

## **AUTOR**

**ARQUITECTO DIRECTOR:** Cristóbal Vargas Casañas

## **COLABORADORES**

**INGENIEROS:** IHD Ingenieros  
Jesús Miranda Grueso

**ESTUDIO MEDIO AMBIENTAL:** Hydra Consultores, S.L.

**GEÓGRAFO:** Eustaquio Villalba Moreno

**TOPÓGRAFO:** Jorge Zanardi Beilis

**DELINEANTES:** Eduardo Navarro del Rosario  
Alí Medina Medina  
Braulio Morales Torres

**MECANOGRAFÍA Y MONTAJE:** Alicia Núñez Expósito  
Amal Geagea Verge





**CONTENIDO DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE  
LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.**



## **CONTENIDO DE LA PRESENTE MEMORIA.**

La presente memoria es el DOCUMENTO Nº 1 DEL "PLAN PARCIAL **SUR GENETO 11. EL CENTENERO**", desarrollándose en base a lo dictado en los Artículo 35 y 36 de la Ley 9/1999, de 13 de Mayo de Ordenación del Territorio de Canarias y el Artículo 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, estando constituida por:

### **1.1. INTRODUCCIÓN.**

En este capítulo se establecen los antecedentes, la justificación y oportunidad del Plan Parcial.

### **1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.**

Se analizan los datos y el estado del territorio a desarrollar desde el campo de la :

#### **1.2.1. INFORMACIÓN FÍSICA.**

Estudia de forma detallada y pormenorizada la:

##### **1.2.1.1. SITUACIÓN**

##### **1.2.1.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y SUPERFICIE**

##### **1.2.1.3. ACCESIBILIDAD**

##### **1.2.1.4. MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA**

##### **1.2.1.5. GEOLOGÍA**

##### **1.2.1.5.1. MARCO GEOLÓGICO GENERAL DE LA COMARCA.**

##### **1.2.1.5.2. GEOLOGÍA DE LA ZONA ESTUDIADA**

##### **1.2.1.6. HIDROGEOLOGÍA**

##### **1.2.1.7. HIDROLOGÍA**

##### **1.2.1.8. CLIMATOLOGÍA**

##### **1.2.1.9. CALIDAD DEL AIRE**

##### **1.2.1.10. FLORA Y VEGETACIÓN**

##### **1.2.1.11. FAUNA**

##### **1.2.1.12. PAISAJE**

- 1.2.1.12.1. PUNTOS CON ALTO POTENCIAL DE VISTAS
- 1.2.1.12.2. PUNTOS CON BAJO POTENCIAL DE VISTAS
- 1.2.1.13. POBLACIÓN, RELACIONES SOCIOECONÓMICAS Y CULTURALES
- 1.2.1.14. PATRIMONIO HISTÓRICO
- 1.2.1.15. INVENTARIO Y LOCALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES EXISTENTES.
  - 1.2.1.15.1. ELEMENTOS CULTURALES
  - 1.2.1.15.2. ELEMENTOS NATURALES EXISTENTES
- 1.2.1.16. INVENTARIO HISTÓRICO
- 1.2.1.17. INVENTARIO FAUNÍSTICO
- 1.2.1.18. ESPECIES PROTEGIDAS DE LA FLORA Y DE LA FAUNA EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.
- 1.2.1.19. OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR
  - 1.2.1.19.1 USOS AGRÍCOLAS
  - 1.2.1.19.2 USOS EDIFICATORIOS
  - 1.2.1.19.3. USOS DE INFRAESTRUCTURA

## **1.2.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

Estudia e informa pormenorizadamente las circunstancias urbanísticas que el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, determina para el sector.

## **1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

Establece los objetivos y criterios adoptados en la propuesta a desarrollar, en función de las determinaciones del P.G.O., de la Información Urbanística y de los Estudios Complementarios; realizando un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse, justificando la propuesta elegida y describiendo de forma detallada la solución propuesta, acreditando que ésta constituye una unidad funcional, explicada en:

- 1.3.1. ÁMBITO DEL SECTOR.
- 1.3.2. DETERMINACIÓN DEL P.G.O.
- 1.3.3. EVALUACIÓN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.3.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

## **1.4. MEMORIA COMPLEMENTARIA DE PLANES REDACTADOS POR PARTICULARES.**

Cumplimentar lo establecido en la normativa vigente para los planes y proyectos redactados por particulares, así como, lo señalado en los Artículos 46 y 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico referido a urbanizaciones de iniciativa popular.

## **1.1. INTRODUCCIÓN.**





## **1.1. INTRODUCCIÓN.**

### **1.1.1. ANTECEDENTES.**

El Plan General de Ordenación del Municipio de San Cristóbal de La Laguna, ha sido aprobado por la COTMAC, el día 5 de Mayo del 2000.

El P.G.O. resulta indispensable para garantizar un ordenado gobierno del territorio municipal, siendo la figura apropiada que sirve de referente para canalizar las inversiones, que sin duda se van a producir a medida que se vaya consolidando su inserción en la economía del municipio de San Cristóbal de La Laguna.

La Estructura General Orgánica del P.G.O. contempla la zona edificada marginal de El Centenero como Suelo Urbano, al objeto de dotar y crear una estructura de barrio, prevé un crecimiento en los terrenos libres, entre la carretera TF-4113, el Barranco de Las Pedreras y edificaciones existentes, para ello delimita y clasifica un sector del Suelo Urbanizable, denominado **“SUR GENETO 11. EL CENTENERO”**, conforme al Programa de Actuación del P.G.O., se puede acometer de inmediato y en un plazo de 8 años, contados a partir de día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.

## 1.1.2. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

En el Art. 115, Definición. SECCIÓN 1ª DESARROLLO Y EJECUCIÓN. CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DEL Documento d. NORMATIVA DEL P.G.O. de LA LAGUNA. TEXTO REFUNDIDO. FEBRERO 2.000, establece:

1. Constituye el suelo urbanizable aquella parte del suelo que el Plan General considera apto para ser urbanizado en los términos y plazos establecidos en el mismo.
2. En el suelo urbanizable se incluyen los asentamientos de población y actividades productivas previsibles vinculándolos al establecimiento de los sistemas generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.
3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable, se establecen en el marco temporal de ocho años, contados a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General.

En el mismo documento y en su Art. 117. Desarrollo del Suelo Urbanizable ordena:

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plan General.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en estas Normas y en la legislación urbanística: Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (L.O.T.C.) y Reglamento de Planeamiento.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector de suelo urbanizable en las condiciones previstas en la ficha correspondiente, integrando los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico.

En el documento de SECTORES DE SUELO URBANIZABLE, del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, se describe en la FICHA denominada **GENETO 11. EL CENTENERO**, como un SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL, con una superficie de 130.020 m<sup>2</sup> (13 Ha.).

En base a los Art. 35, 36 y 71 de la L.O.T.C., se redacta el presente Plan Parcial de promoción privada.

En el documento MEMORIA URBANÍSTICA, en el apartado 3.5. RESPECTO A LA VIVIENDA, del punto 3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES del P.G.O., argumenta:

La administración urbanística del municipio de La Laguna ha mostrado tradicionalmente muchas dificultades para responder de una forma adecuada a las demandas residenciales que su población sufre, sobre todo en las épocas de fuerte presión demográfica.

La capacidad de respuesta, probablemente por una débil inversión en suelo, no se corresponde nunca paralela a las necesidades reales de un municipio que durante los años de fuerte presión demográfica ha experimentado una considerable pérdida de patrimonio de suelo. Este es un hecho que se constata de modo muy evidente por el caso del municipio de La Laguna, cuestión que se revela como fundamental para cualquier ayuntamiento.

Un buen patrimonio de suelo y una administración saneada permite a los ayuntamientos no solo intervenir en el mercado individualmente programas de vivienda y de esta forma intervenir activamente en el mercado y por ende en los precios del suelo, regulando sus fluctuaciones. Fenómeno que en el municipio de La Laguna no ha podido constatarse en los últimos años.

Con estas referencias generales los objetivos de planeamiento para el apartado de la vivienda serían:

22. Establecer las bases políticas y administrativas que permitan afrontar con rigor el problema de la vivienda en La Laguna con la finalidad de adecuar gradualmente la oferta a la demanda correspondientes a los estratos bajos y medios de escala social.

23. Generar o potenciar órganos de gestión municipales con el suficiente grado de autonomía y equidad administrativa para, a) gestionar la adquisición de suelo público y participar en igualdad de condiciones en los planes regionales de vivienda y, b) afrontar programas municipales propios de construcción de viviendas de modo que desde la gestión municipal se pueda intervenir en el mercado.

25. Contribuir a la mejora del medio ambiente construido mediante la actuación directa en áreas vacantes de la ciudad o en áreas concretas del territorio que por diversas causas presentan dificultades para su consolidación o para su adecuada formación.

Y como continuación, en el Apartado 4.13. LA ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN del mencionado Documento de la MEMORIA URBANÍSTICA, el P.G.O. indica:

Como hemos expuesto en anteriores capítulos, el municipio de La Laguna, por su situación respecto al sistema insular y por su papel en el área metropolitana Santa Cruz-La Laguna, tiene un crecimiento residencial muy apoyado en la baja densidad. Podríamos decir que, aunque diverso, el municipio muestra una cierta homogeneidad morfológica.

Sin embargo, dentro de esa cierta homogeneidad, que le asegura la continuidad de la altura de la edificación y la dominancia del uso residencial, existe una realidad relativamente caótica, producto básicamente del "desorden" que genera la ausencia de planeamiento (sobre todo, la ausencia de gestión), aunque también producto de las diversas formas de ocupación del suelo que en un mismo entorno se observan en el municipio. Aunque ello dificulta la selección de áreas por formas e crecimiento, intentaremos, a través de esta vía, exponer el modelo que el Plan propone como estrategia residencial.

La Laguna, como otras tantas ciudades, se constituye en base a dos tipos residenciales básicos: la vivienda en edificación cerrada y la vivienda unifamiliar (aislada o en diversas modalidades de agrupación). La edificación abierta se produce pero con menos frecuencia. Ello es sin duda consecuencia del escaso desarrollo del sector productivo correspondiente que tiene que afrontar el problema de la vivienda de forma muy fragmentada e individualizada, fenómeno que como sabemos evoluciona muy lentamente.

También sabemos que en situaciones de escaso desarrollo urbano, la forma de propiedad del suelo y por la atracción que provoca el viario como servicio urbano, más que en zonas ya desarrolladas, lo que no debe interpretarse como una subordinación absoluta a dichos modelos como algo irremediable, sino como un fenómeno que provoca desarrollos urbanísticos aceptables por contextualizados que se presentan.

Ambas cuestiones son asumidas por el Plan en su estrategia residencial, lo que no debe interpretarse como una subordinación absoluta a dichos modelos como algo irremediable, sino como un fenómeno que provoca desarrollos urbanísticos aceptables por contextualizados que se presentan.

Además del "tipo" y "la forma" residencial el Plan decide el "ámbito" que como sabemos viene condicionado por los otros factores que definen el modelo y que son:

En principio, los análisis realizados demuestran con claridad de intensidad una tendencia a la expansión de los núcleos urbanos existentes y, por tanto, se proponen nuevas parcelas residenciales en todas las áreas del municipio, entorno no requiera algún tipo de protección. Otra cosa es que las zonas de Bufomoto-Geneto y La Vega-Las Canteras muestran una fuerte tendencia al crecimiento y un mayor riesgo de consolidación de modelos desarticulados y dispersos, si se hayan previsto propuestas más armadas y desarrolladas, y por tanto con una aportación más elevada de suelo.

Las propuestas de tipologías de agrupación van, en general, muy condicionadas por la tipología dominante en cada

una de las áreas, ya que, en la mayor parte de los casos, se trata de operaciones de remate, de llenado y de configuración de zonas con procesos de desarrollo heterogéneos y escasamente acompasados. Se trataría en todo caso de una auténtica labor de "ordenación del suelo". "Ordenación del suelo" de sectores muy comprometidos por la parcelación y por la expansión edificatoria. Por una expansión con límites muy difusos que la propia ordenación termina por definir en base a la utilización de un material muy repetitivo, es decir, con la propia tipología.

La "tipología edificatoria" (cerrada, unifamiliar,...) tal y como se ha materializado en cada uno de los casos, es lo que garantiza la continuidad del espacio. Espacio ordenado según las "pautas" que las diversas formas de subdivisión del suelo (la parcelación) han ido imponiendo.

En resumen, la estrategia residencial por la que el Plan se decanta, al margen de las operaciones especiales, es por una distribución del espacio residencial proporcionada a la dinámica de cada una de las áreas en expansión y por una continuidad (que no repetitividad) en las "formas" de organización del suelo (en la "ordenación" y en las "tipologías") como garantía de operatividad para la consecución de los objetivos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que lo presentado es una copia fiel del documento original.

20 MAR. 2000

El Secretario General Adjunto

San Cristóbal de La Laguna

Coferino José Marro Fariña



Por todo lo anteriormente expuesto se entiende justificada la conveniencia y oportunidad de este Plan Parcial.

### 1.1.3. ENCARGO DEL TRABAJO.

#### 1.1.3.1. AUTOR DEL TRABAJO.

La Sociedad Municipal de Viviendas de San Cristóbal de La Laguna (MUVISA), convocó un concurso según anuncio publicado en los medios de comunicación, para la asistencia técnica, consistente en la redacción de los documentos urbanísticos para el desarrollo del **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 11. EL CENTENERO.**

El citado concurso se resolvió a favor del Estudio de Arquitectura y Urbanismo Cristóbal Vargas Casañas, S.L. y se formalizó contrato el día 31 de Julio de 2.000, según parte de encargo que se adjunta.

En La Laguna a treinta y uno de julio de dos mil

**REUNIDOS**

De una parte, **D. ARQUÍMEDES JIMÉNEZ DEL CASTILLO**, mayor de edad, con domicilio a efectos de este contrato en C/ Calvo Sotelo, 26-A, bajo el Edificio Ebano, La Laguna y con D.N.I./N.I.F.: 41.765.537-K.

Y de otra, **D. CRISTÓBAL VARGAS CASAÑAS**, mayor de edad, con domicilio a efectos de este contrato en C/ La Rosa nº 63, CP 38001, S/C de Tenerife, de profesión Arquitecto y con D.N.I./N.I.F.: 41.972.079-T.

**INTERVIENEN**

El primero, en nombre y representación de la **Sociedad Municipal de Viviendas de San Cristóbal de La Laguna, S.A. (MUVISA)**, constituida en el 30 de diciembre de 1994, ante el Notario de La Laguna, D. Clemente Esteban Beltrán, bajo el número 2.791 de su Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de S/C de Tenerife al Tomo 1.164, folio 125, Hoja TF-10091, inscripción 1ª, con C.I.F.: A-38356135, como Consejero Delegado de la misma, según acuerdo nombramiento y delegación de facultades del Consejo de Administración, de fecha 19 de julio de 1999, elevado a público el 4 de agosto siguiente, ante el Notario D. Juan José Esteban Beltrán, bajo el número 2.198 de su Protocolo, en inscrita en el Registro Mercantil al Tomo 1.383, folio 46, Hoja número TF-10.091, inscripción 14ª.

Y el segundo, en nombre y representación de la **Sociedad Unipersonal Cristóbal Vargas Casañas, S.L.**, constituida el 15 de abril de 1998, ante el Notario de S/C de Tenerife, D. Lucas Raya Medina, bajo el número 1393 de su Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de S/C de Tenerife en la hoja Nº TF-17366, folio 178, del Tomo 1648 de la Sección General, inscripción 1ª, con C.I.F.: B-38495412, como Administrador único de la misma, según la misma Escritura.

Ambas partes, según interviene se reconocen capacidad legal suficiente para suscribir el presente documento, y a tal fin:

**MANIFIESTAN**


**PRIMERO** - Que la Sociedad Municipal de Viviendas de San Cristóbal de La Laguna, S.A., es propietaria de una parcela en el Sector de suelo urbanizable Sur Geneto 11, (El Centenero) Laguna.

**SEGUNDO** - Sobre el referido solar, se va a llevar a cabo la redacción y dirección de obra de los documentos urbanísticos precisos, para el desarrollo de suelo urbanizable Sur Geneto 11, (El Centenero) del Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna.

**TERCERO**.- Para la consecución de sus objetivos, MUVISA ha convocado concurso, resolviendo el mismo a favor del Estudio de Arquitectura "Cristóbal Vargas Casañas, S.L.", encargo que recibe y acepta, al Sr. Arquitecto, D Cristóbal Vargas Casañas, en nombre del referido Estudio; por lo cual, ambas partes, se someten a las siguientes:

**ESTIPULACIONES**

I.- El Sr. D. Cristóbal Vargas Casañas, en representación de la empresa Sociedad Cristóbal Vargas Casañas, S.L., (en adelante Arquitecto) acepta el encargo que recibe en su



CONTRATO

## **1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.**



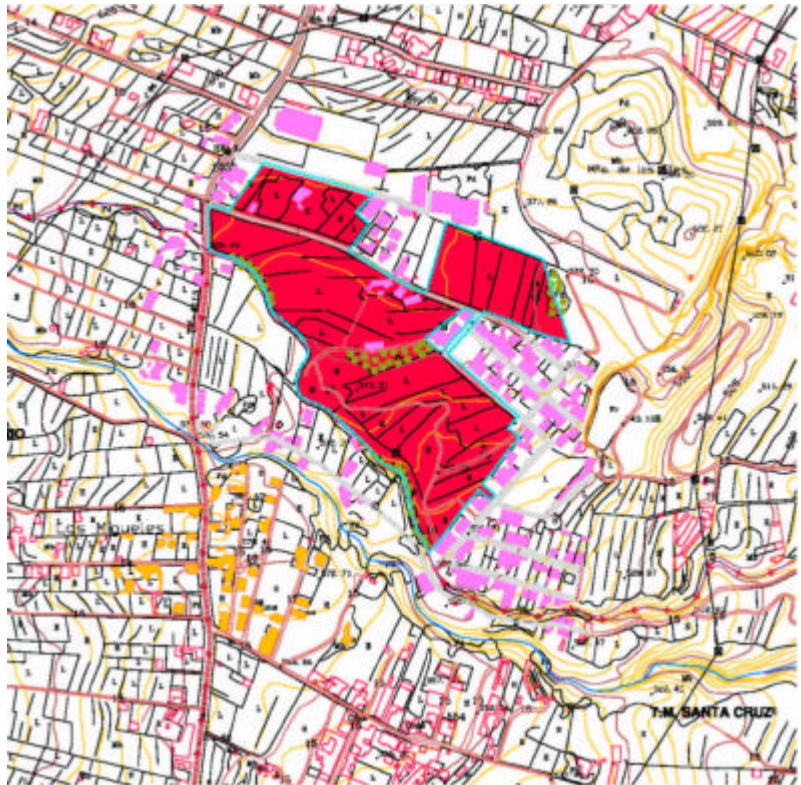


## 1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

### 1.2.1. INFORMACIÓN FÍSICA.

#### 1.2.1.1. SITUACIÓN.

Los terrenos clasificados por el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, como SUELO URBANIZABLE, denominado **SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, se sitúan al sur del municipio, en la margen de naciente de la carretera TF-4113, de Los Baldíos a Llano del Moro.



PLANO DE SITUACIÓN

### 1.2.1.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y SUPERFICIE.

El Sector de Suelo Urbano del **SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, está delimitado al:

AL NORTE: Zona calificada como urbana y por Suelo Rústico del P.G.O.

AL SUR: Con el Barranco de Las Pedreras que lo delimita del T.M. Santa Cruz de Tenerife.

AL ESTE: Con el Suelo Urbano de El Centenero en la zona baja.

AL OESTE: Con la Carretera TF-4113, de Los Baldíos a Llano del Moro.

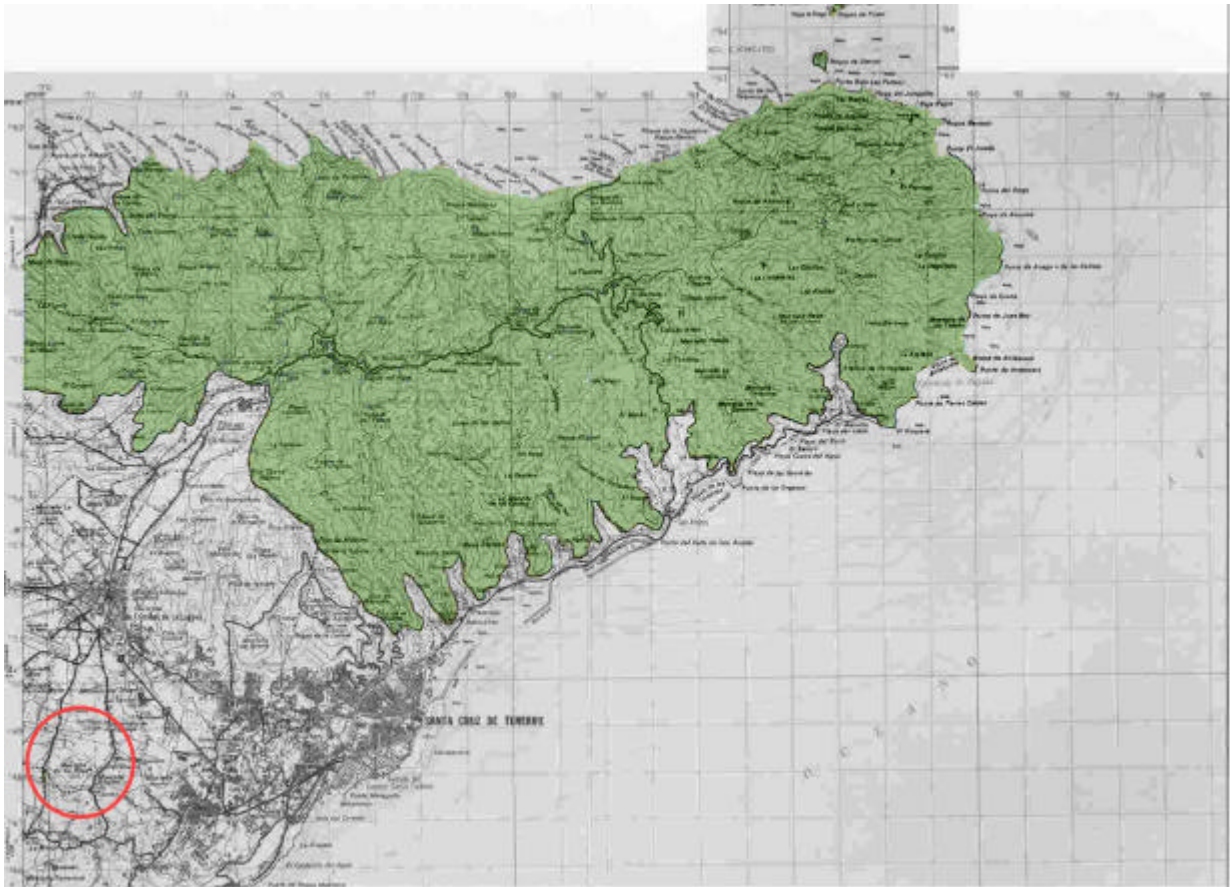


DELIMITACIÓN DEL SECTOR, LINDEROS Y SUPERFICIE

1. SUELO URBANO EL CENTENERO Y SUELO RÚSTICO
2. BARRANCO LAS PEDRERAS
3. SUELO URBANO EL CENTENERO
4. CARRETERA INSULAR TF-4113 DE LA LAGUNA DE LLANO DEL MORO.

La superficie real del Sector **SUR GENETO 11 . EL CENTENERO**, es de 127.219 (12,72 Ha.).

Los terrenos del sector no están incluidos en ningún Espacio Natural, según la Ley de Espacios Naturales de la Autonomía de Canarias (L.E.N.A.C.).



ESPACIOS NATURALES DE LA ZONA (L.E.N.A.C.)

### 1.2.1.3. ACCESIBILIDAD.

El acceso al Sector **SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, es inmejorable, se apoya en la Carretera Insular TF-4113, conexión de La Laguna con Llano del Moro, atravesando Los Baldíos; a su vez se encuentra conectado con su entorno más próximo por calles y caminos existentes y en un futuro con la Autopista conexión Norte – Sur (Los Rodeos – Radazul), que pasará tangente al Sector por su lindero Sur – Este.



ACCESOS AL SECTOR

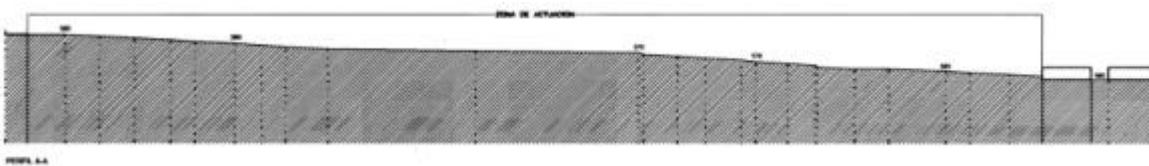
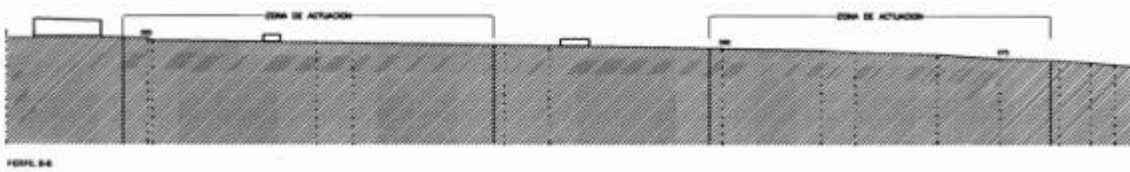
#### 1.2.1.4. MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA.

El Sector **SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, usando una aproximación orgánica, tiene forma de mitad de pulmón, comprendido entre la Carretera TF-4113 de Los Baldíos a Llano del Moro, el Barranco de Las Pedreras, la Montaña de Los Giles y el Suelo Urbano existente al sur - este del sector (clasificado como tal por el P.G.O.)



PLANO TOPOGRÁFICO DEL SECTOR

La topografía del sector es uniforme con ligera pendiente en sentido Norte - Sur, tal y como se puede observar a través del topográfico, los perfiles y las fotografías.



PLANOS DE PERFILES



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS





FOTOGRAFÍAS

El ámbito en estudio se ubica, por tanto, sobre una plataforma descendente hacia el mar con una pendiente media que oscila entorno al 5%. Este sector de suelo está configurado por medio de la sucesión de una serie de antiguas parcelas agrícolas delimitadas por pequeños muros de piedra junto a cuyos márgenes ha evolucionado un asentamiento urbano residencial denominado **EL CENTENERO**. Como único elemento topográfico perturbador de esta continuidad geográfica destaca el Barranco de Las Pedreras, pequeño cauce que delimita el Plan Parcial por el Sur al tiempo que configura el límite entre los términos municipales de San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife.

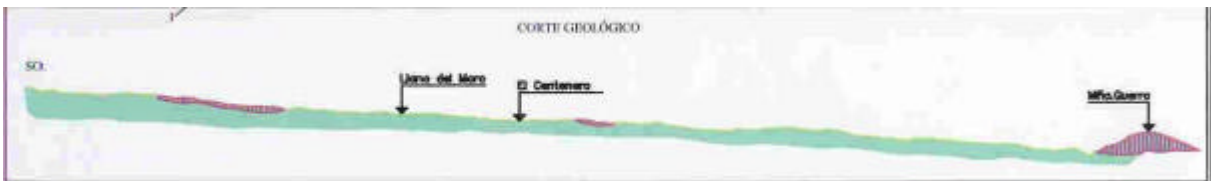
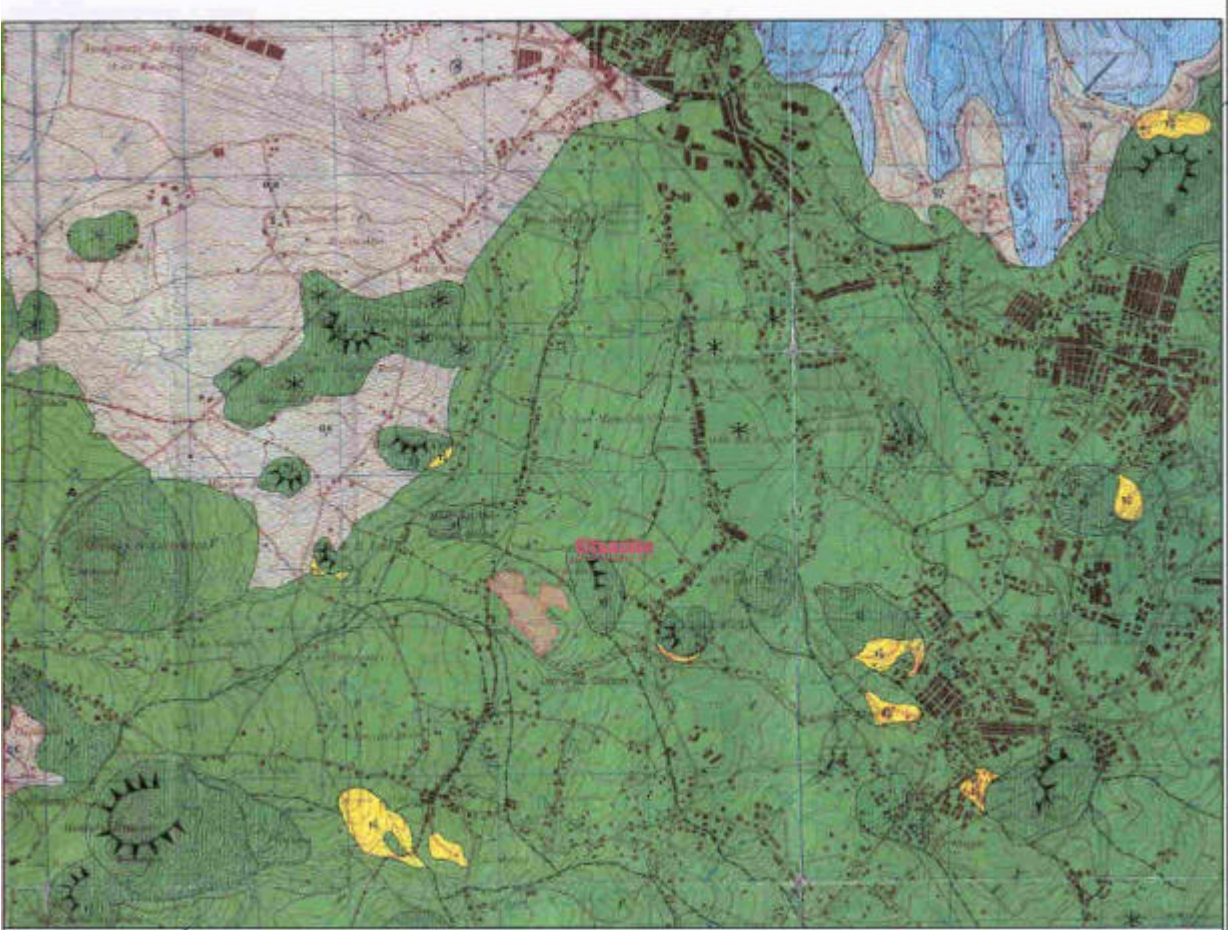


PLANO CLINOMÉTRICO

La propia configuración geográfica del medio, la mencionada actividad agrícola y posteriormente el circundante uso residencial ha condicionado que en la superficie del terreno no se observen formas geomorfológicas significativas de mención a excepción del ya señalado Barranco de Las Pedreras.

### 1.2.1.5. GEOLOGÍA.

En el área de estudio y su entorno más inmediato afloran materiales de edad Pliocena, caso de los pertenecientes a la Serie Subreciente III, encontrándose igualmente materiales de origen antrópico de edad actual. A continuación se describen, por orden cronológico, desde los materiales más antiguas hasta los más recientes las diferentes unidades geológicas anteriormente citadas.



PLANO GEOLÓGICO

#### **1.2.1.5.1. MARCO GEOLÓGICO GENERAL DE LA COMARCA.**

La zona en estudio se encuentra localizada en el extremo Nordeste de la Dorsal de La Esperanza, sector donde dicha estructura geológica se encuentra con el Macizo de Anaga, mucho más antiguo. La Dorsal de La Esperanza es el rift Nordeste de los tres en estrella que conforman el edificio central de Tenerife. Se caracteriza por una alineación de centros de emisión en una estructura en tejado a dos aguas, con los centros eruptivos en la parte alta y las coladas, que los rodean o recubren parcialmente, fluyendo hacia el mar y formando acantilados costeros.

A los efectos que interesan en este estudio, los piroclastos basálticos y en todo caso, las coladas subrecientes pueden considerarse el substrato general, ya que las obras proyectadas no alcanzarán las unidades subyacentes más antiguas.

#### **1.2.1.5.2. GEOLOGÍA DE LA ZONA ESTUDIADA.**

##### **SERIE III.**

Coladas basálticas. El substrato del Plan Parcial está constituido mayoritariamente por coladas de naturaleza basáltica, aspecto denso y compacto así como una potencia variable, no sobrepasando en general el metro, hecho que puede ser constatado en observaciones efectuadas en los cauces de barranco próximos. Igualmente es frecuente en la zona la alternancia de coladas entre 40 y 80 centímetros con niveles escoriáceos. Petrológicamente representan unos basaltos muy homogéneos, frecuentemente porfídicos, con fenocristales de olivino y piroxeno, a veces abundantes. Asimismo el sentido preferencial en el flujo de dichas coladas se orienta paralelamente a las líneas de máxima pendiente.

Señalar finalmente que las escorias que originalmente se disponían a techo de estas coladas, producto de las condiciones climáticas impuestas por el medio, se han alterado rápidamente en superficie generando suelos de tipo arcilloso.

#### **1.2.1.6. HIDROGEOLOGÍA.**

El flujo de agua subterránea que discurre en el subsuelo de la zona de estudio está relacionado con las características hidrogeológicas de los materiales que componen esta plataforma costera y el esquema hidrogeológico resultante.

En el apartado anterior se detalló como en el área de estudio los materiales aflorantes pertenecen en su totalidad a la Serie Volcánica III, tratándose de un apilamiento de coladas y materiales piroclásticos.

Dentro de esta formación reciente, los materiales presentan, en conjunto, unas características de porosidad efectiva y permeabilidad elevadas. Las coladas se encuentran fracturadas con una doble red de fisuración y fracturación horizontal y vertical generada en el proceso de enfriamiento de las mismas y en los que los tramos de escorias y lapillis se caracterizan por una elevada porosidad efectiva en relación con su modo de emisión explosivo y deposición posterior.

Al tratarse de formaciones recientes, geológicamente hablando, dichos materiales se encuentran muy poco alterados, viéndose afectados únicamente los niveles superiores de poco espesor, sin llegar a modificarse las características primarias de porosidad y permeabilidad de estos terrenos. Evidentemente, en los huecos y vacuolas de estos materiales no se han encontrado ningún depósito secundario de zeolitas ni carbonato. Por lo tanto, queda evidenciado el alto grado de permeabilidad de esta Serie Volcánica III.

Sin embargo, en el esquema hidrogeológico de esta zona “entra en juego” una formación geológica más antigua aflorante al Norte de la zona de estudio y con unas características hidrogeológicas totalmente distintas que condicionan el funcionamiento del sistema acuífero local. Se trata de los materiales pertenecientes a la Serie Volcánica I, constituyentes del Macizo de Anaga y cuyos materiales han sido recubiertos en la zona de estudio por las emisiones más recientes de la Serie III a partir de una serie de centros de emisión situados en la zona central de la Isla, con lo que se ha generado el rellenando de las depresiones existentes y generadas a partir de la erosión en la Serie más antigua.

Esta Serie I de origen fisural, del mismo modo que la Serie III, está constituida por un potente apilamiento de coladas y materiales piroclásticos intercalados, estando todo el conjunto fuertemente intruido

por una densa red de diques, vías de salida de las emisiones volcánicas más recientes. Esta densa red de intrusiones, de rumbo más o menos paralelo a la costa tiene un papel fundamental en cuanto a la circulación del agua se refiere.

Los materiales de la Serie I, por su antigüedad muestran un elevado grado de compactación y alteración, perdiendo totalmente su estructura original. Sus características de porosidad y permeabilidad primaria están profundamente alteradas, presentándose la Serie Volcánica Antigua I como un conjunto muy poco permeable.

En la zona de estudio el contacto entre la Serie Antigua I y la Serie III subyacente, por no aflorar los materiales de la Serie Antigua en las inmediaciones de la zona en estudio y a partir de la información contenida en el Plan Hidrológico de la Isla de Tenerife nos lleva a establecer una potencia de la zona no saturada del orden de los 500 metros. En la zona de estudio no existe ningún punto de captación de agua inventariado.

En cuanto a las características hidroquímicas toda la zona se encuentra afectada por procesos contaminantes que enmascaran la calidad natural del agua, con una concentración de bicarbonatos de 200 mg./l. y anómalas puntualmente en nitratos, como característica principal, procesos debidos fundamentalmente a fenómenos de contaminación agrícola y/o urbana así como natural.

#### **1.2.1.7. HIDROLOGÍA.**

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 escorrentía o agua que discurre superficialmente por los cauces de barrancos y barranqueras.

Para la realización de este apartado se han tomado los datos del "Estudio Aproximativo de la Infiltración en la Isla de Tenerife", análisis abordado por el Plan Hidrológico Insular de Tenerife.

Respecto a las precipitaciones el sector en estudio se encuentra en una zona de media pluviometría, correspondiendo la ubicación del ámbito a la posición de la isoyeta de los 500 mm. Asimismo la evapotranspiración potencial media es reducida, situándose la zona en la isolínea de los 600 mm., al tiempo que la evapotranspiración real es ligeramente inferior a la potencial, localizándose en la isolínea de 500 mm.

Finalmente la escorrentía total, que representa la diferencia entre las precipitaciones y la evapotranspiración real, muestra valores cercanos a los 40 mm, mientras que la infiltración se sitúa entorno a los 100 mm.

Respecto a la red de drenaje desarrollada en el ámbito del Plan Parcial las precipitaciones medias concentradas en la zona, la edad reciente de los materiales constituyentes del substrato (Serie III) con desarrollo de significativos valores de permeabilidad así como la reducida pendiente de los terrenos han determinado el desarrollo de una red de drenaje poco significativa formada por pequeñas barranqueras estrechas y poco encajadas orientadas según la línea de máxima pendiente hacia los que desaguan los terrenos circundantes. Así, el principal cauce desarrollado en las proximidades del sector es el Barranco de Las Pedreras, cauce de escasa incidencia que discurre definiendo el límite Sur del Plan Parcial y que apenas muestra unos 5 metros de ancho máximo, así como de manera paralela al mismo, pero situado más al Sur, el Barranco de Mocán.

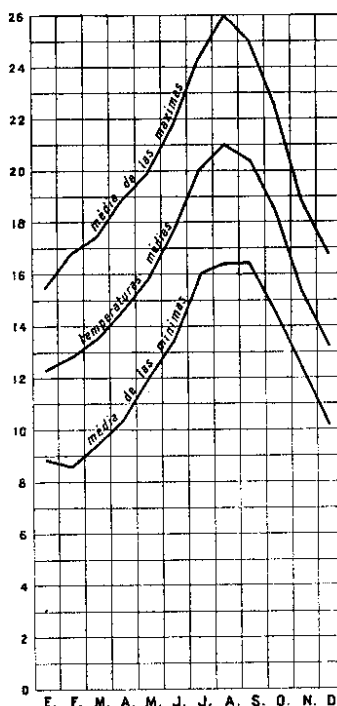
Respecto a las direcciones preferenciales de desagüe tanto de los terrenos incluidos en el Plan Parcial como de los circundantes hacia las redes de drenaje señalar que en el caso de las parcelas incluidas en el ámbito en su mayoría desaguan según direcciones Sur y Sudeste, es decir hacia el Barranco de Las Pedreras, a excepción de la parcela ubicada en el extremo Nordeste cuya pendiente condiciona una evacuación de las aguas superficiales hacia el Este. En el caso de los terrenos circundantes las direcciones de drenaje son similares en aquellos terrenos dispuestos al Norte del citado cauce mientras que los situados al Sur evacuan preferencialmente hacia el Este.

Tanto en el interior de la parcela en estudio como en su entorno más próximo no existen obras de aprovechamiento de recursos superficiales, únicamente la localización puntual de pequeños estanques de hormigón de planta circular y rectangulares destinados al almacenamiento de recursos para el riego de los cada vez menos numerosos cultivos. Respecto a la intersección de infraestructuras con la red superficial se han practicado una serie de obras de drenaje bajo el sistema viario local tanto a lo largo del Barranco de Las Pedreras como en el de Mocán con dimensionados de las obras acordes con el tramo de cauce. Así, en la

intersección de la carretera insular TF-4113 con el Barranco de Las Pedreras, en coincidencia con la unión de los límites municipales, se ha diseñado una obra de hormigón revestida de piedra.

### 1.2.1.8. CLIMATOLOGÍA.

MESES	Media .....	Media de máximas .....	Media de mínimas .....	Oscilación media .....	Máxima .....	Mínima .....
Enero .....	12,3	15,5	8,8	6,7	24,2	2,1
Febrero .....	12,7	16,7	8,7	8	26,7	0,1
Marzo .....	13,5	17,3	9,4	7,9	30,5	3,4
Abril .....	14,6	18,8	10,4	7,6	30,7	2,7
Mayo .....	15,7	19,8	11,7	8,1	36,2	5,7
Junio .....	17,7	21,7	13,4	8,3	34,3	6,6
Julio .....	20	24,3	15,8	8,5	39,9	8,8
Agosto .....	21,1	25,8	16,2	9,6	41,2	11,1
Septiembre .....	20,5	25	16,2	9,4	37	8,2
Octubre .....	18,3	22,3	14,1	8,2	35,5	7,5
Noviembre .....	15,5	18,8	12,1	8,1	29	3,8
Diciembre .....	13,3	16,5	10	6,5	26	1
AÑO .....	16,2	20,3	12,3	8,1	41,2	0,1



TEMPERATURA MUNICIPIO DE LA LAGUNA

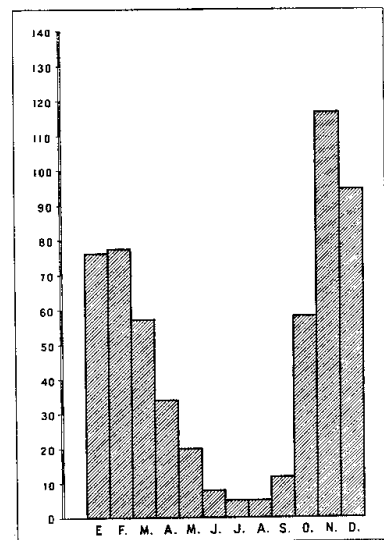
Climáticamente, **EL CENTENERO** se encuadra en el sector climático propio de las medianías de la isla, sin embargo su emplazamiento le da unas características singulares dentro de este conjunto puesto que también es zona de "cumbres", su cota media tiene poca diferencia, apenas unas docenas de metros con las cimas del entorno. Está orientado a sotavento pero no a resguardo del "barlovento", la poca altura permite el paso del alisio y el desbordamiento del mar de nubes que llegan a ser elementos caracterizadores de su clima.

Durante la mayor parte del año, el alisio impone sus condiciones al ambiente pero con un claro predominio durante los meses del verano que llega a suponer el 90% de los tipos de tiempo, mientras que en



porcentaje se reduce a menos del 50 durante el invierno meteorológico. Durante la estación cálida la inversión del alisio es mucho más baja, el muro del mar de nubes se sitúa, incluso, por debajo de los 500 metros y ningún obstáculo significativo impide afectar directamente al área estudiada, es más los conos volcánicos que salpican estas alturas dan lugar a una aceleración dinámica que le hace aumentar la velocidad al comenzar el recorrido descendente en la vertiente de sotavento. Este viento suele estar acompañado de las nubes que desbordan hacia el sur de la isla y, que antes de desaparecer por el calentamiento adiabático que produce el descenso por la vertiente sur, envuelven en su llovizna el territorio y aporta una considerable humedad ambiental. Cuando el flujo del alisio se ve interrumpido durante el estío por vientos procedentes del continente, los cielos permanecen despejados, aunque la visibilidad se ve obstaculizada frecuentemente por calimas producidas por el polvo sahariano en suspensión y vientos normalmente flojos. Pero el efecto más notorio es el que se produce en las temperaturas: es en estos momentos cuando se alcanzan los máximos del año con temperaturas que han llegado a alcanzar los cuarenta grados al mismo tiempo que la humedad del aire llega a sus mínimos anuales. La dirección dominante de los alisios en los meses de verano e invierno astronómicos es de este - estenordeste, primavera domina al noroeste - nortenoeste y en otoño se equilibran las frecuencias, en general dominan los vientos del primer cuadrante.

MESES	Precipitación — mm.	Días de lluvia
Enero .....	77,1	11
Febrero .....	77,9	10
Marzo .....	58,3	12
Abril .....	34,4	8
Mayo .....	20,4	7
Junio .....	8,2	5
Julio .....	5,1	3
Agosto .....	4,9	3
Septiembre .....	11,6	5
Octubre .....	58,1	11
Noviembre .....	117,1	15
Diciembre .....	95,3	14
AÑO .....	568,4	104



PRECIPITACIONES MUNICIPIO LA LAGUNA

El verano es la estación seca, raramente alcanza el archipiélago una borrasca atlántica en estos meses y prácticamente nunca en los meses centrales de la estación, sin embargo el clima no es seco por el aporte de la precipitación horizontal y el bajo número de días despejados que compensan la elevada evaporación que produce el viento. La sensación climática es de fresco la mayor parte de los días del verano, a ello contribuye el húmedo viento dominante. El contraste con los días dominados por las invasiones de aire subsahariano es muy fuerte, de hecho a esas alturas se alcanzan las máximas de Tenerife. La temperatura media de los meses de verano oscila entre los 20º y los 22º, siendo el más cálido agosto. Las mínimas estivales absolutas pueden alcanzar valores entorno a los 10º y las máximas superar de manera excepcional los 40º.

Las predicciones invernales son abundantes para los parámetros canarios y se sitúan por encima de los seiscientos litros por metro cuadrado. Aunque situada al inicio de la ladera de sotavento, las borrascas, con la única excepción de las procedentes del sudoeste, afectan de lleno a este territorio. ( A pesar de ello, la escorrentía es mínima por las razones que hemos expuesto al explicar las características geológicas) Noviembre, Diciembre y Enero los meses que registran unas precipitaciones mayores pero la irregularidad en el reparto mensual y las grandes oscilaciones interanuales son las características dominantes. En verano la cantidad de lluvia se reduce considerablemente con menos de 10 l/m<sup>2</sup> de media en Julio y Agosto. En los Rodeos, estación meteorológica más próxima, la precipitación media anual es de 676 litros por metro cuadrado, pero se han registrado 260 l/m<sup>2</sup> en 24 horas.( Abril de 1977).

Las temperaturas en invierno son bastante frías si las comparamos con las observaciones de la costa. La media anual debe estar en torno 16º, pero la media del mes más frío, Enero, es de unos 12º, estando por debajo de los 20º de media todos los meses menos Julio, Agosto y Septiembre. Destacan las mínimas absolutas que puedan llegar a 0º, siendo frecuente que las mínimas alcancen valores en torno a los 2º. La oscilación diaria y la amplitud térmica anual superan los 8º, superior a la que se alcanzan en las proximidades del mar. La altura y la menor influencia del mar explican el mayor grado de contraste térmico y la orientación el mayor número de horas de sol con respecto a la zona próxima de los Rodeos, más abierta al barlovento.

#### **1.2.1.9. CALIDAD DEL AIRE.**

La parcela destinada a albergar el Plan Parcial **SUR GENETO 11 . EL CENTENERO**, se sitúa a una cota aproximadamente coincidente con la carretera insular TF-4113, viario que si bien no presenta un tráfico

constante de vehículos sí supone la principal vía de conexión de los asentamientos de la zona, tales como **EL CENTENERO**, Los Baldíos, Llano del Moro, etc., con la Autopista TF-5 y el área metropolitana de Santa Cruz - La Laguna. Sin embargo el área de estudio se configura a modo de superficie abierta, sin accidentes topográficos que dificulten la circulación del aire y con un suave buzamiento hacia el mar por lo que el barrido del viento es continuo.

Los usos principales que se han concentrado hasta la actualidad en la zona de estudio son el residencial combinado con el industrial y el agrícola, este último en franco retroceso. Respecto a las industrias presentes señalar que ha de considerarse la inexistencia en las mismas de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, constituyéndose en la mayoría de los casos en pequeños talleres o naves de maquinaria relacionados con el tratamiento de metales, maderas, etc. e insertos en la trama urbana de la zona mediante salones en la planta baja. Aún así se puede afirmar que la calidad del aire en el ámbito de estudio se considera como buena.

#### **1.2.1.10. FLORA Y VEGETACIÓN.**

El ámbito en estudio se sitúa a una cota aproximada de 600 metros s.n.m., estando configurado por la acumulación de coladas y piroclastos pertenecientes a la Serie III y sometidos a una precipitación anual media. La vegetación potencial que le corresponde, según las características físicas de su ubicación es la laurisilva, no encontrándose actualmente en esta parcela ni en su entorno más inmediato representaciones de dicha formación.

Los usos agrícolas introducidos en el pasado con aplicación de extensivas campañas de roturación así como posteriormente la implantación de actuaciones urbanísticas a modo de asentamientos urbanos conectados con las capitales municipales determinaron la total desaparición de cualquier vestigio vegetal propio del monteverde.

Actualmente y según la distribución observable de la vegetación presente en el ámbito del Sector **SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, pueden distinguirse claramente dos zonas, un sector Sur y Central, coincidente en el primer caso con el cauce del Barranco de Las Pedreras y en el segundo con el entorno de la gañanía así como un segundo sector, más extenso, que abarca el resto del ámbito, estos son, los terrenos agrícolas abandonados, algunas parcelas activas y el entorno del ámbito residencial implantado en la zona.

En el primer caso se trata de una significativa población de **eucaliptos (*Eucalyptus lehmannii*)** de gran porte distribuidos paralelamente al cauce del Barranco de Las Pedreras así como dos pequeños bosquetes, uno localizado entorno a la gañanía central y un segundo junto al límite Nordeste del Plan. En el caso de las poblaciones próximas al barranco destaca la presencia de especies como la **jara (*Cistus symphytifolius*)**, la **tedera (*Psoralea bituminosa*)**, el **tasaigo (*Rubia fruticosa*)** y la **tunera (*Opuntia ficus-indica*)**.

El resto del sector está representado por un conjunto de parcelas agrícolas abandonadas en las que domina una vegetación espontánea, con predominio de las gramíneas (carrizo, incienso e hinojo) y de especies asociadas como cardos, panasco y amapolas. Asimismo, distribuidas según poblaciones dispersas por los terrenos situados más hacia el Este, se observan ejemplares de mediano porte de **retamas (*Retama raetam*)** así como frutales dispersos como el **almendro (*Amygdalus communis*)**.

Destaca la distribución de poblaciones de **higueras (*Ficus carica*)**, **zarzas (*Rubus sp.*)** y **tuneras (*Opuntia ficus-indica*)** al pie de los numerosos muros de piedra seca, plantaciones que eran efectuadas en el pasado tanto para la protección de los cultivos contra el viento como elementos delimitadores de propiedades. Asimismo y al abrigo de dichos muros aún persisten plantaciones de **vides (*Vitis vinifera*)** al modo de la técnica de la espaldera, destinándose mayoritariamente al autoconsumo (Ver Plano de Estado Actual, Usos, Infraestructuras, Vegetación, Fauna y Suelos adjunto).

Completa la descripción de la vegetación presente los ejemplares de **barbuzanos (*Apollonias barbujana*)** y **geranios (*Pellargonium sp.*)** empleados en el ajardinado de los alcorques de la Calle de La Geria así como las numerosas **palmeras canarias (*Phoenix canariensis*)** y **adelfas (*Nerium oleander*)** que pueblan ambos márgenes de la Avenida de EL CENTENERO.

#### 1.2.1.11. FAUNA.

Las características físicas descritas para las condiciones en las que se encuentra la vegetación de la zona son las mismas para la fauna, incluso, este factor natural es más sensible a la presión antrópica que la flora, de ahí que la fauna existente en el ámbito de este Plan Parcial sea pobre.

Los invertebrados estarán asociados tanto a formaciones de gramíneas tapizantes de la mayor parte de las antiguas parcelas agrícolas como a diferentes zonas con vegetación generalista tales como acumulaciones de escombros y basuras.

Los vertebrados existentes en el ámbito estarán representados por **lagartos (*Gallotia galloti g.*)** asociados a los muros de piedra seca agrícolas así como al ámbito del Barranco de Las Pedreras y aves como el **bisbita caminero (*Anthus berthelotii*)**, el **gorrión moruno (*Passer hispanoliensis*)** y la **paloma bravía (*Columba livia*)**, especies todas ellas que se han adaptado a desarrollar sus actividades vitales, incluidas las reproductivas, en el interior de las áreas urbanas. El resto de las aves, tal es el caso de los **sílvidos (*currucas*)** y los **motacílicos (*lavanderas y bisbitas*)**, cabe esperar que sean observables sobrevolando la parcela, especialmente las zonas arboladas relacionadas con el Barranco de Las Pedreras. Finalmente del grupo de los mamíferos destaca la presencia de especies como los **conejos (*Oryctolagus cuniculus*)**, los **ratones (*Mus musculus*)** y **ratas (*Rattus norvegicus*)**, estos dos últimos asociados a zonas puntuales de vertidos de residuos o restos vegetales.

#### 1.2.1.12. PAISAJE.

El **análisis paisajístico** de este estudio se basa en una metodología analítica que considera el paisaje como un recurso natural o elemento del medio, distinguiendo entre Paisaje Intrínseco y Paisaje Extrínseco.

El Paisaje Intrínseco es la percepción de una unidad de visión que obtiene un observador situado en cualquier punto del entorno desde donde dicha unidad es accesible a la percepción polisensorial. Equivale, por tanto, a una cualificación en cuanto a emisor de vistas. Por el contrario, el Paisaje Extrínseco supone su consideración como receptor de vistas.

De esta manera, cuando se definen las cualidades de una unidad de paisaje nos referimos, por una parte, a las condiciones de visibilidad (Paisaje Extrínseco) reflejadas en las **incidencias visuales** y además, por sus características intrínsecas reflejadas en la **calidad paisajística**. La consideración conjunta de ambos conceptos determina la **fragilidad** de cada unidad de percepción ante los impactos generados por el desarrollo de los proyectos descritos, lo que nos permitirá evaluar las áreas que necesitan Medidas Correctoras.

Se han definido, por tanto, unas unidades de paisaje con características perceptibles y de respuesta ante la actuación, para poder realizar un

análisis del efecto de los usos propuestos dentro del ámbito de estudio, resaltando aquellos puntos donde hay que intervenir de forma especial por su vulnerabilidad ante cualquier alteración a fin de evitar un detrimento de la calidad paisajística final del territorio.

Para la determinación de la **cuenca visual** se han buscado aquellos puntos en los que es posible el acceso visual al ámbito en estudio o la concentración de observadores. En este caso la mayor parte de los terrenos que configuran el ámbito del Plan Parcial Sector **SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, son fácilmente visibles desde las zonas donde se pueden concentrar observadores (áreas residenciales, viarios de tránsito, etc.), situación derivada de las características topográficas del medio, de la propia disposición del sistema viario así como del abandono de los usos agrícolas primigenios que ha derivado en la inexistencia de actuaciones y usos en la mayor parte de la superficie, circunstancias que han determinado que sobre las zonas visibles los potenciales de vistas sobre el sector sean considerados como altos.

#### **1.2.1.12.1. PUNTOS CON ALTO POTENCIAL DE VISTAS.**

Corresponden principalmente a los puntos móviles que se puedan concentrar a lo largo de la Avenida de EL CENTENERO, tanto en sentido Este como Oeste ya que el trazado de la misma, de manera longitudinal al Plan, condicionan un acceso visual alto de la mayor parte de los terrenos. No obstante, tal potencial de vistas se ve reducido considerablemente en la mitad de su recorrido ya que la presencia en la mitad Este de edificaciones residenciales condiciona que únicamente se tenga visión del sector hacia las parcelas situadas junto al extremo Nordeste (Ver Plano de Percepción Paisajística adjunto). Completan como puntos con alto potencial de vistas el tramo de la carretera insular TF-4113, el cual discurre definiendo el límite Oeste del Plan, vía altamente transitada y desde la que se tiene acceso a la mitad Oeste de los terrenos.

Para finalizar como puntos fijos con alto potencial figuran las diferentes edificaciones residenciales pertenecientes a **EL CENTENERO** y Los Baldíos dispuestas en el entorno del Plan Parcial y cuya altura media de 2 plantas les permite presentar un amplio acceso visual de la parcela en estudio.

#### **1.2.1.12.2. PUNTOS CON BAJO POTENCIAL DE VISTAS.**

Como parte del sistema viario propio de **EL CENTENERO** señalar los puntos móviles que pudieran concentrarse a lo largo de la Calle de La Geria, viario del que se tiene acceso a los terrenos orientados hacia el

Este, si bien dichos usuarios estarán relacionados únicamente con las edificaciones residenciales presentes en esta zona. Respecto a las edificaciones situadas junto al límite Este del Plan, la totalidad de ellas se encuentran orientadas de espaldas al ámbito de ordenación, es decir muestran sus fachadas traseras hacia el Plan Parcial, lo que determina que el acceso visual al ámbito en este caso sea considerado como bajo aún existiendo una elevada concentración de las mismas.

La **incidencia visual** se refiere a la visibilidad del territorio desde los puntos señalados, es decir, de los elementos del ámbito en estudio receptores de vistas. Intervienen aquí los parámetros de concavidad y convexidad del terreno, la altitud, el relieve, la distancia, el recubrimiento vegetal, etc. En definitiva se valora el grado de emisión de vistas, sin entrar en la calidad y el carácter del paisaje en que se integra. El delimitar la zona con incidencia visual es necesario para determinar la capacidad de asimilar impactos que puedan producirse por los diferentes usos propuestos en el Plan Parcial.

El territorio que nos ocupa se caracteriza por localizarse a una cota aproximada de 600 metros s.n.m., presentar una pendiente media Oeste-Este del 5% y una baja cobertura vegetal, destacando en la misma unos terrenos caracterizados por una actividad agrícola en abandono así como la presencia de determinados enclaves residenciales y poblaciones significativas de **eucaliptos (*Eucalyptus lehmannii*)**.

Los puntos con potencial de vistas sobre el ámbito del Plan Parcial son altos y bajos, localizándose en el entorno más inmediato, en algunos casos muy cercanos y con buen alcance visual. Así en el caso de las parcelas agrícolas abandonadas y las edificaciones incluidas en el Plan la incidencia se puede clasificar como **alta**, mientras que en el ámbito del Barranco de Las Pedreras, incluyendo su entorno más próximo y el cauce tal incidencia es **baja**, situación derivada de la presencia de una abundante vegetación arbórea.

La **calidad paisajística** se define por el grado de conservación de los elementos naturales del paisaje, es decir, por sus cualidades intrínsecas. En la definición de calidad paisajística se han diferenciado dos zonas según las siguientes categorías:

**Media-Baja calidad paisajística.** Áreas en estado seminatural donde el conjunto de elementos naturales presentes no son singulares en el entorno, o medio insular, aunque para esta parcela se han inventariado especies vegetales significativas, el paisaje, en su totalidad, se ve afectado por la fuerte presión antrópica ejercida en casi la totalidad de la parcela. Se han incluido en esta clasificación el ámbito del Barranco de Las Pedreras así como los pequeños bosquetes de **eucaliptos**

**(*Eucalyptus lehmannii*)** situados en el interior del Plan Parcial. Igualmente se integran en la misma las parcelas agrícolas abandonadas y las aún activas que según época estacional muestra variaciones en las tonalidades producto de la eclosión de las gramíneas.

**Baja calidad paisajística.** Se incluyen en las mismas las proximidades del sistema viario, en especial la Calle de La Geria así como la trasera de las edificaciones residenciales situadas al Este y los abundantes solares asociados en los que se acumulan chatarras y residuos.

Las zonas de **fragilidad** paisajística corresponden a áreas de alta calidad paisajística y alta incidencia visual, así como las zonas que teniendo una media o baja incidencia visual presentan una alta calidad paisajística por lo que la intervención en ellas puede ser muy significativa.

En este caso no podemos hablar de **fragilidad paisajística** para el Sector **SUR GENETO 11 . EL CENTENERO**, al no presentar áreas con alta calidad paisajística, sino con media-baja así como una incidencia visual en general media-alta.

#### **1.2.1.13. POBLACIÓN, RELACIONES SOCIOECONÓMICAS Y CULTURALES.**

La población de derecho del término municipal de San Cristóbal de La Laguna en 1.996 (fecha del último censo publicado por el ISTAC) era de 121.769 habitantes, esto es, el 18,3% del total de los 665.611 habitantes de derecho de la Isla de Tenerife.

El sector en estudio se localiza en el Sur del término municipal de La Laguna, en una zona, que conforma unos de los principales polos de crecimiento municipales, dada su cercanía al municipio de Santa Cruz de Tenerife y por la cercanía de rápidas vías de comunicación. El gran desarrollo económico experimentado por las islas en los últimos veinte años ha repercutido en un crecimiento paralelo de la urbanización en la capital de la Isla, Santa Cruz de Tenerife, reflejado también en los términos municipales vecinos como son La Laguna, donde se ubica este Plan Parcial y El Rosario.

Las afueras de la capital municipal y especialmente las zonas más cercanas a la capital insular, en los últimos años han pasado a tener un uso eminentemente residencial, con un crecimiento poblacional y urbanístico bastante rápido. El uso residencial en el extrarradio se apoya en una serie de nuevas infraestructuras viarias como son la vía de penetración Sur y la autovía de enlace de la TF-1 (Autopista del Sur) con la TF-5 (Autopista del Norte).



Entre estas zonas de crecimiento cercanas a este nuevo **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE**, se encuentran los asentamientos de **EL CENTENERO**, Los Baldíos y Los Migueles, de más o menos reciente formación, como consecuencia de la expansión suburbana de la zona del Llano del Moro. Otro núcleo cercano es Geneto, que en las dos últimas décadas ha tenido un gran crecimiento demográfico, según el censo de 1.991 presentaba 2.356 habitantes.

**T.M. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**

Entidades	Habitantes de derech
Los Baldíos	2.593
Geneto	3.855
Llano del Moro (El Rosario)	623
Llano del Moro (S/C)	1.404
El Centenero	35

**TABLA 2** Población de los núcleos y barrios cercanos al Plan Parcial, objeto de este Estudio. (Fuente: ISTAC, 1.996).

Indicador	Valor	Unidad	Último dato
Longitud de costas	28,24	Km.	Np.
Superficie	102,06	Km <sup>2</sup>	Np.
Crecimiento Vegetativo	490	Nº	1.995
Nacimientos	1282	Nº	1.995
Defunciones	792	Nº	1.995
Población de derecho	121.76 9	Nº	1.996
Densidad de población	1.193,1	-	1.996
Paro Registrado	10.145	-	1.996

**TABLA 1.** Algunos datos estadísticos del municipio de San Cristóbal de La Laguna (Fuente: ISTAC).

A continuación se añade una tabla comparativa que refleja la evolución de la población de derecho en esta parte del municipio en los últimos 30 años.

Entidades	1.950	1.981	1.991	1.996
<b>Los Baldíos</b>	1.082	1.849	1.800	2.593
<b>Geneto</b>	1.786	1.564	2.356	3.855
<b>La Laguna (Cap. Mun.)</b>	12.641	23.013	-	27.492

Respecto a los usos dotacionales en el entorno del área en estudio éstos son inexistentes, careciendo de infraestructuras tales como zona deportiva, parque infantil, zonas verdes, instalaciones comerciales, etc., destacando únicamente el Centro Social de San Isidro de **EL CENTENERO**, ubicado al Sudeste del Plan Parcial. Finalmente la asistencia al transporte público queda cubierta con dos paradas de guaguas, ubicada la primera en la carretera TF-4113 junto al enlace de la Avenida de **EL CENTENERO** así como una segunda en la terminación de la Calle de La Geria estando en ambos casos dotada de sendos bancos y pérgolas.

#### **1.2.1.14. PATRIMONIO HISTÓRICO.**

La fuerte transformación que ha sufrido el entorno debido primeramente a la actividad agrícola así como posteriormente a la ocupación urbana, unido a la escasez de relieves o accidentes geográficos significativos nos permite adelantar la inexistencia de valores históricos o arqueológicos en su interior. No obstante se ha efectuado la correspondiente consulta en el Área de Cultura, Patrimonio Histórico, Juventud y Empleo del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife de la Carta Arqueológica Municipal de San Cristóbal de La Laguna, resultando de la misma la inexistencia de elementos en su interior.

#### **1.2.1.15. INVENTARIO Y LOCALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES EXISTENTES.**

##### **1.2.1.15.1. ELEMENTOS CULTURALES.**

Los usos y actividades a los que se ha visto sometido el ámbito del Plan Parcial, tanto agrícolas como posteriormente urbanos recientes ha determinado la inexistencia en la zona de elementos culturales, tanto históricos como arqueológicos.

##### **1.2.1.15.2. ELEMENTOS NATURALES EXISTENTES.**

El Sector **SUR GENETO 11 . EL CENTENERO** alberga una significativa población de **eucaliptos (*Eucalyptus lehmannii*)** de gran porte distribuidos paralelamente al cauce del Barranco de Las Pedreras así como dos pequeños bosquetes, uno localizado entorno a la gañanía central y un segundo junto al límite Nordeste del Plan, estando acompañadas de especies como la **jara (*Cistus symphytifolius*)**, la **tedera (*Psoralea bituminosa*)**, el **tasaigo (*Rubia fruticosa*)** y la **tunera (*Opuntia ficus-indica*)**.

El resto del sector está representado por un conjunto de parcelas agrícolas abandonadas en las que domina una vegetación espontánea, con predominio de las **gramíneas (cerrillo, incienso, hinojo)** y de especies asociadas como cardos, panasco y amapolas. Asimismo, distribuidas según poblaciones dispersas por los terrenos situados más hacia el Este, se observan ejemplares de mediano porte de **retamas (*Retama raetam*)** así como frutales dispersos como el **almendro (*Amygdalus communis*)**.

Destaca la distribución de poblaciones de **higueras (*Ficus carica*)**, **zarzas (*Rubus sp.*)** y **tuneras (*Opuntia ficus-indica*)** al pie de los numerosos muros de piedra seca, plantaciones que eran efectuadas en el pasado tanto para la protección de los cultivos contra el viento como elementos delimitadores de propiedades. Asimismo y al abrigo de dichos muros aún persisten plantaciones de **vides (*Vitis vinifera*)** al modo de la técnica de la espaldera, destinándose mayoritariamente al autoconsumo.

Completa la descripción de la vegetación presente los ejemplares de **barbuzanos (*Apollonias barbujana*)** y **geranios (*Pellargonium sp.*)** empleados en el ajardinado de los alcorques de la Calle de La Geria así como las numerosas **palmeras canarias (*Phoenix canariensis*)** y **adelfas (*Nerium oleander*)** que pueblan ambos márgenes de la Avenida de EL CENTENERO.

#### 1.2.1.16. INVENTARIO FLORÍSTICO.

Se citan las especies vegetales más abundantes existentes en el ámbito del Plan Especial, ordenadas por familias.

##### APOCYNACEAE

***Nerium oleander* (Adelfas).**

##### ASTERACEAE

***Artemisia canariensis* (Incienso).**

##### CACTACEAE

***Opuntia ficus-indica* (Tunera).**

##### CISTACEAE

***Cistus symphytifolius* (Jara).**

##### COMPOSITAE

***Galactites tomentosa* (Cardos).**

**GERANIASEAE**

*Pellargonium sp.* (Geranios).

**GRAMINAE**

*Hyparrhenia hirta* (Cerrillo).

**LAURACEAE**

*Apollonias barbujana* (Barbuzanos).

**LEGUMINOSAE**

*Retama raetam* (Retamas).

*Psoralea bituminosa* (Tedera).

**MORACEAE**

*Ficus carica* (Higueras).

**MYRTACEAE**

*Eucalyptus lehmannii* (Eucaliptos).

**PALMAE**

*Phoenix canariensis* (Palmeras canarias).

**PAPAVERACEAE**

*Eschscholzia californica* (Amapolas).

**ROSACEAE**

*Amygdalus communis* (Almendro).

*Rubus sp.* (Zarzas).

**RUBIACEAE**

*Rubia fruticosa* (Tasaigo).

**VITACEAE**

*Vitis vinifera* (Vides).

**1.2.1.17. INVENTARIO FAUNÍSTICO.**

Se citan las especies animales, referidas sólo a vertebrados, existentes en el ámbito del Ran Parcial. En el caso de las aves también las que pueden ser avistadas, ordenadas por familias.

**REPTILES**

**LACERTIDAE**

*Gallotia galloti galloti* (Lagarto).

**AVES**

**COLUMBIDAE**

*Columba livia canariensis* (Paloma bravía).

**MOTACILLIDAE**

*Anthus berthelotii* (Bisbita caminero).

**MAMÍFEROS**

**LEPORIDAE**

*Oryctolagus cuniculus* (Conejo).

**MURIDAE**

*Mus musculus* (Ratón).

*Rattus norvegicus* (Rata común).

**1.2.1.18. ESPECIES PROTEGIDAS DE LA FLORA Y DE LA FAUNA EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.**

Dentro de las especies vegetales inventariadas en este Plan Parcial se incluyen en el Anexo II de la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, de 20 de febrero de 1991 (B.O.C. Nº35, de 18-3-1991), sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, las siguientes especies.

*Apollonias barbujana* (Barbuzano).

*Phoenix canariensis* (Palmera canaria).

No obstante, ha de considerarse la circunstancia de que ambas especies están asociadas a las zonas de acondicionamiento del sistema viario de **EL CENTENERO**, ubicadas todas ellas en los respectivos alcorques, como ornamentales.

Según la Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre (B.O.E. Nº 74, del 28 de marzo de 1989), las especies de la fauna sometidas a protección son las siguientes.

**REPTILES**

*Gallotia galloti galloti* (Lagarto).

**AVES**

*Columba livia canariensis* (Paloma bravía).

*Anthus berthelotii* (Bisbita caminero).

Finalmente según se recoge en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas aprobado según el Real Decreto 439/1990 y órdenes posteriores que lo modifican las especies incluidas son las siguientes.

**AVES**

**MOTACILLIDAE**

***Anthus berthelotii* (Bisbita caminero). Especie de Interés Especial.**

**1.2.1.19. OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR.**

Al objeto de tener un conocimiento aproximado, de la situación de la ocupación de los terrenos, haremos un recorrido a lo largo, a través de los usos que en él se generaran; así, puede observarse qué terrenos, soporte del sector, se encuentra en su mayoría “vacíos”de cualquier uso productivo intensivo, si bien, algunas huertas se continúan explotando, de forma temporal. A tal efecto, distinguiremos tres tipos de usos ocupacionales:

**1.2.1.19.1. USOS AGRÍCOLAS.**

Como ya se ha visto en apartados anteriores, los terrenos del sector han estado históricamente dedicados a cultivos de secano, dada la potencialidad agrícola de sus suelos, la mayoría han sido abandonados hace años, estando en la actualidad, en su mayor parte “vacíos”, si bien existen algunas huertas dedicadas a la agricultura temporal (hortalizas y frutales).



FOTOGRAFÍA



FOTOGRAFÍAS

### 1.2.1.19.2. USOS EDIFICATORIOS.

El crecimiento de los asentamientos periféricos, tanto de La Laguna, como de Santa Cruz, ha traído consigo el cambio del uso del suelo pasando progresivamente de uso agrícola a uso urbano. Será necesario estudiar su situación de cara a su afección o integración en el desarrollo residencial.



FOTOGRAFÍAS





FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFÍAS

### 1.2.1.19.3. USO DE INFRAESTRUCTURA.

Los asentamientos y edificaciones aisladas que se han ido generando en el área de estudio, han demandado determinadas infraestructuras básicas, como accesibilidad, transporte, electricidad, abastecimiento de agua. Como consecuencia de ello, se encuentran en el área; calles, paradas de guaguas, tendido eléctrico, etc..., tal como refleja el informe fotográfico adjunto.



FOTOGRAFÍAS



FOTOGRAFIAS



FOTOGRAFIA



FOTOGRAFÍA

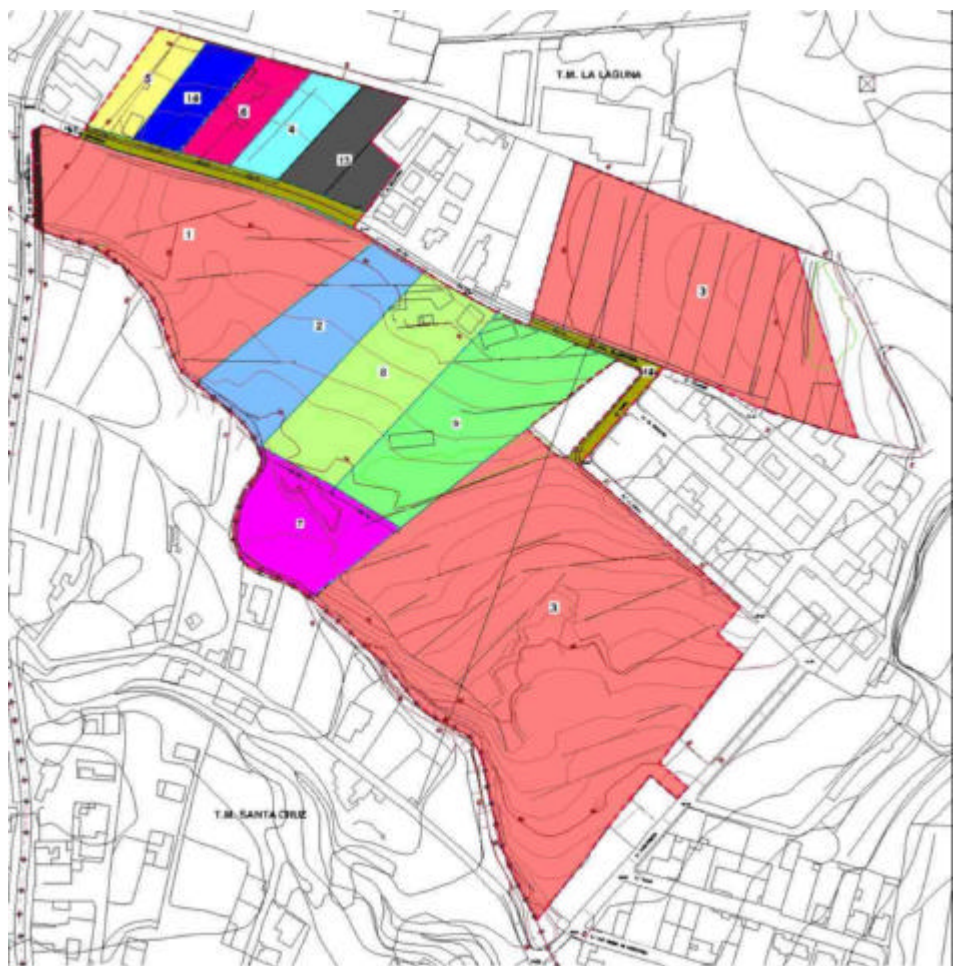
### 1.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos que constituyen el **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 11 . EL CENTENERO**, donde se desarrolla el presente Plan Parcial, son el resultado de la unión de varias fincas rústicas y urbanas, siendo los propietarios:

- **SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS SAN CRISTÓBAL LAGUNA, S.L.**, con domicilio en Calle Calvo Sotelo, nº 86, de San Cristóbal de La Laguna.
- **D. SIVERIO PANTALEÓN MARTÍN CRUZ**, Camino de San Francisco de Paula, nº 8, Los Baldíos, San Cristóbal de La Laguna.
- **D. ADELINO TRIJILLO DELGADO** con domicilio en Camino San Francisco de Paula, 181, Los Baldíos, San Cristóbal de La Laguna.
- **DÑA. ELOISA ALONSO MORALES**, con domicilio en Hoya del Camello, Calle San Lázaro, nº 6, San Cristóbal de La Laguna.
- **D. CRISTÓBAL ALONSO ARIAS** con domicilio en Calle San Francisco de Paula, nº 181, San Cristóbal de La Laguna.
- **D. JUAN ALONSO MARRERO** con domicilio en Centenero, nº 5, San Cristóbal de La Laguna.
- **DÑA. ISABEL MARTÍN CRUZ**, Camino de San Francisco de Paula, nº 8, Los Baldíos, San Cristóbal de La Laguna.

- **D. VALERIANO MARTÍN CRUZ**, Camino de San Francisco de Paula, nº 8, Los Baldíos, San Cristóbal de La Laguna.
- **D. EFRÉN MARTÍN CRUZ**, Camino de San Francisco de Paula, nº 8, Los Baldíos, San Cristóbal de La Laguna.
- **CABILDO INSULAR DE TENERIFE**
- **AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**
- **D. FLORENCIO ALONSO MARRERO** con domicilio en Rivas de Miranda, nº 130, Caracas, Venezuela.

La gestión planteada por el P.G.O. para el desarrollo del Plan Parcial, es privada y el sistema de actuación será el de COMPENSACIÓN.



PLANO CATASTRAL Y PROPIEDADES

### 1.2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, recientemente aprobado, clasifica el suelo como URBANIZABLE SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO.



PLANO DE CLASIFICACIÓN



Según el Documento "SECTORES DE SUELO URBANIZABLE" de P.G.O., se adjunta la ficha del Sector y las Consideraciones Generales e Instrucciones de Ordenación.

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

**IDENTIFICACIÓN.-**

DENOMINACIÓN:	GENETO 11
PLANO/S:	(15-6) (15-11)
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	130020 M <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	910 Unidades
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	70 Vdas/Ha.
EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR:	0.8 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
TIPOS EDIFICABLES PERMITIDOS:	EC2-EC3



**DOTACIONES.-**

**ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE SUELO**

ESPACIOS LIBRES:	19110 M <sup>2</sup>
GUARDERÍA:	1820 M <sup>2</sup>
E.G.B.:	9100 M <sup>2</sup>
B.U.P.:	0000 M <sup>2</sup>
PARQUE DEPORT.:	5460 M <sup>2</sup>
EQUIP. COMERCIAL:	1011 M <sup>2</sup> (1000 M <sup>2</sup> Const. EC-2.)
EQUIP. SOCIAL:	2022 M <sup>2</sup> (3000 M <sup>2</sup> Const. EC-2.)



DECLARACIÓN: Para hacer constar que la presente fotocopia se corresponde con el documento original.  
 San Cristóbal de La Laguna, a 13 ABR. 2007  
 El Secretario General Accidental  
 Fco. Colomo José Marrero Farfán

**SEGÚN ARTÍCULO 36 DE LA L.O.T.C.**

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS:	20803 M <sup>2</sup>
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:	20803 M <sup>2</sup>

**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.-**

DENOMINACIÓN:	SG-PU-10
SUPERFICIE:	19.000 M <sup>2</sup>

**GESTIÓN.-**

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

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

- Se deberán tener en cuenta las directrices y criterios generales especificados en la memoria de contenido medioambiental.
- La ordenación se adaptará a las características formales del territorio donde se va a desarrollar el Plan parcial, minimizando las afecciones a las mismas, con las medidas correctoras apropiadas en cada caso.
- Conexión con la estructura morfológica del entorno, dando continuidad a las tramas urbanas existentes.
- Ubicación de las zonas de equipamiento y espacios libres en zonas donde se facilite su uso, no sólo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximos a zonas colindantes consolidadas.
- Las vías que aparezcan en los planos de ordenación deberán formar parte de la intervención, sirviendo de conexión con el sector de suelo urbano.

Gerónimo José Marrero Fariña

## CONSIDERACIONES GENERALES E INSTRUCCIONES DE ORDENACION

- 1.- Mediante el sistema de fichas, el presente volumen contiene la ordenación particularizada y los criterios generales de ordenación de los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable.
- 2.- En cada ficha se indican para cada sector, conforme se establece en las Normas Urbanísticas, los objetivos de su delimitación, criterios para su desarrollo y sistema de actuación para cada uno de ellos. Así mismo, contiene los usos globales que se asignan a cada uno, la superficie del sector, la edificabilidad máxima permitida, las tipologías autorizadas, el número máximo de viviendas y la edificabilidad media del sector.
- 3.- Igualmente se establecen las pautas generales que han de presidir en cada caso la ordenación en función de los objetivos generales del Plan y de las circunstancias concretas del sector.
- 4.- Se indican los sistemas generales adscritos al sector con referencia a su denominación y superficie. El cálculo está basado en los criterios explicados en la memoria de Gestión de Suelo urbanizable. Los Sistemas Generales incluidos en el sector de suelo urbanizable por su ubicación o por estar dentro de la misma propiedad se entenderán adscritos al sector a los efectos de su obtención directa.
- 5.- En el desarrollo del Plan Parcial se admite una diferencia de superficie del 5% respecto de la considerada por el Plan General.  
Esta diferenciación de superficie tiene por objeto la correcta definición de los límites y no el aumento sistemático de dicha cantidad. Si de la medición real del terreno y conservando los mismos linderos graficados en plano se determinase una superficie total superior o inferior, el Plan Parcial reajustará las cesiones y dotaciones, proporcionalmente.
- 6.- La densidad de viviendas establecida en cada ficha se ha considerado de acuerdo al uso familiar en las tipologías de ciudad jardín recogidas en las ordenanzas y en los casos de edificación cerrada, o abierta, se ha considerado una vivienda por cada 125 m<sup>2</sup> de uso residencial.
- 7.- El viario interior propuesto por el plan parcial será como mínimo de 10 metros de ancho, salvo en los casos que la ordenación detallada señala un ancho superior, y en aquellos casos en los que la integración de las edificaciones existentes exija anchos inferiores.  
presente fotocopia se corresponde documento original. 20 MAR
- 8.- Cuando en los planos de cada sector se señale alguna vía local propuesta para el Plan Parcial se entenderá que será indicativo, permitiéndose pequeños reajustes en función del mayor o menor desarrollo de cada una de ellas, siempre que se justifique la solución distinta que consiga el mismo efecto.  
de la Secretaría General de Urbanismo
- 9.- En las vías de ancho superior a 10 metros será obligatoria la instalación de un elemento por cada 10 metros lineales de vía.  
de la Secretaría General de Urbanismo
- 10.- Los espacios libres de protección del viario no computarán a los efectos de la dotación de zona verde, espacios libres o edificabilidad.  
de la Secretaría General de Urbanismo
- 11.- Las tipologías permitidas se ordenarán en función de los porcentajes establecidos en cada ficha. En el caso de que no se indiquen, el Plan Parcial podrá optar por establecerse una sola tipología, sin que aumente la edificabilidad establecida para el sector.  
de la Secretaría General de Urbanismo
- 12.- Las reservas de suelo destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 36 de la L.O.T.C. y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.



### **1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**



### **1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

#### **1.3.1. ÁMBITO DEL SECTOR.**

El ámbito del Planeamiento lo constituye el Sector de **SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, definido en el P.G.O. del municipio de San Cristóbal de La Laguna.



PLANO DEL SUELO URBANIZABLE DEL P.G.O.

Los límites son:

AL NORTE: Zona calificada como urbana por el P.G.O. y la Montaña de Los Giles.

AL SUR: Con el Barranco de Las Pedreras que lo delimita del T.M. Santa Cruz de Tenerife.

AL ESTE: Con el Suelo Urbano de El Centenero en la Zona baja.

AL OESTE: Con la Carretera TF-4113, de Los Baldíos a Llano del Moro.

A efectos del desarrollo del Plan Parcial, se tomará como superficie del Sector 127,219 m<sup>2</sup> (12.72 Ha), que responde a la medición real de la delimitación del Sector obtenida a través de un levantamiento topográfico.

### 1.3.2. DETERMINACIÓN DEL P.G.O. DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

En el Documento "SECTORES DE SUELO URBANIZABLE" del P.G.O. de La Laguna, se establecen las determinaciones para el Sector SUR GENETO. EL CENTENERO.

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

#### IDENTIFICACIÓN.-

DENOMINACIÓN:	GENETO 11
PLANO/S:	(15-6) (15-11)
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	130020 M <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	910 Unidades
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	70 Vdas/Ha.
EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR:	0.8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
TIPOS EDIFICABLES PERMITIDOS:	EC2-EC3

#### DOTACIONES.-

#### ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

ESPACIOS LIBRES:	19110 M <sup>2</sup>
GUARDERÍA:	1820 M <sup>2</sup>
E.G.B.:	9100 M <sup>2</sup>
B.U.P.:	0000 M <sup>2</sup>
PARQUE DEPORT.:	5460 M <sup>2</sup>
EQUIP. COMERCIAL.:	1011 M <sup>2</sup> (1011 M <sup>2</sup> Const. EC-2)
EQUIP. SOCIAL.:	2022 M <sup>2</sup> (2022 M <sup>2</sup> Const. EC-2)

#### SEGÚN ARTÍCULO 36 DE LA L.O.T.C.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS:	20803 M <sup>2</sup>
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:	20803 M <sup>2</sup>

#### SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.-

DENOMINACIÓN:	SG-PU-10
SUPERFICIE:	19.000 M <sup>2</sup>

#### GESTIÓN.-

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

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

- Se deberán tener en cuenta las directrices y criterios generales especificados en la memoria de contenido medioambiental.
- La ordenación se adaptará a las características formales del territorio donde se va a desarrollar el Plan parcial, minimizando las afecciones a las mismas, con las medidas correctoras apropiadas en cada caso.
- Conexión con la estructura morfológica del entorno, dando continuidad a las tramas urbanas existentes.
- Ubicación de las zonas de equipamiento y espacios libres en zonas donde se facilite su uso, no sólo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximos a zonas colindantes consolidadas.
- Las vías que aparezcan en los planos de ordenación deberán formar parte de la intervención, sirviendo de conexión con el sector de suelo urbano.



### 1.3.3. EVALUACIÓN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Analizando el estudio desarrollado en la MEMORIA DE INFORMACIÓN, se observa que los terrenos que conforman el **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, clasificados por el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, presentan excelente aptitud en cuanto a accesibilidad, topografía, climatología, etc.

La cercanía de los servicios de infraestructura y su ubicación, próxima a las áreas de expansión de los limítrofes municipios de Santa Cruz de Tenerife y El Rosario, facilitan, sin duda, el desarrollo del sector.

Finalmente, el hecho de tener un emplazamiento perfectamente delimitado por la carretera de acceso TF-4113, la futura Autopista de enlace Norte – Sur de la isla y el Barranco de Las Pedreras, le confiere una autonomía funcional y espacial.

Los terrenos de **SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, constituyen **una unidad geográfica definida físicamente con límites** identificables, con una autonomía funcional, independiente e interconectada, tal y como hemos indicado, que justifica la delimitación del sector propuesto por el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna y su posterior desarrollo independiente mediante este Plan Parcial.

### 1.3.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Del análisis y evaluación de los datos que aporta la MEMORIA DE INFORMACIÓN, en sus diferentes apartados, que nos describen las líneas de la zona de El Centenero, desde el punto de vista geológico, climático, topográfico, etc., las determinaciones que el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna y con las condiciones que la propiedad encargante ha ido manifestando en sucesivas reuniones, referida a sus necesidades e intereses; se ha trabajado con distintas alternativas, que han ido conformando y dando forma a la solución final, que es el resultado de introducir criterios como:

- a. Protección de la zona del Barranco de Las Pedreras.
- b. Racionalidad de la red de los espacios públicos.
- c. Ubicación de los equipamientos en manzanas que establezcan jerarquización y den carácter de barrio, articulándose entorno al S.G.P.U. 10.

d. Conexión de la trama existente de la zona urbana con la propuesta en el Plan Parcial.

### **1.3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

La Laguna es un municipio que al encontrarse inmerso en el área metropolitana y tener gran extensión de terrenos vacíos, soporta grandes tensiones de expansión.

El problema territorial de mayor dimensión al que se enfrenta cualquier planeamiento en estas zonas es la demanda de suelo para desarrollo de uso residencial, máxime cuando en el municipio se encuentra zona universitaria que demanda mucho espacio para sus instalaciones docentes y zonas de uso residencial.

La figura de planeamiento apropiada para un municipio como San Cristóbal de La Laguna es el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, por tratarse del instrumento idóneo para adecuar y regular el crecimiento y el equilibrio entre usos, constituyendo su objetivo esencial y fundamental. El P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, aprobado el 5 de Mayo del 2.000, clasifica la zona de El Centenero como **SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL**. Evaluando las distintas alternativas de ordenación que se han estudiado se opta por esta solución que propone objetivos y establece criterios que:

1. Reconducen las inversiones en el sector residencial, no sólo en el área municipal, sino a nivel comarcal debido a la posición del centro de gravedad que la zona ocupa con respecto al área metropolitana de Santa Cruz, El Rosario, Tegueste y Tacoronte.
2. Ofrece parcelas en un medio próximo a lugares de calidad ambiental, con garantía y eficacia en la gestión y prestación de servicios.
3. Reproduce condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones dispersas y clandestinas, resuelta con una trama urbana con características semejantes a las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas. Se conservan los elementos del paisaje y se integrarán en el sistema de espacios públicos significando sus características.
4. Cuida las condiciones de inserción con el Suelo Urbano existente, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de la trama de calles.

5. Diseña un sistema de áreas de espacios jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrecen una accesibilidad por igual a todos los habitantes, especialmente de las personas con movilidad o comunicación reducida o con cualquier otra limitación. Los distintos tipos de áreas públicas se configuran y se dimensionan de tal forma que favorecen las relaciones vecinales, y satisfacen las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

6. Plantea un sistema jerarquizado de calles que garantizan la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios, de modo que el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad toman un valor históricamente conocido.

7. Favorece la integración de áreas destinadas a Equipamientos Residenciales compatibles con el uso Residencial.

8. Ubica las Dotaciones y los Equipamientos, integrados en el tejido urbano e interconectados entre sí.

9. Con los bordes de la carretera TF-4113, al Barranco de Las Pedreras y el suelo urbano existente, cada uno con su singularidad debido a su entorno próximo, cumplen con la condición dialogante de independencia y complementariedad, asegurando la unidad paisajística y la continuidad de itinerario tanto funcionales como espaciales.

10. Los accesos al Plan Parcial se resuelven con conexión a la carretera TF-4113 de La Laguna a Llano del Moro.

En un futuro habrá que plantearse la conexión del Area Residencial por el sur, a la futura autopista de enlace Norte – Sur de la isla (Los Rodeos - Radazul), que se podrá resolver a través del espacio libre ( AfECCIÓN de Autopista) que se ha previsto.

11. La ordenación propuesta se adapta a la topografía de los terrenos con el fin de minimizar los movimientos de tierras.

### **1.3.6. LOCALIZACIÓN DE LOS DIFERENTES USOS.**

El Sector **SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, está delimitado por elementos identificables que lo rodean y definen, tales como la carretera TF-4113 de La Laguna a Llano del Moro, al Norte, la zona de Suelo Urbano existente, al Sur, el Barranco de Las Pedreras, al Oeste y al Este, parte con calle, parte con edificaciones industriales existentes.

Asimismo, se encuentra perfectamente interconectado con la red viaria insular, con la mencionada y acondicionada Carretera TF-4113, que la conecta tanto con La Laguna, como con el área de expansión de Santa Cruz a Llano del Moro y próximamente con el nuevo trazado de la autopista, al sur (Los Rodeos - Radazul), por lo tanto el sector estará en condiciones inmejorables de comunicación con el resto de la isla.

Se plantea un sistema de calles y peatonales racional y jerarquizado, adaptado a la topografía del terreno que da servicios a los diferentes usos del Plan Parcial con los usos interconectados y diferenciados.

#### **1.3.6.1. SUELO RESIDENCIAL.**

La tipología edificatoria adoptada es Cerrada, de 3 plantas, (solo la Manzana 1 tiene un Jardín Delantero de 2,00m.), con Uso Residencial, porque así lo demanda el mercado y por ello fue clasificado como tal por el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna. Ha de indicarse que las Manzanas 1, 19, 30 y 32 destinan el 100 % de la superficie de las plantas bajas a Uso Comercial.

#### **1.3.6.2. VIARIO Y APARCAMIENTOS.**

La ordenación propuesta plantea todo un sistema de calles y peatonales racional y jerarquizado adaptado a la topografía del terreno, propuesta que tal como se ha descrito está basada en la forma orgánica de "pulmón".

La Ordenación contempla el desarrollo de un eje urbano estructurante que discurrirá inicialmente sobre el trazado preexistente de la Avenida de El Centenero, el cual parte de manera perpendicular a la carretera insular TF-4113, para posteriormente desviarse según una dirección alineada con la Calle de La Geria. La continuidad de la trama urbana interna se efectuará mediante una serie de vías ligeramente paralelas a la primera y a su vez a los límites Norte y Sur conectadas entre sí por otras perpendiculares, de tal forma que de los 127.219 m<sup>2</sup> comprendidos en este **SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, aproximadamente 36.360 m<sup>2</sup> corresponderán al Sistema General Viario.

#### **1.3.6.3. PARQUE URBANO S.G.P.U 10.**

El P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna establece un Parque Urbano de 15.000 m<sup>2</sup> como Sistema General. Ha de indicarse que este espacio ha corregido el error de medición existente en los planos del P.G.O., que en

la Ficha mantenía 19.000 m<sup>2</sup>, mientras el dibujo corresponde a 15.000 m<sup>2</sup>, entendiéndose como un error al equivocar el 9 y el 5. En torno a dicho Sistema General se desarrolla prácticamente todo el Sector.

#### **1.3.6.4. JARDINES Y AREAS DE JUEGOS Y RECREO PARA NIÑOS.**

Los Jardines y las Áreas de Juego y Recreo para Niños, se articulan creando plazas alrededor de manzanas residenciales, bien a espacios anexos al Equipamiento Social o Religioso Administrativo. Se trata de crear una red de espacios libres jerarquizadas e identificadoras.

Será necesario tanto en Jardines y Áreas Peatonales, como en Áreas de Juego y Recreo de Niños, ejecutar obras de acondicionamiento que será necesario programar y proyectar cuidadosamente eligiendo los materiales y la vegetación adecuada.

#### **1.3.6.5. EQUIPAMIENTOS.**

Los equipamientos se ordenan bien en manzanas aisladas como la que contiene al Docente, compuesto por Enseñanza General Básica y Preescolar, complementado el Equipamiento Deportivo, o el Equipamiento Sanitario Asistencial y el Cultural Administrativo, en torno a una zona ajardinada. El Equipamiento Comercial se ubica en las Plantas Bajas de los edificios de las manzanas 17, 19, 30 y 32.

### **1.3.7. CÁLCULO DE MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA DE DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL PARA EL PLAN PARCIAL.**

#### **1.3.7.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARA LA SUPERFICIE REAL DEL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO.**

En el Plano de Superficies y Suelo Público, se establece un número máximo de viviendas por manzana, llegándose, para todo el Sector a un total de 890 viviendas que, en el supuesto de 4 habitantes por vivienda representa un total de 3.560 habitantes. La Edificabilidad total prevista en el desarrollo de las Ordenanzas es de 101.775 m<sup>2</sup>., con todo ello se tiene que la comprobación de dotaciones y sistemas se realiza en base a los siguientes parámetros, que corrigen la ficha

que para el **SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, ordena el Documento "**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**", del P.G.O.:

	<b>ÁMBITO DE FICHA P.G.O.</b>	<b>ÁMBITO REAL PLAN PARCIAL</b>
<b>IDENTIFICACIÓN</b>		
DENOMINACIÓN	GENETO 11	GENETO 11
PLANOS/S	(15-6) (15-11)	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	130.020m <sup>2</sup>	127.219 m <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	910 Unidades	890 Unidades
DENSIDAD DE VIVIENDAS	70 Viviendas/Ha.	70 Viviendas/Ha.
EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s : 101.947 m <sup>2</sup> c
TIPOS EDIFICABLES PERMITIDOS	EC2 - EC3	EC3 - EC4
<b>DOTACIONES</b>		
<b>ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO R.P.L.S.</b>		
ESPACIOS LIBRES	19.110 m <sup>2</sup>	18.690 m <sup>2</sup>
PREESCOLAR	1.820 m <sup>2</sup>	1.784 m <sup>2</sup> < 2.000 m <sup>2</sup> Art.5.2.a. R.P.L.S.
E.G.B.	8.900 m <sup>2</sup>	8.920 m <sup>2</sup> < 10.000 m <sup>2</sup> Art.5.2.b. R.P.L.S.
B.U.P.	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PARQUE DEPORTIVO	5.460 m <sup>2</sup>	5.340 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1.011 m <sup>2</sup> (1.820 m <sup>2</sup> const.EC-2)	989 m <sup>2</sup> s (1.780 m <sup>2</sup> const. EC-2)
EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.022 m <sup>2</sup> (3.640 m <sup>2</sup> EC-2)	1.318 m <sup>2</sup> s (3.560 m <sup>2</sup> const. EC-3)
<b>SEGÚN ARTÍCULO 36 DE LA L.O.T.C.</b>		
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	41.606 m <sup>2</sup>	40.710 m <sup>2</sup>
DOTACIONES	20.803 m <sup>2</sup>	20.355 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	10.402 m <sup>2</sup>	10.177 m <sup>2</sup>
	10.401 m <sup>2</sup>	10.177 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b>		
DENOMINACIÓN	SG-PU 10	SG-PU 10
SUPERFICIE	19.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup> **
<b>GESTIÓN</b>	PRIVADA	PRIVADA
PLAZOS	Según Normas Urbanísticas del Plan General	
SISTEMAS DE ACTUACIÓN	Privado	Privado

## **CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL**

- Se deberán tener en cuenta las directrices y criterios generales especificados en la memoria de contenido medioambiental.
- La ordenación se adaptará a las características formales del territorio donde se va a desarrollar el Plan Parcial, minimizando las afecciones a las mismas, con las medidas correctoras apropiadas en cada caso.
- Conexión con la estructura morfológica del entorno, dando continuidad a las tramas urbanas existentes.
- Ubicación de las zonas de equipamiento y espacios libres en zonas donde se facilite su uso, no sólo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto de territorio, junto a las vías territoriales o próximos a zonas colindantes consolidadas.
- Las vías que aparezcan en los planos de ordenación deberán formar parte de la intervención, sirviendo de conexión con el sector de suelo urbano.

**\*\* En la superficie SGPU-10 de la ficha existe un error de medición, en plano se podrá comprobar que son 15.000 m<sup>2</sup> y no 19.000 m<sup>2</sup>, existiendo un error entre el 19 y el 15.**

### **1.3.7.2. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO.**

A efectos de fijar la ordenación de dotaciones y equipamientos para la superficie real del **SECTOR SUR GENETO 11 . EL CENTENERO**, aplicando el **Art. 36.1.a.1.** de la Ley 9/1999 de 13 de Mayo, L.O.T.C.:

**1) Una densidad máxima de setenta viviendas por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan.**

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS = 12,72 Ha. X 70 Viv./Ha. = 890 viv.

#### **1.3.7.2.1. DOTACIONES.**

### **1. ANEXO REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO.**

Según el Artículo 9 del Anexo del R.P.L.S.

890 viviendas < 1.000 viviendas corresponde al orden de UNIDAD INTEGRADA.

De acuerdo con los Artículos 3, 9 y 10 del Anexo del R.P.L.S., fijaremos las previsiones de Dotaciones y Equipamientos para dicha Unidad.

## 1.1. SISTEMAS ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

### 1.1.1. AREA DE JARDINES Y AREAS PEATONALES.

15 m<sup>2</sup> suelo/ vivienda

Diámetro Ø ≥ 30 m. Superficie ≥ 1.000 m<sup>2</sup>

**PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO :**  
**15 m<sup>2</sup>/vivienda x 890 viviendas = 13.350 m<sup>2</sup>**

### 1.1.2. AREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS.

6 m<sup>2</sup> suelo/vivienda

Diámetro Ø ≥ 12 m. Superficie ≥ 200 m<sup>2</sup>

**PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO:**  
**6 m<sup>2</sup>/vivienda x 890 viviendas = 5.340 m<sup>2</sup>**

## 1.2. CENTROS DOCENTES.

### 1.2.1. PREESCOLAR Y GUARDERÍA.

Según los Artículos 5 y 10 del Anexo del R.P.L.S.

2 m<sup>2</sup> suelo/vivienda

**PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO:**  
**2 m<sup>2</sup>/vivienda x 890 viviendas = 1.780 m<sup>2</sup> suelo ° 2000**

Según el Art. 5.a. del R.P.L.S., los centros de Enseñanza Preescolar y Guardería deberán agruparse en unidades mínimas de 1.000 m<sup>2</sup>, por lo tanto la superficie de Preescolar y Guardería, no deberá ser < 2.000 m<sup>2</sup>.

### 1.2.2. E.G.B.

De acuerdo con el Artículo 10 del R.P.L.S., para una UNIDAD INTEGRADA:

10 m<sup>2</sup> suelo/vivienda Superficie > 10.000 m<sup>2</sup>

**PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO:**  
**10 m<sup>2</sup>/vivienda x 890 viviendas = 8.900 m<sup>2</sup> suelo**

Según el Art. 5.b. del R.P.L.S., el Centro de E.G.B., no deberá ser inferior a 10.000 m<sup>2</sup>.



### **1.3.7.2.2. EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.**

#### **1. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.**

##### **1.1. PARQUE DEPORTIVO.**

Según los Artículos 3, 4 y 10 del Anexo R.P.L.S.  
6 m<sup>2</sup> suelo/vivienda

**PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO:  
6 m<sup>2</sup>/vivienda x 890 viviendas = 5.340 m<sup>2</sup> suelo**

##### **1.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL.**

Según el Artículo 10 del Anexo del R.P.L.S.  
2 m<sup>2</sup> const./ vivienda

**PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO:  
2 m<sup>2</sup> const./vivienda x 890 viviendas = 1.780 m<sup>2</sup> const.**

##### **1.3. EQUIPAMIENTO SOCIAL.**

Según el Artículo 10 del Anexo R.P.L.S.  
4 m<sup>2</sup> const./vivienda

**PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO:  
4 m<sup>2</sup> const./vivienda x 890 viviendas = 3.560 m<sup>2</sup> const.**

##### **1.4. APARCAMIENTOS.**

Según los Artículos 7 y 10 del Anexo R.P.L.S.  
1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> const.

**PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO:**

**$$\frac{101.775 \text{ m}^2 \text{ const.}}{100 \text{ m}^2} = 1.017 \text{ Plazas de aparcamiento}$$**

### **2. LEY 9/1999 DE 13 DE MAYO L.O.T.C.**

#### **2.1. ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA L.O.T.C.**

Según el Artículo 36.a.3. deberán dejar una reserva mínima de 40 m<sup>2</sup> de suelo destinado a Espacios Libres Públicos, Dotaciones y Equipamiento.

**PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO:**

$$\frac{101.775 \text{ m}^2 \text{ const. x } 40 \text{ m}^2 \text{ suelo}}{100 \text{ m}^2 \text{ const.}} = 40.710 \text{ m}^2$$

Según el Artículo 36.3 de la citada L.O.T.C., al menos el 50 % corresponderá a Espacios Libres Públicos y el 50 % restante a Dotaciones y Equipamientos..

**PARA EL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO:**

**Espacios Libres Públicos 50% s/ 40.710 m<sup>2</sup> = 20.355 m<sup>2</sup>**

**El 50% restante (20.355 m<sup>2</sup>) se destinará a:**

<b>DOTACIONES</b>	<b>10.177 m<sup>2</sup></b>
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<b>10.177 m<sup>2</sup></b>

**2.2 APARCAMIENTOS.**

Según el **Artículo 36.a.4**, una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.

890 viviendas ° 890 plazas de aparcamiento

**1.3.8. COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS DEL SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO, CON RESPECTO A LOS MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS DEL ANEXO R.P.L.S. Y DE LA L.O.T.C.**

**1.3.8.1. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.**

**1. SISTEMA GENERAL**

<b>SECTOR</b>		<b>P.G.O.</b>
SGPU 10/24	15.000 m <sup>2</sup> .	15.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SGPU 10/24</b>	<b>15.000 m<sup>2</sup></b>	

**SGPU 10/24 SECTOR 15.000 = SGPU10 P.G.O. 15.000 m<sup>2</sup> CUMPLE**

## 2. JARDINES.

SECTOR		R.P.L.S.
JAP 12	2.035 m <sup>2</sup> .	Según Art.4.a.Jardines c.Areas Peatonales ≥ 1.000 m <sup>2</sup> . Ø ≥ 30 m. Art. 10 15 m <sup>2</sup> / vivienda
JAP 18	1.018 m <sup>2</sup> .	
JAP 23	10.142 m <sup>2</sup> .	
JAP 31	1.060 m <sup>2</sup> .	
<b>TOTAL JAP</b>	<b>14.255 m<sup>2</sup>.</b>	13.350 m <sup>2</sup>

**14.255 m<sup>2</sup> SECTOR > 13.350 m<sup>2</sup> R.P.L.S. CUMPLE**

## 3. AREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS.

SECTOR		R.P.L.S.
AJRN 5	1.634 m <sup>2</sup> .	Según Art.4.b. Área Juego y R. de Niños > 200 m <sup>2</sup> . Ø ≥ 12 m. Art. 10 6 m <sup>2</sup> suelo/ vivienda
AJRN 8	1.010 m <sup>2</sup> .	
AJRN 10	1.396 m <sup>2</sup> .	
AJRN 15	408 m <sup>2</sup> .	
AJRN 21	401 m <sup>2</sup> .	
AJRN 27	439 m <sup>2</sup> .	
AJRN 34	454 m <sup>2</sup> .	
AJRN 37	362 m <sup>2</sup> .	5.340 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL AJRN</b>	<b>6.104 m<sup>2</sup>.</b>	

**6.104 m<sup>2</sup> SECTOR > 5.340 m<sup>2</sup> R.P.L.S. CUMPLE**

ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	P. PARCIAL	ANEXO R.P.L.S.	L.O.T.C.
SISTEMA GENERAL	15.000 m <sup>2</sup> .	15.000 m <sup>2</sup> .	15.000 m <sup>2</sup> .
SISTEMAS LOCALES J.A.P. y A.J.R.N.	20.359 m <sup>2</sup> .	18.690 m <sup>2</sup> .	20.359 m <sup>2</sup> .
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>	<b>35.359 m<sup>2</sup>.</b>	<b>32.690 m<sup>2</sup>.</b>	<b>35.359 m<sup>2</sup>.</b>

**35.359 m<sup>2</sup>. SECTOR > 32.690 m<sup>2</sup> R.P.L.S = 35.359 m<sup>2</sup> L.O.T.C. CUMPLE**

### 1.3.8.2. CENTROS DOCENTES.

#### 1. CENTRO DE ENSEÑANZA Y PREESCOLAR GUARDERÍA.

SECTOR		R.P.L.S.
DCDEP6	12.000 m <sup>2</sup>	Según Art. 10 y 5 E.G.B. 10 m <sup>2</sup> suelo / viv. 8.900 m <sup>2</sup> ≅ 10.000 m <sup>2</sup> PREESCOLAR 2 m <sup>2</sup> suelo/viv. 1.780 m <sup>2</sup> ≅ 2.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>12.000 m<sup>2</sup></b>	12.000 m <sup>2</sup>
<b>12.000 m<sup>2</sup> SECTOR ≅ 12.000 m<sup>2</sup> R.P.L.S.</b>		<b>CUMPLE</b>

#### 2. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

##### 2.1. EQUIPAMIENTO PARQUE DEPORTIVO.

SECTOR		R.P.L.S.
DPD 7	5.486 m <sup>2</sup> .	Según Art. 10 6 m <sup>2</sup> / vivienda
<b>TOTAL</b>	<b>5.480 m<sup>2</sup>.</b>	5.340 m <sup>2</sup> .
<b>5.486 m<sup>2</sup> SECTOR &gt; 5.340 m<sup>2</sup> R.P.L.S.</b>		<b>CUMPLE</b>

##### 2.2. EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

Las manzanas 17, 19, 30 y 32, destinarán el 100% de la superficie de Planta Baja a Uso Comercial.

SECTOR		R.P.L.S.
M 17	964 m <sup>2</sup> . const.	Según Art. 10 2 m <sup>2</sup> const/ vivienda 1.780 m <sup>2</sup> const.
M 19	1.171 m <sup>2</sup> . const.	
M 30	1.081 m <sup>2</sup> . const.	
M 32	1.232 m <sup>2</sup> . const.	
<b>TOTAL</b>	<b>4.448 m<sup>2</sup>. const.</b>	
<b>4.448 m<sup>2</sup>/const. SECTOR &gt; 1.780 m<sup>2</sup>/const. R.P.L.S.</b>		<b>CUMPLE</b>

### 2.3. EQUIPAMIENTO SOCIAL.

SECTOR		R.P.L.S.
EQCASA11	3.612 m <sup>2</sup> . const.	Según Art. 10 4 m <sup>2</sup> const/ vivienda 3.560 m <sup>2</sup> const.
<b>TOTAL</b>	<b>3.612 m<sup>2</sup>. const.</b>	

**3.612 m<sup>2</sup>/const. SECTOR > 3.560 m<sup>2</sup>/const. R.P.L.S. CUMPLE**

TOTAL DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	P. PARCIAL	ANEXO R.P.L.S.	L.O.T.C.
CENTROS DOCENTES	12.000 m <sup>2</sup> .	12.000 m <sup>2</sup> .	10.177 m <sup>2</sup> .
PARQUE DEPORTIVO	5.486 m <sup>2</sup> .	5.340 m <sup>2</sup> .	10.177 m <sup>2</sup> .
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	4.448 m <sup>2</sup> .	1.780 m <sup>2</sup> .	
EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.204 m <sup>2</sup> .	3.612 m <sup>2</sup> .	
<b>TOTAL</b>	<b>23.138 m<sup>2</sup>.</b>	<b>22.680 m<sup>2</sup></b>	<b>20.355 m<sup>2</sup>.</b>

**23.138 m<sup>2</sup> SECTOR > 22.680 m<sup>2</sup> R.P.L.S. > 20.355 m<sup>2</sup> L.O.T.C. CUMPLE**

#### 1.3.8.3. EDIFICABILIDAD TOTAL.

Según la ficha del documento de Desarrollo del Sector y en base al **Artículo 36.1.a.2.** de la **L.O.T.C.**, que determina una edificabilidad máxima de 0,80 m<sup>2</sup> edificados por cada m<sup>2</sup> de suelo, referida a la superficie total del Ámbito del Sector:

Edificabilidad máxima PLAN PARCIAL:

127.219 m<sup>2</sup> sector X 0,80 m<sup>2</sup> const./m<sup>2</sup>suelo = 101.775 m<sup>2</sup> const.

### MANZANAS RESIDENCIALES

MANZANA Nº	SUPERFICIE M <sup>2</sup> Suelo	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> Const.	VIVIENDAS Nº
1	2.300	6.210	59
2	2.038	5.502	52
3	2.642	7.134	68
4	902	2.435	22
9	2.504	6.761	64
13	888	2.397	22
14 *	935/765	2.371	23
16 *	937/767	2.377	22
17 **	1.134	2.041	19
19 **	1.341	2.414	23
20 *	1.463/1.296	3.800	36
22 *	1.539/1.372	4.005	38
25	1.728	4.666	44
26 *	1.715/1.532	4.466	43
28 *	1.629/1.446	4.234	41
29	1.738	4.693	45
30 **	1.258	2.264	22
32 **	1.409	2.536	24
33	1.166	3.148	30
35	845	2.281	22
36 *	1.371/1.220	3.566	34
38 *	1.430/1.279	3.725	35
39	2.122	5.729	55
40	1.837	4.960	47
<b>TOTAL</b>		<b>93.715</b>	<b>890</b>

\* En las Manzanas 14, 16, 20, 22, 26, 28, 36 y 38 se ha calculado su edificabilidad en Planta Baja multiplicando su superficie retranqueada x 0,9 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. La superficie de la Planta Primera más la superficie de la Planta segunda x 1.8 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

\*\* Las Manzanas 17, 19, 30, 32 que en Planta Baja existe el Equipamiento Comercial, calcula su edificabilidad al multiplicar la superficie de la Planta Baja al 100% y la superficie de la Planta Primera más la superficie de la Planta Segunda Planta x 1.8 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	93.715	M <sup>2</sup> Const.
EDIFICABILIDAD EQ. COMERCIAL	4.448	M <sup>2</sup> Const.
EDIFICABILIDAD EQ. SOCIAL	3.612	M <sup>2</sup> Const.
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD</b>	<b>101.775</b>	<b>M<sup>2</sup> Const.</b>

**101.775 M<sup>2</sup> Const. SECTOR = 101.775 M<sup>2</sup> Const. L.O.T.C CUMPLE**

**CUMPLIMIENTO DEL ART. 71.1.a. Y 71.3.c. DE LA L.O.T.C.**

Cesión gratuita del 10% de la edificabilidad al Ayuntamiento.

10% s/ 101.775 M<sup>2</sup> Const. = 10.177 M<sup>2</sup> Const.

MANZANAS Nº	SUP. EDIFICABLE M <sup>2</sup> CONST.
26	4.466
39	5.729
<b>TOTAL</b>	<b>10.195</b>

**10.195 M<sup>2</sup> Const. SECTOR > 10.177 M<sup>2</sup>/Const. L.O.T.C.**

**CUMPLIMIENTO DEL ART. 71.1.a. DE LA L.O.T.C.**

20% de edificación de viviendas sujetas a Régimen de Protección Pública.

20% s/ 93.561 M<sup>2</sup> Const. = 18.712 M<sup>2</sup> Const.

MANZANAS Nº	SUP. EDIFICABLE RESIDENCIAL M <sup>2</sup> CONST.
26	4.466
39	5.729
36	3.566
40	4.960
<b>TOTAL</b>	<b>18.721</b>

**18.721M<sup>2</sup> Const. SECTOR > 18.712 m<sup>2</sup> L.O.T.C.**

**1.3.8.4. APARCAMIENTOS.**

En el Plan Parcial se señala en el **Plano 6. CIRCULACIÓN Y APARCAMIENTOS**, 563 plazas de aparcamiento en calle. De ellos al menos 15 se reservan para minusválidos, con una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 metros.

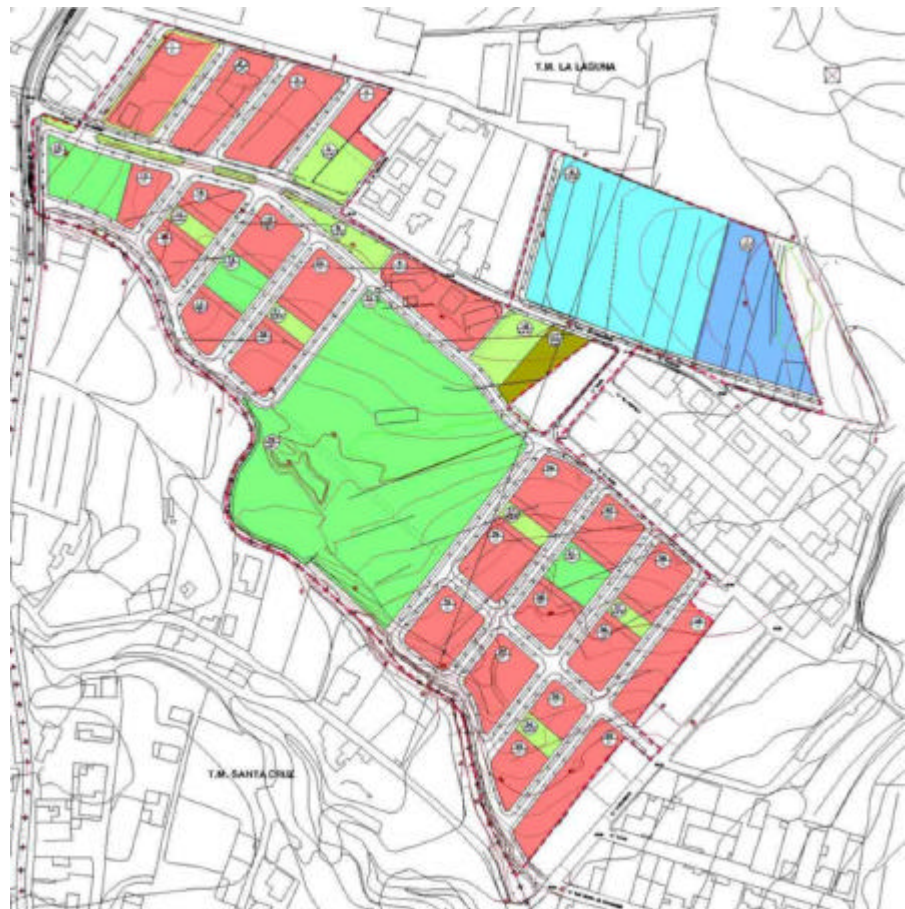
En el **Artículo 214.2. APARCAMIENTO**, del Documento de Normativa del P.G.O., se establece el número de plazas de garaje, que será como mínimo de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de Local Comercial y Oficinas.

El **R.P.L.S.** establece 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

El **Artículo 36.4** de la L.O.T.C. establece una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria por cada vivienda.

En el interior de las manzanas residenciales.	890 Plazas
En el interior de las manzanas de equipamientos.	62 Plazas
<b>TOTAL APARCAMIENTOS</b>	<b>1.695 Plazas</b>

**1.695 plazas > 1.017 plazas CUMPLE**



PLANO DE ZONIFICACIÓN

### **1.3.9. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

#### **1.3.9.1. ESTRUCTURA URBANA.**

El **SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, pasará a formar parte del enclave urbano residencial de El Centenero, clasificado con el vigente P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, como **SUELO URBANIZABLE**

La Revisión del Plan General establece en su ficha de ordenación detallada como objetivos para el desarrollo del **SECTOR SUR GENETO 11. EL CENTENERO**, la consideración de las directrices y criterios generales



especificados en la Memoria del Contenido Medioambiental, así como que la ordenación se adapte 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.

Igualmente se especifica el establecimiento de la garantía de la conexión con la estructura morfológica del entorno, dando continuidad a las tramas urbanas existentes, la ubicación de las zonas de Equipamiento y Espacios Libres en zonas donde se facilite su uso, no sólo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximos a zonas colindantes consolidadas. Finalmente se señala que las vías que aparezcan en los planos de ordenación deberán formar parte de la intervención, sirviendo de conexión con el sector de suelo urbano.

En base a los objetivos y criterios establecidos en el capítulo anterior, coordinándolos con las predeterminaciones establecidas por el Plan General, se ordenó el Sector, estructurando una malla viaria que se organiza entorno al Sistema General Parque Urbano 10, ordenado por el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, todo ello a los efectos de respetar en lo posible la parcelación y edificación planteada desde el planeamiento general que a su vez se interconecta con la trama viaria de los asentamientos urbanos existentes.

En esencia, se trata de una malla sensiblemente octogonal según las dos direcciones principales de la forma del Sector, delimitada por el Oeste con el Barranquillo de Las Pedreras. En tal sentido se establecen 23 parcelas residenciales, con fachadas a calles o espacios libres, con un fondo aproximado de 30 m. La interrelación entre los espacios, con la ubicación de las áreas de equipamientos y zonas verdes que se apoyan en el Parque Urbano del Sistema General, organiza la actual ordenación con el desarrollo futuro del **SUELO URBANO**.

### **1.3.9.2. LOCALIZACIÓN DE LAS MANZANAS.**

El uso global del Plan es Residencial, concretada en una manzana con jardín delantero de 2 m. de ancho, las restantes manzanas residenciales se alinean a las calles. El tamaño de las manzanas varía según su ubicación, organizadas entorno a calles o espacios libres. La Altura Reguladora Máxima, se establece en 10,60 m., sobre la rasante, 3 plantas de altura, destinadas a viviendas, a excepción de las Manzanas 17, 19, 30 y 32, que destinan su planta baja a Equipo Comercial. En total, el Plan establece 890 viviendas, equivalentes a 70 viviendas/ Ha. El

objetivo de la propuesta no es otro que abrir una nueva área residencial que conlleve a un arranque y a una transformación de la zona.

#### **1.3.9.3. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMERCIAL.**

El Uso Comercial se localiza en las Planta Bajas de las Manzanas 17, 19, 30 y 32, con ello se garantizan los mínimos exigidos como Equipamiento por las leyes; a tal fin se organiza tal uso, en torno a los Espacios Libres 18 y 31.

#### **1.3.9.4. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO DOCENTE.**

El Equipamiento de Uso Docente, lo componen el E.G.B. y el Preescolar – Guardería, que conforma la Parcela 6, situadas al Noreste del Sector e interconectadas, espacialmente y funcionalmente al Centro de Gravedad (Sistema de Parque Urbano) por un Espacio Libre Público, prácticamente una plaza, frente a la Manzana de Equipamiento Cultural Administrativo, Sanitario y Asistencial.

#### **1.3.9.5. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO PARQUE DEPORTIVO.**

Al Este del Equipamiento Docente en la Parcela 7 , se sitúa el Parque Deportivo, como complemento de aquel, y por lo tanto con uso compartido de alumnos y población exterior.

#### **1.3.9.6. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIAL CULTURAL ADMINISTRATIVO.**

Este Equipamiento se sitúa en el centro del Sector, incluyendo la zona urbana existente. Es un espacio que sirve de “charnela” entre el Equipamiento Docente – Deportivo y la gran Manzana Central, destinada a Espacio Libre. Como hemos dicho al explicar la localización del Equipamiento Docente, frente al Centro Cultural se dispone de un Espacio Libre a modo de plaza. El uso de este Equipamiento será determinado por los órganos de decisión político vecinal.

#### **1.3.9.7. LOCALIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.**

Los Espacios Libres conforman una red propia interconectada a la trama viaria, sucediéndose Plazas, Peatonales, Calles, Parques, etc., como si

de una morfología de villa estuviésemos organizando y viviendo. En estos espacios podemos distinguir:

#### **1. PARQUE URBANO (SGPU10, JAP).**

Se ubica en la Manzana 24 y es el centro de gravedad del sector, a su alrededor se organiza toda el área, tanto residencial, como dotacional.

#### **2. JARDINES Y ÁREAS PEATONALES.**

Se distribuyen por el Sector con la idea de conformar plazas en torno a las que gravite la vida del área. Es el caso de las manzanas 12, 18, 23 y 31.

#### **3. ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS.**

Se dispersan a lo largo y ancho del Sector, a modo de zonas de transición y conexión de los distintos Espacios Libres y Zonas Residenciales o de Equipamientos. Lo forman las manzanas 5, 8, 10, 12, 15, 21, 27, 34 y 37; son a su vez zonas de juego o pequeños lugares de relación.

### **1.3.9.8. DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LOS SERVICIOS URBANOS.**

La estructura general de la ordenación proyectada responde a una maclaje entre trama viaria rodada y peatonal. En esencia, se trata de una malla sensiblemente ortogonal, según las dos direcciones principales que delimita el sector.

A continuación se establecen criterios a tener en cuenta para la ejecución del Proyecto de Urbanización:

#### **1. RED VIARIA.**

Las secciones de la red viaria cumplen con las dimensiones mínimas exigidas por el P.G.O. del T. M. de San Cristóbal de La Laguna.

La sección máxima se dispone en el vial transversal que se materializa sobre el eje menor del rectángulo a que se ha hecho referencia. Esta se conforma sobre dos aceras de 6,00 metros,

incluyendo aparcamiento en línea y 6,00 metros de calzada, lo que permite disponer el doble carril de circulación.

El firme de las calzadas se propone con un espesor total de 25 cm., de los que corresponden 15 cm. a la capa subbase y 10 cm. a las de base y rodadura de mezcla asfáltica en caliente.

Las aceras se delimitarán mediante un bordillo prefabricado de hormigón y se pavimentarán con baldosa hidráulica de 25 x 25 cm. con relieve asentado sobre una solera de hormigón en masa de 10 cm. de espesor.

La necesidad de permitir en algunos tramos peatonales cierto tráfico rodado con carácter restringido (acceso a garajes y comerciales) justifica el diseño de la sección transversal de los mismos.

En lo posible a lo largo de las aceras se localizarán alcorques para el arbolado, que se delimitarán mediante piezas prefabricadas de hormigón.

En cuanto al diseño en alzado de la red viaria, las condiciones topográficas del terreno permiten limitar la inclinación máxima de las rasantes en valores siempre inferiores al 6% sin necesidad de efectuar movimientos de tierra importantes ni separar excesivamente estas rasantes del perfil natural del terreno. Junto a este criterio de máxima adaptación del viario al relieve existente, se condicionarán los perfiles del viario a los puntos de cota obligada derivados de las edificaciones consolidadas y de las calles pavimentadas que conectarán el Sector.

Se deberá resolver el perfil en alzado de los paseos peatonales mediante rampas continuas que no constituyan barreras arquitectónicas.

## **2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE**

La disposición en planta de red se adecuará en su totalidad a la de la red viaria, lo que conduce a proyectar una red mallada formada por dos grandes anillos principales que se complementan con tantos subanillos como manzanas se conforman en la ordenación general. Resulta así un sistema de distribución caracterizado por su homogeneidad y nivel de garantía en el suministro aún en condiciones desfavorables durante su explotación.

Los materiales a utilizar en las conducciones propuestas serán de polietileno de alta densidad (HDPE).

Esta disposición formal y los materiales propuestos permiten llevar a cabo las acometidas domiciliarias de forma sencilla y sin deterioros en la infraestructura existente. Al mismo tiempo se garantiza la durabilidad de la red básica a la que no será preciso acceder para la ejecución de acoples, pudiendo disponerse bajo la calzada en función de las favorables condiciones mecánicas de la fundición.

La red se complementará con todos los elementos accesorios para su correcta explotación, tales como válvulas de corte, bocas de riego e incendio y conexiones a la red general del municipio. Se diferenciarán los hidrantes para las tomas contra incendios de las bocas de riego, tal como se recomienda en las instrucciones vigentes a este respecto. Las bocas de riego se exponen a lo largo del viario a distancias medias entre sí de 50 metros.

Esta red de agua se conectará a la red general propuesta en el Plan General, al Norte de la Urbanización.

Habría de calcularse en función de los parámetros de 250 l./día por persona, que significa un aporte diario de  $1.960 \times 250 \text{ l.} = 490.000$  litros, debiendo preverse una reserva para 3 días.

### **3. RED DE ALCANTARILLADO.**

La propuesta que contempla el esquema indicativo del Plan Parcial se desarrollará siempre y cuando se compruebe que es la solución más económica y funcional, acorde con las condiciones generales y de acuerdo con la Compañía Teidagua, responsable del servicio.

Se plantea un sistema separativo que permite la evacuación diferenciada de las aguas superficiales en el viario y los espacios públicos, con lo que el dimensionamiento de la red de aguas residuales puede fijarse con independencia de los caudales máximos de aguacero. Para este dimensionamiento se tendrá en cuenta, no obstante, las aportaciones de aguas pluviales correspondientes al interior de las parcelas de uso privado, en donde obviamente, una parte de esta agua se evacuará a través de las redes interiores de saneamiento domiciliario.

El esquema en planta de la red responde formalmente a la estructura viaria de la ordenación más el condicionante de la localización del vertido final en el punto bajo situado en el vértice S.O. del Sector.

La parcelación establecida en el planeamiento demanda un bajo número de acometidas, lo que facilita los acoples a la red con las mínimas afecciones, tanto a ésta, como a los pavimentos de la infraestructura viaria. Se dispondrá de colectores secundarios a lo largo de las aceras, coincidentes con las alineaciones de parcelas de uso residencial.

El material a utilizar en las conducciones deberá estudiarse de manera especial por ser el capítulo de saneamiento uno de los de mayor incidencia en el coste y en el plazo de las obras a ejecutar. Del análisis de los materiales habituales (hormigón centrifugado, fibrocemento y termoplásticos) se optará por el hormigón centrifugado que junto a la ventajosa relación calidad – precio presenta una gran resistencia mecánica y gran durabilidad, sancionada por la experiencia.

Las arquetas y pozos de registro o acometida se proyectarán de hormigón en masa con tapas de fundición, solución convencional de difícil alternativa.

#### **4. EVACUACIÓN DE AGUA PLUVIALES.**

Como se ha expuesto en el apartado anterior el esquema para sistema de alcantarillado propone la recogida y evacuación de las aguas superficiales del viario y espacios libres a través de un sistema elemental de sumideros que conectan a una red que posteriormente vierte al Barranquillo del Las Pedreras. El sistema de rasantes correspondiente al alzado de la trama rodada y peatonal permiten una red de poca pendiente.

#### **5. CANALIZACIONES TELEFÓNICAS.**

La compañía suministradora será la responsable del tendido de las líneas necesarias hasta el límite del sector, desde donde se iniciarán las canalizaciones subterráneas dispuestas bajo las aceras a lo largo de la red viaria interior.

Para el dimensionado de esta red se han considerado las necesidades para cubrir el desarrollo previsto, las incertidumbres de demanda y la posibilidad de dar paso a cables de alimentación que discurren a través del Sector.

La propuesta incluye una canalización principal de 4 conductos de P.V.C. con cámaras de registro tipo B.R., J.R. y D., que alojaría los

cables de alimentación necesarios para la demanda propia, así como los de las futuras áreas de suelo con desarrollo urbano próximas, de acuerdo con las recomendaciones de la compañía suministradora.

Se complementa la propuesta con la construcción de las canalizaciones necesarias para la red de distribución con arquetas tipo H, para prismas de canalización de 2 conductos con tuberías de P.V.C. de 63 mm.

Las acometidas domiciliarias pueden realizarse, desde las arquetas mencionadas, mediante cable exterior sobre fachada dado el tipo de edificación previsto.

## **6. ELECTRIFICACIÓN M.T. Y B.T.**

La potencia demandada por la urbanización se ha calculado en base a aplicar los siguientes criterios:

890 Viviendas (Electrificación media)	2.195 kw.
Dotación Centros Docentes	150 kw.
Dotación Parque Deportivo	100 kw.
Equipamiento Religioso Administrativo	200 kw.
Equipamiento Asistencial	20 kw.
Equipamiento Comercial	100 kw.
Espacios Libres Públicos	250 kw.
Alumbrado Público	65 kw.
<b>TOTAL POTENCIA INSTALADA</b>	<b>3.080 kw.</b>

Esta potencia es equivalente a 3.080 KW de la que aplicándose un coeficiente de simultaneidad de 0,6 obtenemos una potencia total simultánea de 1.848 KVA., que puede cubrirse con la instalación de cinco transformadores de 630 KW.

### **6.1. LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN.**

Estará constituida por conductores unipolares de aluminio tipo AL Eprotenax Hk 12/20 KW., enhebrados en conductos de fibrocemento ligero dispuesto en canalización subterránea a una profundidad de 1,50 m., y protegidos por un dado de hormigón.

Esta canalización se registrará mediante arquetas tipo A-3 y sótano tipo S-1 y su trazado discurrirá por calzadas.

## **6.2. ESTACIONES TRANSFORMADORAS.**

Para hacer frente a la demanda de potencia reflejada se dispone la instalación de cuatro estaciones con cinco transformadores de 630 KVA.

Todos los centros de transformación serán subterráneos y estarán equipados con celdas metálicas prefabricadas que albergarán la paramenta necesaria.

## **6.3. LINEA DE BAJA TENSIÓN.**

Estarán constituidas por conductos unipolares (3 fases + neutro) con aislamiento de polietileno reticulado para 1 Kv. Que serán enhebrados en conductos de P.V.C. de 160 mm. de diámetro dispuesto en canalización subterránea a 0,60 m. de profundidad y protegidos por un dado de hormigón.

Las secciones de cada una de las líneas serán telescópicas y se utilizarán armarios de poliéster armado con fibra de vidrio para efectuar los cambios de sección y derivación a parcelas. Estos armarios estarán equipados con sus correspondientes embarrados y fusibles para efectuar las derivaciones.

## **6.4. ALUMBRADO PÚBLICO.**

Se ha previsto la utilización de dos tipos de alumbrado, el primero será de fundición de aluminio con reflector anodizado y difusor de vidrio tallado con lámpara de vapor de sodio alta presión de 150 w., estas luminarias irán instaladas en columnas de chapa de acero galvanizado de 4 mm. de espesor y 9 m. de altura; el segundo tipo será luminaria de tipo antivandálico equipadas con lámpara de vapor de sodio alta presión de 105 w., e irán instaladas en columnas de chapa de acero galvanizado de 3,5 mm. de espesor y 3.600 m. de altura, cumpliendo con la normativa y homologación del I.A.C..

El primer tipo de luminaria se utilizará para el alumbrado general de las vías de la urbanización y peatonales.

Los niveles de alumbrado previsto serán los siguientes:

Calles de acceso	28 Lux.
Calles secundarias	16 Lux.
Peatonales	10 Lux.



Todas las luminarias irán provistas, además, de su equipo de encendido, un equipo reductor de consumo que comenzará a funcionar a partir de las 24 horas.

Los conductores a utilizar en las líneas de alimentación serán tetrapolares de cobre con aislamiento de polietileno reticulado para 1 kw., enhebrados en conductos de P.V.C. de 110 mm. de diámetro dispuestos en canalización subterránea a 0,40 m. de profundidad y protegidos por un dado de hormigón por las aceras o peatonales.

#### **7. ARBOLADO Y JARDINERÍA.**

El Plan incluye en su propuesta el arbolado y ajardinamiento de los espacios libres de dominio y uso público y de la red viaria, señalando, sólo con carácter indicativo, cada una de las especies seleccionadas para las distintas áreas y elementos a tratar en la totalidad del Sector.

Se incluye una relación de especies, denominadas por su nombre vulgar para su fácil identificación.

### **1.3.10. EJECUCIÓN DEL PLAN.**

#### **1.3.10.1. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

El P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, en la FICHA del Documento de "SECTORES DE SUELO URBANIZABLE", establece como sistema de actuación el **PRIVADO**.

#### **1.3.10.2. PLAN DE ETAPAS.**

Se ha establecido un programa de actuación, de modo que la urbanización total se lleve a cabo en un plazo total de 8 años, tal y como indica el P.G.O.

La conveniencia de programar las inversiones económicas en función del ritmo de venta de las parcelas aconsejan establecer las dos etapas propuestas.



**1.4. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA  
DE LOS PLANES REDACTADOS POR  
PARTICULARES.**



#### **1.4.1. INTRODUCCIÓN.**

El presente anexo se realiza con la finalidad de cumplimentar lo establecido para los planes y proyectos redactados por particulares en los Artículos 46 y 139 del R.P.L.S., referido a urbanizaciones de iniciativa particular.

#### **1.4.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.**

En la presentación y en el apartado 1.2. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN de la MEMORIA DE INFORMACIÓN, se aborda la conveniencia de la ejecución de este trabajo, por lo que en este punto sólo se enunciarán los aspectos más importantes de los ya señalados tales como:

- a. La creación de actividades económicas que sirven de alternativa, especialmente en la creación de puestos de trabajo y oferta de viviendas que aminore la falta existente en el municipio.
- b. Ofrecer un Sector de Uso Residencial Permanente, cumpliendo con los criterios objetivos establecidos en el P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.
- c. Que la oferta se ajuste a lo ordenado por el P.G.O., en relación con la demanda.

En resumen, la necesidad de crear suelo urbanizado para la construcción de viviendas y equipamientos.

### **1.4.3. NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.**

Los terrenos que constituyen el **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 11 . EL CENTENERO**, donde se desarrolla el presente Plan Parcial, son el resultado de la unión de varias fincas rústicas y urbanas, siendo los propietarios:

- **SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDAS SAN CRISTÓBAL LAGUNA, S.L.**, con domicilio en Calle Calvo Sotelo, nº 86, de San Cristóbal de La Laguna.
- **D. SIVERO PANTALEÓN MARTÍN CRUZ**, Camino de San Francisco de Paula, nº 8, Los Baldíos, San Cristóbal de La Laguna.
- **D. ADELINO TRIJILLO DELGADO** con domicilio en Camino San Francisco de Paula, 181, Los Baldíos, San Cristóbal de La Laguna.
- **DÑA. ELOISA ALONSO MORALES**, con domicilio en Hoya del Camello, Calle San Lázaro, nº 6, San Cristóbal de La Laguna.
- **D. CRISTÓBAL ALONSO ARIAS** con domicilio en Calle San Francisco de Paula, nº 181, San Cristóbal de La Laguna.
- **D. JUAN ALONSO MARRERO** con domicilio en Centenero, nº 5, San Cristóbal de La Laguna.
- **DÑA. ISABEL MARTÍN CRUZ**, Camino de San Francisco de Paula, nº 8, Los Baldíos, San Cristóbal de La Laguna.
- **D. VALERIANO MARTÍN CRUZ**, Camino de San Francisco de Paula, nº 8, Los Baldíos, San Cristóbal de La Laguna.
- **D. EFRÉN MARTÍN CRUZ**, Camino de San Francisco de Paula, nº 8, Los Baldíos, San Cristóbal de La Laguna.
- **CABILDO INSULAR DE TENERIFE**
- **AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA**
- **D. FLORENCIO ALONSO MARRERO** con domicilio en Rivas de Miranda, nº 130, Caracas, Venezuela.

El presente Plan Parcial lo promueve M.U.V.I.S.A., sociedad propietaria con superficie superior al 50% del total del sector, que según el punto **a)** del **Artículo 111, de la L.O.T.C.**, dice:

" **a) Los propietarios que representen más del 50 por ciento de la superficie del sector, ámbito o la unidad de actuación, según proceda, aportarán bs terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizarán a su costa la urbanización en los términos que resulten del planeamiento de ordenación urbanística y el proyecto de urbanización y se constituirán en Junta de Compensación.**"

#### **1.4.4. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.**

El sistema para desarrollar el Plan será, el de INICIATIVA PRIVADA, tal y como recoge la FICHA del Documento **SECTORES DE SUELO URBANIZABLE** de San Cristóbal de La Laguna, por la que la Junta de Compensación, constituida en base al Artículo 111 de la L.O.T.C., desarrollará el Proyecto de Urbanización, una vez aprobado por el Ayuntamiento, ejecutando las obras de urbanización a su costa, sin perjuicio de la participación del Ayuntamiento como propietario del aprovechamiento que le corresponde y de los demás propietarios incorporados o que se incorporen con arreglo al Artículo 112 de la L.O.T.C., a la Junta de Compensación.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, se creará para la conservación de las mismas una Entidad Urbanística Colaboradora, en la que participarán los promotores, el Ayuntamiento y los futuros compradores de parcelas.

Una vez se cumplan los fines para los que fue creada se procederá a la disolución de la Entidad, para lo que será necesario que no queden obligaciones pendientes y el acuerdo de la administración urbanística actuante, que en este caso será el Ayuntamiento, como encargado de recoger las obras. Todo este proceso se hará según señalan los Artículos 24 a 30, y 67 a 70 del R.P.L.S.

#### **1.4.5. COMPROMISOS QUE SE HUBIEREN DE CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE SOLARES.**

En cuanto a los compromisos del urbanizador con el Ayuntamiento, además de ejecutar las obras según el proyecto de urbanización que apruebe la Corporación, los promotores adquieren los siguientes compromisos:

- En cuanto a los plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, se establece un plan de ocho años, en dos etapas.
- En cuanto a la conservación de la urbanización correrá a cargo de los promotores, hasta la creación de la Entidad Urbanística colaboradora, con las características ya señaladas. Cuando esta Entidad cumpla los fines para la que fue creada se disolverá según el procedimiento establecido legalmente.

#### **1.4.6. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS.**

El Ayuntamiento podrá exigir a los promotores avales bancarios por importe del 6% del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.

#### **1.4.7. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTE EL PROMOTOR PARA LLEVAR A CABO LA ACTUACIÓN.**

La sociedad promotora MUVISA, cuenta con medios propios suficientes para desarrollar el presente Plan Parcial.

Santa Cruz de Tenerife, Junio de 2004

Fdo. Cristóbal Vargas Casañas