la categoría de "equipamiento" definido en la L.O.T.C.A.).

**Artículo 271:**

**Punto 1:**

Usos diferentes en un mismo edificio.

Si el uso principal está acompañado de otros usos, cada uno se ajustará a las determinaciones que le fuesen de aplicación.

**Punto 2:**

Para la fijación de las condiciones de edificación generales del edificio que contiene los diferentes usos, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

**USO INDUSTRIAL.**

**Artículo 276:**

**Punto 1:**

Definición y categorías.

A efectos de estas normas urbanísticas se define como uso industrial el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

**Punto 2:**

Las industrias, almacenes industriales y talleres en las diferentes categorías que más adelante se establecen, estarán sometidas a las normas que la Comunidad Autónoma o Administración competente tengan en vigor en materia funcional, técnica o de cualquier otro tipo, además de la normativa sectorial que le sea de aplicación, así como los requisitos de la normativa en vigor de seguridad e higiene en el trabajo. Sin el cumplimiento de los requisitos anteriores no podrá otorgarse a las edificaciones las licencias municipales de obra o apertura de locales.

**Punto 3:**

Los sectores de suelo urbanizable con destino industrial se señalan en los planos de clasificación y ordenación del suelo y estarán sujetas al correspondiente planeamiento parcial. Este se ajustará a las condiciones de uso y categorías definidas en este título.

**Artículo 277:**

**Punto 1:**

Situación industrial.

Se denomina "situación" a la ubicación de los locales o edificios de uso industrial...

**Punto 2:**

Las situaciones serán las siguientes:

Situación 1ª: ...

Situación 2ª: ...

Situación 3ª: ...

Situación 4ª: En todas las áreas industriales.

Situación 5ª: ...

Situación 6ª: ...

**Artículo 278:**

**Punto 1:**

Categoría de industrias.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

.1ª Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros: .a) Superficie máxima: 50 m<sup>2</sup>; .b) Potencia máxima: 1 CV; .c) Nivel de ruido máximo: 55 db(A) entre las 8:00 y las 21:00 horas; 45 db(A) entre las 21:00 y las 8:00 horas. Se admiten en todas las situaciones.

- .2ª Estarán limitadas por los siguientes parámetros: .a) Superficie máxima: 400 m<sup>2</sup>; Potencia máxima: 20 CV; Nivel de ruido máximo: 55 db(A) entre las 8:00 y las 21:00 horas; 45 db(A) entre las 21:00 y las 8:00 horas. Se admiten en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª...
- .3ª Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros: .a) Superficie máxima: 600 m<sup>2</sup>; Potencia máxima: 30 CV; Nivel de ruido máximo: 55 db(A) entre las 8:00 y las 21:00 horas; 45 db(A) entre las 21:00 y las 8:00 horas. Se admiten en las situaciones 3ª y 4ª...
- .4ª Tendrán las siguientes limitaciones: .a) Superficie máxima sin limitación; Potencia máxima sin limitación; Nivel de ruido máximo: 70 db(A) entre las 8:00 y las 21:00 horas; 55 db(A) entre las 21:00 y las 8:00 horas. Se admite solamente en la situación 4ª.

...

#### USO TERCIARIO.

- Artículo 279:** Definición y clases.
- Punto 1:** Es uso terciario el que tiene por objeto la prestación de servicios al público, tales como... el intercambio comercial en sus diferentes formas, administración, gestión, ocio y otros servicios.
- Punto 2:** A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases del uso terciario:... comercio, oficinas, salas de reunión, garajes y servicios del transporte.
- Artículo 280:** Aplicación.
- Punto 1:** Las condiciones que se señalan para las diferentes clases del uso terciario serán de aplicación en las parcelas que el plan general y el planeamiento que lo desarrolle destine para ello.
- Punto 2:** Serán también de aplicación en los espacios que, sin calificación expresa de uso terciario, se destine a tal fin, por estar permitido para ello por la normativa zonal en que se encuentre.
- Punto 3:** Cuando la parcela con calificación de uso terciario está incluida en manzana con zona de edificación definida por el plan general... Si no está incluida en zona de edificación u ocupa la totalidad de una manzana, la edificación se ajustará a las siguientes condiciones:
- .- Será abierta, con fachadas en todo su perímetro.
  - .- La edificabilidad se concentrará en una edificación compacta, incorporándose los espacios libres resultantes a los retranqueos del viario.
  - .- La altura máxima será de tres (3) plantas...
  - .- La edificabilidad máxima será de uno con treinta y tres metros cuadrados (1,33 m<sup>2</sup>) construidos por metro cuadrado de parcela.
  - .- Los retranqueos mínimos de la edificación serán de cinco metros (5,00 mts.).

#### COMERCIO.

- Artículo 283:** Definición.
- Punto 1:** Se encuentran comprendidos en este uso aquellos establecimientos abiertos al público en los que se ejercen actividades de tráfico comercial, en especial las ligadas a la compraventa, representación y demás operaciones de mercancías, así como las relacionadas con el sector servicios, que no impliquen la necesidad de contar en el local con instalaciones industriales.
- Punto 2:** Dentro de este uso se encuentra incluido el almacenamiento de productos, siempre que no estén considerados como tales por la legislación sectorial relativa a actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
- Punto 3:** Los almacenes comerciales no abiertos al público o de venta al por mayor se asimilarán a la categoría comercial 3ª cuando su superficie sea superior a 3.000 m<sup>2</sup> y a la 2ª en los demás casos. Se admite una tolerancia del diez por ciento (10%) en las superficies que determinan la categoría comercial.
- Punto 4:** A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, espacios de exposición al público, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen las superficies que estén diferenciadas para su destino a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
- Artículo 284:** Categorías:
- A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento y de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
- .1ª Quioscos y comercios ocasionales en espacios exteriores.
  - .2ª Pequeño comercio: hasta quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie venta diferenciada.
  - .3ª Comercio medio en establecimiento independiente: hasta dos mil quinientas metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) de superficie de venta diferenciada.

- .4ª Gran comercio y agrupación comercial: en un mismo espacio se integran varias tiendas comerciales con acceso a instalaciones comunes, conformando galerías, centros y complejos comerciales de hasta cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) de superficie de venta diferenciada.
- Artículo 285: Situación de los comercios.  
Punto 1: Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales podrán ser compatibles con otros usos en las condiciones de emplazamiento siguientes:
- .a) En categoría 1ª (quioscos) el uso comercial podrá establecerse en los espacios libres de uso público mediante concesión municipal por período de tiempo limitado, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal, y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras, y disponibilidad de agua potable, éstos últimos cuando el quiosco haya de dedicarse a la expedición de bebidas o comidas preparadas en el mismo. En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período de tiempo superior a un mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a 20 m<sup>2</sup> por hectárea.
  - .b) Para los de categoría 2ª (pequeño comercio) se admite cualquier emplazamiento no asignado expresamente por el planeamiento a otro uso.
  - .c) Los de categorías 3ª (comercio medio independiente) y 4ª (gran comercio y agrupaciones comerciales) podrán emplazarse: en las áreas destinadas a uso terciario sin uso pormenorizado en el planeamiento general; ... o en zonas admitidas dentro del planeamiento de desarrollo.
  - .d) ...
- Artículo 286: Condiciones mínimas.  
Punto 1: En los comercios o almacenes que hubieran de situarse en plantas bajas de edificios de... oficinas se excluye cualquier tipo de actividad que de acuerdo a la legislación sectorial vigente puede calificarse de "insalubre" o "nociva". Las "peligrosas" o "molestas" sólo son admisibles dentro de los límites siguientes:
- .a) Entre las primeras se excluyen terminantemente las susceptibles de provocar explosiones o radiaciones dañinas. Se admiten las susceptibles de provocar combustiones siempre que éstas hubieran de provenir de materias de uso doméstico ordinario, y previa comprobación del cumplimiento de las normas contra incendios en vigor.
  - .b) El comercio de mercancías de fácil descomposición implicará la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.
  - .c) Las actividades comerciales molestas ocasionalmente por generación de humos, gases no nocivos, olores, polvo, etc., requerirán inexcusablemente para ser autorizadas disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior del edificio, sin posibilidad de que se produzca su retorno o depósito, o se causen molestias a los colindantes o viandantes.
- Punto 2: En el caso de actividades generadoras de ruido, sin perjuicio de que su horario pueda ser reglamentado, no se admitirán aquellos que produzcan un nivel de ruido superior a 50 db.
- Punto 5: El uso comercial en sótanos sólo se permitirá, salvo lo que disponga la normativa zonal, en la primera planta bajo rasante, siendo la altura libre mínima la exigida para la planta baja...
- Artículo 287: Dotación de aparcamientos.  
Punto 1: Los comercios de categorías tercera y cuarta dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie de venta, y por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) en caso de comercios alimentarios que superen los cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>) de superficie de venta, con las siguientes salvedades: ...c) Que la zona cuente con plan parcial que garantice de manera diferente la misma dotación mínima.
- Artículo 288: Operaciones de carga y descarga.  
Los comercios cuya superficie de venta alcance los mil quinientos metros cuadrados (1.500 m<sup>2</sup>) o los setecientos cincuenta metros cuadrados (750 m<sup>2</sup>) en los alimentarios, dispondrán dentro del local o recinto de la actividad, de una dársena de carga y descarga de dimensiones mínimas de siete metros (7 mts.) de longitud, cuatro (4) de anchura y tres con cuarenta (3,40 mts.) de altura.
- OFICINAS.
- Artículo 289: Definición.  
Punto 1: Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas, de prestación de servicios técnicos, financieros, de información y gestión, bien a empresas o a particulares, de carácter privado o público por concesión y los que con carácter análogo se destinen a alojar despachos profesionales.

- Artículo 290:** Categorías.  
A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías: ...3ª Oficinas en edificios exclusivos de uso terciario.
- Artículo 291:** Compatibilidad de usos:  
**Punto 1:** Sin perjuicio de la normativa particular de zonas, las oficinas se consideran compatibles con cualquier otro uso terciario, con la actividad industrial a la que sirve, con los equipamientos comunitarios cuando estén al servicio de éstos...
- Artículo 292:** Requisitos generales.  
**Punto 4:** Se dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>). Se dispensará del cumplimiento de estos requisitos cuando: ...c) La zona cuente con plan parcial que garantice de modo distinto la misma dotación; .d) Los instalados en edificios cuya parcela sea inferior a 250 m<sup>2</sup> o que no pueda inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 12 metros.
- SALAS DE REUNION Y ESPECTACULOS PUBLICOS.**
- Artículo 293:** Definición.  
Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la vida de relación, espectáculos públicos, deportes, juegos, recreos y establecimientos destinados al público y demás actividades análogas características, con independencia de que sean de titularidad pública o privada y de que se propongan o no finalidades lucrativas.
- Artículo 294:** Clasificación y categorías.  
**Punto 1:** Se clasifican en tres grupos según la legislación sectorial vigente:
- .a) Espectáculos públicos: cinematógrafos, teatros, variedades y folklore, teleclubes, boleras, frontones, gimnasios, piscinas y otros.
  - .b) Actividades recreativas: casinos de juego, salas de bingo, máquinas recreativas y azar, salones recreativos y otros.
  - .c) Establecimientos públicos: restaurantes, cafeterías, bares y similares, cafés-conciertos, tablaos flamencos, salas de exposiciones y conferencias, salas de fiesta, discotecas, salas de baile y otros.
- Punto 2:** A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:
- .1 Hasta cien (100) usuarios.
  - .2 Hasta doscientos cincuenta (250) usuarios.
  - .3 Hasta quinientos (500) usuarios.
  - .4 Más de quinientos (500) usuarios.
- Artículo 295:** Condiciones de aplicación.  
**Punto 1:** Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso de salas de reunión y espectáculos públicos cumplirán las disposiciones de la legislación sectorial vigente, así como las normas contra incendios en vigor...
- GARAJES Y SERVICIOS DEL TRANSPORTE.**
- Artículo 296:** Definición y aplicación.  
Se le aplicarán las condiciones de uso que figuran en esta sección a los espacios destinados al aparcamiento de vehículos, estén situados en plantas bajas o bajo rasante de los edificios, en planta cubierta siempre que no resulten visibles desde el entorno, en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres o en edificios exclusivos, aplicándose además a las estaciones de servicio del automóvil y a los servicios públicos de transporte.
- Artículo 297:** Categorías.  
A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
- .1ª ...
  - .2ª Garajes en planta baja, semisótanos y sótanos de edificio de otros usos.
  - .3ª Garaje en patio de manzana.
  - .4ª Garaje en edificio exclusivo.
  - .5ª Estaciones de servicio y surtidores de combustible.
  - .6ª Servicio público de transporte (viajeros y mercancías).
- Artículo 299:** Surtidores de combustible y estaciones de servicio.  
**Punto 1:** Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.  
**Punto 2:** En el caso de surtidores de combustible se prohíbe su instalación en el interior de los garajes, excepto en los de categoría 4ª (garaje en edificio exclusivo).
- Artículo 300:** Servicio público de transporte.  
**Punto 1:** Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.  
**Punto 2:** En el caso de transporte de mercancías se exigirá una plaza de aparcamiento cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie y las operaciones de carga y descarga se efectuarán en el interior de los locales.  
**Punto 3:** En el caso de transporte de viajeros se regirán por la reglamentación específica, y su emplazamiento deberá ser justificado mediante el correspondiente estudio de tráfico...

#### COMUNICACIONES.

- Artículo 301:** Definición y aplicación.  
**Punto 1:** Tienen uso para las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan las circulaciones de las personas y los vehículos de transporte, así como los espacios libres públicos en colindancia con aquéllos que permiten el estacionamiento temporal.
- Punto 2:** Las condiciones de uso para las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el plan general o el planeamiento de desarrollo destinen para tal fin.
- Artículo 302:** Categorías de la red viaria.  
A los efectos de la aplicación de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías en la red viaria: ...  
.5ª Calles ordinarias: tienen como función vial principal la de encauzar el tráfico hacia las actividades.
- Artículo 303:** Condiciones de proyecto.  
**Punto 5:** En las calles ordinarias los carriles tendrán un ancho mínimo de dos metros y setenta y cinco centímetros (2,75 mts.) y las aceras de un metro y veinticinco centímetros (1,25 mts.). El ancho mínimo de las nuevas calles... será de ocho metros (8 mts.), siendo preferente utilizar las de diez (10) o doce (12) metros. La rampa máxima será generalmente del doce por ciento (12%), pudiéndose alcanzar en puntos concretos el catorce por ciento (14%).
- Artículo 304:** Línea límite de edificación.  
**Punto 1:** Las distancias de la línea límite de la edificación con respecto a las carreteras que se mencionan serán las definidas por el plan general y, en su caso, la legislación sectorial vigente.

#### ESPACIOS LIBRES.

- Artículo 305:** Definición.  
Comprende los terrenos destinados al esparcimiento al aire libre de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, al desarrollo de juegos y deportes, a proteger y aislar las vías de tráfico rápido y, en general, a mejorar las condiciones del entorno urbano.
- Artículo 306:** Categorías y condiciones.  
A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías: ...  
.5ª Parques locales (PL). Está constituida por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) y que pueda inscribirse en ellos un círculo de treinta metros (30 mts.) de diámetro y que permitan la estancia de personas y la plantación de arbolado y plantas ornamentales al menos en el sesenta por ciento (60%) de su superficie.  
.6ª Areas peatonales y plazas (AP). Están constituidas por aquellos espacios libres de uso público de superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>). Estarán pavimentadas al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.  
.7ª Areas ajardinadas... (AJ). Están constituidas por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a los doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) y que pueda inscribirse en ellos un círculo de doce metros (12 mts.) de diámetro. Tienen por función el embellecer los entornos urbanos y espacios libres de la red viaria mediante la vegetación...
- Artículo 308:** Usos compatibles con el libre público.  
**Punto 1:** Cualquier otro uso es incompatible con el libre público salvo los de infraestructura, en la proporción estrictamente necesaria al propio uso libre público, el comercial en su categoría 1ª, y los de carácter cultural, deportivo y recreativo en las condiciones fijadas para cada una de las categorías.

#### EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- Artículo 309:** Definición y clases.  
**Punto 1:** Es uso de equipamiento comunitario el que proporciona a la población las dotaciones que hagan posible su educación, su bienestar y salud y los servicios sociales y administrativos propios de la vida urbana, permitiéndose la compatibilidad dentro de los usos comunitarios de cualquiera de las clases definidas.
- Punto 2:** A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario: docente; administración y servicios públicos; ...y sociocultural.
- Artículo 310:** Aplicación.  
**Punto 1:** Las condiciones que se señalan para las diferentes clases de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el plan general y el planeamiento que lo desarrollo destine para ello.
- Punto 2:** Serán también de aplicación en los espacios que, sin calificación expresa de equipamiento, se destine a tal fin por estar permitido para ello por la normativa zonal en que se encuentre.

- Punto 3: Cuando la parcela con calificación de equipamiento esté incluida en manzana con zona de edificación definida por el plan general... Si el equipamiento ocupa la totalidad de una manzana, se aplicarán las siguientes condiciones:
- .- Será abierta con fachadas en todo su perímetro.
  - .- La altura máxima será de cuatro (4) plantas y 14,00 mts...
  - .- La edificabilidad máxima, 1,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **.1.8.3 Plan territorial especial de ordenación de la actividad ganadera de Tenerife.**

El documento de avance (Diciembre de 2003) hace referencia al sector, que denomina "polígono agropecuario comarcal de Los Rodeos":

DATOS INFORMATIVOS		
PROPUESTA DE ORDENACION		NOMENCLATURA
Instalaciones productivas ligadas a actividad agropecuaria.		Area de regulación ganadera I (ARG-1) .
Unidad ambiental	Denominación	UAH Zonas de cultivo.
	Municipio	San Cristóbal de La Laguna.
	Paraje	Los Rodeos.
	Altitud media	630 metros s.n.m.
	Vía acceso	TF-3117, vía asfaltada.
	Distancia a núcleo urbano	El Rodeo (400 metros).
	Distancia a espacio natural	Paisaje protegido Las Lagunetas (5.000 metros).
Superficie clasificada	Has	17,445

CONDICIONES ESPECIFICAS	CARACTERISTICAS DEL MEDIO	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unicamente se podrán desarrollar actividades industriales vinculadas con el sector agropecuario.</li> <li>- Potenciación de infraestructuras de uso conjunto que sean necesarias para la explotación del polígono.</li> <li>- El Cabildo Insular deberá realizar un estudio previo de compatibilidad de las instalaciones y las fórmulas para armonizar la actividad que contemplan y desarrollen el avance de medidas ambientales y correctoras propuestas para este ámbito.</li> </ul>	Geología	Suelos.
	Geomorfología	Plataforma ocupada por instalaciones, cultivos y sectores degradados.
	Hidrología	Barranco de Los Rodeos (límite Sur).
	Vegetación	Vegetación generalista en sectores no intervenidos, masas arbóreas y cultivos.
	Fauna	Aves pasiformes, rapaces e invertebrados vinculados a áreas intervenidas y cultivos circundantes.
	Paisaje	Calidad baja (instalaciones y terrenos removidos). Calidad media (cultivos de hortalizas y proteas).
	Usos	Instalaciones vinculadas a usos agropecuarios (matadero, fábrica de piensos, conducciones, vallados, etc.), edificaciones residenciales y parcelas agrícolas.
Infraestructuras	Cuenta con suministro de energía eléctrica, agua potable y de riego. Inexistencia de red de saneamiento.	

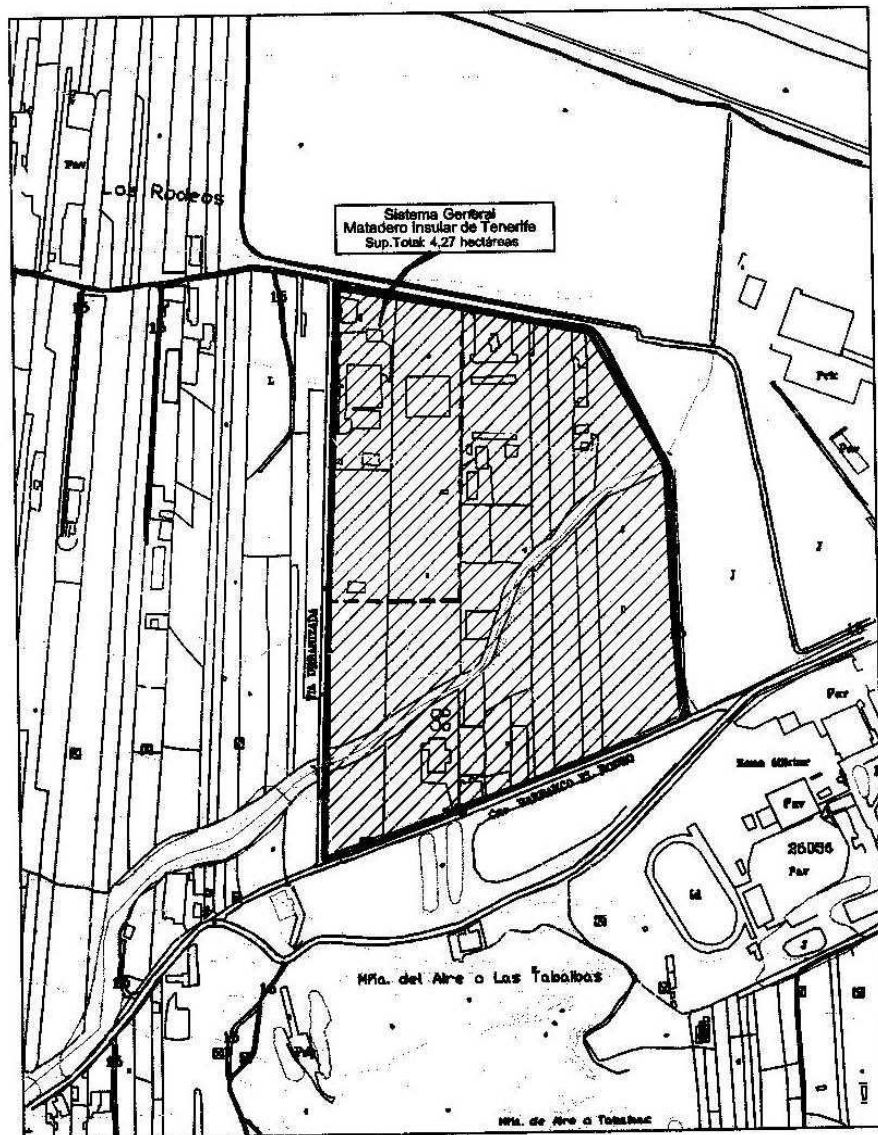
CONDICIONES AMBIENTALES	DIAGNOSIS DE POTENCIALIDAD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificación de inexistencia de afecciones por vertidos (zona vulnerable).</li> <li>- Adopción de adecuadas medidas que aseguren la preservación de hábitat de la calandria (<i>Calandrella rufescens rufescens</i>), ave esteparia sometida a régimen de protección que habita los llanos cerealistas del entorno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Potencialidad para acogida de instalaciones productivas vinculadas a la actividad agropecuaria.</li> </ul>

### AVANCE DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS

- Adaptación de movimientos de tierras a las condiciones del entorno, evitando el exceso de cortes y desniveles sobresalientes. Corrección eficaz de posibles *emisiones de polvo*. Aplicación de riegos controlados. Evitar permanencia de residuos en proximidades a vía de acceso.
- Adopción de medidas orientadas a la protección de potenciales poblaciones de calandria (*Calandrella rufescens rufescens*), ante la inclusión del ámbito en un área importante para las aves (IBA nº 360).
- Diseño y composición adaptada a las características dominantes del entorno. Justificación de disposición y orientación de instalaciones respecto a su percepción desde la vía de acceso. Acondicionamiento de cerramiento actual para ocultación de instalaciones (plantaciones con especies trepadoras).
- Se fomentará la implantación de adecuados sistemas comunitarios de gestión de residuos, debiendo todos ellos ofertar garantías sanitarias y de protección medioambiental. Verificación de inexistencia de vertidos ante vulnerabilidad del medio.

CONCLUSION

APTA PARA EL USO DE APOYO AGROPECUARIO



**POLÍGONO AGROPECUARIO COMARCAL DE LOS RODEOS**

**T.M. de San Cristóbal de La Laguna**

**F. pl: 6d**

**Sup. Total POLÍGONO: 17,44 hectáreas**

**Escala: 1/5.000**

**⇒ PTEOAGT (avance): Polígono agropecuario comarcal de Los Rodeos**



## **.1.8.4 Estudio de las condiciones de parcela, retranqueo, ocupación, altura y edificabilidad del PGO en zonas industriales.**

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

Tipología .....	EIA= edificación industrial abierta
Parcela mínima .....	S= 1.000 m <sup>2</sup> s
Fachada mínima a vial (frente mínimo) .....	F= 20 m
Diámetro mínimo del círculo inscrito .....	D= 20 m
Retranqueo mínimo .....	R= 5 m
Ocupación máxima .....	O= 60 %
Edificabilidad máxima .....	E= 1,33 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Altura máxima .....	H= 3 plantas (10,60 m)

- .1 Para alcanzar la edificabilidad máxima con una ocupación del 60% hay que edificar el equivalente de dos plantas con ocupación máxima y una parte de la tercera (que ocuparía el 13% de la superficie de la parcela y el 22% sobre la ocupación de las plantas inferiores):

$$2*0,60+x= 1,33 \Rightarrow x= 1,33-1,20= 0,13 \text{ (13\%)} \Rightarrow 0,13/0,60= 0,22 \text{ (22\%)}$$

En las tipologías abiertas, la altura se mide desde el plano urbanizado hasta la cara inferior del último forjado (norma 163). La altura libre mínima es 3,20 m. si el uso es industrial y 2,50 m. en espacios administrativos. Si se considera una altura de forjado y pavimento de 0,45 m:

$$2*(3,20+0,45)+2,50= 2*3,65+2,50= 9,80 < 10,60 \text{ m.}$$

El margen de 0,80 m. puede absorber forjados más altos o repartirse entre las plantas de industria, que pueden llegar a alcanzar una altura libre máxima de 3,60 m:

$$2*(3,60+0,45)+2,50= 2*4,05+2,50= 10,60 \text{ m.}$$

- .2 Para determinar las dimensiones de parcela viables hemos supuesto como condición inicial que el fondo no sea mayor que 100 m., que es el fondo de influencia habitual de las infraestructuras técnicas. Los edificios se suponen siempre con tres plantas.

Si dejamos aparte las parcelas de esquina -que tienen características muy distintas-, las parcelas mejores (en las que se alcanza la edificabilidad máxima de 1,33 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sin superar una ocupación máxima del 60%) son las siguientes:

- Con 1.000 m<sup>2</sup>s de superficie, la edificabilidad máxima no puede alcanzarse si la fachada tiene menos de 24 m. La parcela óptima es la de 27 m. de fachada y 37 m. de fondo (o viceversa), en la que se consigue una ocupación del 46%.
- Con 2.000 m<sup>2</sup>s, la edificabilidad máxima se consigue con fachadas de 20 a 40 m. (a partir de 40 m. se supera la ocupación máxima). La parcela óptima es la de 40 m. de fachada y 50 m. de fondo (ocupación 60%).
- Con 3.000 m<sup>2</sup>s, la edificabilidad máxima se consigue sólo en un caso: si la fachada tiene 30 m. Por debajo de 30 m. el fondo es excesivo; y por encima se supera la ocupación máxima. La parcela óptima es la de 30\*100 m. (ocupación 60%).
- A partir de 4.000 m<sup>2</sup>s, la fachada no debe ser menor que la superficie dividida por cien ( $F \geq S/100$ ), para no superar el fondo máximo. La parcela óptima es la que más se acerca a la forma cuadrada (ocupación 60%).

## **.1.8.5 Reserva de terrenos para espacios libres, equipamientos y dotaciones.**

Los espacios libres de uso público, equipamientos de titularidad pública o privada y las dotaciones de titularidad pública deben superar los mínimos que establece el artículo 36 del DL 1/2000; así como, por remisión en la disposición transitoria 10ª del mismo texto, los del artículo 11 del anexo al Reglamento de Planeamiento. En ambos textos se prevé una relación porcentual entre la superficie mínima de la reserva y la superficie del sector.

La superficie neta<sup>11</sup> del sector Guamasa-3 es ..... 187.186 m<sup>2</sup>s

Espacios libres de uso público:

.-	Según el DL 1/2000 .....	10 %s/ 187.186 m <sup>2</sup> s=	18.719 m <sup>2</sup> s
.-	Según el Reglamento de Planeamiento .....	10 %s/ 187.186 m <sup>2</sup> s=	18.719 m <sup>2</sup> s

Dotaciones y equipamientos:

.-	Según el DL 1/2000:		
	Dotación pública .....	1 %s/ 187.186 m <sup>2</sup> s=	1.872 m <sup>2</sup> s
	Equipamientos públicos y privados .....	3 %s/ 187.186 m <sup>2</sup> s=	5.616 m <sup>2</sup> s
.-	Según el Reglamento de Planeamiento:		
	Equipamiento comercial .....	1 %s/ 187.186 m <sup>2</sup> s=	1.872 m <sup>2</sup> s
	Equipamiento social .....	1 %s/ 187.186 m <sup>2</sup> s=	1.872 m <sup>2</sup> s
	Equipamiento deportivo .....	2 %s/ 187.186 m <sup>2</sup> s=	3.744 m <sup>2</sup> s

El Ayuntamiento de La Laguna hace coincidir la dotación pública con el equipamiento deportivo (por lo tanto, la reserva mínima de dotación pública no es un 1% sino un 2%) y entiende que el equipamiento social debe ser de titularidad pública. Con esta interpretación, la reserva mínima a considerar es:

.-	Espacio libre público (10%) .....	18.719 m <sup>2</sup> s
.-	Dotación pública: equipamiento deportivo (2%) .....	3.744 m <sup>2</sup> s
.-	Equipamiento público: equipamiento social (1%) .....	1.872 m <sup>2</sup> s
.-	Equipamiento privado: equipamiento comercial (2%) .....	3.744 m <sup>2</sup> s

## **.1.9 Descripción de la ordenación propuesta.**

### **.1.9.1 Estudio de alternativas.**

#### **Alternativas**

Las construcciones existentes y el hecho de que el ámbito esté rodeado de viales limitan de forma importante las alternativas de ordenación. Si sólo se tiene en cuenta la conveniencia del uso industrial, la ordenación óptima es la que posibilita parcelas cuadradas o rectangulares con aprovechamiento máximo, con una modulación que permita obtener solares pequeños, medianos y grandes, y con calles rectas, de poca pendiente y trazadas a escuadra. El problema principal de una ordenación de este tipo es que obliga a prever obras de urbanización demasiado costosas para resolver el desvío y la canalización del barranco de Los Rodeos.

La base de partida de este plan parcial es respetar la traza actual del barranco, que se integra en el sistema local de espacios libres, con el menor número posible de intersecciones con el sistema viario. La ordenación será mejor (con menor coste de urbanización y menores efectos sobre el medio ambiente –en particular, sobre el barranco-) en la medida en que se consiga

<sup>11</sup> Se descuenta la superficie del barranco de Los Rodeos, que no se considera a efectos de edificabilidad ni de cumplimiento de estándares.

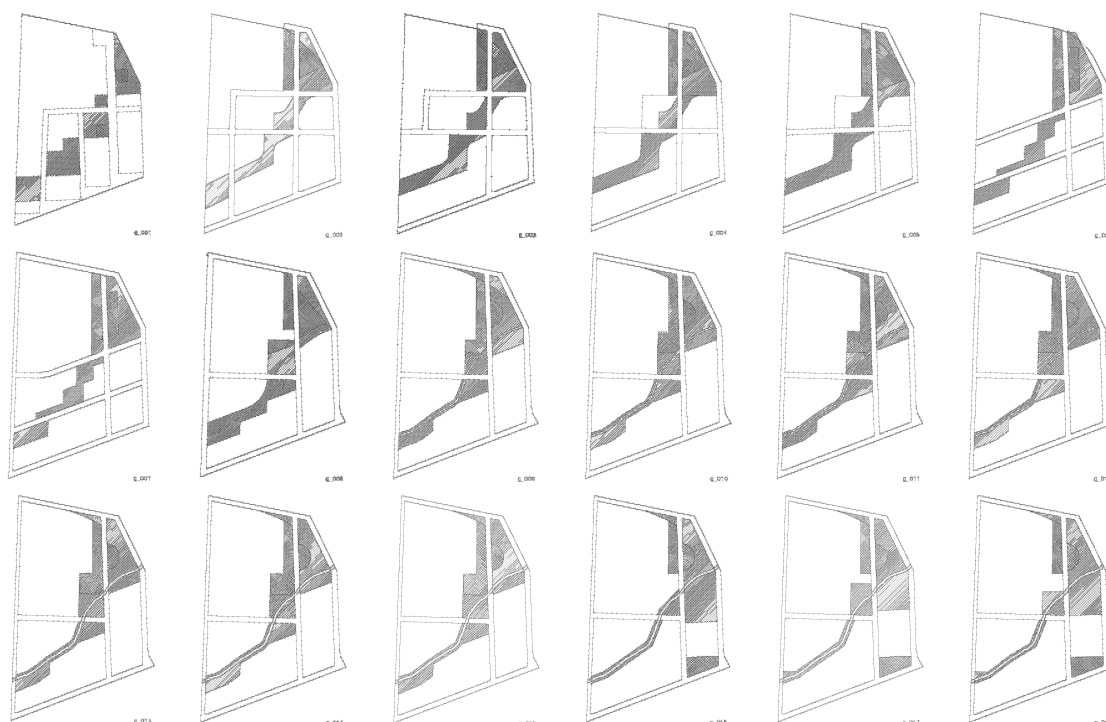
reducir el número de viales; claro que, si se reduce el número de viales, éstos deben tener más capacidad, tanto para tránsito de rodadura (debiendo preverse un porcentaje significativo de vehículos pesados) como para aparcamiento en superficie.

La primera alternativa (g-001) propone un sistema modular de parcelas cuadradas de 1.000 m<sup>2</sup>s, contrapuestas a las parcelas grandes ya ocupadas. Además del viario perimetral, se proyecta una calle horizontal (E-O) y tres verticales (N-S), configurando 5 manzanas. El sistema de espacios libres atraviesa el conjunto siguiendo el curso del barranco, que corta seis veces el sistema viario, dos en las calles E y O perimetrales, una de ellas existente, y cuatro en el viario interior. La segunda (g-002) mantiene el sistema modular, con otra disposición del viario. Además del perimetral, dos calles horizontales y dos verticales. Se obtienen siete manzanas. Se producen seis intersecciones entre el barranco y el sistema viario. La tercera (g-003) es una variante de la anterior, suprimiendo un tramo de calle y unificando dos manzanas. Sigue habiendo dos calles horizontales y dos verticales, con seis manzanas y cinco intersecciones entre el barranco y el sistema viario.

En las versiones g-004 y g-005 se abandona el sistema modular estricto y se simplifica la ordenación, que se resuelve con una sola calle horizontal (entre las perimetrales E y O) y una sola calle vertical (entre las perimetrales N y S), con cuatro manzanas y cuatro intersecciones entre barranco y viario.

Las versiones g-006 y g-007 estudian un esquema basado en la forma y las dimensiones óptimas de las parcelas. Mantiene la calle vertical entre las perimetrales N y S y propone dos calles E-O, paralelas a la perimetral S. De esta forma se obtienen seis manzanas bastante regulares, pero pasa a haber cinco intersecciones entre barranco y viario.

Las versiones g-008 y sucesivas hasta la g-018 retroceden al esquema de la g-004, que se desarrolla y simplifica: se elimina uno de los tramos de la calle E-O y la ordenación se resuelve con tres manzanas y cuatro intersecciones entre barranco y viario. La evolución de la versión g-008 a la g-018 obedece a consideraciones sobre todo urbanísticas: el esquema inicial se va puliendo para incorporar infraestructuras técnicas, ajustar las reservas de suelo y alcanzar condiciones de aprovechamiento que hagan viable la intervención.

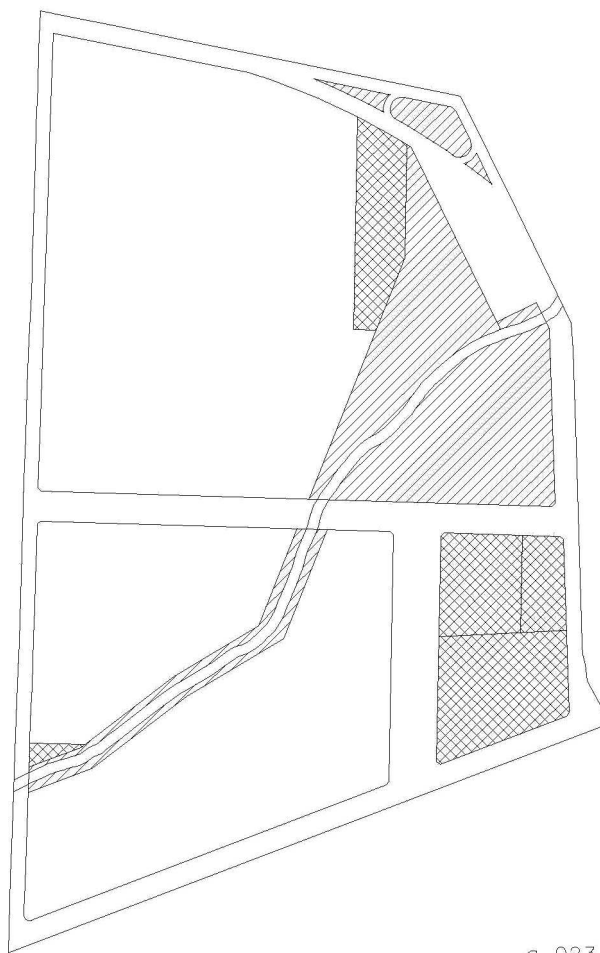


⇒ Alternativas de la versión 1

El esquema de la g-018 se desarrolló hasta completar la primera versión del plan parcial de ordenación. Iniciado el trámite, los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del

Ayuntamiento informaron negativamente, al entender que la edificabilidad máxima prevista en las zonas industriales del plan parcial (1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) inclumplía la edificabilidad máxima permitida por el plan general (1,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s), por ser menor.

Aumentar la edificabilidad de las zonas industriales implica reducir su superficie (para no superar la edificabilidad máxima permitida en el sector) y, en consecuencia, reconsiderar la ordenación pormenorizada.



g\_023

⇒ Versión 2: Alternativa elegida

## **.1.9.2 Alternativa elegida.**

### **Descripción**

El sector tiene una superficie bruta de 190.777 m<sup>2</sup>s y, descontando el cauce del barranco (3.591 m<sup>2</sup>s), una superficie neta de 187.186 m<sup>2</sup>s (la superficie de dominio público de cauce no computa a efectos de edificabilidad). Está rodeado por viales. La calle oeste está urbanizada y las norte y sur, urbanizadas en parte. Algunas parcelas están edificadas. El viario interior se resuelve con una calle O-E, entre la calle O y la calle E, y con los viales auxiliares N-E (entre las calles N y E, acceso a los aparcamientos NE) y N-S (entre las calle O-E y S, acceso a los aparcamientos S).

Se configuran tres manzanas. En la primera están el Matadero Insular, la nave JSP y CARVISA. Se completa con un equipamiento comercial y el espacio libre principal, atravesado por el barranco de Los Rodeos. La esquina nordeste soporta la servidumbre de protección de

la carretera, que se califica como espacio libre y viario. En esta zona hay un grupo de viviendas fuera de ordenación, que está previsto demoler.

El barranco divide la segunda manzana en dos zonas. En la sur están las instalaciones de Harinas de Pelegrín S.L. y Canarias de Agricultura S.L. (PROTEAS) y en la norte el edificio de la Cooperativa del Campo La Candelaria. A ambos lados del barranco se proyectan espacios libres lineales con anchura variable, entre 3 y 8 metros, que facilitan el acceso al cauce. El extremo oeste de una de estas franjas se ensancha para acoger infraestructuras técnicas.

En la tercera manzana se dispone la dotación deportiva, el equipamiento social y una zona de equipamiento deportivo-comercial. La zona de equipamiento deportivo comercial integra el equipamiento deportivo, que carece de edificabilidad, y la zona comercial-2.

**CUADRO 1:  
RESUMEN DEL SECTOR**

Uso principal	Zona	Superficie m <sup>2</sup> s	%	Ocup. máxima %	Altura máxima pl	Edifica- bilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Superf. constr. m <sup>2</sup> t
Industrial	IND-1	59.658		60	3	1,33	
Industrial	IND-2	18.434		60	3	1,33	
Industrial	IND-3	30.253		60	3	1,33	
<b>TOTAL INDUSTRIAL .....</b>		<b>108.345</b>	<b>58</b>			<b>1,33</b>	<b>144.099</b>
Equ. comercial-1	EQ-com-1	(4.103)		60	3	1,33	
Equ. comercial-2	EQ-com-2	(144)		60	3	1,33	
Total equipamiento comercial		<b>4.247</b>				<b>1,33</b>	<b>5.649</b>
Equ. deportivo	EQ-dep	6.197		0	0	0,00	
Equ. social	EQ-soc	1.872		60	3	1,33	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO .....</b>		<b>12.316</b>	<b>7</b>				
Dot. deportiva	DT-dep	3.744		60	3	1,33	
Dot. infraestruct.	DT-infr	317					
<b>TOTAL DOTACION .....</b>		<b>4.061</b>	<b>2</b>				
Parque	EL-1	8.717		1	1	0,01	
Parque	EL-2	11.334		1	1	0,01	
<b>TOTAL ESPACIO LIBRE .....</b>		<b>20.051</b>	<b>11</b>				
Espacio libre de	ELB-1	1.219				No admite edificación	
borde de cauce	ELB-2	1.423				No admite edificación	
	ELB-3	222				No admite edificación	
<b>TOTAL BORDE DE CAUCE..</b>		<b>2.864</b>	<b>2</b>				
Espacio libre de	ELC-1	296				No admite edificación	
servidumbre de	ELC-2	1.213				No admite edificación	
carretera	ELC-3	112				No admite edificación	
<b>TOTAL SERV.CARRETERA.</b>		<b>1.621</b>	<b>1</b>				
Viario y aparcamiento		37.928				No admite edificación	
<b>TOTAL VIARIO .....</b>		<b>37.928</b>	<b>20</b>				
<b>SUPERFICIE NETA TOTAL</b>		<b>187.186</b>	<b>100</b>			<b>0,80</b>	<b>149.749</b>
Barranco de Los Rodeos		3.591					
<b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>		<b>190.777</b>					

**Unidades de actuación. Sistema de ejecución**

Se delimita sólo una unidad de actuación, que afecta al ámbito total. El PGO de La Laguna prevé el sistema de ejecución pública por cooperación.

## Aprovechamiento urbanístico medio

No hay diferencias apreciables, ni desde el punto de vista del uso y tipología ni desde el de la situación y características urbanísticas. Todos los coeficientes se igualan a uno.

**CUADRO 2:  
APROVECHAMIENTO URBANISTICO MEDIO**

Uso	S m <sup>2</sup> s	E m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	SC m <sup>2</sup> t	CH φ <sub>i</sub>	A uda	AM uda/m <sup>2</sup> s
Industrial	108.346	1,33	144.100	1	144.100	1,33
Comercial	4.103	1,33	5.457	1	5.457	1,33
Dep-comerc.	6.197	0,03	192	1	192	0,03
<b>SECTOR</b>	<b>187.186</b>	<b>0,80</b>	<b>149.749</b>		<b>149.749</b>	<b>0,80</b>

La edificabilidad del equipamiento deportivo-comercial se obtiene dividiendo la edificabilidad del comercial-2 ( $144 \text{ m}^2\text{s} * 1,33 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 191,52 \text{ m}^2\text{t}$ ) entre la superficie total de la zona de equipamiento deportivo-comercial ( $144 \text{ m}^2\text{s} + 6.197 \text{ m}^2\text{s} = 6.341 \text{ m}^2\text{s}$ ):  $191,52 \text{ m}^2\text{t} / 6.341 \text{ m}^2\text{s} = 0,03 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

### Espacios libres públicos

El cauce del barranco de Los Rodeos se califica como espacio libre, pero no se computa en la superficie neta del sector, ni a efectos de edificabilidad ni de cumplimiento de estándares. En el plano de zonificación sus distintos tramos aparecen grafiados con la sigla "ELA" (tres de ellos se superponen al viario). Atraviesa el sector con un desarrollo de 513 m., con un ancho constante 7 m., y tiene una superficie de 3.591 m<sup>2</sup>s.

Los espacios libres lineales de borde de cauce se grafián con la sigla "ELB". Tienen ancho variable entre 3 y 8 m. y una superficie de 2.864 m<sup>2</sup>s. No se computan a efectos de cumplimiento de estándares.

Los espacios libres de servidumbre de carretera se grafián con la sigla "ELC". Suman una superficie de 1.621 m<sup>2</sup>s, que tampoco se computa a efectos de cumplimiento de estándares.

El sistema local de espacios libres se compone con los grafiados con la sigla "EL". Suman una superficie de 20.051 m<sup>2</sup>s, que representa el 11% de la superficie neta del sector.

**CUADRO 3:  
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

Sup.neta sector: 187.186 m<sup>2</sup>s

Dotación mínima		Propuesta plan parcial	
m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%
<b>18.719</b>	<b>10</b>	<b>20.051</b>	<b>11</b>

La dotación prevista cumple el estándar mínimo (10%) del anexo al Reglamento estatal de planeamiento y de la Ley de ordenación del territorio de Canarias.

### Dotación pública

La dotación pública de sistema local se compone de la dotación de infraestructura (DT-infr) y de la dotación deportiva (DT-DEP). Suman una superficie de 4.061 m<sup>2</sup>s, el 2% de la superficie neta del sector.

**CUADRO 4:  
DOTACION PUBLICA = EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

Sup.neta sector: 187.186 m<sup>2</sup>s

Dotación mínima		Propuesta plan parcial	
m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%
<b>3.744</b>	<b>2</b>	<b>4.061</b>	<b>2</b>

La dotación cumple los estándares mínimos, tanto del anexo al Reglamento estatal de planeamiento (equipamiento deportivo: 2%) como de la Ley de ordenación del territorio de Canarias (dotación pública: 1%).

### Equipamiento comunitario

El sistema local de equipamiento comunitario es el equipamiento social (EQ-soc), el equipamiento comercial (EQ-com-1 y EQ-com-2) y el equipamiento deportivo (EQ-dep). El equipamiento social tiene 1.872 m<sup>2</sup>s de superficie, el equipamiento comercial 4.247 m<sup>2</sup>s y el equipamiento deportivo 6.197 m<sup>2</sup>s, el 1%, el 2% y el 3% de la superficie neta del sector.

#### CUADRO 5: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Sup.neta sector: 187.186 m<sup>2</sup>s

	Dotación mínima		Propuesta plan parcial	
	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%
<b>Equipamiento social</b>	<b>1.872</b>	<b>1</b>	<b>1.872</b>	<b>1</b>
<b>Equipamiento comercial</b>	<b>1.872</b>	<b>1</b>	<b>4.247</b>	<b>2</b>
<b>Resto hasta 3% s/DL 1/1000</b>	<b>1.872</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Equipamiento deportivo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.197</b>	<b>3</b>
<b>Conjunto</b>	<b>5.616</b>	<b>3</b>	<b>12.316</b>	<b>7</b>

La dotación cumple los estándares mínimos del anexo al Reglamento estatal de planeamiento (equipamiento social y comercial: 1+1= 2%) y de la Ley de ordenación del territorio de Canarias (equipamiento: 3%).

### Sistema viario

Está formado por las cuatro calles perimetrales (N, S, E y O), por las calles interiores (NE, OE, NS-1 y NS-2) y por los aparcamientos. La calle O y parte de las N y S están urbanizados. La calle E se proyecta siguiendo la traza de un camino de tierra. La sección de la calle O se mantiene y el resto se mejora, empleando las secciones tipo indicativas detalladas en la documentación gráfica.

En todas las calles, el ancho de las aceras y la forma de las esquinas es indicativo: el proyecto de urbanización justificará el radio de giro mínimo, que debe ser igual o mayor que 8 m. Las obras de fábrica en las intersecciones con el barranco de Los Rodeos deben cumplir los requisitos del apartado 1.3.6 (barranco de Los Rodeos), subapartado "condiciones que debe cumplir el proyecto de urbanización".

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación y estéticos. Las aceras y sendas peatonales y las calzadas deben estar a distinto nivel.

Los materiales de pavimentación se diversificarán de acuerdo con su función y categoría: circulación de peatones o de vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, cruces de peatones, pasos de carruaje, etc. El pavimento de las sendas de circulación peatonal no presentará obstáculos a la circulación de las personas ni vehículos de mano; se distinguirán las porciones que pueden ser atravesadas ocasionalmente por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de las piezas del pavimento y se nivelarán en su plano.

El proyecto de urbanización debe justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 227/1997, Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. El proyecto de la red viaria peatonal y de los espacios urbanos de concurrencia o uso público debe incluir al menos un recorrido o un itinerario adaptado, que permita llegar a todos los edificios públicos del entorno. Los elementos comunes de urbanización y el mobiliario urbano tienen que cumplir las condiciones de las normas del anexo I del Decreto.

## Aparcamientos

El anexo del Reglamento de Planeamiento obliga a prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t de construcción. En el sector pueden construirse 149.749 m<sup>2</sup>t, que hacen 1.498 plazas. Al menos el 2% (30 ud.) debe destinarse a usuarios minusválidos.

El plan parcial obliga a proyectar al menos una plaza por cada 150 m<sup>2</sup>t en el interior de las parcelas, lo que hace un total de 998 unidades. El mismo número de plazas es el máximo que puede disponerse en la red viaria.

En la red viaria se prevén 764 plazas con dimensiones normales (superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros) y 31 para usuarios minusválidos (3,30 por 4,50 metros). La mayor parte se dispone en espina, por lo que la dotación máxima –si las plazas se dispusieran en batería- es mucho mayor.

Tal como están grafiadas, la dotación total es 998+764+31= 1.793 plazas. El margen sobre el estándar es de 295 unidades, cifra que se estima mucho mayor que el número que puede perderse por la construcción de vados de acceso a las parcelas y la instalación de quioscos, paradas de guagua, contenedores de basura, etc.

### CUADRO 6: APARCAMIENTOS

Edificabilidad ..... 149.749 m <sup>2</sup> t	Dotación mínima		Propuesta plan parcial	
		ud		ud
Mínimo en interior parcelas ....	>50%/1.498=	749	1ud/150 m <sup>2</sup> t=	998
Máximo en red viaria .....			< 998	795
Mínimo plazas minusválidos ...	2%/1.498=	(30)		(31)
<b>TOTAL .....</b>	1ud/100 m <sup>2</sup> t=	<b>1.498</b>		<b>1.793</b>

## Infraestructuras técnicas

Se proyectan las redes siguientes:

- .a Red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- .b Red de alcantarillado.
- .c Red de suministro de energía eléctrica.
- .ch Red de alumbrado público.
- .d Red de instalaciones de telecomunicación.

### Red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios

#### CUADRO 7: DEMANDA DE AGUA

Zona	Superficie de suelo m <sup>2</sup> s	Superficie construida m <sup>2</sup> t	Dotación consumo		Dotación riego l/m <sup>2</sup> s*día	Demanda consumo l/ jornada	Demanda riego l/día	Demanda total m <sup>3</sup> /día
Industrial	108.345	144.099	0,4	l/seg*Ha		78.008		78
Equipamiento comercial	4.247	5.649	5	l/m2*día	4	76.446	3.398	80
Equipamiento deportivo	6.197	0		l/m2*día	4		4.958	5
Equipamiento social	1.872	2.490	5	l/m2*día	4	33.696	1.498	35
Dotación deportiva	3.744	4.980	5	l/m2*día	4	67.392	2.995	70
Espacio libre	20.051	201	5	l/m2*día	2	3.609	4.010	8
EL no computado y viario	42.413				1.2		5.090	5
<b>TOTALES .....</b>						<b>259.152</b>	<b>21.948</b>	<b>281</b>

*Ver notas en la página siguiente.*



Notas:

La demanda de consumo se considera durante 10 horas; el las zonas industriales, referida al 50% de la superficie construable total. La demanda de riego se aplica al 20% de EQ y DT y al 10% de EL y viario.

<b>Caudal medio</b> .....	<b>3,25</b>	<b>l/seg</b>
<b>Caudal instantáneo punta</b> .....	<b>9,76</b>	<b>l/seg</b>
<b>Caudal punta de abastecimiento</b> .....	<b>9,00</b>	<b>l/seg</b>

La demanda total: 281 m<sup>3</sup>/día equivale a 0,17 l/seg\*Ha, dotación similar a (o algo mayor que) la de otros polígonos industriales.

L 02 JUE 13:10 FAX 922692010

TEIDAGUA

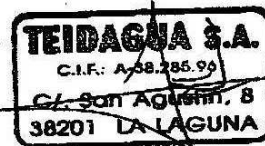
02/001



D. José María Senante Mascareño  
GESTUR TENERIFE, S.A.  
C/. Robayna, nº. 25  
38004 - Santa Cruz de Tenerife

La Laguna, a 14 de noviembre de 2002.

En relación al suministro de agua potable del Sector Industrial Guamasa 3, se informa que el mismo se realizará desde la red de suministro del futuro depósito de Los Rodeos.



Fdo.: Luis A. Hernández Rodríguez  
DIRECTOR TÉCNICO

Registro Mercantil de S.C. de Tenerife. Tomo 761. Hoja TF-2292. Folio 10. CLP: A-38285991

Impreso en grafiplot ecodigital

C/ San Agustín, 8  
38201 La Laguna  
Ctra. General de Norte, 29  
C.C. Tacoronte, local 11  
38357 Tacoronte



La Laguna Tel.: 922 315 016  
Fax: 922 632 010  
Tacoronte Tel.: 922 572 330  
Fax: 922 572 308  
E-Mail: info@teidagua.com

⇒ Escrito de TEIDAGUA

De acuerdo con el escrito de 14/11/2002 de TEIDAGUA, el suministro se toma de la red de suministro del depósito de Los Rodeos. Se prevé un sistema de bombeo, para garantizar una presión de 20 a 30 m.c.a. en la parte más alta del sector y, en los hidrantes contraincendios más alejados, un caudal de 1.000 l/min con una presión mínima de 10 m.c.a. El bombeo se ubica en la zona ELB-1, pero no se descarta que sea posible situarlo fuera del ámbito, en la parcela del depósito regulador. En la conducción de salida se colocará un contador general para controlar el consumo.

La red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes se proyecta con una subred primaria de tubería de fundición dúctil centrifugada, alojada bajo calzada, y bajo las aceras, anillos de tubería de polietileno de alta densidad, a los que van acopladas las acometidas. Las bocas de riego y los hidrantes contraincendios se conectan a la subred primaria.

La red se diseña siguiendo el trazado viario. Las tuberías se separarán de otros conductos de instalaciones como mínimo:

	En horizontal (cm)	En vertical (cm)
Electricidad alta tensión .....	30	30
Electricidad baja tensión .....	20	20
Telecomunicaciones .....	30	30
Gas .....	50	50
Alcantarillado .....	60	50

Las conducciones de agua potable discurrirán siempre por encima de las de alcantarillado. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías frente a acciones de cargas exteriores (en especial, las debidas al tránsito rodado), así como de las variaciones de temperatura. La profundidad bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías será igual o mayor que un metro; bajo las aceras, el recubrimiento mínimo puede reducirse a sesenta centímetros.

La presión mínima a pie de parcela será de 20 m.c.a.

La instalación de hidrantes cumplirá las condiciones del reglamento de instalaciones de protección contra incendios. La red hidráulica que los abastezca debe permitir su funcionamiento durante dos horas, con un caudal de 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a.

La red de riego se proyectará para riego por aspersión o goteo, con cabezal único, y dispondrá de bocas de riego en los espacios libres. En las zonas ajardinadas tendrá capacidad suficiente para un consumo diario mínimo de 2 l/m<sup>2</sup>s, con una presión mínima de 5 Kp/cm<sup>2</sup>.

### Red de alcantarillado

La red se proyecta con sistema separativo.

La evacuación de pluviales se basa en la recogida de escorrentías en puntos singulares del viario y su conducción y vertido directo a cauce. Uno de los tramos es de impulsión. Los proyectos de edificación preverán la recogida de las aguas pluviales de la parcela y su vertido a la red de pluviales de la urbanización.

Como caudal de aguas negras se adopta el caudal punta de abastecimiento de agua potable: **9,00 l/seg**. El material a utilizar en las conducciones será PVC de saneamiento, con diámetros mínimos de 200 mm en las acometidas y en la red terciaria y de 315 mm en la red principal. Se colocarán pozos de registro al menos cada 50 metros y siempre que se produzcan encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección o de dirección. En cambios de cota de más de 0,80 m. se dispondrán pozos de resalte. Se estudiará la conveniencia de prever cámaras de descarga automática en las cabeceras, adosadas al primer pozo de registro de cada tramo.

Las conducciones de la red de alcantarillado discurrirán siempre por debajo de las conducciones de agua potable, con las separaciones mínimas indicadas. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías del tránsito de rodadura y de otras cargas exteriores. La profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías será igual o mayor que 1,50 m.; bajo las aceras, el recubrimiento mínimo puede reducirse hasta 1,10 m. Las acometidas serán a arquetas de la red terciaria o a pozos de registro de la red principal. Se prohíbe de forma expresa la perforación de los conductos.

### Red de suministro de energía eléctrica

**Media tensión:** La red de distribución en media tensión se proyecta para alimentar los centros de transformación, desde los que se distribuirá energía en baja a las parcelas y se alimentará la red de alumbrado público. Se proyecta una canalización subterránea a lo largo de uno de los espacios libres de borde de cauce y debajo de las aceras, con doble conducto de PVC de 160 mm de diámetro.

**Baja tensión:** La distribución en baja a las parcelas se resuelve con canalización subterránea de doble conducto de PVC de 160 mm de diámetro.

#### CUADRO 8: DEMANDA DE ENERGÍA ELECTRICA

Uso	SC máx. m <sup>2</sup> t	Demanda W/m <sup>2</sup> t	Potencia W	
Industrial	144.099	100	14.409.900	
Equipamiento comercial	5.649	100	564.900	
Equipamiento deportivo	4.980	50	249.000	
Equipamiento social	2.490	50	124.500	
	Báculos Ud	Demanda W/ud	Potencia W	Coef. de simult.
Alumbrado .....	87	2	174	
<b>Demanda total .....</b>			<b>15.348.474</b>	<b>1,00</b>

El número y la potencia de los centros de transformación se calcula con el 50% de la superficie construible de las zonas industriales y con el 100% de la superficie construible restante; y aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,4. El 50% de la superficie construible de las parcelas industriales (1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) viene a coincidir con la ocupación máxima (60%), que es muy improbable que se supere como promedio, teniendo en cuenta el peso de las parcelas ya construidas con ocupaciones y superficies construidas mucho menores. El coeficiente de simultaneidad se justifica por la existencia actual y la probable existencia futura de instalaciones industriales que reciben suministro directo en alta y cuentan con centros de transformación independientes.

#### CUADRO 9: ESTIMACION DE LA POTENCIA DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACION

Uso	SC est. m <sup>2</sup> t	Demanda W/m <sup>2</sup> t	Potencia W		
Industrial	72.050	100	7.204.950		
Equipamiento comercial	5.649	100	564.900		
Equipamiento deportivo	4.980	50	249.000		
Equipamiento social	2.490	50	124.500		
	Báculos Ud	Demanda W/ud	Potencia W	Coef. de simult.	
Alumbrado .....	87	2	174		
<b>Demanda total .....</b>			<b>8.143.524</b>	<b>0,4</b>	
			mW	cos Φ	kVA
			<b>3</b>	<b>0,8</b>	<b>2.606</b>

La transformación de la potencia total puede resolverse con tres centros, uno con tres y dos con dos unidades de 400 kVA, que son los que se proyectan en el esquema de la red eléctrica. Se prevé también la posibilidad teórica de que haya que duplicarlos y se establece la reserva de suelo correspondiente.

## Alumbrado público

El centro de mando de los circuitos de alumbrado se sitúan en el centro de transformación número 1. Todas las líneas se dispondrán en canalizaciones subterráneas alojadas en tubos de PVC de 110 mm de diámetro. El proyecto de urbanización estudiará la viabilidad de establecer doble régimen de iluminación, para toda y para media noche.

El proyecto considerará los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y del factor de uniformidad a adoptar:

	Iluminación media lux	Factor de Uniformidad
Viales de tránsito rodado .....	10	0,25
Jardines .....	7	0,20

Justificará el cumplimiento de la Ley 31/1988 y del Real Decreto 243/1992, así como de los criterios y recomendaciones publicados por la Oficina Técnica para la Protección de la Calidad del Cielo, del Instituto de Astrofísica de Canarias.

## Red de telecomunicaciones

Permitirá la conexión de los edificios a las redes TB (servicio telefónico básico), TVCA (servicio de telecomunicaciones por cable) y RDSI (red digital de servicios integrados), con las características y condiciones que indiquen las normas de la compañía suministradora y, en su caso, la reglamentación técnica aplicable.

Mientras no exista legislación específica, deben tenerse en cuenta las normas UNE 133100-1:2002, 133100-2:2002, 133100-3:2002, 133100-4:2002 y 133100-5:2002.

## Eliminación de residuos

La recogida y el transporte de residuos sólidos urbanos se realizará por el Ayuntamiento.

## **.1.10 Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan.**

### **.1.10.1 Identificación de los parámetros ambientales que pueden ser afectados y de los procesos que pueden inducirse al aplicar las determinaciones del plan.**

El desarrollo del plan parcial cambiará el paisaje de la zona. Esta perderá lo que resta de su carácter agrícola residual y se transformará en una trama urbana articulada. De otro lado, hará posible la construcción de edificios e instalaciones industriales, lo que implica la aparición de cromatismos y brillos. Esta es la única transformación ambiental, porque el carácter marcadamente antrópico del área y la protección del único elemento valioso, el barranco de Los Rodeos, hace que no sean de prever impactos de ningún otro tipo.

Las obras de urbanización y edificación no modificarán las características climáticas del ámbito. Tampoco afectarán a la vegetación natural, casi inexistente, excepto en algunos tramos del barranco, por la presencia de píjaras (helecho *Woodwardia radicans*). La vegetación actual no tiene ningún valor especial, ya que es producto del proceso de recolonización de zonas agrícolas abandonadas. Ni a la fauna: existen áreas agrícolas en las cercanías y el propio plan parcial califica amplios espacios libres de edificación, a los que podrán trasladarse las comunidades o los individuos de la ornitofauna que pudieran resultar afectados.

## **.1.10.2 Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan.**

### **Impactos sobre el medio atmosférico**

La utilización de maquinaria pesada generará cierto impacto, sobre todo durante la fase de urbanización y durante el movimiento de tierras de la fase de edificación (en el segundo caso, de forma mucho más pausada, restringida y localizada). En la fase de funcionamiento hay que considerar un tráfico relativamente intenso de vehículos pesados.

#### **.a- Fase de urbanización**

El trabajo de maquinaria y camiones incide en la atmósfera, al liberar gases de combustión (característicamente CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> y CO). El efecto se valora de baja intensidad y transitorio.

El impacto sonoro no será especialmente significativo, teniendo en cuenta la cercanía del aeropuerto de Los Rodeos y la lejanía de zonas habitadas. En cualquier caso se considera que el nivel de ruido no perturba el sosiego público si la presión sonora no rebasa durante el día los 70 dB(A) y durante la noche los 55 dB(A).

El movimiento de tierras y la circulación de vehículos por superficies no pavimentadas proyecta a la atmósfera partículas de polvo, que se mantienen un tiempo en suspensión. El nivel aceptable oscila entre 20 y 300 mg/m<sup>3</sup>, concentración que no es previsible que se supere, sobre todo si se toman en consideración algunas medidas preventivas y correctoras de sencillo cumplimiento.

#### **Caracterización del impacto 1**

Causalidad .....	Vertidos de distinta naturaleza emitidos durante las obras de urbanización.
Duración .....	Temporal.
Extensión .....	La del área de actuación: 190.777 m <sup>2</sup> s. Puede afectar a funcionamiento del Matadero Insular y a los procesos de producción de las industrias en funcionamiento.
Singularidad .....	No singular.
Reversibilidad .....	Reversible. Los efectos terminan con las obras.
Capacidad de recuperación	Recuperable tras el cese de actividades.
Signo .....	Negativo.
Magnitud .....	Media.
Significado .....	Significativo.

La protección del Matadero Insular y de las industrias en funcionamiento requiere medidas específicas.

#### **.b- Fase de edificación**

El efecto es menor que en la fase anterior. Las obras de edificación estarán más pausadas en el tiempo y serán más localizadas y de menor entidad. Buena parte de los edificios están ya construidos. La caracterización del impacto es similar al caso anterior, con dos salvedades: la menor amplitud y la necesidad de atender a las construcciones cercanas ya edificadas, para cuya protección habrán de tomarse medidas específicas.

### **Impactos sobre la geología y la geomorfología**

Las obras de urbanización y de edificación afectarán a la topografía actual. Por un lado, es probable que durante el movimiento de tierras de la fase de edificación se extraiga el manto de tierra vegetal. Por otro, durante la fase de urbanización, la construcción de tramos canalizados, estructuras y obras de fábrica afectará al cauce del barranco de Los Rodeos, que es la única formación geológica reseñable (la montaña del Aire está fuera del ámbito). El segundo caso se tratará en el subapartado siguiente.

#### .a Fase de urbanización

El efecto más destacable se deberá a la apertura de zanjas y a los movimientos de tierra, de excavación y terraplenado. Sin embargo, las obras tendrán carácter localizado y el impacto se estima moderado.

##### Caracterización del impacto 2

Causalidad .....	Apertura de zanjas y movimientos de tierra.
Duración .....	Permanente.
Extensión .....	Paso de infraestructuras técnicas y viales: 32.595 m <sup>2</sup> s.
Singularidad .....	No singular.
Reversibilidad .....	Irreversible.
Capacidad de recuperación	No recuperable.
Signo .....	Negativo.
Magnitud .....	Baja.
Significado .....	Moderado.

#### .b Fase de edificación

##### Caracterización del impacto 3

Causalidad .....	Extracción de tierra vegetal.
Duración .....	Permanente.
Extensión .....	Superficie ocupada de las parcelas edificables: 75.100 m <sup>2</sup> s.
Singularidad .....	No singular.
Reversibilidad .....	Irreversible.
Capacidad de recuperación	No recuperable.
Signo .....	Negativo.
Magnitud .....	Media.
Significado .....	Significativo.

##### Caracterización del impacto 4

Causalidad .....	Nivelación de parcelas.
Duración .....	Permanente.
Extensión .....	Superficie de las parcelas edificables: 125.166 m <sup>2</sup> s.
Singularidad .....	No singular.
Reversibilidad .....	Irreversible.
Capacidad de recuperación	No recuperable.
Signo .....	Negativo.
Magnitud .....	Baja.
Significado .....	Poco significativo.

#### Impactos sobre la hidrología

En el ámbito no hay pozos ni nacientes. La escorrentía está vinculada al barranco de Los Rodeos, cuyo cauce debe ser respetado y, en algunos tramos, acondicionado. Las obras a realizar redundarán en la mejora de la capacidad de evacuación del cauce.

#### .a- Fase de urbanización

##### Caracterización del impacto 5

Causalidad .....	Construcción de tramos canalizados, estructuras y obras de fábrica.
Duración .....	Permanente.
Extensión .....	Tramos canalizados: aproximadamente 900 m <sup>2</sup> s.
Singularidad .....	No singular.
Reversibilidad .....	Irreversible.
Capacidad de recuperación	No recuperable.
Signo .....	Positivo.

### Caracterización del impacto 5

Magnitud .....	Media.
Significado .....	Significativo.

#### .b- Fase de edificación

No se prevé ningún impacto, pero debe evitarse el vertido de sobrantes del proceso constructivo en las parcelas limítrofes.

#### .c- Fase de total implantación urbanística

El impacto más importante de esta fase puede derivarse del vertido de aguas residuales; pero, puesto que el propio plan proyecta su recogida por red de alcantarillado (que evacuará a la red municipal con destino a EDAR, el impacto previsible se limita a las posibles pérdidas.

### Caracterización del impacto 6

Causalidad .....	Vertido de aguas residuales por pérdidas de la red de alcantarillado.
Duración .....	Temporal.
Extensión .....	Focos puntuales.
Singularidad .....	No singular.
Reversibilidad .....	Reversible.
Capacidad de recuperación	Recuperable.
Signo .....	Negativo.
Magnitud .....	Baja.
Significado .....	Poco significativo.

### Impactos sobre los suelos

Todos los cambios de uso implican la afección de los recursos edáficos. Los procesos urbanísticos se caracterizan por dos aspectos particularmente negativos: por un lado, suponen una ocupación permanente de las formaciones edáficas originales con superficies y pavimentos artificiales; y por otro, generan la ocupación humana extensiva del territorio.

En el caso que nos ocupa, los suelos naturales son de calidad alta por su interés agronómico, de ahí que se considere probable su extracción, sobre todo en la fase de edificación, para ser utilizado en sorribas agrícolas y en ajardinamiento de superficies fuera del ámbito.

#### .a- Fase de urbanización

La construcción de la red viaria implica la sustitución de la cubierta edáfica por pavimentos.

### Caracterización del impacto 7

Causalidad .....	Sustitución edáfica por recubrimiento del suelo con materiales artificiales.
Duración .....	Permanente.
Extensión .....	Superficie de viales: 32.595 m <sup>2</sup> s.
Singularidad .....	Singular.
Reversibilidad .....	Irreversible.
Capacidad de recuperación	No recuperable.
Signo .....	Negativo.
Magnitud .....	Baja.
Significado .....	Poco significativo.

#### .b- Fase de edificación

El emplazamiento de los edificios y la puesta en uso de los espacios no ocupados de las parcelas supondrá el sepultamiento de la capa edáfica y, cuando existan desniveles, la mezcla de capas edáficas durante las labores de nivelación.

### Caracterización del impacto 8

Causalidad .....	Edificación y usos asociados en espacios de parcela no ocupados.
Duración .....	Permanente.
Extensión .....	Superficie de las parcelas edificables: 125.166 m <sup>2</sup> s.
Singularidad .....	Singular.
Reversibilidad .....	Irreversible.
Capacidad de recuperación	No recuperable.
Signo .....	Negativo.
Magnitud .....	Baja.
Significado .....	Poco significativo.

### Impactos sobre la flora

Excepto por la existencia de una comunidad de helechos *Woodwardia radicans* en un tramo del barranco de Los Rodeos, en el ámbito de actuación no hay elementos de interés florístico.

No se prevé ningún impacto.

### Impactos sobre la fauna

La fauna de la zona ha sufrido un empobrecimiento por la transformación agrícola y el proceso de antropización subyacente, así como por la progresiva ocupación del territorio por instalaciones industriales. Lo más destacable es la presencia de la ornitofauna propia de las zonas de cultivo, que presenta un cierto grado de tolerancia al hombre. La presencia de mamíferos y reptiles no es especialmente significativa.

No se prevén impactos importantes.

### Impacto sobre el paisaje

El plan parcial supondrá la alteración paisajística de la zona. Se pasará de un medio perceptual en el que quedan restos de cultivo a un medio urbanizado, pero no se prevén efectos ambientales significativos, porque el área tiene ya aspecto semiindustrial y porque se conecta al recinto aeroportuario colindante.

#### .a- Fase de urbanización

La construcción del viario causará un impacto visual temporal, no muy significativo, dada la alteración preexistente. Este efecto se enmascarará con la aparición de los volúmenes de edificación. Los rechazos geológicos y edáficos que se generen pueden crear condiciones estéticas desfavorables, por lo que será necesario aprovecharlos, caso de que se trate de suelos fértiles, o bien evacuarlos a vertedero si carecen de valor. Lo anterior, siempre y cuando no puedan utilizarse en el propio ámbito.

### Caracterización del impacto 9

Causalidad .....	Rechazos geológicos y edáficos.
Duración .....	Temporal.
Extensión .....	Zonas concretas.
Singularidad .....	No singular.
Reversibilidad .....	Reversible.
Capacidad de recuperación	Recuperable.
Signo .....	Negativo.
Magnitud .....	Baja.
Significado .....	Poco significativo.



## **.b- Fases de edificación y de implantación urbanística**

La construcción de los edificios irá introduciendo nuevos volúmenes geométricos regulares en el territorio, hasta la implantación urbanística total. Teniendo en cuenta el escaso valor paisajístico de la zona –fincas abandonadas, eriales y explanaciones, edificación industrial preexistente-, la implantación de nuevos volúmenes no va a generar la destrucción de valores paisajísticos relevantes.

Se producirá una modificación de la vista desde la zona aeroportuaria, pero la montaña del Aire funcionará como fondo escénico, reduciendo el posible impacto negativo de las construcciones.

### **Caracterización del impacto 10**

Causalidad .....	Introducción de volúmenes de edificación. Colores y brillos asociados.
Duración .....	Permanente.
Extensión .....	Superficie del área de actuación: 190.777 m <sup>2</sup> s.
Singularidad .....	No singular.
Reversibilidad .....	Irreversible.
Capacidad de recuperación	No recuperable.
Signo .....	Negativo.
Magnitud .....	Media.
Significado .....	Significativo.

### **Impacto sobre el medio socioeconómico**

El desarrollo de este plan parcial tendrá un efecto positivo sobre el sector de la construcción y otros subsectores relacionados con este. La prestación de servicios auxiliares y la generación de actividades industriales (que, de acuerdo con el plan general de ordenación, deben estar en esta ubicación y no en otra) también tendrán efectos positivos. En general, estas actividades aportarán beneficios a la economía del municipio.

### **Caracterización del impacto 11**

Causalidad .....	Efecto social y económico de los procesos de urbanización y edificación. Actividad industrial.
Duración .....	Permanente.
Extensión .....	Término municipal.
Singularidad .....	No singular.
Reversibilidad .....	-
Capacidad de recuperación	-
Signo .....	Positivo.
Magnitud .....	Media.
Significado .....	Significativo.

## **.1.10.3 Descripción y análisis de las alternativas contempladas.**

Se han descrito y analizado en el apartado 1.9.1. Las distintas alternativas no tienen efectos diferenciales importantes, excepto la mayor o menor afección al barranco de Los Rodeos, según el número de intersecciones del sistema viario.

## **.1.10.4 Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias.**

### **Medida ambiental 1**

Objetivo y justificación .....	Preventiva, para evitar vertidos que dañen el suelo y puedan afectar a la flora y la fauna.
Definición .....	Durante las fases de urbanización y edificación se tendrá la maquinaria de obra en perfecto estado de conservación.
Eficacia .....	Alta.

Impactos inducidos .....	No tiene.
Necesidad de mantenimiento	Control periódico.
Precauciones de seguimiento	No se necesitan.
Responsable(s) .....	Contratistas de las obras de urbanización y edificación.

#### **Medida ambiental 2**

Objetivo y justificación .....	Correctora, para paliar el efecto de las vibraciones y los ruidos producidos por la maquinaria de obra.
Definición .....	Se cumplirá la normativa aplicable sobre emisiones acústicas y vibraciones. Se garantizará el buen mantenimiento de las máquinas, atendiendo de forma especial al silenciador de los gases de escape.
Eficacia .....	Alta.
Impactos inducidos .....	No tiene.
Necesidad de mantenimiento	Control periódico.
Precauciones de seguimiento	No se necesitan.
Responsable(s) .....	Contratistas de las obras de urbanización y edificación.

#### **Medida ambiental 3**

Objetivo y justificación .....	Correctora, para atenuar la emisión de partículas de polvo a la atmósfera.
Definición .....	Durante las fases de urbanización y edificación se realizarán las acciones siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Riego periódico de superficies no pavimentadas por las que circulen vehículos.</li> <li>▪ Limitación de la velocidad de circulación.</li> <li>▪ Riego pulverizado en los puntos localizados de emisión de polvo.</li> <li>▪ Cuidado especial en los puntos del entorno próximo del Matadero Insular y de las industrias en funcionamiento.</li> </ul>
Eficacia .....	Alta.
Impactos inducidos .....	Consumo adicional de agua.
Necesidad de mantenimiento	Suministro de agua para tal fin.
Precauciones de seguimiento	Vigilancia de las obras para detectar fuentes de emisión.
Responsable(s) .....	Contratistas de las obras de urbanización y edificación.

#### **Medida ambiental 4**

Objetivo y justificación .....	Correctora, para aprovechar el suelo fértil procedente de los movimientos de tierra.
Definición .....	Se mantendrá una reserva suficiente de suelo fértil procedente de las excavaciones, acopiado en condiciones adecuadas, para su utilización posterior en las áreas ajardinadas.
Eficacia .....	Media-Alta.
Impactos inducidos .....	No tiene.
Necesidad de mantenimiento	No es necesario.
Precauciones de seguimiento	Control de los acopios.
Responsable(s) .....	Contratistas de las obras de urbanización y edificación.

#### **Medida ambiental 5**

Objetivo y justificación .....	Correctora, para paliar el impacto visual de los rechazos consecuencia de los movimientos de tierra.
Definición .....	El material sobrante se trasladará a vertedero autorizado.
Eficacia .....	Media-Alta.
Impactos inducidos .....	No tiene.
Necesidad de mantenimiento	No es necesario.
Precauciones de seguimiento	Control de los acopios, recogida y traslado.
Responsable(s) .....	Contratistas de las obras de urbanización y edificación.

**Medida ambiental 6**

Objetivo y justificación .....	Preventiva, para evitar el vertido de aguas residuales incorrectas.
Definición .....	El vertido de agua residual a la red de alcantarillado debe cumplir la normativa vigente. Si requiere tratamiento previo, las instalaciones necesarias estarán previstas en el proyecto y se construirán al mismo tiempo que la instalación industrial.
Eficacia .....	Alta.
Impactos inducidos .....	No tiene.
Necesidad de mantenimiento	La red de alcantarillado y las instalaciones de tratamiento previo se mantendrán en perfecto estado.
Precauciones de seguimiento	Control periódico.
Responsable(s) .....	De la red de alcantarillado, la entidad de conservación y/o el Ayuntamiento. De las instalaciones de tratamiento previo, los propietarios de las industrias que lo requieren.

**Medida ambiental 7**

Objetivo y justificación .....	Preventiva, para evitar daños a las zonas agrícolas y potencialmente agrícolas del entorno.
Definición .....	Durante las obras de urbanización y edificación se prohibirá el vertido de rechazos en zonas colindantes; en especial, en los campos cerealeros del Rodeo Alto y en el entorno de la montaña del Aire.
Eficacia .....	Media.
Impactos inducidos .....	No tiene.
Necesidad de mantenimiento	No es necesario.
Precauciones de seguimiento	No son necesarias.
Responsable(s) .....	Promotores y contratistas de las obras de urbanización y edificación.

**Medida ambiental 8**

Objetivo y justificación .....	Preventiva, para evitar la generación de problemas higiénico-sanitarios.
Definición .....	Se evitará la concentración de contenedores de basura y residuos, especialmente si contienen residuos orgánicos. El almacenamiento, la recogida y el traslado a vertedero de los distintos tipos de residuos cumplirá la normativa vigente.
Eficacia .....	Alta.
Impactos inducidos .....	No tiene.
Necesidad de mantenimiento	No es necesario.
Precauciones de seguimiento	No son necesarias.
Responsable(s) .....	Entidad de conservación y/o Ayuntamiento y propietarios de las industrias.

### **.1.10.5 Cumplimiento de las medidas ambientales establecidas por el planeamiento general que se desarrolla.**

El plan parcial cumple los criterios de contenido medioambiental del plan general de ordenación de La Laguna:

- Se han tenido en cuenta las directrices y criterios generales de la memoria de contenido medioambiental.
- La ordenación se adapta a las características formales del territorio. Se minimizan las afecciones y se prevén las medidas correctoras apropiadas en cada caso.
- Se da continuidad a las tramas urbanas existentes.
- Las zonas de equipamiento y espacios libres se ubican en zonas de fácil uso.

- Las edificaciones existentes en el sector se integran en la ordenación, sin que resulten afectadas por la red viaria, espacios libres, dotaciones ni equipamientos.
- Se prevé que las industrias estén relacionadas fundamentalmente con la actividad agropecuaria y sean compatibles con el Matadero.

### **.1.10.6 Recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria para la ejecución del planeamiento.**

El único recurso natural afectado es el suelo fértil. La medida ambiental 4 obliga a mantener una reserva suficiente para cubrir las necesidades de las áreas ajardinadas, evitando que se produzca el traslado de este recurso desde otras zonas.

### **.1.10.7 Cantidad y procedencia de las aguas a utilizar. Instalaciones para su captación, depuración y reutilización o vertido**

La demanda calculada de 281 m<sup>3</sup>/día no afecta a los recursos hídricos del municipio de forma importante. El agua potable se toma de la red de abasto y las aguas residuales se vierten, con depuración previa cuando es necesario, a la red de alcantarillado municipal.

## .1.11 Anexo de síntesis de la memoria y cuadros de superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

**CUADRO 1:  
RESUMEN DEL SECTOR**

Uso principal	Zona	Superficie m <sup>2</sup> s	%	Ocup. máxima %	Altura máxima pl	Edifica- bilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Superf. constr. m <sup>2</sup> t
Industrial	IND-1	59.658		60	3	1,33	
Industrial	IND-2	18.434		60	3	1,33	
Industrial	IND-3	30.253		60	3	1,33	
<b>TOTAL INDUSTRIAL .....</b>		<b>108.345</b>	<b>58</b>			<b>1,33</b>	<b>144.099</b>
Equ. comercial-1	EQ-com-1	(4.103)		60	3	1,33	
Equ. comercial-2	EQ-com-2	(144)		60	3	1,33	
Total equipamiento comercial		<b>4.247</b>				<b>1,33</b>	<b>5.649</b>
Equ. deportivo	EQ-dep	6.197		0	0	0,00	
Equ. social	EQ-soc	1.872		60	3	1,33	
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO .....</b>		<b>12.316</b>	<b>7</b>				
Dot. deportiva	DT-dep	3.744		60	3	1,33	
Dot. infraestruct.	DT-infr	317					
<b>TOTAL DOTACION .....</b>		<b>4.061</b>	<b>2</b>				
Parque	EL-1	8.717		1	1	0,01	
Parque	EL-2	11.334		1	1	0,01	
<b>TOTAL ESPACIO LIBRE .....</b>		<b>20.051</b>	<b>11</b>				
Espacio libre de	ELB-1	1.219				No admite edificación	
borde de cauce	ELB-2	1.423				No admite edificación	
	ELB-3	222				No admite edificación	
<b>TOTAL BORDE DE CAUCE..</b>		<b>2.864</b>	<b>2</b>				
Espacio libre de	ELC-1	296				No admite edificación	
servidumbre de	ELC-2	1.213				No admite edificación	
carretera	ELC-3	112				No admite edificación	
<b>TOTAL SERV.CARRETERA.</b>		<b>1.621</b>	<b>1</b>				
Viario y aparcamiento		37.928				No admite edificación	
<b>TOTAL VIARIO .....</b>		<b>37.928</b>	<b>20</b>				
<b>SUPERFICIE NETA TOTAL</b>		<b>187.186</b>	<b>100</b>			<b>0,80</b>	<b>149.749</b>
Barranco de Los Rodeos		3.591					
<b>SUPERFICIE BRUTA TOTAL</b>		<b>190.777</b>					

**CUADRO 2:  
APROVECHAMIENTO URBANISTICO MEDIO**

Uso	S m <sup>2</sup> s	E m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	SC m <sup>2</sup> t	CH φ <sub>i</sub>	A uda	AM uda/m <sup>2</sup> s
Industrial	108.346	1,33	144.100	1	144.100	1,33
Comercial	4.103	1,33	5.457	1	5.457	1,33
Dep-comerc.	6.197	0,03	192	1	192	0,03
<b>SECTOR</b>	<b>187.186</b>	<b>0,80</b>	<b>149.749</b>		<b>149.749</b>	<b>0,80</b>

**CUADRO 3:  
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

Sup.neta sector: 187.186 m<sup>2</sup>s

Dotación mínima		Propuesta plan parcial	
m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%
18.719	10	20.051	11

**CUADRO 4:  
DOTACION PUBLICA = EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

Sup.neta sector: 187.186 m <sup>2</sup> s	Dotación mínima		Propuesta plan parcial	
	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%
	3.744	2	4.061	2

**CUADRO 5:  
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

Sup.neta sector: 187.186 m <sup>2</sup> s	Dotación mínima		Propuesta plan parcial	
	m <sup>2</sup> s	%	m <sup>2</sup> s	%
	Equipamiento social	1.872	1	1.872
Equipamiento comercial	1.872	1	4.247	2
Resto hasta 3% s/DL 1/1000	1.872	1	-	-
Equipamiento deportivo	-	-	6.197	3
<b>Conjunto</b>	<b>5.616</b>	<b>3</b>	<b>12.316</b>	<b>7</b>

**CUADRO 6:  
APARCAMIENTOS**

Edificabilidad ..... 149.749 m <sup>2</sup> t	Dotación mínima		Propuesta plan parcial	
		ud		ud
Mínimo en interior parcelas ....	>50% <sup>s</sup> /1.498=	749	1ud/150 m <sup>2</sup> t=	998
Máximo en red viaria .....			< 998	795
Mínimo plazas minusválidos ...	2% <sup>s</sup> /1.498=	(30)		(31)
<b>TOTAL .....</b>	1ud/100 m <sup>2</sup> t=	<b>1.498</b>		<b>1.793</b>

**CUADRO 7:  
DEMANDA DE AGUA**

Zona	Superficie de suelo m <sup>2</sup> s	Superficie construida m <sup>2</sup> t	Dotación consumo	Dotación riego l/m <sup>2</sup> s*día	Demanda consumo l/ jornada	Demanda riego l/día	Demanda total m <sup>3</sup> /día
Industrial	108.345	144.099	0,4 l/seg*Ha		78.008		78
Equipamiento comercial	4.247	5.649	5 l/m2t*día	4	76.446	3.398	80
Equipamiento deportivo	6.197	0	l/m2t*día	4		4.958	5
Equipamiento social	1.872	2.490	5 l/m2t*día	4	33.696	1.498	35
Dotación deportiva	3.744	4.980	5 l/m2t*día	4	67.392	2.995	70
Espacio libre	20.051	201	5 l/m2t*día	2	3.609	4.010	8
EL no computado y viario	42.413			1.2		5.090	5
<b>TOTALES .....</b>					<b>259.152</b>	<b>21.948</b>	<b>281</b>

Notas:

La demanda de consumo se considera durante 10 horas; el las zonas industriales, considerando el 50% de la superficie construable total.

La demanda de riego se aplica al 20% de EQ y DT y al 10% de EL y viario.

<b>Caudal medio .....</b>	<b>3,25</b>	<b>l/seg</b>
<b>Caudal instantáneo punta .....</b>	<b>9,76</b>	<b>l/seg</b>
<b>Caudal punta de abastecimiento .....</b>	<b>9,00</b>	<b>l/seg</b>

**CUADRO 8:  
DEMANDA DE ENERGÍA ELECTRICA**

Uso	SC máx. m <sup>2</sup> t	Demanda W/m <sup>2</sup> t	Potencia W	
Industrial	144.099	100	14.409.900	
Equipamiento comercial	5.649	100	564.900	
Equipamiento deportivo	4.980	50	249.000	
Equipamiento social	2.490	50	124.500	
	Báculos Ud	Demanda W/ud	Potencia W	Coef. de simult.
Alumbrado .....	87	2	174	
<b>Demanda total .....</b>			<b>15.348.474</b>	<b>1,00</b>

**CUADRO 9:  
ESTIMACION DE LA POTENCIA DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACION**

Uso	SC est. m <sup>2</sup> t	Demanda W/m <sup>2</sup> t	Potencia W			
Industrial	72.050	100	7.204.950			
Equipamiento comercial	5.649	100	564.900			
Equipamiento deportivo	4.980	50	249.000			
Equipamiento social	2.490	50	124.500			
	Báculos Ud	Demanda W/ud	Potencia W	Coef. de simult.		
Alumbrado .....	87	2	174		mW	cos Φ
<b>Demanda total .....</b>			<b>8.143.524</b>	<b>0,4</b>	<b>3</b>	<b>0,8</b>
						<b>2.606</b>

## **.1.12 Tramitación y trámites de consulta y participación.**

### **.1.12.1 Tramitación.**

Aprobación inicial .....	Decreto de la Alcaldía-Presidencia número 3.906/2004, de 19 de noviembre.
Publicación en periódico.. .....	Diario de Avisos del 26/11/2004.
Publicación en BOC .....	Número 236 del 3/12/2004.
Publicación en BOP .....	Número 169 del 3/12/2004.
Final exposición pública.. .....	3/1/2005.

### **.1.12.2 Trámite de consulta.**

Han emitido informe los organismos siguientes:

- Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transportes. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Sistemas de Navegación Aérea y Aeroportuarios (RE nº 36.971- 23/08/2004).
- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Dirección General de Infraestructuras y Tecnologías de la Información. Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica (RE Gerencia Municipal de Urbanismo nº 7.417-05/08/2004).
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife (RE Gerencia Municipal de Urbanismo nº 11.433-17/12/2004).

**.a Ministerio de Fomento. Secretaría General de Transportes. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Sistemas de Navegación Aérea y Aeroportuarios.**

**.a1 Afecciones acústicas:**

El informe del Ministerio de Fomento indica que en los terrenos afectados por la curva isófona  $Leq \text{ día} = 60 \text{ dB(A)}$  no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios; y recomienda que las edificaciones del sector sean insonorizadas aplicando la norma NBE-CA-88 de condiciones acústicas en los edificios.

En el ámbito del plan parcial, los únicos terrenos afectados por las curvas  $Leq \text{ día} = 60 \text{ dB(A)}$  configuran una franja estrecha, de 40 metros de ancho máximo, aproximadamente paralela al vial N, en la manzana IND-1 y las zonas EQ-COM-1, ELC-1 y ELC-2.

Según el PGO de La Laguna (artículo 246), en las zonas industriales se permite el uso residencial de viviendas unifamiliares anejas a las industrias, se permite el equipamiento docente y se prohíbe el equipamiento sanitario-asistencial. En las zonas de equipamiento comercial y en los espacios libres no se permiten los usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios. En el plan parcial (norma 22-2) las condiciones de uso se remiten a la normativa urbanística del PGO.

La norma NBE-CA-88 de condiciones acústicas en los edificios es de obligado cumplimiento en cualquier caso. Sin embargo, puede ser conveniente recordar su aplicabilidad.

**Propuestas:**

- |    |   |
|----|---|
| .1 | Normativa: Añadir a la norma 22-2 el párrafo siguiente: <i>“La franja de terrenos de 50 metros de ancho desde el eje de la calle N se considera afectada por la</i> |
|----|---|



- curva isófona  $L_{eq} \text{ día} = 60 \text{ dB(A)}$ . En esta zona no se considerarán compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.”
- .2 Normativa: Añadir a la norma 23-3 el párrafo siguiente: “Condiciones de acústica. Todos los edificios deben cumplir las condiciones acústicas de la norma NBE-CA-88.”

#### .a2 Servidumbres aeronáuticas:

El informe que analizamos considera la altura reguladora máxima (10,60 m) y las construcciones auxiliares admisibles hasta 3,50 m por encima de la altura reguladora, lo que hace una altura de coronación máxima de 14,10 metros. Teniendo en cuenta las instalaciones aeroportuarias previstas en el Plan Director del aeropuerto Tenerife-Norte, aprobado por Orden de 5/9/2001 del Ministerio de Presidencia (BOE número 219 de 12 de septiembre), la edificación que permite el plan parcial puede incumplir las servidumbres aeronáuticas en la superficie de transición.

De hecho, teniendo en cuenta las cotas de altura máxima indicadas en el anexo 2 del informe, la mayor parte –si no la totalidad- de los edificios existentes en el ámbito vulneran esta servidumbre. En ocasiones, la cota de altura máxima edificable es menor que la cota natural del terreno.

Esta condición no impide la edificación de las parcelas si se demuestra que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones aeronáuticas de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7 y 9 del Decreto 584/1972, sobre servidumbres aeronáuticas, modificado por el Decreto 2.490/1974 y el Real Decreto 1.541/2003.

#### Propuestas:

- .3 Memoria: Corregir el apartado 1.3.6 haciendo referencia a la legislación y reglamentación vigente y al Plan Director aprobado.
- .4 Normativa: Añadir en la norma 23-6 de condiciones de edificación, apartado “condiciones de volumen y forma de los edificios”, los párrafos siguientes: “Los proyectos de edificación justificarán el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas establecidas en el Real Decreto 2.025/1976, de 30 de julio (BOE número 210, de 1 de septiembre) y en el Plan Director del Aeropuerto de Tenerife-Norte, aprobado por Orden del Ministerio de la Presidencia de 5 de diciembre de 2001 (BOE número 219, de 12 de septiembre); todo ello, conforme a la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE número 173, de 23 de julio) y el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE número 69, de 21 de marzo), modificado por el Decreto 2.490/1974, de 9 de agosto (BOE número 218, de 11 de septiembre) y por el Real Decreto 1.541/2003, de 5 de diciembre (BOE número 303, de 19 de diciembre).
- Conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de Servidumbres Aeronáuticas, la construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc) requerirá autorización previa de la Dirección General de Aviación Civil. La autorización previa considerará el cumplimiento o incumplimiento de las servidumbres aeronáuticas vigentes y, caso de que no se cumplan, la posibilidad de autorizar la construcción por tratarse de alguno de los supuestos excepcionales siguientes:
- a) Podrá autorizarse si mediante los estudios aeronáuticos que requiera la Autoridad aeronáutica civil o militar competente se acredita que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves (artículo 7 del Decreto 584/1972, modificado por el Decreto 2.490/1974 y el Real Decreto 1.541/2003).
- b) O si existe apantallamiento (artículo 7 del Decreto 584/1972, modificado por el Decreto 2.490/1974 y el Real Decreto 1.541/2003), es decir, cuando los edificios o instalaciones a construir puedan considerarse apantallados por obstáculos naturales o artificiales ya existentes, para lo cual debe cumplirse una de las condiciones b1 y b2 siguientes:

b1) El edificio proyectado debe encontrarse [condición b1a] por debajo del plano que pasa por el punto más elevado del obstáculo que sirve de apantallamiento y forma un ángulo de menos de 10 grados con el plano horizontal que pasa por dicho punto, cualquiera que sea la dirección respecto al aeropuerto (excepto en sentido contrario a la dirección de aquél) y [condición b1b] a una distancia horizontal de dicho obstáculo igual o menor que 150 metros.

b2) O encontrarse [condición b2a] situado dentro del volumen engendrado por la traslación horizontal del contorno del obstáculo que sirve de apantallamiento, en sentido opuesto al que se encuentra el aeropuerto, y [condición b2b] a una distancia horizontal de dicho obstáculo igual o menor que 150 metros.”

**.b Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica.**

**.b1 Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público:**

El informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio indica en primer lugar que para que los operadores que explotan redes o prestan servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público (al que son acreedores en los términos de lo establecido en el capítulo 2 del título 3 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones), deben obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo. Por este motivo, es conveniente que la normativa del plan parcial reconozca el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

**Propuesta:**

.5 Normativa: Añadir en la norma 21-6 que regula el desarrollo del plan parcial, en el apartado “ejecución de la urbanización”, los párrafos siguientes: *“Derecho de ocupación del dominio público. Se reconoce el derecho de ocupación del dominio público de viales y espacios libres para el despliegue de las redes de infraestructura pública de cualquier tipo que puedan llevar a cabo operadores públicos o privados, aunque no estén previstas en los esquemas de infraestructura indicativos del plan parcial de ordenación. Las obras de urbanización complementaria (no previstas en el plan parcial de ordenación) no están sujetas al plazo máximo indicado en el primer párrafo de esta norma para el proyecto de urbanización general.”*

**.b2 Uso compartido de la propiedad pública:**

El informe indica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la Ley 32/2003, que la Administración pública debe fomentar la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada. Determinaciones de este tipo excederían el contenido propio del plan parcial de ordenación. El instrumento que debe regular estas cuestiones es en todo caso una ordenanza municipal y, según lo dispuesto en los artículos 40.3 y 40.2 del DL 1/2000, la regulación no puede incorporarse a ningún instrumento de planeamiento urbanístico ni, en consecuencia, al plan parcial de ordenación.

**.b3 Instalaciones radioeléctricas:**

Las instalaciones radioeléctricas están reguladas en disposiciones legales que indica el informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Incluir estas disposiciones también en el plan parcial de ordenación es innecesario y sería impropio, atendiendo al contenido que deben tener estos documentos.

El Ministerio hace referencia a un modelo de Ordenanza Municipal de instalaciones de funcionamiento de infraestructuras radioeléctricas. En efecto, el instrumento que debe regular estos asuntos es en todo caso una ordenanza municipal y, según lo dispuesto en los artículos 40.3 y 40.2 del DL 1/2000, la regulación no puede incorporarse a ningún instrumento de planeamiento urbanístico ni, en consecuencia, al plan parcial de ordenación.

**.b4 Redes públicas de comunicaciones electrónicas. Características de las infraestructuras:**

Para definir las características de las redes de telecomunicaciones se sugiere (puesto que no hay legislación específica) que el plan parcial haga referencia a las normas UNE 133100-1:2002, 133100-2:2002, 133100-3:2002, 133100-4:2002 y 133100-5:2002.

El instrumento que debe regular estos asuntos es en todo caso una ordenanza municipal y, según lo dispuesto en los artículos 40.3 y 40.2 del DL 1/2000, la regulación no puede incorporarse a ningún instrumento de planeamiento urbanístico ni, en consecuencia, al plan parcial de ordenación. Sin embargo, puede hacerse referencia a estas normas UNE en el apartado 1.9.2 de la memoria. Se considera suficiente, teniendo en cuenta que la norma 21-6, apartado "ejecución de la urbanización" hace una remisión expresa a este apartado.

**Propuesta:**

.6	Memoria: Añadir en el epígrafe "red de telecomunicaciones" del apartado 1.9.2 de la memoria el párrafo siguiente: <i>"Mientras no exista legislación específica, deben tenerse en cuenta las normas UNE 133100-1:2002, 133100-2:2002, 133100-3:2002, 133100-4:2002 y 133100-5:2002."</i>
----	--

**.b5 Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios:**

El informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio hace referencia al RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Esta norma se aplica a los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que existe continuidad en la edificación, si están acogidos o deben acogerse al régimen de propiedad horizontal.

El RDL 1/1998 es de obligado cumplimiento en cualquier caso. Sin embargo, puede ser conveniente recordar su aplicabilidad,

**Propuesta:**

.7	Normativa: Añadir en la norma 23-2 de condiciones de urbanización interior, apartado "conexión a la red de telecomunicaciones", el párrafo siguiente: <i>"Los proyectos de edificios o conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación y que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal justificarán el cumplimiento del RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación."</i>
----	---

**.c Consejo Insular de Aguas de Tenerife.**

El informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife es favorable, condicionado al cumplimiento de las determinaciones siguientes:

- .c1** Que se solicite la previa autorización administrativa del Consejo Insular de Aguas para la canalización de tramos del barranco de Los Rodeos, la ejecución de obras de paso y el cruce de conducciones sobre el cauce.

### Propuesta:

.8 Normativa: Añadir en la norma 21-6 que regula el desarrollo del plan parcial, en el apartado "ejecución de la urbanización", el párrafo siguiente: *"Los proyectos de obras de canalización de cualquiera de los tramos del barranco de Los Rodeos, de ejecución de obras de paso y de cruce de conducciones sobre el cauce y en general de cualquier otra obra que afecte o pueda afectar al cauce del barranco o a las zonas de servidumbre de acceso al mismo cumplirán las determinaciones del Plan Hidrológico Insular. En el trámite de autorización o licencia se exigirá informe y en su caso autorización administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife."*

- .c2 Que se complete la normativa en lo que afecta a la definición del cauce y de las zonas de servidumbre de acceso al mismo y a los usos prohibidos en dichas zonas.

### Propuestas:

.9 Normativa: Añadir en la norma 22-1 el párrafo siguiente: *"En las zonas de espacio libre atravesadas o en contacto con el barranco de Los Rodeos se garantizará la función de drenaje territorial de los suelos susceptibles de soportar avenidas. Con carácter indicativo, hasta que el Consejo Insular de Aguas de Tenerife determine las dimensiones definitivas, se considerará que pertenecen al cauce los terrenos situados a una distancia igual o menor que cinco metros, medida en horizontal desde el eje del cauce; y que constituyen zonas de servidumbre de acceso al mismo las franjas de terreno de cinco metros de ancho –medido en horizontal- a ambos lados del cauce. Las zonas de servidumbre de acceso pueden formar parte de espacios no edificados de cualquier zona de ordenanza homogénea."*

10 Normativa: Añadir en la norma 22-2 el párrafo siguiente: *"En el cauce del barranco de Los Rodeos y en las zonas de servidumbre de acceso al mismo se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras que pueda provocar la modificación física del cauce o impedir el acceso al mismo. Sólo se admitirán obras que tengan autorización previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife."*

- .c3 Con respecto a la red de abastecimiento y el almacenamiento de agua potable, el Consejo Insular de Aguas indica que en el plan parcial no se hace ninguna previsión de consumo y que no hace ninguna mención a la necesaria reserva de almacenamiento<sup>12</sup>. Solicita que se realice un estudio hídrico en el que se determine el agua necesaria, su procedencia y la reserva pertinente.

Si no se justificara la reserva de agua necesaria<sup>13</sup>, el plan parcial tendría que dotarse para garantizar la reserva de almacenamiento correspondiente a una semana de autonomía, calculada a razón de 144 m<sup>3</sup>/Ha\*semana, lo que totalizaría un volumen de almacenamiento de 2.695 m<sup>3</sup>. (La dotación de almacenamiento parece estar calculada considerando un consumo de 1 L/seg\*Ha y una semana de cinco días de ocho horas.)

La demanda de agua en el ámbito del plan parcial se justifica en el apartado 1.9.2 de la memoria, epígrafe "red de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes contra incendios".

La demanda total calculada es de 281.100 L/día<sup>14</sup>. Considerando semanas de cinco días, la reserva de agua –si fuera necesaria- resultaría ser 5\*281.100= 1.405.500 L = 1.406 m<sup>3</sup>. Según el informe del Consejo Insular de Aguas, esta reserva de agua puede resolverse:

<sup>12</sup> Página 4 del informe.

<sup>13</sup> Página 4 del informe.

<sup>14</sup> La demanda se calcula en detalle, diferenciando el consumo industrial del de riego de calles y espacios libres. La demanda total de 281 m<sup>3</sup>/día equivale a 0,17 l(seg\*Ha, dotación similar a (o algo mayor que) la de otros polígonos industriales.

- Proyectando un depósito en el ámbito del plan parcial.
- O suscribiendo un acuerdo con el Ayuntamiento, pactando la construcción total o parcial de un depósito municipal, bien directamente o bien mediante aportación económica (sumando los costes de adquisición del suelo y de ejecución del depósito y de la red de conexión), a situar donde mejor convenga al Ayuntamiento.

Podría plantearse una alternativa intermedia. De ser necesario, el depósito puede construirse como obra exterior, pero en la ubicación que mejor convenga al promotor del plan parcial y donde los costes de conexión sean menores.

En el caso que nos ocupa y caso de ser necesario<sup>15</sup>, puede construirse en alguno de los espacios libres del ámbito.

**Propuesta:**

.11 Normativa: Añadir en la norma 21-6 que regula el desarrollo del plan parcial, en el apartado “ejecución de la urbanización”, el párrafo siguiente: *“Caso de que sea necesario, se construirá un depósito de agua potable, con la capacidad necesaria para garantizar la reserva de almacenamiento correspondiente a una semana de autonomía. Alternativamente, podrá llegarse a un acuerdo con el Ayuntamiento, pactando la construcción total o parcial de un depósito municipal, bien directamente o bien mediante aportación económica (adquisición del suelo, coste de ejecución del depósito y coste de la red de conexión), a situar donde mejor convenga al Ayuntamiento.”*

- .c4** Que se ejecute la red de riego separadamente de la de abasto urbano, con lo cual se permitirá que en su día se pueda regar con agua depurada sin nuevas obras (norma 5.4.2 del PHI).

La norma 5.4.2 del PHI se refiere al consumo de agua “en uso urbano”, esto es, tan sólo el consumo para el abastecimiento de agua a la población residente<sup>16</sup>. Este no es el caso que nos ocupa (en el ámbito del plan parcial no se permite el uso residencial y no habrá población residente). La norma apropiada no es la 5.4, sino la 5.6 sobre consumo de agua “en uso industrial”, que no regula este aspecto.

Sin perjuicio de lo anterior, la red de riego del plan parcial se proyectó separada de la de distribución para consumo industrial, a excepción de la acometida, que se toma de ésta. Caso de que en su día deba regarse con agua depurada, la única obra necesaria será la acometida desde el depósito que corresponda. Esta obra no puede preverse hasta que se conozca la situación exacta de dicho depósito.

En cualquier caso, la conexión de la red de riego no debe hacerse a la red secundaria (tal como parece desprenderse del esquema indicativo del plano número 15), sino a la principal.

**Propuesta:**

.12 Normativa: Añadir en la norma 21-6 que regula el desarrollo del plan parcial, en el apartado “ejecución de la urbanización”, la frase siguiente: *“La acometida a la red de riego se hará desde la red principal de abastecimiento.”*

- .c5** Que se incorpore en el articulado de las ordenanzas del plan parcial la necesidad de que los proyectos de urbanización cuenten con un informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas.

Este requisito se resuelve tal como se ha indicado en el punto c1 anterior.

<sup>15</sup> Hay que tener en cuenta la información de la empresa Teidagua utilizada para la redacción del plan parcial, que se reproduce en su memoria, según la cual el suministro de agua al sector va a realizarse desde el depósito de Los Rodeos. Por otra parte, las normas del Plan Hidrológico Insular no obligan a construir depósitos reguladores o de reserva, sino a estudiar el volumen de agua necesaria y a determinar su procedencia (norma 9.3.3.7).

<sup>16</sup> Normas 5.1.1, 5.1.2 y 5.4.1 del PHI.

### **.1.12.3 Trámite de participación pública.**

Se han recibido dos alegaciones, una de ellas fuera de plazo:

- Canarias de Agricultura, S.L. (RE nº 11.350-15/12/2004).
- Promotora San Juan Canarias, S.L. (RE Gerencia Municipal de Urbanismo nº 58-4/1/2005).

#### **.a Alegación de la entidad Canarias de Agricultura, S.L.**

Señala una diferencia entre la superficie de la finca de su propiedad (según medición reciente en plano: 38.571 m<sup>2</sup>s) y la considerada en el plan parcial (33.853 m<sup>2</sup>s) y solicita que se rectifique este dato.

En el apartado 1.4 de la memoria del plan parcial se hacen constar las dos superficies: en la columna "título" 38.571 m<sup>2</sup>s y en la columna "medición" 33.853 m<sup>2</sup>s. La segunda cifra se obtuvo midiendo sobre el plano de propiedades (catastral), dibujado sobre la cartografía oficial. La memoria indica también que la información sobre linderos y superficies debe comprobarse y corregirse cuando se redacte el proyecto de reparcelación<sup>17</sup>.

Las determinaciones del plan parcial de ordenación no tienen que corregirse.

#### **.b Alegación de la entidad Promotora San Juan Canarias, S.L.**

Manifiesta que es propietaria de una finca de 4.000 m<sup>2</sup>s, comprada el 31/12/2003 a la entidad Harinas de Pelegrín, S.L. Solicita que se le incluya en la relación de propietarios y en el plano catastral.

#### **Propuestas:**

- |     |  |
|-----|--|
| .13 | Memoria: Completar el apartado 1.4 de estructura de la propiedad del suelo, añadiendo la nueva propiedad y corrigiendo las superficies del cuadro. |
| .14 | Documentación gráfica: Completar el plano número 3, catastral, añadiendo la nueva propiedad y corrigiendo las superficies del cuadro.              |

### **.1.12.3 Otras correcciones.**

#### **Propuesta:**

- |     |   |
|-----|---|
| .15 | Completar la memoria del plan parcial de ordenación, añadiendo una página inicial en la que se haga referencia breve a las correcciones que se introducen y un apartado 1.12 (tramitación y trámites de consulta y participación) con el contenido de este informe. |
|-----|---|

<sup>17</sup>

Según el artículo 44 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias –de próxima entrada en vigor–, el instrumento reparcelatorio debe especificar los datos registrales y, cuando los datos resultantes del Registro de la Propiedad no coincidan con los del instrumento reparcelatorio, las modificaciones que se produzcan en su descripción, en su superficie o en su titularidad. Según el artículo 33.6 del mismo texto, en caso de discordancia entre los títulos de propiedad y la realidad física de las fincas de origen, prevalecerá ésta sobre aquéllas en el expediente, debiendo realizarse las correcciones pertinentes en el propio instrumento de gestión de acuerdo a lo establecido en la normativa aplicable sobre inscripción registral de la propiedad de los actos de naturaleza urbanística.