

Escala 1:1000

CEDULA URBANISTICA

Descripción:

Parcela nº 23 (Dotación Socio-Cultural y Plaza Pública), de forma irregular de 4.102,12 m<sup>2</sup> de superficie, situada al Este del terreno. Al Norte y en línea de 81,11 metros linda con S.G.R.V.-20. Al Este linda en línea de 43,94 y 31,70 metros con la zona Industrial-Comercial. Al Sur en línea de 58,35 metros linda con calle A. Al Oeste linda con línea de 66,00 metros con las parcelas de dotación deportiva y dotación religiosa.

Planeamiento de aplicación: Plan General de Ordenación Urbana y Plan Parcial.

Clase de Suelo: Urbano.

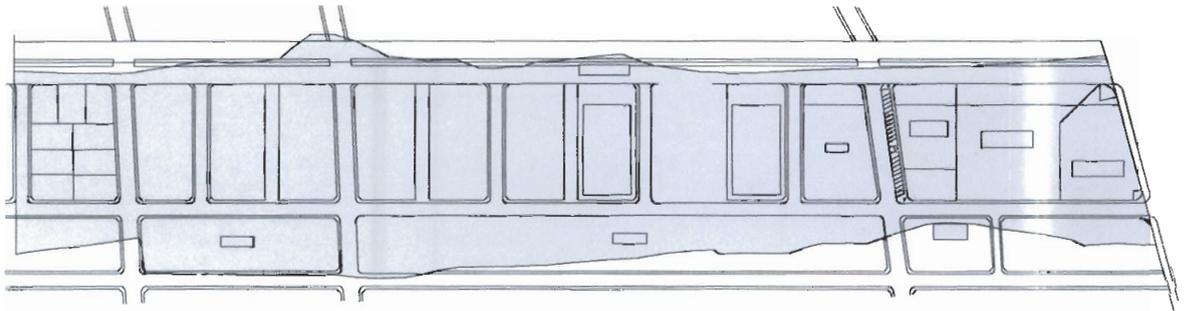
Sector: GENETO - 10.

Uso: Dotación Socio-Cultural y Plaza Pública.



# PLAN PARCIAL DEL SECTOR

## GENETO - 10



DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
TERMINO MUNICIPAL DE LA LAGUNA

### MEMORIA DE ORDENACIÓN ANEXO DE CONTENIDO AMBIENTAL

PROMOTOR: CASAS DEL TORREON S.L.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de ABR. 2005 en La Laguna. a 28 de ABR. 2005

LA SECRETARIA DELEGADA



Fdo.: Dña. Lucivina Muñoz de Bustillo Díaz

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA  
GENETO - 10**



**INDICE**

**-INFORMACION-**

**1.- MEMORIA**

**1.1.1.- SITUACION Y LIMITES**

**1.1.2.- DATOS GEOGRAFICOS**

- a) SUPERFICIE DEL TERRENO
- b) CARACTERISTICAS DEL TERRENO
- c) TOPOGRAFIA
- d) CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

**1.1.3.- CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LOS TERRENOS**

**-ORDENACION-**

**1.2.- MEMORIA DE LA ORDENACION**

**1.2.1.1.- OBJETO DE LA ORDENACION**

**1.2.1.2.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION**

**1.2.1.3.- CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION**

**1.2.1.4.- ZONIFICACION**

- a) RESIDENCIAL
- b) ZONA INDUSTRIAL Y COMERCIAL
- c) USO TERCIARIO
- d) CESION
- e) PARQUES Y JARDINES PUBLICOS Y ZONAS DEPORTIVAS
- f) SOCIO – CULTURAL
- g) DOTACIÓN RELIGIOSA
- h) VIALES Y ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS
- i) S.G.R.V.-20



1.2.1.5.- SERVICIOS

- a) ABASTECIMIENTO DE AGUA
- b) RED ELECTRICA
- c) RED DE SANEAMIENTO
- d) RED TELEFONICA

1.2.2.- ETAPAS PARA SU REALIZACION

1.2.3.- EVALUACION ECONOMICA

1.2.4.- DOCUMENTOS DEL ART.53 DE LA LEY DEL SUELO

1.2.5.- CUADRO DE SUPERFICIE Y PORCENTAJES

1.2.6.- CUADRO DE VOLUMEN Y SUPERFICIES EDIFICADAS

1.2.7.- CUADRO DE MODULOS MINIMOS DE RESERVA DE  
DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL

1.2.8.- EDIFICACION MEDIA

1.2.9.- CUADRO DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTO, PUBLICOS Y  
PRIVADOS

1.2.10.-JUSTIFICACION DE LA CESION AL EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE LA LAGUNA

1.3.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

1.4.- DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

1.5.- ANEXO DE CONTENIDO AMBIENTAL

## PLANOS



Plano nº	Clase de Plano	Escala
1	Situación	1:2000
2	Estado actual Topográfico	1:1000
3	Zonificación	1:500
4	Plan de Etapas	1:500
5	Red de Servicios Actuales: Electricidad y Alumbrado Público.	1:1000
5-1	Red de Servicios Actuales: Distribución de Agua Municipal.	1:1000
5-2	Red de Servicios Actuales: Saneamiento Municipal.	1:1000
6	Red Viaria y Alineaciones	1:500
6-1	Perfil Longitudinal	
6-2	Perfil Longitudinal	
6-3	Perfiles Longitudinales	
6-4	Perfiles Transversales	
6-5	Perfiles Transversales	
6-6	Perfiles Transversales	
6-7	Perfiles Transversales	
7	Red de Agua Potable, Riego e Incendio.	1:500
8	Red de Saneamiento y Aguas Pluviales.	1:500
9	Red de Alumbrado Público.	1:500
10	Red de Baja Tensión	1:500
11	Telecomunicaciones: Radio y TV. (Terrestre y Satélite), TV. por cable y Telefonía.	1:500
12	Tráfico.	1:500
13	Contenido Ambiental	1:2000



## 1.1. - MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1.1. - SITUACION Y LIMITE

El terreno cuya ordenación es objeto del presente Plan Parcial, se halla situado en el término municipal de La Laguna, Provincia de Santa Cruz de Tenerife, con acceso por San Miguel de Geneto y entre las cotas 515 y 575 sobre el nivel del mar.

### 1.1.2.- DATOS GEOGRAFICOS

a) La superficie total de la finca objeto de este P.P. es de 68.346 m<sup>2</sup>.

b) Características del terreno:

El terreno tiene unos 641 m. por su largo más amplio y unos 136 m. por su ancho más amplio. Se extiende de ESTE a OESTE, con una pendiente mínima del 1% y una pendiente máxima del 12%.

c) Topografía:

No presenta accidentes dignos de mención.

d) Condiciones climatológicas:

Características de la zona Norte de la isla de Tenerife.

Temperaturas en general, sin variaciones notables. Precipitaciones medias-altas y humedad relativa alta.



### 1.1.3.- CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LOS TERRENOS

SUELO URBANIZABLE P.G.O.U. LA LAGUNA REFUNDIDO-FEBRERO 2000

IDENTIFICACIÓN.-	P.G.O.U.	REAL
------------------	----------	------

DENOMINACIÓN: PLANO/S	GENETO-10	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	67.555 m <sup>2</sup>	68.346 m <sup>2</sup>
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	210 Unidades	
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	33 Vdas/Ha.	
EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR:	0.7 m <sup>2</sup> c/ m <sup>2</sup> s	
TIPOS EDIFICABLES PERMITIDOS:	EC2 - CJ2	

DOTACIONES.-	P.G.O.U.	REAL
--------------	----------	------

ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO: (M <sup>2</sup> DE SUELO).		
ESPACIOS LIBRES:	6.425 m <sup>2</sup>	6.834,60 m <sup>2</sup>
GUARDERÍA:	0.000 m <sup>2</sup>	
E.G.B.:	5.000 m <sup>2</sup>	
B.U.P.:	0.000 m <sup>2</sup>	
PARQUE DEPORT.:	0.000 m <sup>2</sup>	
EQUIP. COMERCIAL:	0117 m <sup>2</sup> (210m2C-2)	
EQUIP. SOCIAL:	0117 m <sup>2</sup> (210m2C-2)	
SEGÚN ARTICULO 36 DE LA L.O.T.C.		
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS:	8.995 m <sup>2</sup>	9.568,44 m <sup>2</sup>
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:	8.995 m <sup>2</sup>	9.568,44 m <sup>2</sup>

SITEMA GENERAL ADSCRITOS	P.G.O.U.	REAL
--------------------------	----------	------

DENOMINACIÓN: SUPERFICIE:	SG-RV-20 8.800 m <sup>2</sup>	SG-RV-20 7.128,12 m <sup>2</sup>
------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

GESTION.-
-----------

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

CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y CONTENIDO MEDIO AMBIENTAL.-
---

.- Se deberán tener en cuenta las directrices y criterios generales especificados en la memoria de contenido medioambiental.

.- La ordenación se adaptara 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.

.- Ubicación de las zonas de equipamientos y espacios libres en zonas donde se facilite su uso, no solo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximo a zonas colindantes consolidadas.

.- El Plan Parcial deberá resolver el sistema general que se encuentra adscrito a él, debiendo tomar las vías que aparezcan en el plano de ordenación como obligación para la intervención, y así tener resuelta la conexión con los otros sectores de suelo urbanizable.



## **1.2.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN**

### **1.2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

#### **1.2.1.1.- OBJETO DE LA ORDENACIÓN**

el objeto es ordenar la finca descrita conforme a la Normativa prevista en el P.G.O.U. de La Laguna, referente al desarrollo del suelo Urbanizable. Teniendo en cuenta además, lo previsto al respecto en la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias 9/1999 y en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo

#### **1.2.1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

Aparte de las condiciones físicas y ambientales favorables de los terrenos que se trata de urbanizar, la Presente Ordenación se justifica, sobre todo, en la demanda de zonas aptas para la urbanización y subsiguiente edificación, contribuyendo al desarrollo urbano previsto en el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de La Laguna para la zona. En este sentido, la presente Ordenación servirá de nexo de unión de los distintos núcleos dispersos existentes, mediante la ampliación y remodelación de la red viaria y dotación de equipamientos actualmente inexistentes.

#### **1.2.1.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

Las obras de urbanización y edificación previstas en el presente Plan Parcial se regirán en general por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, publicada el 19 de Mayo de 2000 y en particular por la contenida en los Capítulos IV, V y VI del Título Primero, en los Capítulos I, II, III y IV del Título Tercero y del Título Cuarto.

#### **1.2.1.4.- ZONIFICACIÓN**

Con las previsiones de planeamiento de rango superior y la legislación vigente sobre Urbanismo, se ha dividido el terreno en las siguientes zonas:

- a) RESIDENCIAL
- b) ZONA INDUSTRIAL
- c) USO TERCIARIO (Comercial y Oficinas)
- d) ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
- e) DOTACIONES DEPORTIVAS
- f) SOCIO – CULTURAL
- g) DOTACIÓN RELIGIOSA
- h) VIALES Y ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS
- i) S.G.R.V.-20



**a) RESIDENCIAL**

Su superficie es de 25.459,60 m<sup>2</sup> que corresponde al 37,25% de la superficie total. La edificación se regirá por las ordenanzas correspondientes a la edificación cerrada y a Ciudad Jardín de grado 2 del P.G.O.U.

**b) ZONA INDUSTRIAL (Gasolinera).**

Su superficie es de 2.321,95 m<sup>2</sup> que corresponde al 3,40%. De la superficie total. La superficie edificable será de 350 m<sup>2</sup> en una sólo planta y con tipología de edificación abierta.

**c) USO TERCARIO**

Su superficie es de 492,15 m<sup>2</sup> que corresponde al 0,72 %. De la superficie total. La edificación se adaptará al tipo de E-C 2 plantas de altura máxima.

**d) ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.**

Su superficie es de 11.208,35 m<sup>2</sup> que corresponde al 16,40% de la superficie total. Se encuentra destinada a reserva de jardines y áreas de recreo y juego de niños. Las edificaciones permitidas en las zonas verdes serán las que autoriza el PLAN GENERAL.

**e) DOTACIONES DEPORTIVAS.**

Su superficie es de 1.601,23 m<sup>2</sup> que corresponde al 2,34 % de la superficie total.

**f) SOCIO – CULTURAL Y PLAZA PUBLICA.**

Su superficie es de 4.102,12 m<sup>2</sup> que corresponde al 6,00% de la superficie total. Se permitirá el tipo de edificación abierta con cuatro plantas de altura máxima y una edificabilidad de 1,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso socio-cultural.(Artículo 310 – P.G.O.U.)

**g) DOTACIÓN RELIGIOSA**

Su superficie es de 500,16 m<sup>2</sup>. que corresponde al 0,73% de la superficie total. Se adaptara al tipo de edificación abierta, siendo su edificabilidad máxima de 1,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (Artículo 310 – P.G.O.U.)

**h) VIALES Y ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS**

Su superficie es de 22.660,44 m<sup>2</sup> que corresponde al 33,16 % de la superficie total. En el plano n° 6 (Red viaria y alineación), se especifican las características principales del viario

Los anchos de vías serán de 10,00 m., 12,00 m. y 17,00m. y peatonales de 8,00m. Los encuentros de dos vías se resolverán con chaflán de 3,00 m. mínimo. Los anchos de acera serán de 1,50 m. y 2,50 m.



### **APARCAMIENTOS:**

De acuerdo con la Normativa vigente, se prevé 1 plaza de garaje o aparcamiento en el interior de cada parcela o por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación o vivienda. Como máximo el 50% de las plazas de aparcamiento, tendrá que ir en superficie en el viario. Además, se contemplan en la Red viaria un 2% de las plazas destinadas a vehículos para personas con movilidad reducida.

El aparcamiento mínimo será de 2,20 x 4,50 m.

#### **i) S.G.R.V.-20**

Su superficie es de 7.128,12 m<sup>2</sup>. que corresponde al 10,43% de la superficie total.

#### **1.2.1.5.- PONDERACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS.**

Los usos y topologías se ponderaran según el Plan de Ordenación Urbana de La Laguna: no se adoptan coeficientes de ponderación entre distintos usos y topologías.

#### **1.2.1.6.- COEFICIENTE DE HEMOGENIZACIÓN.**

Se toma el valor 1 en todas las parcelas del Plan Parcial.

#### **1.2.1.7.- APROVECHAMIENTO MEDIO.**

En el presente Plan Parcial el aprovechamiento medio coincide con la edificabilidad del Sector que es de 0,70 m<sup>2</sup> c/m<sup>2</sup> s.

#### **1.2.1.8.- ACTUACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.**

Se estará en cuanto a lo que define el Plan Parcial, respecto a la adecuación de zonas verdes.

#### **1.2.1.9.- COSTE DE IMPLANTACIÓN Y GESTION MEDIOAMBIENTAL.**

El coste de implantación de las medidas medioambientales queda reflejado en el capítulo 6 del resumen de evaluación económica adjunto, y quedara instalado y en funcionamiento por parte de la empresa constructora, para su cesión a los servicios municipales.



### CUADRO COMPARATIVO

	SEGUN PLAN PARCIAL (CONVENIO URBANISTICO)	SEGUN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	SEGUN LEY 9/1999
DENSIDAD DE VIVIENDA	32,68 Viv/Ha (210 Viviendas)	75 Viv./Hectarea	70 Viv./Ha
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
USO PUBLICO	ESPACIOS LIBRES	1.1208,35 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> EDIFICACION 10% =6834,60
	DOTACION DEPORTIVA	1.601,23 m <sup>2</sup>	
	SOCIO - CULTURAL	2.701,01 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
	PLAZA PUBLICA	1.401,11 m <sup>2</sup>	
	DOTACION RELIGIOSA	500,16 m <sup>2</sup>	
	DOCENTE		5.000 m <sup>2</sup>
USO PRIVADO	USO TERCIARIO -2 (Comercial y Oficinas)	492,15 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
	INDUSTRIAL (GASOLINERA)	2.321,95 m <sup>2</sup>	
TOTAL PARCIAL	9.017,61 m <sup>2</sup>	5.420 m <sup>2</sup>	9.568,44 m <sup>2</sup>
TOTAL ESPACOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	20.225,96 m <sup>2</sup>	12.254,60 m <sup>2</sup>	19.136,88 m <sup>2</sup>

APARCAMIENTOS	1 PLAZA 100 m <sup>2</sup> EDIFICACION 50% EN SUPERFICIE = 120 PLAZAS	1 PLAZA 100 m <sup>2</sup> EDIFICACION	1 PLAZA / VIVIENDA GARAJES PRIVADOS EN PLANTA SOTANO
---------------	---	---	--



#### **a) ABASTECIMIENTO DE AGUA**

el caudal necesario para el abastecimiento de agua se ha calculado en función de la población que albergará la urbanización. Se prevé que se realizará en los terrenos, unas 210 viviendas aproximadamente.

Si consideramos una previsión de 250 litros por día y persona, el consumo diario de la urbanización será de:

$$250 \text{ vivienda / día} \times 210 \text{ viviendas} = 126.000 \text{ l. / día.}$$

#### **CARACTERISTICAS DE LA RED**

a) La red se realizará con tubería Polietileno de alta densidad convenientemente protegida, con diámetros convenientes que se detallarán en el Proyecto de Urbanización, según el sistema de anillos cerrados, con sus correspondientes llaves de paso en las cabeceras de los anillos, con el objeto de garantizar el servicio de un sector mientras se repare otro.

b) Las acometidas a las parcelas se harán como mínimo con tubería de una pulgada de diámetro, en las colectivas será de acuerdo con la importancia del edificio, con peine de distribución a los contadores.

c) Se instalarán bocas de riego y contra incendios, distribuidas en todas las calles con una separación no mayor de 100 m.

d) El suministro de agua potable será por cuenta del Servicio Municipal de agua,

#### **b) LA RED ELECTRICA (toda la red eléctrica, irá subterránea).**

La estación transformadora de la que parte la red de baja tensión que alimenta a los terrenos, o posible nueva estación transformadora a criterio de UNELCO.

#### **RED DE ALUMBRADO PUBLICO**

Se trata de adecuar las instalaciones del alumbrado público del GENETO - 10, situado en San Bartolomé de Geneto, Término Municipal de La Laguna, a la normativa vigente, referente a la PROTECCION DE LA CALIDAD ASTRONOMICA DE LOS OBSERVATORIOS DEL INSTITUTO DE ASTROFISICO DE CANARIAS, dando así, cumplimiento al Real Decreto 243/1.992 de 13 de Marzo, B.O.E. nº 96 del 21 de Abril de 1.992.

Las calles a iluminar tienen un ancho de 8 y 10 m., con aceras de 1,00 y 1,50 m. respectivamente.

La altura de las columnas será de 4 m. y se colocarán faroles del tipo LF de la casa SOCELEC, equipados para una lámpara de vapor de sodio alta presión de 70 w, los cuales están debidamente homologados por el IAC.

así, cumplimiento al Real Decreto 243/1.992 de 13 de Marzo, B.O.E. nº 96 del 21 de Abril de 1.992.

Las calles a iluminar tienen un ancho de 8 y 10 m., con aceras de 1,00 y 1,50 m. respectivamente.

La altura de las columnas será de 4 m. y se colocarán faroles del tipo LF de la casa SOCELEC, equipados para una lámpara de vapor de sodio alta presión de 70w, los cuales están debidamente homologados por el IAC.

Los puntos de luz, irán colocados al Tresbolillo, con una inter distancia media de 20 m.

Las redes serán subterráneas, bajo tubo de p.v.c. 110 mm. de diámetro y a una profundidad mínima de 40 cm.

La sección de los conductores no será inferior a 6 mm<sup>2</sup>.

El suministro de energía eléctrica para este alumbrado, se realizará en baja tensión desde el punto de distribución más próximo que en el sector colindante disponga la compañía suministradora.

Las características de dicha tensión, son: alterna Trifásica a 380 voltios entre fases y 220 voltios entre fase y neutro.

## **REAL DECRETO 243/1.992, SOBRE PROTECCION DE LA CALIDAD ASTRONOMICA DE LOS OBSERVATORIOS DEL INSTITUTO DE ASTROFISICA DE CANARIAS.**

La Ley 31/1.988 de 31 de Octubre, establece un conjunto de medidas tendentes a garantizar la notable calidad de los observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, siguiendo las recomendaciones de la Unión Astronómica Internacional. Estas medidas determinan ciertas limitaciones en lo referente al alumbrado de exteriores.

### **Artículo 4º.**

Se considera alumbrado de exteriores, a todo tipo de alumbrado realizado con instalaciones estables o esporádicas, en recintos abiertos, para su utilización nocturna. De acuerdo con esta definición, está considerado el ALUMBRADO VIAL.

### **Artículo 6º.**

Todos los alumbrados exteriores deberán de evitar la emisión de luz por encima del horizonte y habrán de realizarse de forma y con lámparas que produzcan la mínima perturbación de las observaciones de tipo astronómicas. En nuestro caso se cumple este requisito.

### **Artículo 7º.**

En todo alumbrado exterior, la distribución espectral de la luz emitida por las lámparas ha de ser tal, que la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de ondas menores de 440 nm, sea inferior al 15% de su radiancia total.



En nuestro caso se cumple el presente requisito.

### **Artículo 8º.**

Las luminarias para alumbrado vial, deben estar construidas de modo que, toda la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal tangente al punto más bajo de la luminaria, siendo la instalación de estas sin ningún grado de inclinación. En nuestro caso se cumple este requisito.

### **Artículo 9º.**

En el alumbrado vial, las únicas lámparas permitidas serán las de vapor de sodio a baja presión. El uso de las de alta presión podrá autorizarse únicamente en determinadas zonas urbanas y siempre con la correspondiente autorización o licencia, de conformidad con lo estipulado en los artículos 27 y 28 del presente Reglamento.

En el caso que nos ocupa, las lámparas son de V.Sodio Alta Presión de 70.

La altitud de las calles a iluminar es inferior a los 1.000 metros.

## **REDUCCION DEL FLUJO LUMINOSO Y AHORRO ENERGETICO**

Para la reducción del flujo luminoso de las lámparas a partir de las doce de la noche, (sin detrimento de la uniformidad de la iluminación), así como para el ahorro energético, emplearemos el sistema de instalación de un aparato estabilizador reductor.

Este apartado irá colocado en el principio de la instalación y del cual partirán los diferentes circuitos de la instalación.

La función de este aparato, es la de reducción controlada de la tensión, con lo cual se reduce el flujo luminoso de la lámpara y el consumo de energía. Los ahorros conseguidos con este aparato, tanto a nivel de flujo luminoso como de energía, son del 40% (según datos del propio fabricante).

## **RED DE ALUMBRADO PRIVADO**

a) La red de baja tensión para el alumbrado y fuerza para uso privado se hará a la tensión de 380 voltios entre fases (220 voltios entre fase y neutro) que, es la tensión normal unificada según las disposiciones de carácter general de Reglamento de Centrales Generadoras.

b) Las potencias que se deberá prever para cada vivienda y la demanda correspondiente (aplicando el coeficiente de simultaneidad a la potencia instalada), deberá ajustarse a las normas establecidas.

c) La red de saneamiento.-

Se proyectará sistema de evacuación de aguas residuales y pluviales, por medio de conductos.

Las redes se han diseñado siguiendo el trazado viario para que no se produzcan servidumbres y conectándose a la Red General Municipal.

Las tuberías irán en zanjias a una profundidad como mínimo de 1,00 m., sobre base consolidada.



La red contará con imbornales o sumideros separados unos de otros unos 100 metros aproximadamente que cada uno tenga una superficie de 600 m<sup>2</sup>. de recogida.

#### **Red de aguas residuales.-**

Todas las edificaciones tendrán acometida a la red principal mediante arqueta de registro y habrá pozos de registro en los cambios de dirección y pendientes. La red se conectará a la Red de alcantarillado existente y los conductos serán de p.v.c.

#### **d) Red de Telecomunicaciones.-**

##### **Instalaciones de recepción de radio y televisión.**

Ante la gran evolución tecnológica de los últimos años, el mencionado decreto se promulga para prescribir la ampliación del servicio comunitario obligatorio sobre Telecomunicaciones domésticas. Como tal decreto-ley, es muy escueto e su articulado, y a la mencionada ampliación une la derogación de la anterior Ley de Antenas Colectivas de 1.966, y prevé una publicación futura de la legislación específica que la desarrolle.

En concreto, la ampliación del servicio se orienta a la mejora de las prestaciones de las instalaciones de recepción de radio y televisión, y de telefonía.

Se hace obligatoria una infraestructura común capaz de recibir las siguientes señales:

- Tv, Radio y Televisión Terrestre de todas las señales difundidas dentro del ámbito territorial al que pertenezca.

- TVSAT, Radio y Televisión por Satélite de al menos un canal perteneciente a un satélite que tenga cobertura en el ámbito territorial al que pertenezca.

- CAT, Televisión por Cable, si existe alguna red autorizada en el lugar.

- Instalación de Telefonía.

- RTB, Red de Telefonía Básica de conexión a través de los distintos operadores autorizados.

#### **1.2.2.- ETAPAS PARA SU REALIZACION**

El Plan Parcial se desarrollara en dos etapas con plazo de 24 meses la primera etapa y de 12 meses de duración la siguientes, tomando como fecha de referencia la de aprobación del proyecto de urbanización. Los terrenos que se urbanizarán en cada una de las etapas se señalan gráficamente en el plano nº 4 del Plan Parcial.

En la 1ª etapa se urbanizarán los tramos de las calles A y S.G.R.V-20, hasta su encuentro con la calle F, y las calles B, C, D, E y F, que unirían el viario existente en el entorno próximo, con el proyectado en el Plan Parcial.

En la 2ª etapa se continuará con la urbanización del viario en la parte superior de la urbanización con la continuación de la calle A y las calles G, H e I y S.G.R.V-20.



Por tanto con la definición de las dos etapas descritas se facilitará el desarrollo de forma equilibrada de las distintas zonas y equipamientos del Plan Parcial pudiendo llevarse a cabo la edificación de forma simultánea tanto en las parcelas destinadas a viviendas como en las destinadas a equipamiento.

### **1.2.3.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

Se ha calculado el presupuesto de las obras a realizar, de acuerdo con las características del terreno y las condiciones que estipula el Plan, en base de un módulo de coste por metro cuadrado de suelo preparado, entendiéndose por tal, al terreno que se beneficie directamente de las siguientes obras.

1.-	Movimiento de tierras _____	124.415,52.-
2.-	Red de Alcantarillado _____	154.297,84.-
3.-	Red de distribución de energía eléctrica, alumbrado publico y telefonía _____	156.569,66.-
4.-	Red de abastecimiento de agua de riego e hidrantes de incendios _____	56.236,70.-
5.-	Pavimentación _____	183.086,32.-
6.-	Jardinería _____	54.861,11.-
7.-	Valoración económica de las medidas correctoras y protectoras _____	11.746,78.-
	<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>741.213,93</u></b>

Asciende el coste aproximado de las obras a la cantidad de 741.213,93 pts.  
**(SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TRECE EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS).**

La Laguna a de Octubre de 2000



**1.2.4.- ARTICULO 53 DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA**

Texto refundido, aprobado por Real Decreto 1.346/1.976, de 09 de Abril.

Párrafo 2.- Cuando se refieran a Urbanización de iniciativa particular, se habrán de consignar además, los siguientes datos:

- a) Memoria justificativa a la necesidad o conveniencia de la Urbanización.
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización señalando el sistema de actuación y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.
- e) Garantías de exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- f) Medios económicos de toda índole.

**a) MEMORIA JUSTIFICATIVA**

En toda la documentación anterior, la información y la memoria de ordenación se justifica con amplitud la necesidad de la ejecución de este Plan Parcial y Urbanización de estos terrenos.

**b) NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCION DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS**

Casas del Torreón, S.L.  
El Torreón s/n  
Tacoronte

**c) MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION SEÑALANDO EL SISTEMA DE ACTUACION Y PREVISION SOBRE LA FUTURA CONSERVACION DE LAS MISMAS**

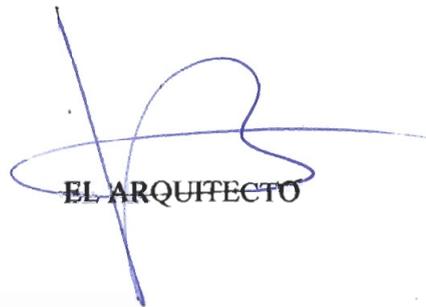
La ordenación y correspondientes urbanización de los terrenos se realizará, según las etapas previstas por la propiedad y con sus propios medios, sin perjuicio de que durante su ejecución convenga reducir dichas etapas o plazos si el aumento de la demanda de suelo así lo exigiera.

La ejecución de las obras de urbanización se hará por el sistema de contratación directa, debiendo existir su Proyecto de Urbanización con Licencia en el Excmo. Ayuntamiento de Tacoronte, y estando la dirección de obras a cargo de los técnicos que designe la propiedad, las cuales una vez finalizadas, podrán ser comprobados por los técnicos municipales.

En cuanto al régimen urbanístico de los terrenos con referencia a los estudios de detalle, parcelaciones y proyectos de urbanización, tal como exige el apart. b del Art.61 del Reglamento de Planeamiento, nos remitimos a lo establecido en la Ley del Suelo.

La conservación de las obras y servicio correrá a cargo de la Propiedad durante el transcurso de los plazos o etapas de ejecución, al término de los cuales se procederá a la entrega de las obras y servicios, así como a la cesión de los terrenos de dominio público al Excmo. Ayuntamiento de La Laguna.



  
EL ARQUITECTO

d) COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.

**A) Compromiso entre el urbanizador y el Ayuntamiento.**

a) Cesión gratuita de los viales de la Urbanización una vez terminada la ejecución de la misma y se puedan recibir para su conservación adecuada a que se compromete el Urbanizador durante el plazo de ejecución y el de garantía que, en su caso, se señale. Urbanización de los espacios libres (parques y jardines públicos, zona deportiva y de recreo)

b) Cesión gratuita de las redes de distribución de los servicios de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, red eléctrica y canalización para red de Telecomunicaciones.

c) En cuanto al régimen de policía y vigilancia regirán las disposiciones en vigor contenidas en las Ordenanzas Municipales de La Laguna y disposiciones gubernativas pertinentes.

**B) Compromiso entre el Urbanizador y los futuros propietarios**

a) El urbanizador y los demás propietarios se obligarán, conforme a las cláusulas que al efecto estipulen en los contratos correspondientes, al suministro de agua potable,

mantenimiento del alumbrado público y demás servicios comunes de la urbanización durante el período comprendido entre la realización de la misma y la cesión de viales y servicios al Ayuntamiento.



**e) GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS**

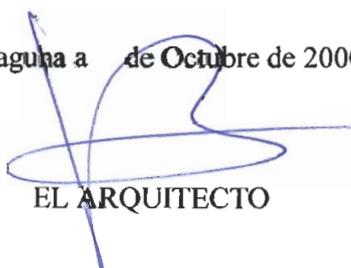
La garantía necesaria para el exacto cumplimiento de dichos compromisos, se establecerán en el momento oportuno según el Excmo. Ayuntamiento de La Laguna y de acuerdo con la Ley y consistirá en el 6% del presupuesto de las obras de urbanización.

**f) MEDIOS ECONOMICOS DE TODA INDOLE**

El Propietario-Promotor garantiza la necesaria aportación económica financiera para llevar a efecto la proyectada urbanización, según las etapas establecidas para su ejecución y con medios propios sin perjuicio de que se vayan generando con créditos, ventas, ect.



La Laguna a de Octubre de 2000

  
EL ARQUITECTO



1.2.5.- CUADRO DE SUPERFICIES Y PORCENTAJES.

<b>PLAN PARCIAL GENETO – 10</b>			<b>Superficie del Sector 68.346 m<sup>2</sup></b>	
<b>USO</b>	<b>PUBLICO</b>	<b>DOTACIONES</b>		
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>11.208,35 m<sup>2</sup></b>			<b>16,40 %</b>
<b>DOTACIÓN DEPORTIVA</b>	<b>1.601,23 m<sup>2</sup></b>	<b>6.203,51 m<sup>2</sup></b>	<b>2,34 %</b>	
<b>SOCIO – CULTURAL</b>	<b>2.701,01 m<sup>2</sup></b>		<b>3,95 %</b>	
<b>PLAZA PUBLICA</b>	<b>1.401,11 m<sup>2</sup></b>		<b>2,05 %</b>	
<b>DOTACIÓN RELIGIOSA</b>	<b>500,16 m<sup>2</sup></b>		<b>0,73 %</b>	
<b>USO</b>	<b>PRIVADO</b>	<b>EQUIPAMIENTOS</b>		
<b>USO TERCIARIOS – 2 (COMERCIAL Y OFICINAS)</b>	<b>492,15 m<sup>2</sup></b>			<b>0,72 %</b>
<b>INDUSTRIAL (GASOLINERA)</b>	<b>2.321,95 m<sup>2</sup></b>			<b>3,40 %</b>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>20.225,96 m<sup>2</sup></b>			<b>29,59 %</b>
<b>VIARIO</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>%</b>		
<b>S.G.R.V. - 20</b>	<b>7.128,12 m<sup>2</sup></b>	<b>10,43 %</b>		
<b>VIAS URBANAS</b>	<b>13.420,32 m<sup>2</sup></b>	<b>19,64 %</b>		
<b>CALLES PEATONALES</b>	<b>2.112,00 m<sup>2</sup></b>	<b>3,09 %</b>		
<b>TOTAL VIARIO</b>	<b>22.660,44 m<sup>2</sup></b>	<b>33,16 %</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>%</b>		
<b>PARCELAS 1,2,3,4,5,6,7,8 y 9 VIVIENDAS AISLADAS- PAREADAS CIUDAD JARDÍN (GRADO 2)</b>	<b>3.152,35 m<sup>2</sup></b>	<b>4,61 %</b>		
<b>PARCELAS 10,11,12,13,14,15,16,17 y 18 EDIFICACION CERRADA DOS PLANTAS</b>	<b>19.264,58 m<sup>2</sup></b>	<b>28,19 %</b>		
<b>10% CESION OBLIGATORIA SEGÚN LEY 9/1999 (2545,96 m<sup>2</sup>)</b>	<b>PARCELAS 19 Y 20 10% CESION OBLIGATORIA</b>	<b>3.042,67 m<sup>2</sup></b>	<b>4,45 %</b>	
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>25.459,60 m<sup>2</sup></b>	<b>37,25 %</b>		
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>	<b>68.346,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>		



### 1.2.6.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION DEL PLAN PARCIAL GENETO 10

El factor principal que ha influido decisivamente en la ordenación del sector es el Sistema Viario definido en el Plan General para esta zona: en el lindero derecho del terreno a ordenar se ha proyectado el Sistema General viario S-G-R-V-20, en el izquierdo se ha proyectado una zona verde rectangular con dos Calles paralelas que la bordean, configurando un Parque Local (PL.) con una superficie total de 11.208,35 m<sup>2</sup>. Siendo así que el Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo exigiría solamente 6.834,60 m<sup>2</sup> correspondiente al 10% de la superficie ordenada (68.346 m<sup>2</sup>).

La red viaria se completa además con varias calles transversales incluidas la mayoría en el viario del P.G.O.U. destinándose un total de 22.660,44 m<sup>2</sup> equivalente a un 33,16% de la superficie ordenada frente a un 20% en un Plan Parcial sin los condicionantes del presente.

Por otra parte hay que destacar que las dotaciones de uso público (Deportivo, Socio-cultural, plaza pública y religioso) se ubican en la manzana situada junto a la carretera de San Miguel de Geneto y entre el S-G-R-V-20 y la vía de servicio de la izquierda (calle A) paralela a la anterior, es decir, en la mejor ubicación posible para estos equipamientos. La superficie de esta parcela es de 6.203,51 m<sup>2</sup>.

Estas dotaciones se complementan con equipamientos de uso privado (gasolinera y comercial) ascendiendo el total a 9.017,61 m<sup>2</sup>. que con los 11.208,35 m<sup>2</sup>. de Espacios Libres de uso publico, suman un total de 20.225,96 m<sup>2</sup>. cantidad superior a los 19.136,88 m<sup>2</sup>. que fija la Ley 9/1999. para estos apartados.

La parcela nº 19 de cesión obligatoria de uso residencial al Ayuntamiento tiene una superficie de 2.490,77 m<sup>2</sup> de los que 2.106 m<sup>2</sup> serán edificables. (3.790,80 m<sup>2</sup> construidos).

La parcela nº 20 de cesion obligatoria de 551,90 m<sup>2</sup> de superficie completara el 10% del aprovechamiento del sector: 4.784,00 m<sup>2</sup> (68.346 m<sup>2</sup> x 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 47.842 m<sup>2</sup>), para la construcción de las 21 viviendas de cesion obligatoria (10% de 210 = 21 Viviendas). La superficie total de uso residencial de cesion obligatoria sera por tanto de 3.042,67 m<sup>2</sup>. (2.545,96 m<sup>2</sup> según Ley 9/1999)

Hay que destacar también en la ordenación que se ha propuesto que el aprovechamiento previsto 47.842 m<sup>2</sup> es prácticamente imposible de obtener, por lo que hemos referido anteriormente en el sentido de que tanto la superficie de Espacios Libres de uso público 11.208,35 m<sup>2</sup> como la del viario 22.660 m<sup>2</sup> son anormalmente altas en comparación con la superficie neta de las parcelas residenciales que serán ocupadas por edificación cerrada con dos plantas de altura máxima y jardín delantero de 3 metros y una parcela de Ciudad Jardín (CJ-2) que nos daría como máximo una edificabilidad de 27.878 m<sup>2</sup> muy por debajo de los 47.842 m<sup>2</sup> previstos en la ficha del PLAN PARCIAL GENETO-10.

La Laguna a Octubre de 2000

## USOS Y ORDENANZAS APLICABLES A CADA UNA DE LAS ZONAS ESTABLECIDAS EN ESTE PLAN PARCIAL



El suelo que abarca el Plan Parcial, se halla dividido en:

- 1.- RESIDENCIAL
- 2.- ZONA INDUSTRIAL (Gasolinera)
- 3.- USO TERCIARIO (Comercial y Oficina)
- 4.- PARQUES Y JARDINES
- 5.- ZONAS DEPORTIVAS
- 6.- SOCIO – CULTURAL
- 7.- DOTACIÓN RELIGIOSA
- 8.- VIALES Y ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS
- 9.- S.G.R.V.-20

### SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LOS PLANES PARCIALES.

#### Artículo 119.- Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, serán como mínimo los contemplados en la legislación urbanística.

#### Artículo 120.- Criterios de Ordenación.

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:

- a) Se posibilitará el empleo de condiciones que tiendan a producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas tradicionales, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
- b) Los elementos característicos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos.
- c) 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.
- d) Se diseñará un sistema de espacios libres jerarquizados, distribuidos de tal forma que ofrezcan una accesibilidad adecuada a todos los vecinos. Los distintos tipos de espacios libres se configurarán y dimensionarán de tal forma que ofrezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de las actividades al aire libre.
- e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.



- f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- h) 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) 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.
- j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pomenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- k) Las actividades comunitarias de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de las vías importantes del sector y de las calles que comunican éstas con las áreas centrales.

Artículo 123.- Condiciones de diseño de la Red Viaria.

1. 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.
2. 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.
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.
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.
5. Se evitarán los aparcamientos en grandes plataformas. Cuando éstas sean imprescindibles, se arbofarán 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 establecieron 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.

**TITULO CUARTO.-**  
**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE EDIFICACION.**

**CAPITULO I.- EDIFICACION CERRADA.**

Artículo 205.- Parcela mínima.

Se considera solar edificable el que cumpla, además de las condiciones generales, las siguientes:

1. La superficie mínima será de cien (100) metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>).
2. Que su longitud de fachada no sea inferior a cinco (5,00) metros y se pueda inscribir en él un círculo de igual diámetro.
3. Se exceptúan de esta condición los solares residuales entre dos ya construidos en el 50% de su edificación máxima autorizada, teniéndose en cuenta que si se destina al uso residual, las viviendas resultantes han de cumplir, en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad de aplicación.

Artículo 206.- Altura máxima de la edificación.

1. La altura de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros, existente entre la rasante de la vía a la que da frente el solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro siguiente:

- Una planta	y 3,80 mts.
- Dos plantas	y 7,20 mts.
- Tres plantas	y 10,60 mts.
- Cuatro plantas	y 14 mts.
- Cinco plantas	y 17,4 mts.
- n plantas	y 3,80+3,40 (n-1) mts.
2. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando el espacio existente bajo cubierta inclinada).



3. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a tres (3) metros.
4. Si la diferencia de rasante fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y la edificación se encontrará por debajo de una paralela a la rasante trazada desde la vertical correspondiente a la altura que resulte en el punto más bajo del solar.

En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos como fachada.

5. Para tramos largos de fachada podría el Ayuntamiento o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin producir un aumento global del aprovechamiento pueden resultar alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.
6. La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que en a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas. Un solar que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana regulará la altura por las rasantes de las calles a las que dé frente la manzana edificable en la que se encuentre.
7. La altura de cada manzana será la que figure expresamente en los planos de ordenación.
8. Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia, a contar desde la esquina (punto de encuentro de la prolongación de las dos alineaciones), igual a dicha altura reguladora máxima. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará a tres (3) metros del lindero, en toda la longitud del mismo, y se tratará como una fachada, con apertura de huecos.

Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a tres (3) metros del lindero e igualmente se tratará como fachada. Este retranqueo mínimo de tres (3) metros se mantendrá en toda la longitud del lindero.

9. Casos de calle a media ladera. Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurre a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:

- a) Terrenos ladera arriba de la calle:

La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de fachada.



- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según los casos en:
- La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
- La línea central de la manzana cuando no se hubieran señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
- La línea situada a veinte (20) metros de la alineación exterior si no hay marcada alineación interior o si la hubiera definida en planos; cuando el ancho de la manzana es igual o mayor de cincuenta (50) metros.
- Línea recta que une la vertical inferior con la superior trasladada horizontalmente hacia aquella seis (6) metros.
- No podrán realizarse desmontes de una altura superior a seis (6) metros. La distancia entre dos muros no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

b) Terrenos ladera debajo de la calle:

La fachada que tiene frente a la vía se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea recta determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según casos en:
- La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
- La línea central de la manzana cuando no se hubieran señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
- La línea situada a veinte (20) metros de la alineación exterior cuando el menor ancho de la manzana es mayor de cincuenta (50) metros.
- La línea recta que une la vertical superior trasladada horizontalmente seis (6) metros con la inferior descritas.
- No podrán realizarse desmontes de una altura superior a seis (6) metros y la distancia entre dos contiguos no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

10.- Cuando una parcela tenga asignada por la normativa una altura superior que su colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tres (3) metros como mínimo, y constituir fachada lateral.

11.- Cuando una parcela tenga asignada una altura inferior en dos o más plantas a la de un edificio colindante existente, y donde no se hubiere producido el retranqueo de las plantas de exceso, vendrá obligada aquella a elevar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada de forma que se disminuya visualmente la diferencia.

Artículo 207.- **Altura mínima.**

Se permite reducir en una planta la altura de edificación establecida, cuando los muros de contigüidad de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.



Artículo 208.- **Paredes medianeras.**

1. Los propietarios de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros que sobrepasen en más de una planta sobre la altura existente en la casa o casas colindantes, vendrán obligado a tratarlos con la misma calidad que las fachadas.
2. Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas, el testero de la planta que sobresale se retranqueará del lindero tres (3) metros como mínimo, y se tratará como una fachada con apertura de huecos.

Artículo 209.- **Altura de plantas.**

1. La altura libre mínima en cualquier planta destinada a vivienda será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 mts.).
2. La altura libre mínima de planta baja cuando se destine a usos públicos o comerciales será de tres metros y veinte centímetros (3,20 mts).
3. La altura libre máxima de cualquier planta destinada a usos públicos o comerciales será de tres metros y ochenta centímetros (3,80 mts).
4. Pueden admitirse alturas superiores a costa de que el exceso se considere otra planta.
5. Las alturas mínimas libres para los sótanos y semisótanos serán de dos metros y veinte centímetros (2,20 mts).

Artículo 210.- **Retranqueos.**

1. Las fachadas, como norma general, se alinearán con la calle. No obstante, podrá permitirse un jardín delantero privado, de dimensión igual o superior a dos (2) metros, en actuaciones con proyecto conjunto, en uno o en varios frentes completos de manzana, o si viene determinado en los Planos de Ordenación.
2. El destino de este espacio será el de jardín y ha de estar al mismo nivel que la calle, incluso los posibles accesos a sótanos y garajes. Levarán un cerramiento de dos metros con veinte centímetros (2,20) de altura máxima y cuya parte ciega no podrá sobrepasar un (1) metro de altura.
3. Cuando la parcela colindante con otra que tenga asignada las tipologías de Edificación Abierta, Ciudad Jardín, Mixta o Casco Tradicional, la edificación tendrá que retranquearse hacia dicho lindero un mínimo de tres (3) metros, ofreciendo fachada hacia el mismo.
4. Si la parcela tuviese uno o varios linderos con el Suelo Rústico, la edificación se retranqueará hacia dichos linderos un mínimo de tres (3) metros, ofreciendo fachadas hacia los mismos.

Artículo 211.- **Alineaciones interiores.**

1. Se entienden por alineaciones interiores en una manzana, las líneas que limitan el fondo de las edificaciones en ellas situadas.
2. Cuando el espacio interior resultante sea cerrado en todo su perímetro se denominará patio de manzana.



3. Si la alineación interior coincide con el límite de la propiedad, la fachada interior, se retranqueará tres (3) metros de la alineación, abriendo huecos al patio de manzana.
4. Si el límite de la propiedad traspasa su alineación interior, la edificación, se ajustará a la alineación.
5. La fachada al patio de manzana no será ciega en su totalidad, con excepción de usos no residenciales que justifiquen no poder cumplir este requisito. En cualquier caso, la fachada interior se tratará con el mismo decoro que la exterior.

**Artículo 212.- Patios de Manzana.**

1. En aquellas manzanas que tengan señaladas alineaciones interiores, la nueva construcción respetará ésta alineación oficial interior en las condiciones del artículo anterior.
2. En las manzanas cuyo lado mínimo entre calles sea igual o superior a cincuenta (50) metros y en las que este Plan y su planeamiento de desarrollo no establezcan trazados de alineaciones interiores, la profundidad máxima de las edificaciones no podrá ser superior a veinte (20) metros.
3. En los patios de manzana no se permiten más construcciones que las subterráneas con destino a garaje aparcamiento, con cubierta que permita al menos el ajardinamiento en un sesenta por ciento (60%) de su superficie. El nivel de la cubierta en patio de manzana no sobrepasará en un metro con cincuenta centímetros (1,5), la media aritmética de las cotas medias de las rasantes de las calles que configuran la manzana.

**Artículo 213.- Volados.**

1. La altura mínima de un cuerpo volado sobre la acera será de tres metros y sesenta centímetros (3,60 mts) en cualquier punto en que se mida.
2. Se prohíben los cuerpos volados en calles de ancho igual o menor de ocho metros (8 mts.) entre fachada.
3. Para calles y espacios públicos de más de ocho metros el máximo vuelo permitido será de cincuenta centímetros (50 cms.).
4. La longitud en planta del cuerpo o cuerpos volados no excederá de la mitad de la línea de fachada y se separará del lindero una distancia mínima de ochenta centímetros (80 cms.).
5. En calles de ancho inferior a doce metros (12 mts.) los cuerpos volados serán abiertos. Cuando el ancho sea igual o supere los doce metros (12 mts.), se admitirán cuerpos volados semicerrados y cerrados.
6. Las cornisas y aleros podrán sobresalir del plano de fachada sesenta centímetros (60 cms.) como máximo, debiendo cumplir con el punto 1 de este artículo.

**Artículo 214.- Aparcamientos.**

1. Será obligatorio el establecimiento de garajes en cada edificio de nueva construcción en solares de más de 250 m<sup>2</sup> de superficie en los que se pueda inscribir un círculo de 12 (12) metros de diámetro.



2. El número de plazas de garaje será, como mínimo, de una por vivienda, y por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) de local comercial y oficinas.

Artículo 215.- Compatibilidad de usos.

1. Si el Plan General no dispone otro uso, es uso característico de la Edificación Cerrada el residencial de categoría 1<sup>a</sup>, (Edificio de viviendas). Se permite la categoría 2<sup>a</sup>, (Vivienda unifamiliar).
2. Son usos compatibles, sin perjuicio de que el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle disponga de mayores limitaciones en zona concreta, los siguientes:
  - a) El uso industrial en las categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>.
  - b) El uso de alojamiento turístico en las categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.
  - c) El uso comercial en las categorías 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
  - d) El uso de oficinas en todas las categorías.
  - e) Las salas de reunión en todas las categorías.
  - f) Garajes y servicios del automóvil en todas las categorías.
  - g) Los usos dotacionales en todas sus clases, con la salvedad de que la situación del uso sanitario de la categoría 1<sup>a</sup> tendrá que venir definida en el planeamiento.

CAPITULO III.- CIUDAD JARDIN.

Artículo 225.- Clasificación en grados.

1. Según la intensidad de edificación permitida se distinguen tres grados, con las siguientes características:

Grado 1. Grado 2. Grado 3.

- Tipo Hilera, parcela Aislada, pareada Aislada
- Solar mínimo 150m<sup>2</sup>/120m<sup>2</sup> 350m<sup>2</sup> 500m<sup>2</sup>/700m<sup>2</sup>
- Círculo insc.min. 6 mts. 12 mts. 15 mts.
- Edif. Máxima 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máx. 50% 35 25%
- Retranqueo frontal mínimo 3 mts. 3 mts. 5 mts.
- Separación mín. a otros linderos (trasero) (lateral y trasero) (lateral y trasero)
- Frente mín. 3mts. 3mts. 3mts.  
5 mts. 10 mts. 15 mts.

2. Los sótanos y semisótanos estarán incluidos dentro de la ocupación máxima y respetarán los retranqueos exigidos.
3. La parcela mínima del grado 3 tendrá una superficie de setecientos metros cuadrados (700 m<sup>2</sup>) en el ámbito delimitado por las siguientes calles y caminos, ordenado con anterioridad a la entrada en vigor de este plan por las Normas Subsidiarias (Zona Centro):



Camino Fuente Cañizares; Camino Pozo Cabildo; Camino Madre del Agua y su prolongación hasta el Camino el Bronco; Camino La Rúa; Calle Quintín Benito; Avenida Siverio Alonso; Avenida Lucas Vega y Camino Las Gavias.

4. Las parcelas “residuales”, de superficie inferior a la mínima señalada y colindantes en todo su perímetro interior con parcelas ya construidas en el 50% de su edificabilidad máxima autorizada, serán edificables cumpliendo el resto de los parámetros establecidos en esta normativa.
5. La parcela mínima del grado 1 tendrá una superficie de ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>) cuando sobre la misma se promuevan “viviendas de protección oficial”.

Artículo 226.- **Altura máxima de la edificación.**

1. La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas y siete metros con veinte centímetros (7,20), medida en cada una de las fachadas, desde el terreno circundante ya urbanizado de la parcela hasta la parte inferior del último forjado.
2. En el supuesto de cubierta inclinada, la altura máxima anterior será de seis metros y cincuenta centímetros (6,50), medida a la parte inferior del alero en el plano de fachada. La cumbrera no superará un metro con ochenta centímetros a partir de la altura máxima anterior.
3. Cualquier planta abuhardillada se computará como planta.
4. Se permite no computar para el cálculo de la altura el acceso a sótanos o semisótanos con un ancho máximo de tres (3) metros.
5. Por encima de la altura máxima no se permiten cajas de escalera, lavaderos, ni otras construcciones, sólo chimeneas y elementos sencillos.

Artículo 227.- **Altura de plantas.**

1. La altura libre de pisos no será menor de dos metros y cincuenta centímetros (2,50), salvo en baños, trasteros y garajes, donde podrá ser de dos metros veinte centímetros (2,20) como mínimo.
2. La altura libre máxima de toda planta será de tres metros (3 mts.).

Artículo 228.- **Retranqueos.**

1. La edificación se separará de los linderos y de la alineación de las vías lo especificado en el artículo 225 según sea el grado establecido.
2. Sólo se podrán adosar dos edificaciones de parcelas colindantes cuando se proyecten y construyan simultáneamente, en las condiciones del grado que corresponda y siempre que no queden muros de contigüidad sin fachada. En los espacios libres no se permitirá construcción alguna que perturbe su función de jardín.
3. En las parcelas del grado 3 de esta zona no se permite adosar al lindero ningún tipo de construcción (incluso pérgolas, terrazas cubiertas, invernaderos y similares).



Artículo 229.- **Salientes y vuelos.**

Los cuerpos volados, cornisas y aleros sólo se admiten dentro de la ocupación máxima y ajustándose a los retranqueos permitidos.

Artículo 230.- **Agrupación de viviendas.**

Se permitirá la construcción en una parcela de un conjunto de viviendas formando una colonia, cuando el proyecto lleve incluido la urbanización de los terrenos correspondientes, con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se ajustará a las determinaciones y tipo de agrupación propios del grado permitido.
- El número máximo de viviendas será el cociente entero resultado de dividir la superficie de suelo por la parcela mínima correspondiente.
- La condición de círculo mínimo inscriptible se entiende referida a la parcela objeto de la agrupación.
- La separación entre las edificaciones de la colina será como mínimo de ocho (8,00) metros.
- El viario interior de acceso a viviendas y garaje tendrá un tratamiento integrado, en diseño y materiales, con las áreas ajardinadas comunes, dominando éstas sobre las exclusivamente rodadas.
- En las colinas de edificación en hilera el frente continuo máximo de edificación será de cuarenta y dos (42) metros.

Artículo 231.- **Aparcamientos.**

Será obligatorio establecer en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de garaje por vivienda.

Artículo 232.- **Compatibilidad de usos.**

1. Es uso característico el residencial de la categoría 2ª, vivienda unifamiliar.
2. Son usos compatibles los siguientes:
  - a) El industrial de la categoría 1ª y en la situación 1ª.
  - b) El uso de hospedaje en la categoría 1ª, en edificio exclusivo y hasta veinte (20) camas.
  - c) El comercio de la categoría 1ª. Las categorías 2ª y 3ª sólo se situarán en los espacios que en su caso haya dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla. En CJ-1 se admiten pequeños comercios (2ª) en planta baja.
  - d) Las oficinas de la categoría 1ª.
  - e) Las salas de reunión no se permiten.
  - f) Los garajes de las categorías 1ª y 2ª.
  - g) El uso de comunicaciones y espacios libres.

Los equipamientos docente, administración y servicios públicos de las categorías 1ª y 2ª, sanitario y asistencial de las categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª y sociocultural. Todos ellos se situarán en edificios exclusivos y en los espacios que en su caso haya dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.



Artículo 299.- **Surtidores de combustible y estaciones de servicio.**

1. Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.
2. En caso de surtidores de combustibles se prohíbe su instalación en el interior de los garajes, excepto en los de categoría 4ª (garaje en edificio exclusivo.)
3. Su emplazamiento en áreas residenciales requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el entorno del surtidor, resolviendo problemas de circulación de vehículos, medianeras al descubierto, ordenación de volúmenes y otros factores que condicionen la relación de surtidores y estaciones con el entorno urbano.
4. No podrán estar emplazados ni en Casco Histórico ni en zonas de Ciudad Jardín. Tampoco podrán emplazarse en aquellas categorías de Suelo Rústico en las que se prohíba o se remita su ordenación definitiva a planeamiento especial.

Artículo 300.- **Servicio público de transporte.**

1. Cumplirán las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación.
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.
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 que tendrá que ser aprobado por el Ayuntamiento.

**CAPITULO V.-USO COMUNICACIONES.**

Artículo 301.- **Definición y aplicación.**

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 aquellos que permiten el estacionamiento temporal.
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 el 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:

1ª. Autopistas y autovías: sirven para altos volúmenes de tráfico en desplazamientos interurbanos, con separación de calzadas para cada sentido.

2ª. Carreteras: sirven para desplazamiento de largo recorrido y no tienen separación de calzadas.

3ª. Vías urbanas principales: integran la red urbana de primer orden.

4ª Vías secundarias: su función fundamental es comunicar entre sí las vías más importantes y dar acceso a la red de calles ordinarias.

5ª Calles ordinarias: tienen como función vial principal la de encauzar el tráfico hasta las actividades.

6ª. Caminos y pistas.

Artículo 303.- **Condiciones de proyecto.**

1. Las autopistas, autovías y carreteras se proyectarán de acuerdo a lo que disponga la legislación sectorial vigente, dictada por la Administración Autonómica o Estatal.
2. Las autopistas, autovías y carreteras, cuando discurren por suelo rústico estarán sujetas a las limitaciones y servidumbres exigidas por dicha legislación.
3. Asimismo, las obras de apertura o mejora de las carreteras de carácter local se harán de acuerdo a los requisitos exigidos y, salvo casos extremos muy justificados, con arreglo a las siguientes características técnicas mínimas:
  - Plataforma mínima.....8 metros.
  - Calzada mínima .....6 metros.
  - Radio mínimo .....25 metros
  - Giro máximo .....150 °
  - Rampa máxima .....10%
  - Rampa máxima a la salida del acuerdo, en vías transversales. ....8%
  - Chaflán libre mínimo .....6 metros
  - Distancia de edificaciones, cerramientos, escaleras, rampas, etc. al eje.....8 metros
  - Cuerda mínima libre de obstáculos a la viabilidad en las curvas, entre alineaciones del eje.....25 metros.
  - Si por las condiciones técnicas de las carreteras y, una vez ejecutadas, resultase pérdida de visibilidad en puntos singulares de su trazado, podrá obligarse en ellos a mayores retranqueos.
  - La rasante, en todo el ancho del retranqueo, será la misma que la de la carretera, y a ella deberán adaptarse los accesos a fincas o edificaciones.



4. En las vías urbanas principales y secundarias la anchura mínima de los carriles será de tres (3) metros. Si es tipo rambla, el paseo central tendrá un ancho no menor de seis (6 mts), siendo el ancho preferente entre (9 mts) y quince (15 mts.) metros. Las aceras tendrán un ancho mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) y la rampa máxima admisible será del diez por ciento (10%).
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, sin perjuicio de lo que determina el Plan en su ordenación concreta y de los requisitos mínimos en la zona "Casco Tradicional", 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%)
6. En los caminos que haya de admitir circulación rodada en doble dirección la anchura mínima de la plataforma será de cinco (5) metros. Para obras de nueva planta la rampa máxima no será normalmente superior al doce por ciento (12 %), ni al catorce por ciento (14%) en casos extremos, no los radios de giro inferiores a quince (15) metros, ni a diez (10) metros el ancho entre las edificaciones.

Los caminos y pistas en el suelo rústico estarán, además, a lo dispuesto en el artículo 84 de estas Normas, "Condiciones Generales de la Red Viaria".

7. Los aparcamientos en superficie libre, anexos a la red cumplirán las dimensiones de "plazas" y "calles" especificadas en las condiciones de los garajes de este Título (artículo 298.4 y 5).
8. La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial cumplirán las normas técnicas que le sean de aplicación, y las generales de respeto a los criterios de la ordenación, adaptación al paisaje urbano y concreto acabado de lo construido y restauración de lo alterado.

Artículo 304.- **Línea límite de edificación.**

1. Las distancias de la línea límite de edificación con respecto a las carreteras que se mencionan serán las definidas por el Plan General y, en su caso, la legislación sectorial vigente.
2. En los planos de ordenación detallada de este plan se definen las secciones previstas y líneas límite de la edificación para cada una de las vías del sistema general, existentes o de mera propuesta.

## CAPÍTULO VI.- USO DE 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:

1ª Parques periurbanos (PPU). Son aquellos espacios libres de carácter rural y de valor paisajístico, colindantes o ya bordeados por el crecimiento de los núcleos urbanos, que tradicionalmente han sido utilizados como lugares de ocio o pueden llegar a serlo con la ejecución del plan. También comprenden los espacios en los que, existiendo actividades agrícolas, se propone la integración de dichas actividades con las del uso específico de los parques urbanos (parque eco-rural).

2ª Parques urbanos (PU). Son aquellos espacios libres de uso público cuya superficie supera dos hectáreas (2Ha.), pueda inscribirse en ella un círculo de cincuenta metros (50 mts) de diámetro y su misión sea ofrecer un espacio verde de uso público para esparcimiento de la población cuyo ámbito de influencia sea superior al barrio. Se admite la edificación para uso de equipamiento socio-cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

3ª Parques deportivos (PD). Son aquellos espacios libres de uso público destinados preferentemente a la práctica de los deportes, bien al aire libre o bien en recintos cerrados. La edificación correspondiente a estos últimos supondrá una ocupación máxima del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas.

4ª Parques culturales y recreativos (PCR) son aquellos espacios libres de uso público destinados a albergar ferias, parques de atracciones, actividades culturales, etc. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Podrán disponerse en edificación siempre que ésta no ocupe más del veinticinco por ciento (25%) de la superficie del parque y estarán ajardinadas.

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 Áreas 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. Áreas ajardinadas y de juegos infantiles (AP). Están constituidas por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a los doscientos metros cuadrados (200 mts.) de diámetro. Tienen por función el embellecer los entornos urbanos y espacios libres de la red viaria mediante la vegetación, permitan la estancia de personas y el juego de niños.



Artículo 307. - Condiciones de aplicación.

1. No podrán computarse a los efectos de cubrir las dotaciones mínimas exigibles (5m<sup>2</sup>/hab), lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al veinte por ciento (20 %). la superficie de los parques incluidos en la categoría 1ª (Parque Periurbano) sólo se computará a estos efectos, en un cincuenta por ciento (50%) de la delimitada en los planos de ordenación.
2. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Se tendrá especialmente en cuenta las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en el diseño de los mismos.

Artículo 308. - Uso compatibles con el libre público.

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 de su categoría 1ª y los de carácter cultural, deportivo y recreativo en las condiciones fijadas, para cada una de las categorías.
2. En los parques pertenecientes a la categoría 1ª (parques periurbanos, PPU) sólo se admiten los usos agrícolas y ganaderos existentes, en condiciones iguales a las establecidas para el Suelo Rústico de Protección Paisajística (PP)(En los parques de la Mesa Mota, San Roque, Montaña El Cuervo y Ladera de San Matías), y de Protección de los Ámbitos de la Agricultura Tradicional (En los parques de San Diego y Montaña Brujitos).

Los planes especiales que se redacten sobre cada uno de los ámbitos señalados a los distintos parques periurbanos definirán las condiciones características de los distintos usos de equipamiento sociocultural admisibles en los mismos, así como la compatibilidad del uso residencial (unifamiliar), ya existente o ligado al uso agropecuario de los terrenos. También podrá ser admitida la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes.

## CAPÍTULO VII.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



### SECCIÓN 1ª. - CONDICIONES GENERALES.

#### Artículo 309. - Definición y clases.

1. Es uso de equipamientos 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.
2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de equipamiento comunitario: docente, administración y servicios públicos; sanitario y asistencial; y sociocultural.

#### Artículo 310. - Aplicación.

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 desarrolle destine para ello.
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.
3. -Cuando la parcela con calificación de equipamientos esté incluida en manzana con zona de edificación definida por el Plan General, se entenderá sometida a las condiciones de posición y edificabilidad de dicha zona. 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. Salvo en zona Ciudad Jardín, que será de dos (2) plantas y 7,20 mts.
  - La edificabilidad máxima, 1,33m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



**Vista general de la Parcela, desde el extremo inferior. Se puede apreciar numerosos restos de basura y escombros. En esta zona, tras los periodos de lluvias se forman amplios charcos.**



**Tramo inferior, fachada de Parcela. Vertidos de escombros, procedentes de las viviendas situadas en la linde izquierda de la parcela.**



**Tramo inferior. Acumulos de arcilla, procedente de los tramos superiores, por erosión laminar. Tras un periodo sin lluvias, se produce la desecación. Cuando se producen las lluvias, la arcilla se expande, e impermeabiliza, favoreciendo la formación de charcos.**



**Tramo inferior.  
Restos de basura desperdigados por la superficie.**



**Tramo medio.**  
**Vista del margen derecho. Naves industriales y aparcamiento de vehículos.**



**Tramo medio.**  
**La capa de tierra vegetal llegaba hasta la base del muro de piedras.**



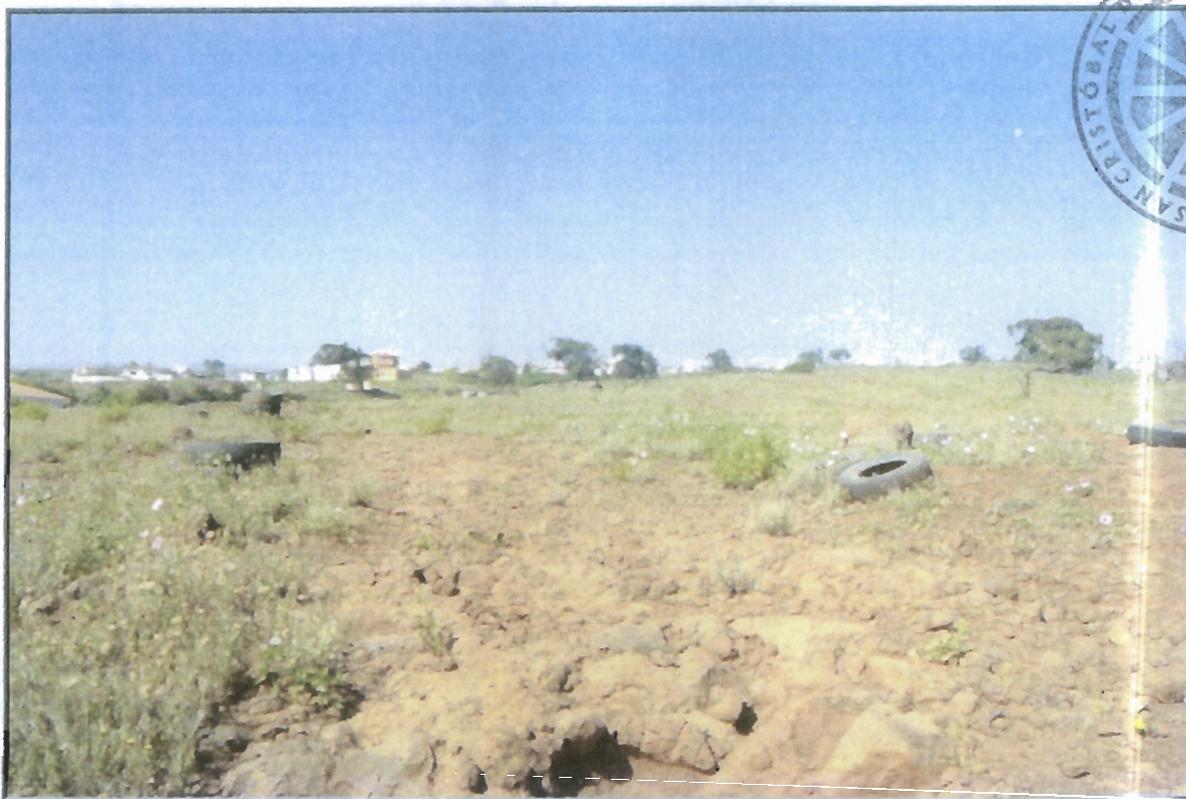
**Tramo medio.**

**En algunas zonas se ha perdido totalmente la capa de tierra vegetal, aflojando la roca madre.**



**Tramo medio, margen derecho.**

**Potencia del suelo perdido, por el abandono de la actividad agrícola.**



**Tramo medio.**

**Aumento progresivo de la pendiente, se aprecia intensos procesos erosivos.**

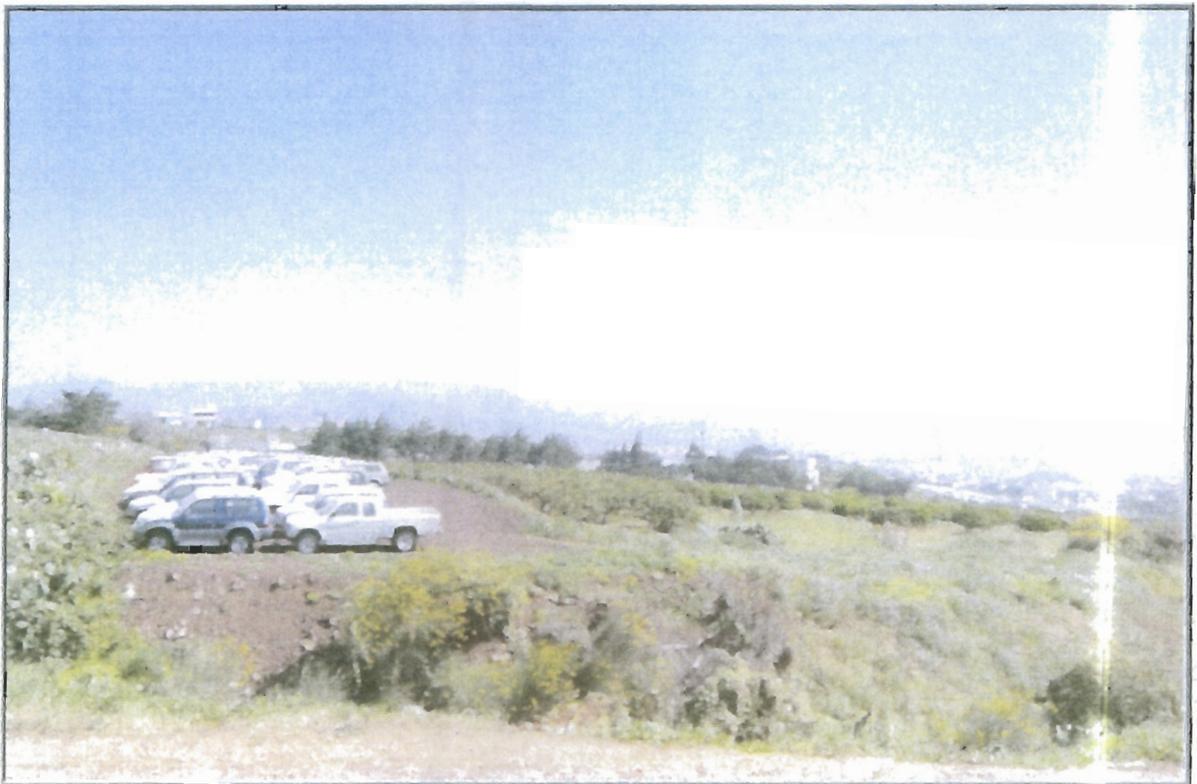


**Tramo medio.**

**La presencia de neumáticos perfectamente alineados, denota la utilización como circuito de motocross. Lo que ha favorecido la erosión del terreno.**



**Tramo medio.**  
**Amplios surcos y regueros, característicos de los procesos erosivos, favorecidos por la pendiente del terreno.**



**Tramo superior.**  
**Margen derecho de la parcela con vista de aparcamientos de naves industriales.**



## **ANEXO DE CONTENIDO AMBIENTAL**

**ANEXO DE CONTENIDO AMBIENTAL (Decreto 35/95)**

**INDICE DE CONTENIDOS**



1.- INTRODUCCION.

2.- OBJETIVOS.

3.- MOVIMIENTOS DE TIERRA Y REUTILIZACION DEL SUELO VEGETAL.

4.- JUSTIFICACION DEL CONTENIDO AMBIENTAL ASUMIDO POR EL PLAN PARCIAL (Art.14.3 a).

5.- INFORMACION URBANISTICA RELATIVA A LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS (Art. 14.3 b).

5.1.- CARACTERÍSTICAS Y DELIMITACION ESPACIAL DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS.

5.1.1.- CLIMA.

5.1.2.- CALIDAD DEL AIRE.

5.1.3.- HIDROLOGIA.

5.1.4.- VEGETACION.

5.1.5.- FAUNA.

5.1.6.- PAISAJE.

5.1.7.- CONDICIONES DE SOSIEGO PUBLICO.

5.1.8.- PATRIMONIO HISTORICO-CULTURAL.

6.- DIAGNOSTICO AMBIENTAL DEL AMBITO ORDENADO

6.1.- DESCRIPCION DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE. TIPOLOGIA Y LOCALIZACION DE IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES.

7.- OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES (Art.14.3 d).

8.- EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

8.1.- IDENTIFICACION DE LOS PARÁMETROS AMBIENTALES QUE PUEDEN VERSE AFECTADOS Y CARACTERIZACION DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DERIVADOS DE LA APLICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.



8.1.1.- FASE DE PLANIFICACION: ASIGNACION DE USOS Y ZONIFICACION.

8.1.2.- FASE DE CONSTRUCCION: OBRAS Y EDIFICACIONES

8.1.3.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.

8.1.4.- CONCLUSIÓN: VALORACION-EVALUACION.

8.2.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL CONJUNTO DE MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS DEL PLAN PARCIAL O REMITIDAS A SUS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

8.2.1.- FASE PREOPERACIONAL.

8.2.2.- FASE DE CONSTRUCCION.

8.2.3.- FASE OPERATIVA.

8.3.- DESCRIPCION DE LOS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACION O UTILIZACION SE CONSIDERA NECESARIA PARA LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

9.- CONCLUSION.



## 1.- INTRODUCCION.

El Presente Anexo desarrolla las determinaciones de los Art. 13 y 14 del Decreto 35/95, con excepción de aquellas que por resultar coincidentes con las determinaciones del Art. 58 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, han sido desarrolladas en la Memoria Urbanística propiamente dicha y/o en la Normativa Urbanística. Tales determinaciones están referidas a los siguientes apartados:

- Adaptación de la red viaria y sus enlaces con el sistema general de comunicaciones a las formas de relieve.
- Asignación de usos por memorizados e intensidades en función de las características ambientales.
- Ordenación de volúmenes.
- Conexión del sector con el entorno.
- Criterios de selección de materiales y elementos de urbanización.
- Plan de Etapas.
- Medidas correctoras para disminuir los efectos negativos permanentes (Normativa Urbanística).
- Condiciones ambientales del Proyecto de Urbanización.
- Descripción y análisis de alternativas.



## **2.- OBJETIVOS**

El objetivo de este estudio Ambiental, es identificar, valorar y corregir todos aquellos impactos que puedan alterar el medio ambiente del ámbito de estudio y a su entorno, tanto sea de forma directa como indirecta. En definitiva, se mide la capacidad de acogida del territorio para soportar los usos propuestos en el Plan Parcial, así como la protección de todos los valores naturales significativos.

Para ello, se estudian detalladamente todas las actuaciones que se desean realizar con la ordenación propuesta, identificando, valorando los impactos ambientales y diseñando las medidas correctoras a los posibles impactos ambientales identificados. La calidad ambiental, como factor determinante del bienestar humano, es el objetivo fundamental de todo instrumento de planeamiento, asumido en los contenidos de este estudio.

## **3.- MOVIMIENTOS DE TIERRA Y REUTILIZACION DEL SUELO VEGETAL**

Dentro del sector del estudio se distingue un único tipo de suelo, caracterizado por un elevado porcentaje de arcilla, sobre el que se ha desarrollado tradicionalmente un uso agrícola.

El tramo medio e inferior del sector se encuentran afectados por un intenso proceso erosivo, favorecido por su abandono como suelo agrícola y una elevada pendiente del terreno, a lo que hay que unir la ausencia de una cubierta vegetal estable o de infraestructuras tradicionales para conservar el suelo.

En algunas zonas se aprecian aflojamientos de la Roca-madre, debido a la pérdida total de la capa de tierra vegetal, cuya fracción más fina, ha sido arrastrada hasta el tramo inferior, favoreciendo la creación de charcas, tras un periodo de lluvias. En general, toda la superficie de los tramos medios e inferior, presentan una elevada pedregosidad superficial, numerosos regueros y barranqueras, encharcamientos, pequeños deslizamientos y derrumbamientos.

Antes del inicio de la fase de obras se procederá a la recogida de escombros y basura que actualmente se distribuyen por la superficie, para posteriormente ser trasladados a un vertedero autorizado.

#### **4.- JUSTIFICACION DEL CONTENIDO AMBIENTAL ASUMIDO POR EL PLAN PARCIAL (Art. 14.3 a).**



Como ya hemos señalado en la Memoria, el objetivo de este Plan Parcial es la promoción de un complejo residencial dotado de un alto nivel de calidad ambiental.

La tipología edificatoria, basándose en viviendas adosadas, implantadas dentro de un condominio de paisaje continuo y comunal, que garantizan la continuidad del paisaje. Continuidad que no sólo la otorga la tipología edificatoria, sino la baja densidad que tales actuaciones requieren y permitiendo en las zonas de retranqueo el cultivo de vegetación que garantice dicha continuidad.

Especial atención precisa al respecto, la solución de continuidad o de maclaje entre la zona residencial, zona verde y los terrenos de cesión municipal. A tales efectos se ha optado por concentrar en este punto, el Sistema de Espacios Libres, formalizado en un parque de 12.614,40 m<sup>2</sup>, poblado por vegetación y de características propias de la vegetación autóctona.

El modelo territorial adoptado, en el que el carácter aislado de la edificación, permite una amplia versatilidad de formas de agrupación, va a permitir formaciones vegetales incluidas en áreas edificables.

La plantación complementaria que resulte preciso realizar en las zonas verdes, se efectuará con especies vegetales canarias, recurriéndose igualmente al empleo de especies alóctonas sin capacidad de asilvestramiento por sí mismas. En todo caso, se trata de especies con capacidad de adaptarse y progresar con escaso consumo hídrico.

Un factor determinante de la calidad ambiental de la promoción, es la forma en la que se diseñe la vialidad rodada y peatonal del Plan. Desde este punto de vista contribuye a obtener esta calidad el propio diseño viario del complejo residencial.

Todo el perímetro de la parcela residencial se encuentra conformado por una banda vegetal que actúa de transición con el entorno, de forma que la nueva implantación aporte calidad ambiental a la globalidad del tejido urbano en él se inscribe.



## **5.- INFORMACION URBANISTICA RELATIVA A LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS (Art. 14.3 b).**

### **5.1.- CARACTERISTICAS Y DELIMITACION ESPACIAL DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS.**

#### **5.1.1.- CLIMA.**

El clima de la zona en la que se sitúa el Archipiélago Canario, es el resultado de la interacción de dos conjuntos de factores que actúan a distinta escala, por un lado la dinámica atmosférica, propia de las latitudes subtropicales y la influencia que proporciona el hecho de ser, en general, islas con un relieve abrupto, bañadas por corriente oceánica fría y próximas a un continente.

Los rasgos climáticos esenciales son el resultado de la alternancia de anticiclones cálidos subtropicales que dan lugar a un tiempo estable y de borrascas del frente polar, no muy frecuentes, que provocan un tiempo lluvioso e inestable.

La proximidad al continente africano repercute claramente en el clima de Canarias. Cuando se produce una situación que favorece la invasión de aire más cálido sobre las islas, se produce un tiempo muy característico que es el opuesto al dominante. Se denomina "tiempo sur" porque es el antagónico al tiempo habitual del Norte, aunque los vientos lleguen con una componente de Sudeste, Este o incluso del Nordeste.

El Término Municipal de La Laguna se sitúa al Noreste de la Isla de Tenerife, por lo que se inscribe dentro de las características de dinámica atmosférica general del clima de Canarias.

El hecho de encontrarse en la fachada Noreste de la isla, determina la presencia de los vientos Alisios cargados de humedad, que suavizan las temperaturas y aportan precipitaciones.

La ascensión de estos vientos en altura, provoca la formación del mar de nubes, entre los 600-1.500 m.s.m.

#### **5.1.2.- CALIDAD DEL AIRE**

El sector de estudio se encuentra situada en una zona abierta con una ligera inclinación hacia el mar, lo que favorece la acción del barrido del aire.

Las fuertes emisiones de gases o cualquier otro tipo de sustancias, presentan un carácter puntual, así es el caso de los gases provenientes de la circulación de los vehículos por las carreteras próximas.

En líneas generales, se puede concluir que la calidad del aire en el ámbito de estudio es buena y que, en todo caso, la propicia exposición a la acción de barrido del aire de la parcela en estudio, favorecerá la rápida dispersión de cualquier elemento que pueda afectar a la calidad del mismo.



### 5.1.3.- HIDROLOGIA.

El estudio hidrológico abarca los factores que se relacionan con las aguas superficiales. En este sentido interesa conocer qué parte del agua procedente de la lluvia alcanza el subsuelo por infiltración. Lógicamente este proceso está interrelacionado con la precipitación o aporte de agua procedente de la lluvia, evapotranspiración real o fracción de agua que regresa a la atmósfera tras ser transpirada por la cubierta vegetal y la escorrentía o agua que discurre superficialmente por los cauces de barrancos y barranqueras.

Las características climatológicas de la zona, presentadas en un apartado anterior, ha puesto en evidencia el carácter húmedo de la zona de estudio, con unos valores anuales medio de precipitación medios-altos.

### 5.1.4.- VEGETACION.

Debido a que el área objeto de estudio y sus alrededores se encuentran fuertemente antropizados, la vegetación de la zona está formada por especies asilvestradas e introducidas, con fines agrícolas y de ajardinamiento.

De la vegetación natural que antaño ocupase esta zona, no quedan muestras significativas.

La pérdida parcial e incluso total de la capa de tierra vegetal, debido a la intensa erosión, imposibilita el asentamiento de una cubierta vegetal estable. Dos únicas especies arbóreas introducidas, a modo de linderos, se encuentran en el sector del estudio, representadas por unos pocos ejemplares, pertenecientes a los géneros *Cupresaus* y *Eucaliptus*. Y un único ejemplar de *Prceisix Canariensis*, asociado a los restos de una vivienda agrícola.

Por lo que podemos concluir, que la vegetación actual tiene una baja significación botánica.

### 5.1.5.- FAUNA.

Del mismo modo que la vegetación natural, se ha visto alterada hasta el punto de su total desalojo, la fauna que caracteriza el ámbito de estudio ha sufrido las consecuencias de las actuaciones humanas sobre el territorio.

Aunque existen animales de amplio espectro ecológico, capaces de vivir en distintos ambientes, por lo general no es así y cada especie animal se encuentra adaptada para hacerlo en uno sólo de ellos. Así pues, cada piso de vegetación tiene una fauna típica, aunque insistimos en que el modelo no es estricto y muchas especies pueden transgredir unos límites de separación que pueden estar muy poco definidos.

Los principales factores condicionantes de la presencia y distribución de elementos faunísticos en el interior del ámbito de estudio son la propia distribución de áreas vegetales, el tipo de vegetación y la presencia del hombre.



Entre los invertebrados, dentro de los insectos, destacamos la presencia de dípteros (moscas) e himenópteros (abejas, avispas, abejorros), arácnidos (arañas), coleópteros (escarabajos), etc.

La fauna vertebrada existente en la zona de estudio es más bien pobre. Las aves, con mayor capacidad de dispersión, suponen el grupo de vertebrados más abundante y diversificado.

Las especies de la avifauna presentes en el espacio delimitado, podrán desplazarse hacia áreas cercanas con capacidad de acogida en caso de verse directamente afectadas por las actuaciones de desarrollo de la ordenación propuesta, de modo que no cabe indicar pérdidas de valores faunísticos significativos.

Los mamíferos, por el contrario, son uno de los grupos peor representados, existiendo especies introducidas voluntariamente por el hombre, como es el caso del conejo (*Oryctolagus cuniculus*), introducido en la isla con fines cinegéticos y muy abundante en la zona y especies introducidas de modo involuntario, entre las que destacan el ratón (*Mus musculus*) y la rata común (*Rattus norvegicus*).

#### 5.1.6.-PAISAJE.

Debido a que toda la parcela de estudio ha soportado en el pasado actividades agrícolas, domina el Paisaje Rural.

Se trata de terrenos que en su momento fueron acondicionados, (desbroce de vegetación natural, apertura de pistas,...) para el cultivo. El abandono de las actividades agrícolas, unido a la intensa erosión, dificultan la colonización de estas áreas por parte de la vegetación natural. El aspecto que ofrecen estas superficies es el de grandes solares únicamente tapizados por vegetación herbácea de nula singularidad y segundados por muros de piedra (tramo superior) que en muchos casos se encuentran en estado de ruina, favoreciendo un incipiente proceso erosivo.

El impacto paisajístico relacionado con el abandono de grandes extensiones de cultivo, se acentúa cuando quedan sobre el terreno la infraestructura relacionada con estas prácticas agrícolas, (pistas de tierra, cuarterías y viviendas de aperos, muros de piedra derruidos, etc...) que como consecuencia de la falta de uso, se ven sometidos a un deterioro que contribuye a devaluar la calidad del paisaje.

#### 5.1.7.- CONDICIONES DE SOSIEGO PUBLICO.

Las características fisiográficas de la zona de estudio, unido a los usos existentes en las proximidades de la zona, como son el industrial-residencial a los que se une una red viaria que conecta los diferentes núcleos, han propiciado la presencia de determinados elementos modificadores de las condiciones de sosiego de la población existente.

Las características topográficas de la zona de estudio, sin ningún tipo de barrera topográfica, junto a las propias condiciones climatológicas, facilitan la rápida dispersión de posibles erosiones.



### **5.1.8.- PATRIMONIO HISTORICO-CULTURAL.**

Patrimonio histórico y arqueológico: Consultado el Plan General se deduce que no existe patrimonio histórico o arqueológico conocido en la zona. Al tratarse de un suelo previamente modificado, los posibles restos habrían aparecido en las actuaciones precedentes sobre este territorio. Se concluye que será una actuación inocua.

## **6.- DIAGNOSTICO AMBIENTAL DEL AMBITO ORDENADO.**

### **6.1.- DESCRIPCION DE LA PROBLEMATICA AMBIENTAL PREEXISTENTE. TIPOLOGIA Y LOCALIZACION DE IMPACTOS AMBIENTALES PREESXISTENTES.**

Los impactos existentes en el territorio estudiado, son fruto de los usos desarrollados en él a lo largo del tiempo. Principalmente la actividad agrícola, que tradicionalmente se desarrolló en todo el ámbito del sector, actualmente en avanzado estado de abandono.

Los agentes físicos que actúan en estas antiguas parcelas de cultivo, han provocado en ellas un proceso erosivo que ha ido disminuyendo su capacidad agrícola, hasta hacerlas prácticamente inservibles a estos fines, en los tramos medio e inferior.

Testigos de aquel pasado, son los restos de las infraestructuras asociadas a las practicas agrícolas, en franco deterioro, ofreciendo un estado ruinoso.

El estado de abandono se acentúa con zonas en el sector, sometidas a vertidos puntuales de residuos sólidos urbanos (escombros, chatarras, etc...) de forma dispersa.

Paralelamente al margen derecho del sector, discurre una línea de tensión, a todo lo largo, que igualmente produce un impacto paisajístico.

En definitiva, se trata de un paisaje fuertemente antropizado, ausente de interés, en el que el entorno inmediato responde a un paisaje previamente alterado por la acción humana.

## **7.- OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES (Art. 14.3 d).**

El inventariado y caracterización de los recursos naturales y culturales efectuado, pone de relieve la existencia del Sector GENETO-10, de un patrimonio que por su escaso valor geomorfológico y vegetal, no es necesario su conservación.

Por lo que respecta a los bordes del sector, el Plan prevé que la implantación de la edificación, se realice de forma que quede asegurada la creación de una franja ajardinada que actúe de colchón con el exterior, de tal manera que la integración con las parcelas colindantes, se realice sin producir roturas del paisaje común a estas.

En el caso de que la implantación de usos dotacionales, pueda afectar a ejemplares vegetales significativos, se procederá a su preplantación, en zonas verdes del sector.



## **8.- EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.**

### **8.1.- IDENTIFICACION DE LOS PARÁMETROS AMBIENTALES QUE PUEDEN VERSE AFECTADOS Y CARACTERIZACION DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DERIVADOS DE LA APLICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.**

Los impactos de efectos apreciables en el medio ambiente, producidos por las determinaciones del Plan, tiene un carácter secuencial que se corresponde con las siguientes fases:

- 1.- Fase de Planificación: Asignación de Usos y Zonificación.
- 2.- Fase de Construcción: Obras y Edificaciones.
- 3.- Fase Operativa: Funcionamiento.

Veremos a continuación, a qué factores y en qué grado afectan cada una de estas acciones al medio ambiente. Antes de ello, cabe señalar que la valoración de los impactos tiene carácter cualitativo, ya que resulta muy difícil, si no imposible, medirlos cuantitativamente y su valoración se realiza sin tener en cuenta en este capítulo la reducción, eliminación o compensación que se pueda producir por la aplicación de medidas correctoras.

#### **8.1.1.- FASE DE PLANIFICACION : ASIGNACION DE USOS Y ZONIFICACION.**

En este apartado se contemplan todas las interacciones derivadas de la asignación de usos y zonificación definidos para el ámbito del Plan Parcial del Sector GENETO-10, cuyas actuaciones se han agrupado en función de su incidencia medioambiental. Los factores del medio afectados y su valoración son los siguientes:

##### **8.1.1.1.- Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.**

**a) Calidad del aire:** En cuanto a las modificaciones de las condiciones actuales que se puedan producir por la instalación de un uso residencial en una zona abierta sin obstáculos geográficos que reduzcan el efecto de barrido del aire:

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Sinérgico.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Discontinuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE POSITIVO



**b) Hidrología:** La zona de estudio se encuentra en un área donde las precipitaciones son de grado medio-alto.

Hay que añadir que se proyecta un alcantarillado de recogida de agua pluviales.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Discontinuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.

**c) Geología:** Los elementos geológicos de la zona sobre los que se ordenan las actuaciones más significativas, son de escaso interés.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Discontinuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: MODERADO.



**d) Geomorfología:** Se analiza la adaptación de los nuevos usos y su delimitación con las características topográficas de la zona, también su mimetización con el medio físico. Desde el punto de vista geomorfológico se diferencian dos sectores. El tramo inferior, con una suave pendiente y el tramo medio y superior, con una pendiente media-alta.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Irrecuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: MODERADO.

**e) Suelos:** La superficie destinada a albergar al Plan Parcial presenta avanzados procesos erosivos, tramo medio e inferior. Con pérdida de la capa de tierra vegetal, por zonas.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Discontinuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE POSITIVO.



**f) Vegetación:** Carece de flora endémica o de interés. La vegetación existente en la montaña de la Atalaya, en la ladera más próxima a la zona afectada ha sido modificada. Las especies originarias fueron sustituidas por Eucaliptos.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE POSITIVO.

**g) Fauna:** Las perturbaciones que se ocasionan con los cambios de las condiciones naturales del sector por la asignación de nuevos usos y la ocupación permanente del suelo, actúan destruyendo parte de los hábitat existentes, creando efectos barrera que provocan una redistribución de las especies afectadas fuera de este ámbito y la pérdida de aquellas que no tienen posibilidades de huir.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: MODERADO.

**h) Paisaje:** Se evalúa la afección a este recurso ante la instalación de un uso residencial en terrenos, con un Suelo Urbano de uso igualmente residencial. El sector central tanto Noroeste de la parcela como el Sureste, se destinará a zona de parque y dotaciones municipales. En estas superficies junto a los espacios libres privados que integran las edificaciones, conservarán las especies antes mencionadas.



- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE POSITIVO.

#### **8.1.1.2.- Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.**

**a) Adecuación al planeamiento municipal vigente en La Laguna:** Se evalúa la adecuación a la Normativa del planeamiento municipal vigente, respecto a las tipologías edificatorias, edificabilidad y dotaciones.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Positivo.
- \*Permanente.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE POSITIVO.



**b) Alteración de los usos actuales:** Actualmente el sector objeto de estudio, se encuentra en un estado de abandono de los usos agrícolas que en el pasado albergó.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE POSITIVO.

**c) Intersección de infraestructuras preexistentes:** Las infraestructuras existentes en la parcela están relacionadas con el uso agrícola.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE POSITIVO.

**d) Bienestar social:** La eliminación, en el tramo inferior, de las charcas que se forman tras los periodos de lluvias, debido a la acumulación de la fracción más fina del suelo, motivado por los procesos erosivos, así como la eliminación de los vertidos puntuales dispersos por el sector. Puede tener efectos positivos para la salubridad de las viviendas colindantes,

- Caracterización del efecto.

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE POSITIVO.



**e) Patrimonio histórico y yacimientos arqueológicos:** La parcela en estudio carece de elementos históricos de interés y yacimientos arqueológicos.

- Caracterización del efecto:

- \*Compatible.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.

### **8.1.2.- FASE DE CONSTRUCCION: OBRAS Y EDIFICACIONES.**

En este apartado se contemplan todas las interacciones derivadas de la preparación del terreno para la realización de las obras y edificaciones propuestas en el Plan de Etapas. Los factores del medio afectados y su valoración son los siguientes:

#### **8.1.2.1.- Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.**

**a) Calidad del aire:** Se contempla la emisión de polvo generado en la apertura de las vías interiores de circulación y en la parcelación, tráfico de camiones y maquinaria pesada, movimientos de tierras, desmontes, realización de la red de abastecimiento y saneamiento, extensión del firme y hormigonados, ect.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Negativo.
- \*Temporal.
- \*Sinérgico.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Discontinuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: MODERADO.



**b) Geología:** La realización de los desmontes para la implantación de la infraestructura viaria y la ejecución de la edificación, aunque manifiestamente moderados por el alto grado de adaptación a la topografía natural, previsto en el Plan, no supone para las zonas afectadas, pérdida de elementos de interés.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Irrecuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.

**c) Geomorfología:** Las alteraciones a este factor se provocarán principalmente en la zona Central, aunque la topografía de la parcela hará que los movimientos de tierras y desmontes sean de escasa magnitud. La zona Noroeste, que presenta los mayores relieves de la parcela, verá modificada su fisonomía en el margen de la parcela.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Sinérgico.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Irrecuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: MODERADO.



**d) Hidrogeología:** No se contemplan riesgos de contaminación del acuífero por vertido accidental de combustible o aceite de la maquinaria de obras.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Temporal.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Discontinuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.

**e) Hidrología:** Durante la ejecución de la obra no se contempla ninguna acción que pudiera afectar a las redes de drenaje natural existentes en el ámbito de actuación.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Temporal.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
  
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Discontinuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.



**f) Suelos:** Se contempla las alteraciones de las características edáficas de los mismos al realizar las nuevas vías de circulación, movimientos de tierras, impermeabilización de superficies, cambios en la red de drenaje, cambios en el valor productivo, etc., puesto que la parcela cuenta con suelos que tuvieron un uso agrícola y que pueden ser retirados y tratados.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Negativo.
- \*Temporal.
- \*Simple.
- \*Indirecto.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: MODERADO.

**g) Vegetación:** No se contemplan las perturbaciones que la realización de las obras supone como son el desbroce y arranque de las especies vegetales que ocupan pequeñas partes de la superficie de la parcela a urbanizar, ya que son de escaso interés.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Negativo.
- \*Temporal.
- \*Indirecto.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: MODERADO.



**h) Fauna:** Se evalúa la afección a las especies faunísticas en cuanto a alteración de su hábitat naturales y molestias ocasionadas por ruidos, emisiones lumínicas y partículas en suspensión, etc. Puesto que estas especies son las propias de una zona antrópica pisada en la que predominaba el uso agrícola, podrán desplazarse al suelo exterior a la parcela. Se valora además, la instalación de las zonas verdes.

- Caracterización del efecto.

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Temporal.
- \*Simple.
- \*Indirecto.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental. MODERADO.

**i) Paisaje:** En cuanto a la transformación de las características paisajísticas del territorio durante las obras, la mayor afección la provocará el movimiento de maquinaria y camiones, así como la instalación de elementos artificiales.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Negativo.
- \*Temporal.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: MODERADO.



### 8.1.2.2.- Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

**a) Empleo y Economía Local:** Se produce un incremento de este factor en el sector de la construcción, en el de operarios de maquinaria pesada, vehículos de transporte, empleo relacionado con la implantación de comercios (bares, tiendas, oficinas) así como los usos industriales. Así mismo, se obtiene un incremento directo e indirecto de la renta municipal.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Positivo.
- \*Temporal.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE-POSITIVO

**b) Bienestar Social:** La realización de las obras generarán ruidos, vibraciones y emisiones de polvo y gases

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Temporal.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.



**c) Alteraciones del tráfico rodado:** En cuanto a tráfico de maquinaria se refiere, la parcela cuenta actualmente con una serie de pistas de acceso por el sector Este, que conectan con la carretera municipal que sirve de acceso al sector. El volumen de las obras a realizar y el transporte de tierras al exterior, será pequeño, por lo que la densidad de maquinaria también esperándose que no afecte al tráfico rodado de esta carretera municipal.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Temporal.
- \*Simple.
- \*Indirecto.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Discontinuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.

### **8.1.3.- FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.**

En este apartado se estudia las interacciones existentes entre el medio ambiente y los factores generados por el funcionamiento de los usos definidos por el Plan Parcial.

Los factores del medio y su valoración son los siguientes:

#### **8.1.3.1.- Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas.**

**a) Calidad del aire:** Se evalúa la casi nula existencia de posibles focos de alteración de la calidad del aire, derivada de la implantación del uso residencial. A tales efectos, se pondera el efecto de la baja densidad, la existencia de amplias zonas de espacios libres.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Sinérgico.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.



**b) Hidrogeología:** Las aguas residuales serán impulsadas hasta la red de alcantarillado municipal, para posterior redistribución y las aguas pluviales serán recogidas por un sistema de alcantarillado. En cuanto al empleo de fitosanitarios, no superará el utilizado en el pasado para esta finca, ni el que se utiliza actualmente en las fincas vecinas que han provocado que el agua en esta zona presente contaminación agrícola.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.

**c) Suelo:** Se valoran las posibles afecciones al suelo asociado a las zonas verdes y espacios libres.

- Caracterización del efecto.

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.



**d) Vegetación:** Se tendrá en cuenta la plantación en las zonas verdes de especies endémicas, el acondicionamiento de los viarios, etc. Teniendo en cuenta que en el sector no existen especies de que merezcan un especial interés, salvo un ejemplar de Phoenix Canariensis (palmera Canaria).

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.

**e) Fauna:** En cuanto a las alteraciones generadas por el incremento del tráfico en la zona que afectan a las especies más sensibles tanto para invertebrados como vertebrados, como son las producidas por el ruido de los vehículos, emisiones gaseosas de la combustión y la iluminación de las vías en períodos nocturnos.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Indirecto.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Periódico.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.



**f) Paisaje:** Se valora la ocupación del medio por 19 parcelas residenciales con dos plantas de altura, amplias zonas verdes que circundarán las instalaciones residenciales, sistema viario de tráfico con vehículos en su mayor para particulares, así como la ubicación en la zona Noroeste de una parcela dedicada a parque y jardín. El conjunto de actuaciones se desarrollará en un terreno agrícola en desuso que limita con zonas agrícolas en desuso, alineada a la calle actual.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Indirecto.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.

#### **8.1.3.2.- Variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.**

**a) Intersección de infraestructuras existentes:** Se valora la instalación y funcionamiento de las conexiones con las redes de servicio del entorno.

- Caracterización del efecto:

- \*Mínimo.
- \*Negativo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE.



**b) Bienestar social:** Se evalúa el funcionamiento de Plan Parcial respecto a la población dentro y fuera de él. Este Plan supondrá la creación de un área residencial de calidad integrada en un espacio verde.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Positivo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Reversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE POSITIVO.

**c) Empleo y economía municipal:** La operatividad de una zona residencial implica un aumento en el número de vecinos y un incremento de la renta municipal.

- Caracterización del efecto:

- \*Notable.
- \*Positivo.
- \*Permanente.
- \*Simple.
- \*Directo.
- \*Irreversible.
- \*Recuperable.
- \*Continuo.

- Valoración del Impacto Ambiental: COMPATIBLE POSITIVO.



#### **8.1.4.-CONCLUSIÓN: VALORACIÓN-EVALUACIÓN.**

Hemos analizado los impactos de efectos apreciables producidos por las tres acciones fundamentales del Plan Parcial, que son:

- 1.-Fase de Planificación: Asignación de Usos y Zonificación.
- 2.-Fase de Construcción: Obras y Edificaciones.
- 3.-Fase de Operativa: Funcionamiento.

La EVALUACION GLOBAL resulta COMPATIBLE, en base a un total de 34 Impactos Significativos detectados y valorados de la siguiente forma: 11 COMPATIBLES POSITIVOS, 14 COMPATIBLES Y 9 MODERADOS.

Dicha evaluación se ha llevado a cabo mediante la agrupación de los factores del medio afectado en dos grupos coherentes y compatibles, que son: variaciones de las características físicas y biológicas y variaciones de los factores socioeconómicos y culturales.

Los resultados obtenidos en cuanto a la valoración de los impactos, con una mayoría de impactos compatibles, se deben a que la ordenación del Plan Parcial del Sector GENETO-10, no afecta los elementos naturales significativos existentes en el ámbito que ordena. Es importante resaltar que los Impactos Moderados detectados, admiten medidas correctoras y protectoras que se desarrollarán en el capítulo siguiente y que tienen por objeto facilitar esta integración.

#### **8.2- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CONJUNTO DE MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS DEL PLAN PARCIAL O REMITIDAS A SUS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.**

En este capítulo se diseñarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias encaminadas a reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales negativos notables, así como las posibles alternativas a las condiciones iniciales del Plan Parcial del Sector GENETO-10.

Continuando con la sistemática del capítulo anterior, discutimos estas medidas con respecto a cada acción del Plan Parcial que produce un efecto significativo sobre el medio ambiente, limitándonos en este caso a buscar las medidas correctoras y protectoras para la Fase de Obras y para la Fase de Funcionamiento de la ordenación propuesta.



### **8.2.2.-FASE DE CONSTRUCCIÓN.**

Antes del inicio de la fase de obras se procederá a la recogida de escombros, chatarras y basuras que se pueden encontrar sobre la superficie y a su traslado a un vertedero autorizado.

Igualmente los restos vegetales generados por el proceso de desbroce la vegetación que tapiza la superficie podrán ser absorbidos por el sistema municipal de recogida de basuras. En caso de generarse escombros por demolición de estructuras en el interior del ámbito se procederá igualmente a su traslado a un vertedero autorizado.

### **8.2.2.- FASE DE CONSTRUCCIÓN.**

#### **A.-Emisiones, ruidos y vibraciones.**

Las emisiones de polvo a la atmósfera generadas en el proceso de desmonte y terraplenado en la construcción de la red viaria interior y en la parcelación, es sin duda uno de los impactos más fáciles de detectar.

La medida correctora más eficaz para reducir las posibles alteraciones producidas por la gran facilidad de dispersión de las partículas en suspensión es el riego de las superficies de desmonte antes del arranque del material y antes del comienzo de la carga del material del suelo.

Además se regará la superficie de rodadura de los camiones y maquinaria. La salida de los camiones con el material excedente de obras se efectuará con una distribución temporal de 10 minutos de un vehículo a otro. Los camiones saldrán de la parcela con la carga tapada con toldo, evitando con ello la producción de polvo por el aire al circular, así como la caída de material.

Los vehículos y maquinaria de obras mantendrán sus motores en buen estado de funcionamiento con el fin de evitar emisiones gaseosas innecesarias (SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, etc.) a la atmósfera.

En cuanto a los ruidos y vibraciones, está comprobado que los ruidos a alta intensidad pueden llegar a provocar sobre las personas y animales un estado de agotamiento, fatiga nerviosa, disminución de rendimiento y pérdida de audición.

Igualmente los ruidos de menor intensidad pueden perturbar a los habitantes de áreas próximas. La principal fuente de ruido es el arranque y la carga del material en los desmontes de vías y parcelas y los equipos móviles, tráfico de camiones y maquinaria pesada, de acuerdo con las características en cada caso de la etapa de obra.



En lo referente a las causas del ruido en la maquinaria móvil se como principales:

### C.- Retirac

El suelo af

Este suelo parcelaciones, se labores de acondi es fundamental c suelo edáfico y la

Para que e del acondicionam lo cual, antes del

- Retirada, mane

Se deberá estructura del su etc.

Para evita ésta si no está s cuestión que en queda suficiente precipitación dire

### 1.-Protección de

Con resp las actividades m temporal de las actividades propi

Además e generados sobre durante esta fase invadir espacios

### 8.2.3.-FASE OI

Las medi Plan Parcial van conservación lo espacios libres d produzcan pérdi las principales m

- Funcionamiento del motor.
- Salida de los gases de escape.
- Funcionamiento del ventilador del sistema de ventilación.
- Funcionamiento de la transmisión.
- Movimiento de las orugas o roce de los neumáticos con el suelo de maquinaria.

No en todos los equipos estas fuentes de ruido tienen la misma ir

### B.- Residuos y vertidos.

En cuanto a los residuos, podemos considerar dentro de este co de obras del proyecto de urbanización, a la piedra superficial que no s los restos de demolición de las estructuras existentes. Estos materi necesario utilizar para la ejecución de las obras, se retirarán y trasladará autorizado.

También se consideran residuos los posibles materiales de desmontes a realizar, a los sobrantes generados en el proceso de movir para llevar a cabo los desmontes y terraplenes de la red viaria, en la ca servicios ( red de agua potable, electricidad, telefonía, red de riego, s así como cualquier resto de materiales utilizados en la construcción y naves industriales y comerciales y en la edificaciones residenciales.

Los residuos generados por el personal laboral en la fase debidamente recogidos en recipientes comunes, trasladándose hasta los propiedad municipal más cercanos a fin de que entren en la dinámica recogida de residuos sólidos urbanos. El volumen estimado es de 0.6 Kg

Todos los residuos se trasladarán a un vertedero autorizado. almacenar o invadir con cualquier clase de vertido o residuo, aunque temporal el suelo externo a este Plan Parcial.

Con respecto a la hidrología superficial y subterránea se tom necesarias para evitar que durante la fase de obras los vertidos accide gasoil contaminen las aguas superficiales y subterráneas dada la alta terreno. Se dosificará correctamente el agua empleada para el riego de desmonte. En caso de vertido accidental se recogerá y transportará autorizado.

Los cambios de aceites de la maquinaria se realizarán en un l acondicionado, parque de maquinaria y con una plataforma hormigo impermeable de 50 m2. El aceite usado de la maquinaria pesada y de intervengan en las obras, en caso de realizar dichos cambios deberá recipientes adecuados para posteriormente ser retirados por un gestor a reciclado.



#### **A.- Calidad del aire.**

El presente Plan Parcial no contemplan la instalación de comercios y usos industriales en sector, reduciéndose el uso sólo al residencial por lo que no se contempla una afección directa a la calidad del aire.

#### **B.- Calidad paisajística en las edificaciones.**

El paisaje se verá beneficiado si se cumplen todos los requisitos anteriores en cuanto a recogida y control de residuos y vertidos, cuidado de las zonas verdes, etc. A esto hay que añadir el mantenimiento de las condiciones estéticas iniciales de fachadas y cubiertas de las edificaciones a lo largo del tiempo y la corrección de cualquier deterioro.

#### **C.- Conservación y mantenimiento de los espacios libres de uso público y privado destinado a zonas verdes.**

En ellas se dosificará el riego, adecuado a las necesidades del momento, para evitar la producción de lixiviados que afecten a zonas no deseadas, así como los aportes de fertilizantes y herbicidas de modo que no alcancen en ningún momento, niveles excesivos. Igualmente se llevará a cabo la reposición de marras en los seis primeros meses de instaladas las plantaciones.

No se deberá permitir la pérdida de estos espacios públicos para desarrollar otros usos alternativos, como tampoco la pérdida de las áreas libres proyectadas ni ninguna acción sobre ellas que pueda alterar sus características naturales.

#### **D.- Mantenimiento y conservación de la red viaria y zona de aparcamiento.**

También se conservará en perfectas condiciones el pavimento de las vías pertenecientes a la urbanización, reponiendo las superficies deterioradas, evitando de esta forma producir molestias a los usuarios, aumento de los índices de riesgos de accidente, etc.

Asimismo es necesaria la limpieza de las aceras y borde del viario interior y aparcamientos. El mobiliario urbano (puntos de luz, bancos, señales de tráfico, etc.) se reparará y repondrá, en caso de deterioro, fallo o pérdida, con el fin de cuidar la calidad paisajística y social del conjunto.

El nivel de iluminación será de 10 lux con este tipo de alumbrado público se evita producir impactos no deseados sobre las aves nocturnas que visiten el lugar, pues al ser una iluminación apantallada y con regulación de intensidad se elimina la proyección de emisiones luminosas no deseadas, así como el impacto visual que se podría generar por exceso de iluminación, ya que el grado de iluminación se adaptará a las necesidades del momento.

Además se ajustará en sus características y especificaciones para no perjudicar la observación astronómica de las instalaciones internacionales del observatorio astrofísico

de Izaña según el Real Decreto 234/1992 que reglamenta la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.



#### **E.- Canalización de las aguas residuales a la red municipal de alcantarillado y estado de calles.**

Se canalizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de cunetas de las vías y puntos de desagües del sistema de drenaje de agua pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones de zonas no deseadas, evitando producir un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en las zonas verdes y jardines y el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe.

Las aguas residuales procedentes de las instalaciones residenciales verterán a la red de alcantarillado en la que se realizará un control en el funcionamiento y olores.

Con respecto a los residuos hay que recordar que los residuos generados son principalmente residuos sólidos generados por la actividad residencial a desarrollar, que también se pueden instalar en las zonas de equipamientos (parque, jardín y dotaciones.) a los que se suman los producidos por los trabajadores.

Para la evacuación de residuos sólidos se contará, en lugar fácilmente accesible desde el exterior, de recipiente ventilado para contenedores de basuras, dotado de puerta con cierre a presión. Siendo recogidos por el servicio municipal correspondiente y transportados a un vertedero autorizado.

Otros residuos que se producirán serán los restos vegetales producto de las labores de mantenimiento ( podas escardas, etc ) procedentes de las zonas verdes y las asociadas a las edificaciones.

De los vertidos accidentales de aceites y combustibles de los vehículos de transporte de mercancía, así como el suministro o el cambio de éstos, se encargará una empresa autorizada para la gestión de estas sustancias.

La evacuación del conjunto de residuos generados a lo largo de la Fase Operativa del Plan Parcial del Sector GENETO-10 correrá a cargo del Servicio Municipal de Recogida de Basuras, pero cada complejo turístico contará con una dependencia localizada en lugar fácilmente accesible desde el exterior, totalmente cubierta, dotada de puerta con cierre a presión y lo suficientemente dimensionada según las necesidades en cada caso para contenedores de residuos.

Con respecto a la posible generación de residuos de origen alimenticio, para evitar la descomposición y consecuente emisión de olores desagradables, deberán estar debidamente empaquetados antes de su deposición en los recipientes de recogida.

En cuanto a los vertidos accidentales de aceites y combustibles de los vehículos de transporte de mercancías, que en la fase de funcionamiento del Plan Parcial tendrán una actividad muy intensa, serán recogidos en recipientes adecuados y trasladados a vertedero autorizado. En cualquier caso, en la instalación de bajantes y colectores de



recepción de aguas procedentes de garajes, aparcamientos o actividades semejantes, se mantendrá la arqueta separadora de fangos y grasas, que se sitúa antes de la arqueta o pozo general de registro, en perfecto funcionamiento.

### **8.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACIÓN O UTILIZACIÓN SE CONSIDERA NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

#### **- UTILIZACIÓN DE AGUA.**

Las exigencias principales de este recurso en cuanto al desarrollo de las actividades del Plan Parcial del Sector GENETO-10 contempladas en este Estudio ambiental se pueden dividir en función de la demanda en **la fase de construcción: obras y edificaciones** ( labores de movimientos de tierras, construcción-edificación, corrección de emisiones, etc.) y en **la fase operativa** (consumo en el ámbito residencial, zonas verdes, equipamientos, etc.).

En cuanto a la demanda de agua que se utilizará en **la fase de construcción: obras y edificaciones**, la utilización del recurso agua se limita a la corrección de las emisiones de partículas a la atmósfera generadas por el tráfico rodado y por los movimientos de tierras. Para el riego de la superficie de rodadura se ha estimado un consumo de unos 35 litros por metro de pista trazada.

**En la fase de funcionamiento del Plan Parcial** el establecimiento de agua para consumo urbano se realizará por medio de la prolongación de la red urbana exterior. El consumo de agua por vivienda se calcula en 500 litros/día/vivienda.

Deberá establecerse un control de la red de saneamiento antes del comienzo de la época de lluvias enfocada a la limpieza de las calzadas, cunetas y paseos peatonales para evitar la obstrucción de los desagües lo que provocaría encharcamientos y afecciones a los residentes, así como un aumento de la erosión y una pérdida de los materiales, sobre todo en el área de cauces de barranco de las zonas verdes y jardines y el posible arrastre de estos materiales a las zonas de desagüe.

Por lo tanto es necesario comprobar periódicamente, sobre todo entre los meses de Octubre y Marzo, el estado de los sumideros y de las calzadas. Se realizará una inspección cada seis meses del estado de vertidos de los puntos de desagües de las aguas pluviales.



## **-OTROS RECURSOS NATURALES.**

Además del recurso agua, tratado en el apartado anterior, los recursos naturales que se pueden ver afectados están formados principalmente por el propio suelo ocupado, los valores geológicos, edafológicos, la calidad del aire, el paisaje, la vegetación, la fauna, etc.

El desarrollo del Plan Parcial del Sector GENETO-10 traerá consigo una serie de movimientos de tierras que debido a la suave topografía de la parcela hará que sean de escasa magnitud. La piedra obtenida de los muros agrícolas durante la fase de obras se empleará para acondicionar aquellos muros visibles que salven desniveles y como elementos de jardinería.

En cuanto al aspecto **edafológico**, la zona de estudio alberga una cobertera de suelos con un espesor máximo de 30 centímetros, se verán afectados por la instalación de este Plan Parcial. Este suelo se retirará y empleará para la instalación de zonas verdes que circunden las edificaciones, así como el parque proyectado.

También la **atmósfera**, como recurso natural, puede verse afectada por la proyección del polvo levantado durante el movimiento de tierras, construcción-edificación, etc. Factor que será corregido mediante el riego de las superficies de desmonte, pistas, acopios de materiales, etc., durante la fase de obras. En la fase operativa no se producirán emisiones de gases o partículas que afecten a este factor.

La vegetación que se asienta sobre los terrenos a ordenar, carece de valor, por lo que la desaparición de ésta no afectará a procesos ecológicos significativos.



## 9.- CONCLUSIÓN

Una vez realizado el estudio del estado actual del sector en cuanto a factores ambientales que pudieran verse afectados por la planificación, construcción y funcionamiento de este Plan Parcial se obtuvo un 32,35% de impactos compatibles positivos, un 41,17% de impactos compatibles y un 26,48% de impactos moderados. Esto se traduce en que la ubicación y ordenamiento de este Plan Parcial son compatibles con el área en la que se quiere instalar y su entorno.

Por lo tanto se concluye que el desarrollo de este Plan Parcial del Sector GENETO-10 es compatible en cuanto a las características naturales y socioeconómicas del medio que se refiere. Se considera, por tanto, para el conjunto de este Plan Parcial que el Impacto Ambiental previsto resultará POCO SIGNIFICATIVO.

Se acompaña a continuación una descripción fotográfica del área de actuación, para una mejor comprensión del Análisis de Contenido Ambiental del Plan Parcial.

Ha colaborado en la redacción y estudio de esta Memoria sobre contenido ambiental, el Biólogo D. GUSTAVO DOMINGUEZ HERNANDEZ, colegiado nº 17212-L.



Santa Cruz de Tenerife a 31 de Octubre de 2000

EL ARQUITECTO

Fdo.: D. IGNACIO DIAZ GONZALEZ



# **CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL GENETO 10**

SAN MIGUEL DE GENETO. T.M. SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA -



## ÍNDICE

<b>1. Antecedentes.....</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Hidrología.....</b>	<b>pag. 6</b>
<b>3. Análisis de paisaje.....</b>	<b>pag. 8</b>
<b>4. Vegetación.....</b>	<b>pag. 15</b>
<b>5. Condiciones de Sosiego Público.....</b>	<b>pag. 17</b>
<b>6. Descripción y Análisis de Alternativas Contempladas.....</b>	<b>pag. 18</b>
<b>7. Medidas Ambientales Propuestas.....</b>	<b>pag. 19</b>
<b>8. Especies a Utilizar en el Ajardinamiento y Zonas Verdes.....</b>	<b>pag. 21</b>
<b>9. Descripción de los Recursos Naturales cuya Eliminación o Utilización se Considera Necesaria para la Ejecución del Planeamiento.....</b>	<b>pag. 22</b>
<b>10. Plan de Etapas.....</b>	<b>pag. 24</b>
<b>11. Valoración Económica de las principales medidas correctoras y protectoras .....</b>	<b>pag. 29</b>



## 1. Antecedentes

Visto el Informe Técnico-Jurídico, emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, referente al **Plan Parcial Geneto 10**, conforme a lo establecido en el artículo 35.3 del Decreto Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y concretamente, teniendo en cuenta las consideraciones técnico-jurídicas de dicho informe, en su punto **VI. 1. Valoración Técnica de la Ordenación Propuesta desde el punto de vista ambiental**, se procede a desarrollar en el presente documento, aquellos puntos insuficientemente desarrollados en el documento original del Anexo de Contenido Ambiental, siguiendo los criterios marcados por el Decreto 35/95, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

El artículo 12 del Decreto 35/1995, establece que "le corresponde al planeamiento de desarrollo ordenar su ámbito de actuación de manera que se alcance dentro del mismo la mayor calidad ambiental en el marco de las directrices o condiciones que en su caso imponga el planeamiento que desarrolla".

En esta línea, el diseño u ordenación de la parcela ha de desarrollarse con el fin de alcanzar, no sólo una serie de objetivos de carácter urbanístico, sino otros de carácter ambiental que permitan conjugar en la medida de lo posible el uso urbanístico con la conservación de los valores naturales del lugar y la calidad de vida de los habitantes del entorno.

En esta línea, el objetivo global del plan es la sostenibilidad de esta nueva área urbana, realizando una ordenación equilibrada con su entorno, tanto desde el diseño de la urbanización, como en los materiales empleados en su construcción y en los recursos naturales que emplea y los residuos que genera.



Además de los objetivos de carácter ambiental que establezca el planeamiento superior, el presente Plan Parcial se redacta con la finalidad de alcanzar los siguientes objetivos ambientales:

- Incorporar desde la fase de ordenación o diseño de la urbanización todas las variables ambientales significativas, de tal manera que se determinen los valores a conservar y las limitaciones de uso y de forma que la ordenación esté realmente equilibrada con el medio.
- Integrar, ampliar y diseñar convenientemente los espacios libres como un sistema capaz de corregir y moderar el microclima local, y como espacios de relación y uso social.
- Atender a las adecuadas condiciones de habitabilidad urbana en términos de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.
- Evitar y reducir los impactos ambientales derivados de la construcción y funcionamiento de la urbanización, incluidos los ecológicos, paisajísticos y socioeconómicos.
- Restaurar los impactos ambientales preexistentes.

Para conseguir estos objetivos las actuaciones deberán desarrollarse bajo una serie de criterios que se enumeran a continuación:

1. El trazado del viario, la implantación de las edificaciones, la ubicación y diseño de los espacios libres públicos y equipamientos, han de estudiarse en relación con el relieve preexistente con el fin de generar el mínimo movimiento de tierras, y en todo caso compensar los desmontes y terraplenes, de modo que se minimicen los aportes o vertidos de material.
2. Evitar vertidos de escombros que dificulten la evacuación natural de las aguas de escorrentía, y los riesgos de inundación derivados.



3. Utilización de las especies vegetales propias de la zona en el ajardinamiento de los espacios libres públicos, conforme a las directrices marcadas por el Plan Insular de Biodiversidad elaborado por el Cabildo Insular de Tenerife. La utilización de esta vegetación reduce notablemente el consumo de agua, y los tratamientos fitosanitarios necesarios, y por otro lado, no es susceptible de ocasionar posibles repercusiones negativas en la biota insular.

4. La urbanización debe ayudar a proporcionar una mejora de la cualificación urbana del entorno, a través de las dotaciones públicas de espacios libres y equipamientos.

5. Eliminación de los impactos preexistentes, mejorando la calidad ambiental de la parcela y su entorno.

6. Aplicación de medidas atenuantes o correctoras de los impactos, que las determinaciones y acciones ocasionaran en los valores naturales y culturales.

Los objetivos y criterios ambientales están orientados a conseguir que las determinaciones del documento ocasionen los menores impactos posibles.



2. Con respecto al apartado **5.1.3 Hidrología** del documento del Plan Parcial, se procede a desarrollar las siguientes aclaraciones:

La parcela objeto de ordenación se encuentra próxima al barranco del Muerto, situado en el extremo de su margen norte, que discurre paralelo a la misma sin atravesar en ningún momento el ámbito de ordenación.

La pendiente de la parcela favorece que durante los periodos de lluvias se produzcan pequeñas escorrentías superficiales, agravada por la ausencia de vegetación y pérdida de suelo, motivado al progresivo abandono a la que ha sido sometida. El agua de escorrentía se acumula en la zona inferior, donde la pendiente se suaviza, y en la que debido al arrastre se han depositado arcillas que favorecen la impermeabilización del terreno, lo que conlleva que se generen charcos someros de escaso volumen durante los periodos de lluvias, desapareciendo al cabo del tiempo por infiltración y evaporación.

La urbanización de dicho espacio va a producir la impermeabilización del suelo, aspecto que se ha tenido en cuenta a la hora de diseñar el sistema de desagües y colectores necesarios para recoger los volúmenes calculados. Las aguas pluviales serán recogidas y canalizadas convenientemente de forma separada con respecto a las aguas negras de las viviendas, lo que favorecerá su reutilización.

Las afecciones a la hidrología son producidas por dos actuaciones. Por un lado, las obras de desmontes y terraplenes modifican sustancialmente la red de drenaje actual, que viene determinada por el relieve y los patrones de circulación de las aguas, y por otro la impermeabilización de la superficie ocasionará un incremento de la escorrentía superficial pudiendo generar alteración en el entorno si no es convenientemente canalizada. Según se establece en la ordenación propuesta, los viales y las edificaciones ocuparán toda la superficie, desapareciendo por completo las líneas de circulación del agua que pudiera haber,



sin originar modificaciones sustanciales en los patrones de circulación generales de las aguas en el entorno.

Como se comentó anteriormente, la impermeabilización de la superficie incrementa los valores de escorrentía de forma notoria, sobre todo en aquellas zonas con pendiente más pronunciada, y cuando alcanzan la red de drenaje del entorno lo hacen con caudales mayores que los habituales, produciendo un desequilibrio generalizado de las características naturales del entorno, pudiendo producir fenómenos erosivos acelerados, mediante el arrastre de suelo, generando pérdida del mismo y colmatación por acumulación en otras áreas.

La orientación y disposición del ámbito ordenado, junto con un óptimo diseño de la red de aguas pluviales, convenientemente dimensionada para evacuar los volúmenes calculados, determinan que los efectos ambientales descritos sean poco significativos.



3. Con respecto al **Análisis de Paisaje**, se procede a describir las características del lugar desde los puntos de vista más frecuentes, según establece el artículo 14.3b del Decreto 35/95:

El término paisaje siempre ha estado invadido por la subjetividad, y de hecho hay casi tantas maneras de acercarse a este concepto como autores lo han abordado. Sin embargo, es posible abordar la descripción del paisaje en términos objetivos si se entiende éste como la expresión espacial y visual del medio. Así pues, podríamos resumir que hay dos maneras principales de acercarse al concepto de paisaje: bien mediante la definición de sus componentes físicos, y la interrelación existente entre ellos, o bien mediante sus elementos puramente visuales, como son línea, forma, textura y color, a los que se podría añadir la escala y el espacio.

En la primera de estas aproximaciones se entenderá como unidad de paisaje aquella porción del territorio que presenta una determinada combinación de características físicas, naturales y humanas, lo que pone en relación los conceptos de paisaje y ecosistema. Esta forma de entender el paisaje aproxima bastante este concepto al de **unidad homogénea**, entendida como aquella porción del territorio que presente unas características ambientales uniformes, y con similar capacidad de respuesta ante determinadas actividades antrópicas.

La segunda de las aproximaciones posibles, parte de considerar o entender el paisaje de manera más subjetiva, valorando más la impresión que produce el entorno sobre el observador, que la calidad del propio entorno. Por ello, en este segundo enfoque es importante la posibilidad de mirar el paisaje. Esta es una aproximación mucho más antropocéntrica, en la que toman fuerza conceptos como accesibilidad visual o cuenca visual.



La parcela a estudio es un área muy modificada por la acción del hombre, tanto en el pasado como en el presente. Los usos del suelo fueron fundamentalmente agrícolas, quedando como testimonio de este pasado la presencia de bancales abandonados en la mitad superior de la parcela. La vegetación existente es de pequeño porte, mayoritariamente de tipo arbustivo y herbáceo, con algunos elementos de porte arbóreo en el extremo de la parcela, próximo al barranco. La vegetación originaria ha sido sustituida prácticamente en su integridad por otra foránea que se ha asilvestrado al lugar. La presencia de vías asfaltadas y viviendas en las proximidades, así como el de industrias, dan al entorno una configuración que dista mucho de lo que sería un paisaje rural activo.

Por lo tanto, podríamos considerar como un impacto preexistente, el deterioro generado por el abandono de los cultivos, considerándolo de alta intensidad. Por otro, su condición de periferia urbana que convierte estos espacios libres no adaptados, en centros receptores de basuras de todo tipo y de usos no adecuados al espacio, como es el caso de la práctica de moto-cross en el ámbito inferior de la parcela, que ha originado compactación de suelos productivos y aceleración de procesos erosivos. Han favorecido su avanzado estado de degradación y deterioro.

A partir del análisis territorial de las características ambientales, y sobre la base de un criterio integrador, se han identificado las unidades territoriales que presentan uniformidad en el conjunto de sus variables ambientales. Se denominan unidades homogéneas y en ellas, por definición, la respuesta o la incidencia de usos y actividades es uniforme, de la misma manera que son uniformes también desde el punto de vista de sus potencialidades socioeconómicas y su aptitud y capacidad de usos.

La mayor parte de los sistemas están definidos por la interacción de un gran número de variables, tanto naturales (bióticas y abióticas) como antrópicas. Por ello, el primer paso para la caracterización ambiental de un territorio debe ser



identificar cuáles son las variables que contribuyen significativamente al funcionamiento de dichos sistemas, desechando del análisis aquellas que ya están contenidas en las primeras o aquellas que son menos relevantes. En este caso, las variables ambientales consideradas son las siguientes: la geomorfología, la geología, la edafología, la vegetación, el interés biológico, los usos actuales del suelo y el paisaje.

El segundo paso es la integración de dichas variables para establecer las unidades homogéneas. De los diversos métodos existentes se ha optado por la "técnica automática de superposición de la información temática", cuyo resultado es la delimitación de áreas con idéntica combinación de los atributos de cada una de las variables, esto es, unidades homogéneas en sus atributos ambientales.

### **Unidades homogéneas**

Se han delimitado 3 unidades homogéneas diferenciadas por el grado de urbanización, recolonización de la vegetación, la cobertura vegetal, la diversidad y densidad de especies:

**Área próxima al barranco** Entorno contiguo al barranco, que recorre paralelamente a la parcela objeto de ordenación. Caracterizada por la presencia de vegetación arbórea, así como de los restos de la única edificación preexistente en la parcela.

**Área no abancalada del sector inferior** Caracterizada por presentar la mayor pendiente de la parcela, donde más intensamente se han producido los fenómenos erosivos, carente de vegetación con afloramiento de roca madre en buena parte de su superficie.

**Bancales del sector superior** Se mantienen restos de bancales en avanzado estado de abandono, presenta pastizal nitrófilo.



## Valoración de las unidades homogéneas

El presente diagnóstico se hace en términos de calidad ambiental y fragilidad.

La **calidad ambiental** se define como el grado de excelencia o mérito para que, bien el medio natural o bien cada uno de sus componentes, deban ser conservados. Los criterios de valoración utilizados son los siguientes:

. Valor ecológico: definido por atributos tales como el estado de conservación de los ecosistemas (distancia al clímax, grado de naturalidad, etc.), su singularidad y representatividad, su biodiversidad, etc.

. Interés faunístico y florístico: en virtud de parámetros tales como la riqueza en especies y endemismos, y la presencia de especies singulares, amenazadas o protegidas.

. Valor geológico y geomorfológico: en virtud de la singularidad de los elementos geológicos y geomorfológicos existentes, y su interés didáctico y científico.

. Valor paisajístico: criterio que considera la calidad visual del entorno en virtud de su respuesta estética (valoración subjetiva), y de la singularidad paisajística.

. Valor productivo: definido por su productividad agraria (agrícola, forestal y ganadero) e hidrológica.

Se utilizaron cinco grados de calidad para cada uno de los criterios: muy alta (5), alta (4), media (3), baja (2) y muy baja (1).



La **fragilidad o vulnerabilidad** se define como el grado de susceptibilidad al deterioro ante la incidencia de determinadas actuaciones o, en sentido inverso, la capacidad de absorción de posibles perturbaciones sin pérdida de calidad. La fragilidad es una característica inherente al territorio, dependiente de los elementos ambientales e independientes de las actividades que en él se desarrollan.

Para determinar la fragilidad de las unidades ambientales se han utilizado los siguientes parámetros y criterios:

- Fragilidad biológica: considerando la sensibilidad y la capacidad de recuperación de los ecosistemas y la presencia de especies amenazadas, así como la existencia de áreas relevantes para la fauna.

- Fragilidad geológica y geomorfológica: según el grado de vulnerabilidad de los materiales y las morfoestructuras que engloba la unidad.

- Riesgo de erosión: entendido como erosión potencial, tanto erosión hídrica como eólica. La erosión puede deberse a factores naturales, no considerada en la valoración de la fragilidad, o bien a factores antrópicos, en cuyo caso se consideran dos grados.

- Fragilidad paisajística: considerando la accesibilidad visual desde viales y núcleos de población, la amplitud de las cuencas visuales y la capacidad de adsorción de impactos.

- Accesibilidad: definida en función de la densidad de viales y de la distancia a núcleos de población y vías muy transitadas; se considera que cuanto más densa es la red de viales y menor es la distancia a zonas habitadas o transitadas más elevada es la fragilidad.



Como en el caso anterior se utilizaron cinco grados de fragilidad para cada uno de los parámetros: muy alta (5), alta (4), media (3), baja (2) y muy baja (1).

Del contraste entre ambos parámetros obtenemos el **índice de calidad global** para cada área de la parcela definida. Dicho índice se ha tenido en cuenta a la hora de definir la distribución de usos para el ámbito de ordenación, con la doble finalidad de hacer compatible el aprovechamiento socioeconómico del territorio y la conservación de los valores naturales.

Las áreas con el índice más elevado, se corresponden con aquellas de máxima calidad global, y que por lo tanto tendrán vocación para su preservación como espacios libres, culturales, etc., mientras que las de valoración muy baja o baja podrán destinarse a los diferentes usos del suelo si así se considera oportuno. Las áreas valoradas en clases medias ofrecen un abanico más amplio de posibilidades; el destino que se dé a estas unidades dependerá de cuáles sean los recursos que demandan protección y de los usos admisibles por el territorio.



### **Valoración de calidad ambiental y la fragilidad**

El resultado de la valoración del conjunto de criterios de cada unidad homogénea se resume a continuación:

#### **FRAGILIDAD**

UNIDAD HOMOGÉNEA	accesib.	fragil. paisaj.	Riesgo erosión	fragil. biolog.	fragil. geo.
<i>Área próxima al barranco</i>	4	2	3	3	2
<i>Área no abanclada del sector inferior</i>	5	5	5	1	1
<i>Bancales del sector superior</i>	4	3	2	2	1

#### **CALIDAD**

UNIDAD HOMOGÉNEA	vALOr paisaj.	vALOr prod.	Valor fauna flora	valor geo.	valor ecol.
<i>Área próxima al barranco</i>	3	1	3	2	3
<i>Área no abanclada del sector inferior</i>	1	1	1	1	1
<i>Bancales del sector superior</i>	3	4	2	1	2

#### **ÍNDICE DE CALIDAD GLOBAL**

UNIDAD HOMOGÉNEA	VALORACIÓN DEL ÍNDICE
<i>Área próxima al barranco</i>	3
<i>Área no abanclada del sector inferior</i>	2
<i>Bancales del sector superior</i>	2

Muy Alta (5), Alta (4), Media (3), Baja (2), Muy Baja (1)



4. Con respecto al apartado **5.1.4 Vegetación** del documento del Plan Parcial, se procede a desarrollar las siguientes aclaraciones:

Tal y como se plantea en el documento original, la vegetación de la parcela está formada por especies de baja significación botánica, a excepción de un único ejemplar de gran porte de *Phoenix canariensis*.

Según lo recogido en la **Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias**, las únicas especies recogidas en los anexos de dicha orden que se encuentran presentes en el ámbito de la parcela son:

- *Phoenix canariensis* (anexo II)
- *Eucalyptus globulus* (anexo III)

El único ejemplar de *P. canariensis* será trasplantado a las zonas verdes diseñadas en el plan, siguiendo las recomendaciones señaladas más abajo. Para el caso de los Eucaliptos, teniendo en cuenta el carácter de especie alóctona de naturaleza invasora, incluida en la lista negra de las especies invasoras del Plan Insular de Biodiversidad, se procederá a su corta y posterior retirada a vertedero autorizado de los residuos generados. En ambos casos, se solicitará autorización administrativa al Área de Medio Ambiente y Paisaje del Cabildo Insular de Tenerife.

Con respecto al trasplante de *P. canariensis* se tendrá en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Se deberá preparar un cepellón alrededor del tronco de aproximadamente 1 m. ó 1,5 m. de diámetro y 1 m. de profundidad.
- Antes de la extracción se marcará el ejemplar para lograr, en el lugar de destino, la misma orientación que tiene actualmente.



- Durante la fase de extracción y transporte se tomarán las medidas necesarias para garantizar el perfecto estado del ejemplar; es conveniente proceder al atado de las hojas para preservar la humedad y minimizar el riesgo de daños físicos.
- El hoyo de destino tendrá unas dimensiones acordes con el tamaño del ejemplar y contará con un sustrato adecuado para garantizar el arraigo de la especie.
- Una vez ubicada, se le administrará un riego de asiento y, en el caso de que la altura del ejemplar lo aconseje, se fijará correctamente al terreno mediante vientos.
- Las raíces no deben quedar expuestas ni a la luz ni a la sequedad.

5. Con respecto al apartado **5.1.7 Condiciones de Sosiego Público** del documento del Plan Parcial, se procede a desarrollar las siguientes aclaraciones:

El análisis realizado en el presente punto del documento original, referente al Anexo de Contenido Ambiental, hace mención a la variación de las condiciones de sosiego público en el entorno de la parcela a lo largo del tiempo, motivado a la paulatina urbanización de las proximidades de la parcela, a saber, aumento del tráfico rodado y su repercusión en los niveles sonoros y de emisión de contaminantes a la atmósfera, así como el asentamiento en las inmediaciones de industrias, con similares repercusiones en el medio.

Por lo tanto, se hace mención a impactos preexistentes en las inmediaciones de la parcela objeto de ordenación, ajenos a los generados durante la fase de construcción y funcionamiento de la urbanización. Por este motivo, no se plantean medidas correctoras concretas en el anexo de contenido ambiental con respecto a este punto, debido a que su origen y causa no se encuentra, ni es generado por las actuaciones descritas para el desarrollo del presente plan.

Sin embargo, aquellos impactos preexistentes detectados en la parcela, sobre los que se pueden diseñar medidas correctoras, como puedan ser los acumulos de basuras en el ámbito de la parcela o la emisión de partículas durante la fase de construcción, son tenidos en cuenta para su corrección y eliminación, como bien se señala en el presente documento.



6. Con respecto al apartado **Descripción y Análisis de Alternativas Contempladas**, se procede a desarrollar las siguientes aclaraciones:

Teniendo en cuenta el diseño de la parcela, orientación, dimensiones, así como sus características topográficas y relación con los viales existentes, no se han planteado otras alternativas para la ordenación de este espacio que sean satisfactorias para una correcta ordenación.

La incidencia ambiental más inmediata que se derivará de la urbanización de la parcela, será la transformación de una superficie agrícola abandonada, en avanzado estado de deterioro, en otra artificial y sin valor ambiental. En la parcela afectada no se observan valores ecológicos notables o peculiares, pudiéndose considerar baja la importancia ecológica de la superficie transformada. Únicamente, la posibilidad agrológica de sus suelos y la presencia de una única especie incluida en el anexo II de la Orden de Flora Vasculare Silvestre constituyen elementos a conservar.

La ubicación de la parcela, situada en un entorno urbanizado, próximo a una carretera general, garantiza el acceso a una serie de servicios y redes de forma cómoda y reglamentaria, evitando grandes obras que afecten a zonas ajenas a la parcela considerada.

La solución adoptada mejorará la calidad de vida en dicha zona, mediante la correcta ejecución de las medidas ambientales protectoras y correctoras descritas, lo que sin duda repercutirá favorablemente en el entorno inmediato, así como en el desarrollo socioeconómico de San Miguel de Geneto.



7. Con respecto a las **Medidas Ambientales Propuestas**, se procede a desarrollar las siguientes aclaraciones:

a. Condiciones de almacenaje y tratamiento de la **pedra natural** obtenida de los muros agrícolas existentes y destino de la misma:

Como se señaló con anterioridad, el sector superior de la parcela conserva una superficie abancalada en avanzado estado de regresión, de aproximadamente 720 metros lineales. El estado de abandono ha provocado el deterioro y caída de los muros de piedra natural en diferentes puntos.

El volumen total de piedra disponible es de 900 m<sup>3</sup>, cantidad que se reutilizará íntegramente para la integración paisajística de las paredes exteriores de la urbanización y zonas comunes de nueva construcción. Por este motivo, con carácter previo al comienzo de las obras se procederá a retirar la piedra natural preexistente, y a su almacenamiento en un lugar designado en la parcela, hasta su posterior reutilización.

Teniendo en cuenta que se trata de un material inerte, no son necesarias unas condiciones específicas de almacenaje y tratamiento.

b. Condiciones de almacenaje y tratamiento de la **tierra vegetal** obtenida de la parcela agrícola existente y destino de la misma:

Al igual que el anterior apartado, el sector superior de la parcela conserva una superficie abancalada con tierra vegetal, apta para su reutilización en el ajardinado de las superficies de la urbanización. Tal y como se señaló en el documento original del Anexo de Contenido Ambiental, en el apartado de *Retirada y acopio de tierra vegetal*:

*... "El suelo afectado posee potencias medias de alrededor de 30 centímetros. Este suelo se retirará de las zonas afectadas por la realización de las parcelaciones, se tratará y se almacenará en lugares para su posterior*



*utilización en las labores de acondicionamiento de los espacios libres destinados a zonas verdes. Para ello, es fundamental conservar dichas capas de tierra vegetal tratando separadamente del suelo edáfico y las capas geológicas inferiores.*

*Para que este suelo sea conservado y posteriormente utilizable en la ejecución del acondicionamiento de los espacios libres, será necesario tratarlo adecuadamente, para lo cual, antes del comienzo de cada etapa de desmonte, se precederá como sigue:*

*- Retirada, manejo y almacenamiento de la capa de suelo vegetal.*

*Se deberá realizar con sumo cuidado para evitar compactaciones que destruyan la estructura del suelo, la muerte de microorganismos aerobios, riesgo de contaminación, etc.*

*Para evitar esta compactación, durante el proceso de retirada se evitará manipular ésta si no está seca o como mínimo presenta un grado de humedad menor del 75%, cuestión que en la zona concreta de estudio, debido a sus características climáticas, queda suficientemente resuelta excepto en las 12 horas siguientes a cualquier precipitación directa sobre la zona“...*

El volumen total de tierra a reutilizar es de 6.000 m<sup>3</sup>, que se emplearán íntegramente en las superficies destinadas a zonas verdes. Como se señaló en el documento original, la tierra una vez retirada, se almacenará en un lugar designado en la parcela, hasta su posterior reutilización. Especial cuidado se tendrá a la hora de su mantenimiento, para lo cual se controlarán los niveles de humedad y aireación en niveles adecuados, mediante riego y volteo.



8. Con respecto a las **Especies a Utilizar en el Ajardinamiento y Zonas Verdes**, se procede a desarrollar las siguientes aclaraciones:

Para conseguir los objetivos de actuación marcados por el Plan Parcial, se establece como criterio, entre otros, la utilización de las **especies vegetales nativas propia de la zona, en el ajardinamiento** de los espacios libres públicos, conforme a las directrices marcadas por el **Plan Insular de Biodiversidad** elaborado por el Cabildo Insular de Tenerife y lo dispuesto en la **Guía Práctica para la Utilización de Especies Vegetales en Diseño Urbano y de Infraestructuras en la Isla de Tenerife**, editada por el Cabildo Insular de Tenerife.

La utilización de esta vegetación reduce notablemente el consumo de agua, y los tratamientos fitosanitarios necesarios, y por otro lado, no es susceptible de ocasionar posibles repercusiones negativas en la biota insular.

Siguiendo las recomendaciones establecidas en el Plan Insular de Biodiversidad, bajo ningún concepto se utilizarán la relación de plantas recogida en la lista negra y gris de plantas invasoras:

LISTA NEGRA: PLANTAS INVASORAS

Muy extendidas	Localizadas
<i>Agave americana</i>	<i>Albizia lophanta</i>
<i>Ageratina adenophora</i>	<i>Arbutus unedo</i>
<i>Anredera cordifolia</i>	<i>Centranthus ruber</i>
<i>Arundo donax</i>	<i>Crassula lycopodioides</i>
<i>Crassula multicava</i>	<i>Crassula multicava</i>
<i>Eschscholzia californica</i>	<i>Eucalyptus globulus</i>
<i>Nicotiana glauca</i>	<i>Hydrangea macrophylla</i>
<i>Opuntia dillenii</i>	<i>Ipomoea indica</i>
<i>Opuntia ficus-indica</i>	<i>Stipa neesiana</i>
<i>Pennisetum setaceum</i>	<i>Vinca mayor</i>
<i>Ulex europaeus</i>	



## LISTA GRIS: PLANTAS POTENCIALMENTE INVASORAS

<i>Abutilon grandiflorum</i>	<i>Nerium oleander</i>
<i>Asclepias curassavica</i>	<i>Nicotiana paniculata</i>
<i>Acacia cyanophylla</i>	<i>Pennisetum clandestinum</i>
<i>Acacia cyclops</i>	<i>Pennisetum purpureum</i>
<i>Argemone mexycana</i>	<i>Pennisetum villosum</i>
<i>Carpobrotus edulis</i>	<i>Pelargonium zonale</i>
<i>Cestrum sp.</i>	<i>Pinus spp. [non canariensis]</i>
<i>Commelina diffusa</i>	<i>Pitosporum sp.</i>
<i>Crassula multicava</i>	<i>Prosopis sp.</i>
<i>Cyperus sp.</i>	<i>Quercus suber</i>
<i>Datura stramonium</i>	<i>Rhus coriaria</i>
<i>Duchasnea indica</i>	<i>Ricinus communis</i>
<i>Einadia nutans</i>	<i>Senecio mikanooides</i>
<i>Hyparrhenia arrhenobasis</i>	<i>Solanum jasminoides</i>
<i>Lactuca seriola</i>	<i>Spartium junceum</i>
<i>Lantana camara</i>	<i>Sporobulus sp.</i>
<i>Lonicera japonica</i>	<i>Stipa neesiana</i>
<i>Myoporum laetum</i>	<i>Tradescantia fluminensis</i>

Teniendo en cuenta la orientación y altitud de la parcela, la vegetación potencial de esta zona se corresponde con las especies pertenecientes al **Monteverde Canario**, concepto vernáculo que aglutina a las especies integrantes de La Laurisilva y las propias del Fayal-Brezal.

Serie climatofila: *Visneo mocanerae-Arbuto canariensis S.*

Vegetación potencial edafofila: *Lauro novocanariensis-persea indicae S.*

Entre los elementos singulares de La Laurisilva y del Fayal-Brezal cabe citar a los Laureles (*Laurus novocanariensis*), Acebiños (*Ilex canariensis*), Barbusanos (*Apollonias barbujana*), Viñátigos (*Persea indica*), Follaos (*Viburnum rigidum*), Fayas (*Myrica faya*), Brezos (*Erica arborea*)...

Por lo tanto, para la plantación de las zonas verdes se utilizarán las especies arriba indicadas, lo que garantizará un óptimo de adaptación, mejorando notablemente las características naturales y paisajísticas de la zona.



9. Con respecto a la **Descripción de los Recursos Naturales cuya Eliminación o Utilización se Considera Necesaria para la Ejecución del Planeamiento, y concretamente, con respecto a la utilización de agua**, se procede a desarrollar las siguientes aclaraciones:

Tal y como se señala en este apartado, durante la fase de obra y con la finalidad de reducir el número de partículas a la atmósfera para evitar posibles molestias a los vecinos y usuarios de las vías, generada por los movimientos de tierras, acopio de materiales y el tránsito de vehículos en interior de la parcela, se considera necesario la utilización de agua para regar dichas superficies.

Debido a que actualmente no existe una red de aguas depuradas en dicha zona, se utilizarán camiones cisterna cargados de aguas residuales depuradas, con el fin de potenciar el ahorro de agua potable, en lugar de utilizar el agua suministrada para la realización de la obra a través de la red municipal de abasto. No obstante, su consumo se racionalizará y adecuará a las cantidades mínimas necesarias para su finalidad.



10. Con respecto al **Plan de Etapas**, se procede a desarrollar las siguientes aclaraciones, en las que se señala el programa de actuaciones con contenido ambiental, describiendo la forma de gestión y señalando los parámetros objeto de control:

- **Fase preoperacional;** fase previa a los trabajos constructivos y de urbanización de la parcela. Incluye trabajos previos de acondicionamiento de la parcela.
- **Fase de construcción;** ejecución de las tareas de edificación y urbanización de la parcela.
- **Fase de funcionamiento;** puesta en uso de la urbanización.

#### **Fase Preoperacional:**

Se procederá a retirar los acúmulos de basura, escombros, chatarra, así como otros restos de la superficie de la parcela y se procederá al desbroce de la vegetación, para su posterior traslado a vertedero autorizado.

Con carácter previo a la ejecución de los primeros movimientos de tierra, se procederá a la retirada y acopio de la piedra natural de los bancales para su traslado al lugar designado en la parcela para su almacenamiento, hasta su reutilización en el ajardinado y diseño de la misma, previamente a la urbanización.

Igualmente, se procederá a la retirada y acopio de la tierra vegetal para su traslado al lugar designado en la parcela para su almacenamiento, hasta su reutilización. Para ello, se tendrá en cuenta lo señalado en el apartado referido a este punto, especialmente los niveles óptimos de humedad y aireación, que permitan mantener las condiciones favorables para su reutilización, realizando siembras de protección, en el caso de ser necesario.

Se extraerá el ejemplar de *P. canariensis*, y se reubicará en el lugar designado en las zonas verdes de la parcela, siguiendo las recomendaciones señaladas anteriormente, para ello deberá solicitarse autorización administrativa al Área de



Medio Ambiente del Cabildo Insular de Tenerife.

### **Fase de construcción:**

Durante esta fase se llevará a cabo un seguimiento de los niveles alcanzados por las emisiones de partículas (polvo), ruido y vibraciones originadas. Los niveles alcanzados por este parámetro se deben valorar y controlar de manera estricta, habida cuenta de la presencia de población en el entorno más próximo.

Su valoración puede realizarse visualmente, o con la utilización de diversos sensores que se ubican en función de la dirección del viento durante la realización de las obras.

No podrán superarse los 0.12 kg.lm<sup>2</sup>/mes de polvo emitido. Para las emisiones de polvo, se realizarán riegos para humedecer las zonas de tránsito de vehículos, así como los lugares de acopio de materiales susceptibles de ser transportados por el viento. De la misma manera, los camiones dispondrán de malla cubre polvo.

Respecto a los niveles sonoros y de vibraciones, se vigilará el mantenimiento regular de la maquinaria. Para el control de ruidos se utilizarán sonómetros teniendo en cuenta la dirección y velocidad del viento. Los niveles de sonido no deberán sobrepasar los 95 dB dentro del ámbito de la obra y los 65 dB en el entorno habitado. Las obras sólo se realizarán durante el día.

Se llevará a cabo un control de la circulación de camiones, para evitar acumulaciones e interferencias con la circulación normal en las principales vías que rodean a las parcelas.

Igualmente, se controlará el buen estado de funcionamiento de la maquinaria pesada y camiones, con el fin de evitar pérdidas de combustible y aceites sobre el terreno. Los cambios de aceite y reparaciones se harán en lugares habilitados para ello, que impiden la contaminación del medio. En caso de vertido accidental, se restaurará la zona, retirando la capa de suelo afectado y se trasladará a



vertedero autorizado.

Con respecto a la estabilidad de los suelos en los desmontes y terraplenados. Se deberá vigilar la aparición de regueros y surcos, encharcamientos y de pequeños deslizamientos, y proceder a su restauración.

Se asegurará que los escombros y restos de residuos de las obras se destinen a vertedero autorizado.

Se retirarán los vertidos accidentales de aceites u otros residuos contaminantes.

El almacenamiento de materiales de construcción y tierra vegetal que superen la cota media del terreno, deberá procurarse su ubicación en zonas de la parcela menos visible, a fin de minimizar su impacto paisajístico.

#### **Fase de funcionamiento:**

Con respecto a las zonas ajardinadas, se realizará un correcto tratamiento de las zonas ajardinadas tal y como se especificó en el apartado de las medidas correctoras. Asegurándose de que las especies seleccionadas cumplan con los requisitos de las medidas correctoras.

Las aguas residuales se deberán verter a la red de saneamiento municipal, y los espacios comunes recibirán un mantenimiento adecuado, como pueda ser la limpieza de los imbornales, para facilitar la evacuación de las aguas de lluvias.

Se deberá mantener la homogeneidad y calidad de los elementos de la construcción, a fin de mantener las condiciones paisajísticas iniciales.

Además del seguimiento de los parámetros indicados en este apartado, pueden incluirse aquellos otros que se desprendan de las determinaciones del presente documento, así como los que la Administración competente en la materia desee incorporar.

Deberán habilitarse los espacios suficientes para la ubicación de los contenedores



para la recogida selectiva.

Las luminarias instaladas en el ámbito de la urbanización deberán ajustarse a las condiciones establecidas en la Ley de Protección del Cielo.



**Cuadro Resumen  
Parámetros y Aspectos a Controlar según Fase**

fase preoperacional	RETIRADA DE RESIDUOS Y ESCOMBROS
	Retirada y acopio de tierra vegetal y piedra natural
	Trasplante de <i>P. canariensis</i>
FASE DE CONSTRUCCIÓN	Nivel de partículas en suspensión
	Modificación de la topografía
	Retirada de vertidos accidentales
	Nivel de ruido
	Nivel de vibraciones
	Retirada de residuos y escombros generados
	Nivel de recursos empleado (agua, ....)
FASE DE FUNCIONAMIENTO	Asilvestramiento de especies
	Generación de residuos



Con respecto a la **Valoración Económica de las principales medidas correctoras y protectoras ambientales a incorporar en el Estudio Económico-Financiero**, se procede a desarrollar las siguientes aclaraciones:

A continuación se detallan en el cuadro-resumen adjunto, la evaluación económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas:

<i>MEDIDA PROTECTORA-CORRECTORA</i>	<i>COSTE UNITARIO</i>	<i>MEDIDA</i>	<i>COSTE TOTAL</i>
Retirada de residuos y escombros			2.539,72
Reutilización de tierra vegetal			1.000,00
Control de parámetros (partícula, ruido y vibraciones)			426,00
Reutilización de piedra de cantería			785,00
Trasplante de Palmera Canaria	550 euros	1	550,00
Vegetación para plantación	Partida alzada	-	1.069,80
Red de riego por goteo	Partida alzada	-	2275,25
Aporte de tierra vegetal	2,50 euros/m <sup>3</sup>	1.000 m <sup>3</sup>	2.500,00
Utilización de contenedores y limpieza	Partida alzada	-	601,01
<b>TOTAL</b>			<b>11.746,78</b>

Asciende el coste aproximado de las principales medidas correctoras y protectoras ambientales a la cantidad de 11.746,78 euros.(once mil setecientos cuarenta y seis euros con setenta y ocho centimos).

EL ARQUITECTO



1322

DILIGENCIA.- Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 14 MAR 2005, Z.R. MAR 2005 La Laguna, a 09



LA SECRETARÍA DELEGADA

*[Handwritten signature]*

Fdo. Dña. Leticia Muñoz de Bustillo Díez

517

Ed Ru

7

7

523.08

Fd

Geneto

99

5.2

Base Cartográfica  
Límite Parcela  
E 1:2000

PLAN PARCIAL GENETO 10



AL IGUENIA - Para haber constar que es conforme con el acuerdo de apreciación definitiva suscripto por el Excmo. Ayuntamiento de P. M. 2005  
Le Laguna, a ..... 7 B. MAR. 2005



SECRETARIA DELEGADA

*[Handwritten signature]*

Esc. Para Estudios Avanzados de Ingeniería

Ortofoto 2002  
Límite Parcela  
E 1:2000

PLAN PARCIAL GENETIVO 10

