INDICE

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.2.1. INFORMACIÓN FÍSICA

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

1.2.1.6. MARCO GEOLOGICO GENERAL DE LA COMARCA

1.2.1.7. HIDROGEOLOGÍA

1.2.1.8. HIDROLOGÍA

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.

1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.3.1. ÁMBITO DEL SECTOR

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

1.3.3. EVALUACIÓN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.3.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

1.3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

1.3.6. LOCALIZACIÓN DE LOS DIFERENTES USOS

1.3.6.1.SUELO RESIDENCIAL

1.3.6.2. VIARIO Y APARCAMIENTOS

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

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

1.3.6.5. EQUIPAMIENTOS

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.

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

1.3.7.2.1. DOTACIONES

1.3.7.2.2. EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR

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

1.3.8.2. CENTROS DOCENTES.

1.3.8.3. EDIFICABILIDAD TOTAL

1.3.8.4. APARCAMIENTOS

1.3.9. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.3.9.1. ESTRUCTURA URBANA

1.3.9.2. LOCALIZACIÓN DE LAS MANZANAS

1.3.9.3. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMERCIAL

1.3.9.4. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO DOCENTE

1.3.9.5. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO PARQUE DEPORTIVO

1.3.9.6. LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIA CULTURAL ADMINISTRATIVO

1.3.9.7. LOCALIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

1.3.9.8. DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LOS SERVICIOS URBANOS.

1.3.10. EJECUCIÓN DEL PLAN

1.3.10.1. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1.3.10.2. PLAN DE ETAPAS

1.4. MEMORIA COMPLEMENTARIA DE PLANES REDACTADOS POR PARTICULARES.

AUTOR

ARQUITECTO DIRECTOR:	CRISTÓBAL VARGAS CASAÑAS

COLABORADORES

INGENIEROS:	INGENIERÁ CANARIAS, S.L. JOSÉ CARLOS RODRÍGUEZ PÉREZ
ESTUDIO MEDIO AMBIENTAL:	HYDRA CONSULTORES, S.L.
GEÓLOGO:	JUAN CARLOS CARRACEDO GÓMEZ
TOPÓGRAFO:	JORGE ZANARDI BEILIS
DELINEANTES:	EDUARDO NAVARRO DEL ROSARIO ALÍ MEDINA MEDINA BRAULIO MORALES TORRES REGINA ARMAS VALENCIA
DISEÑO GRÁFICO:	MALOCHA TUDELA NOGUERA
MECANOGRAFÍA Y MONTAJE:	ALICIA NÚÑEZ EXPÓSITO MÓNICA NÚÑEZ EXPÓSITO AMAL GEAGEA VERGE
MAQUETISTA:	ROBERTO NEGRÍN MORIN

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 5. EL GRAMAL**", desarrollándose en base a lo dictado en los **Artículos 35 y 36** del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias (**T.R de L.O.T.C.**) y el **Art. 45** y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (**R.P.L.S**.), 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**
- **1.2.1.5.3. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES GEOLÓGICAS, EMISIONES**

1.2.1.6. GEOTECNIA
1.2.1.7. GEOMORFOLOGÍA
1.2.1.8. HIDROGEOLOGÍA
1.2.1.9. HIDROLOGÍA
1.2.1.10. CLIMATOLOGÍA

1.2.1.11. CALIDAD DEL AIRE
1.2.1.12. FLORA Y VEGETACIÓN
1.2.1.13. FAUNA
1.2.1.14. PAISAJE
1.2.1.15. POBLACIÓN, RELACIONES SOCIOECONÓMICAS Y CULTURALES.
1.2.1.16. PATRIMONIO
1.2.1.17. INVENTARIO Y LOCALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES EXISTENTES
1.2.1.18. INVENTARIO FLORÍSTICO
1.2.1.19. INVENTARIO FAUNÍSTICO
1.2.1.20. ESPECIES PROTEGIDAS DE LA FLORA Y DE LA FAUNA EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL
1.2.1.21. OCUPACIÓN DEL SUELO.

1.2.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Estudia e informa pormenorizadamente las circunstancias urbanísticas que la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación del municipio de San Cristóbal de La Laguna a la L.O.T.C.A.N. aprobado definitivamente y de forma parcial con fecha 7 de Octubre de 2004, determina para el sector.

1.2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

Establece los objetivos y criterios adoptados en la propuesta a desarrollar, en función de las determinaciones de la Adaptación Básica 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 DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA 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 **Art. 46 y 139** del **R.P.L.S.**, referido a urbanizaciones de iniciativa particular.

1.1. INTRODUCCIÓN.

1.1. INTRODUCCIÓN.

1.1.1. ANTECEDENTES.

La Adaptación Básica del Plan General de Ordenación a la L.O.T.C.A.N. aprobada por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, fue aprobada definitivamente y de forma parcial con fecha 7 de Octubre de 2004. la cual fue aprobada provisionalmente el 29 de Diciembre de 2003 y aprobada definitivamente y de forma parcial la Adaptación

La Adaptación Básica del P.G.O. (en adelante A.B. del 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 de la A.B. del P.G.O. contempla la zona del Gramal como continuación de la existente previendo un crecimiento hacía el Norte, enlazándolo con el Barrio del Hurón y hacía el Sur con el complejo El Gramal, para ello delimita y clasifica un sector del Suelo Urbanizable,

denominado "**SUR GENETO 5. EL GRAMAL**". Conforme al Programa de Actuación de la A.B. del P.G.O., se puede acometer de inmediato, a partir de día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la A.B. 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**, de la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, se describe en la FICHA denominada **GENETO 5. EL GRAMAL,** como un **SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL**, con una superficie de 66.217 M2 (6,621 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 de la A.B. 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 ha planteado, sobre todo en las épocas de fuerte presión demográfica.

La capacidad de respuesta, probablemente por una débil [illegible] administrativa, [illegible] nunca paralela a las necesidades reales de un municipio que durante los años [illegible] considerable. Este es un hecho que se constata de modo muy evidente por el escaso patrimonio de suelo [illegible] el municipio de La Laguna, cuestión que se revela como fundamental para el saneamiento [illegible] punto de [illegible] de vivienda cualquier ayuntamiento.

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

DILIGENCIA: Para hacer [illegible] de fotocopia se corresponde con el documento original.
San Cristóbal de la Laguna, a
El Secretario General Accidental
José Marrero Fariña

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 agilidad 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, de la A.B. del 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 urbanístico, el tejido se estructura muy condicionado por la forma de propiedad del suelo y por la atracción que provoca el viario como servicio urbano más indispensable.

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 inevitable, sino sobre todo como modelos que provocan desarrollos urbanísticos aceptables por contextualizados que se presentan.

Además del "tipo" y "la forma" residencial el Plan tiene que decidir "el ámbito" que como sabemos viene condicionado por los otros factores que definen el modelo global.

En principio, los análisis realizados demuestran con diferencias de intensidad una tendencia a la expansión de los núcleos urbanos existentes y, por tanto, se proponen nuevos paquetes residenciales en todas las áreas del municipio cuyo entorno no requiera algún tipo de protección. Otra cosa es que las zonas de Guamasa-Geneto y La Vega-Las Canteras muestran una fuerte tendencia al crecimiento y un mayor riesgo de consolidación de modelos desarticulados y dispersos, sí 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 la presente fotocopia se corresponde con el documento original.
San Cristóbal de La Laguna, a 20 MAR. 2000
El Secretario General Accidental
Fdo.: Ceferino José Marrero Fariña
AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA - SECRETARÍA - (TENERIFE)

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.

Don Julio Guigou Roselló, en representación de la Empresa Construcciones Darias, S.A., en Julio de 2000 contrató la asistencia técnica de la redacción de los documentos urbanísticos para el desarrollo del **SECTOR DE SUELO URBANIZABLESUR GENETO 5. EL GRAMAL**.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE TRABAJOS PROFESIONALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

En San Sebastián de La Gomera, a 14 de Julio de 2000

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Don **JULIO GUIGOU ROSELLÓ**, mayor de edad, con domicilio habitual en **AVENIDA JOSÉ AGUIAR, Nº 32** Población **SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA**, Provincia **SANTA CRUZ DE TENERIFE** con N.I.F. **41.917.838 T**, de nacionalidad **ESPAÑOLA,** Teléfono. **922-87-11-33** Fax. **922-87-05-22**

DE OTRA PARTE:

Don CRISTÓBAL VARGAS CASAÑAS, mayor de edad, **ARQUITECTO**, con domicilio profesional en **Calle de La Rosa, nº 63,** Población **S/C. de Tenerife** C.P. **38001** Provincia **S/C. de Tenerife,** con D.N.I. **41.972.079 T** , de nacionalidad **Española,** Teléfono. **24-80-18,** Fax. **24-99-08**

INTERVIENEN

EL/LA/LOS PRIMERO (S)

En nombre y representación de la entidad, **CONSTRUCCIONES DARIAS, S.A.,** C.I.F. **A-38020392,** con domicilio en **Avenida José Aguiar, nº 32,** Población **San Sebastián de La Gomera,** C.P. **38800,** Provincia **Santa Cruz de Tenerife,** cuya representación acredita mediante **poder notarial.**

EL/LA/LOS SEGUNDO (S)

En nombre y representación de la sociedad profesional denominada: **CRISTÓBAL VARGAS CASAÑAS, S.L.,** C.I.F. **B- 38495412,** con domicilio en **Calle La Rosa, nº 63,** C.P. **38001** Provincia **Santa Cruz de Tenerife,** cuya representación acredita mediante **poder notarial.**

Los intervinientes se reconocen recíprocamente la capacidad legal de otorgar el presente documento, a cuyo fin

CONTRATO

Con posterioridad Construcciones Darias, S.A. ha vendido a la Sociedad TEPROAR, S.L. la propiedad del **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 5. EL GRAMAL** que tramita este documento que ya ha sido examinado e informado favorablemente por la Oficina Técnica Municipal.

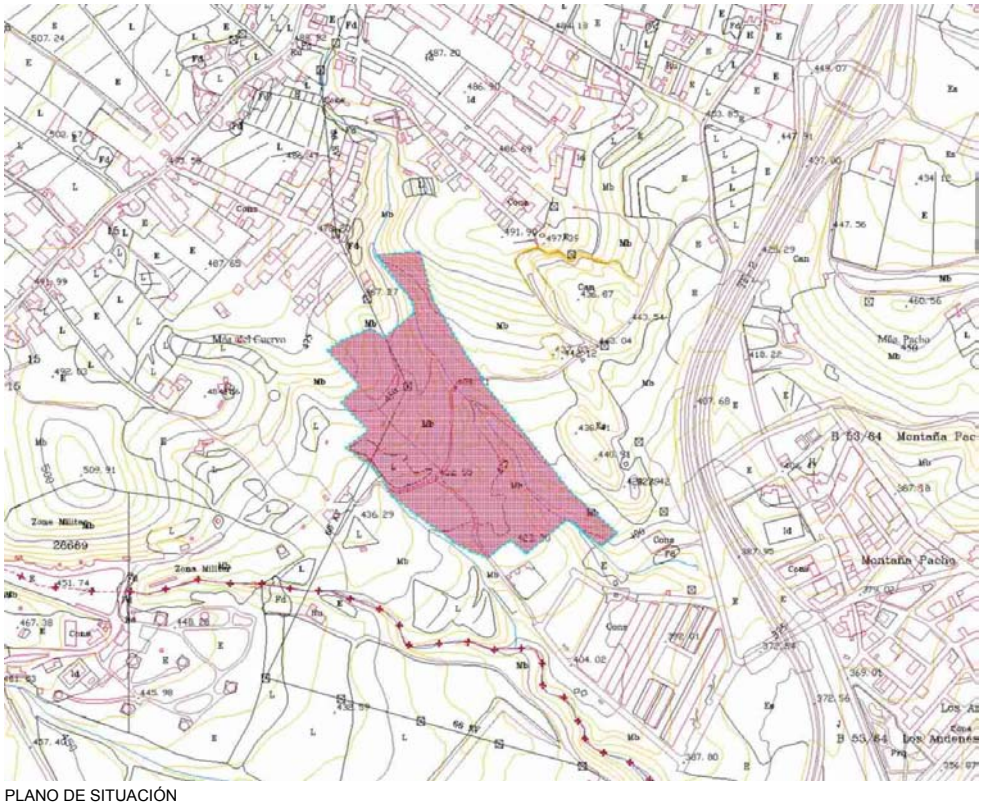
1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.2.1. INFORMACIÓN FÍSICA.

1.2.1.1. SITUACIÓN.

Los terrenos clasificados por la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, como SUELO URBANIZABLE, denominado **SUR GENETO 5. EL GRAMAL**, se sitúan al Suroeste del municipio, en la margen de poniente de la autopista TF-2, de Guajara a Santa María del Mar, entre las cotas 236 m y 472 m de altitud sobre el nivel, en el área conocida como Gramal, al Suroeste de la Montaña del Cuervo.



PLANO DE SITUACIÓN

1.2.1.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y SUPERFICIE.

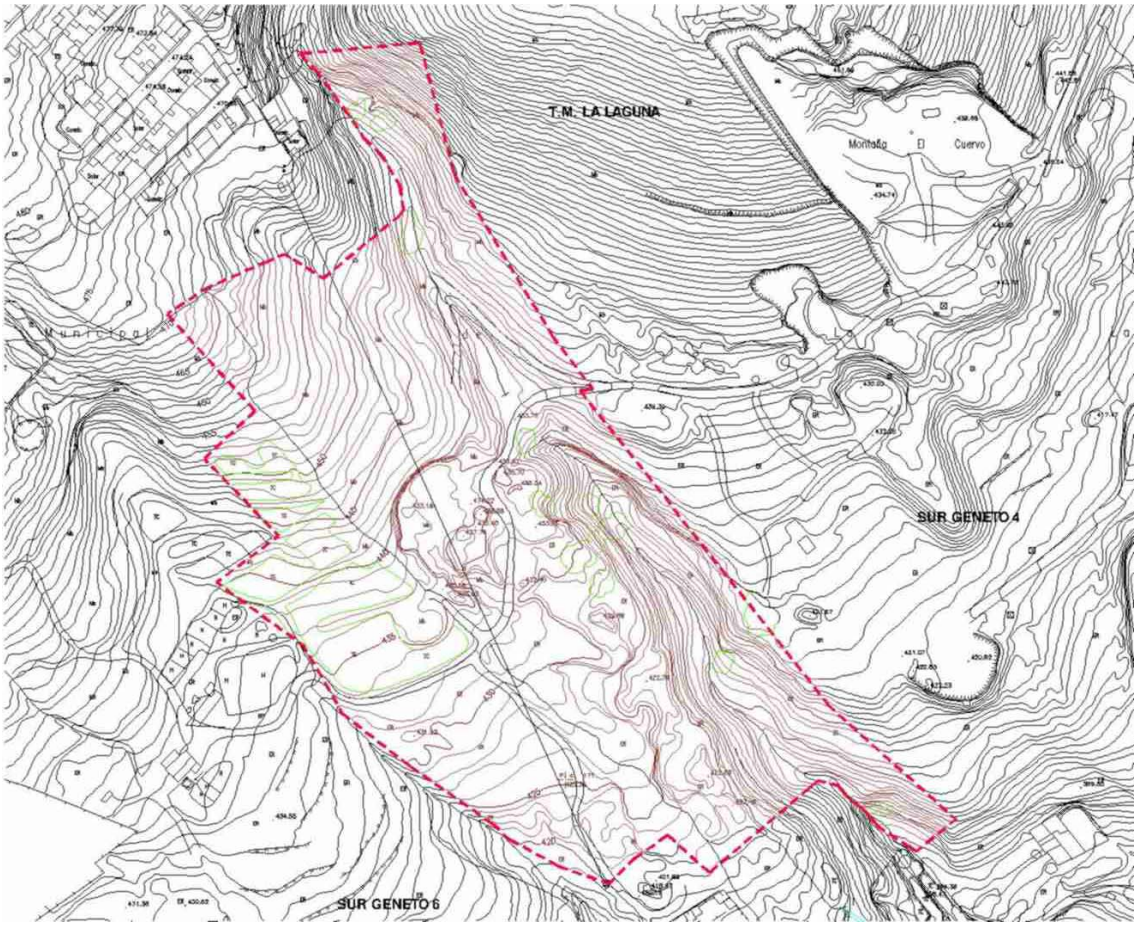
El Sector de Suelo Urbanizable del **SUR GENETO 5. EL GRAMAL**, está delimitado al:

AL NORTE: Zona clasificada como Suelo Urbano del barrio de El Hurón y Suelo Rústico de protección por la A.B. del P.G.O.

AL SUR: Con terrenos clasificados como Suelo Urbano por la A.B. del P.G.O., denominado Complejo Residencial El Gramal y Suelo Urbanizable clasificado por la A.B. del P.G.O. con denominación SUR GENETO - 6.

AL ESTE: Con el Suelo Urbanizable clasificado por la A.B. del P.G.O. con denominación SUR - GENETO 4.

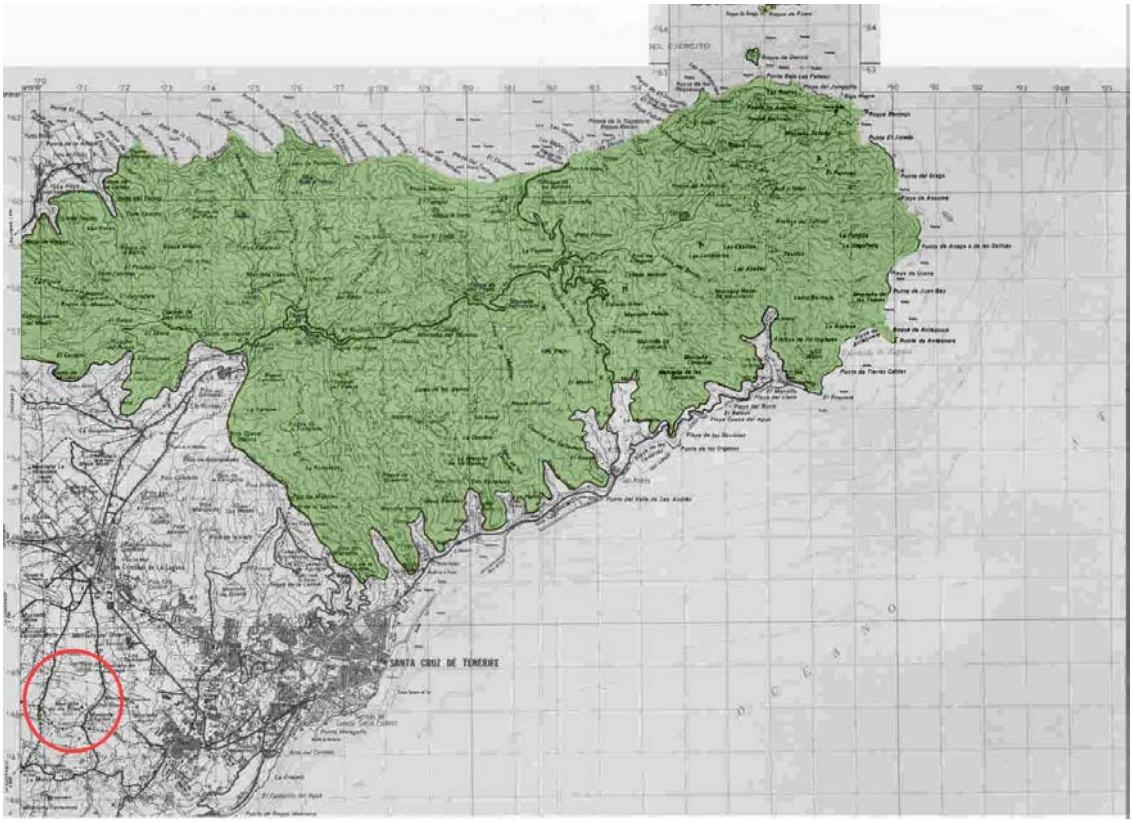
AL OESTE: Con terrenos clasificados como Urbanizables por la A.B. del P.G.O. con denominación SUR - GENETO 6



DELIMITACIÓN DEL SECTOR

La superficie real del Sector **SUR GENETO 5 . EL GRAMAL**, es de 66.217 M2 (6,6217 Ha.), de los cuales 60.917 M2, son propiedad de la Sociedad TEPROAR, S.L. por venta de Construcciones Darias, S.A. y 5.300 M2 corresponden al Dominio Público Hidráulico.

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.

Por el Sur se accede a través de la trama de calles del complejo Residencial El Gramal, que a su vez tienen acceso desde la Autopista TF-2 de Guajara a Santa María del Mar.

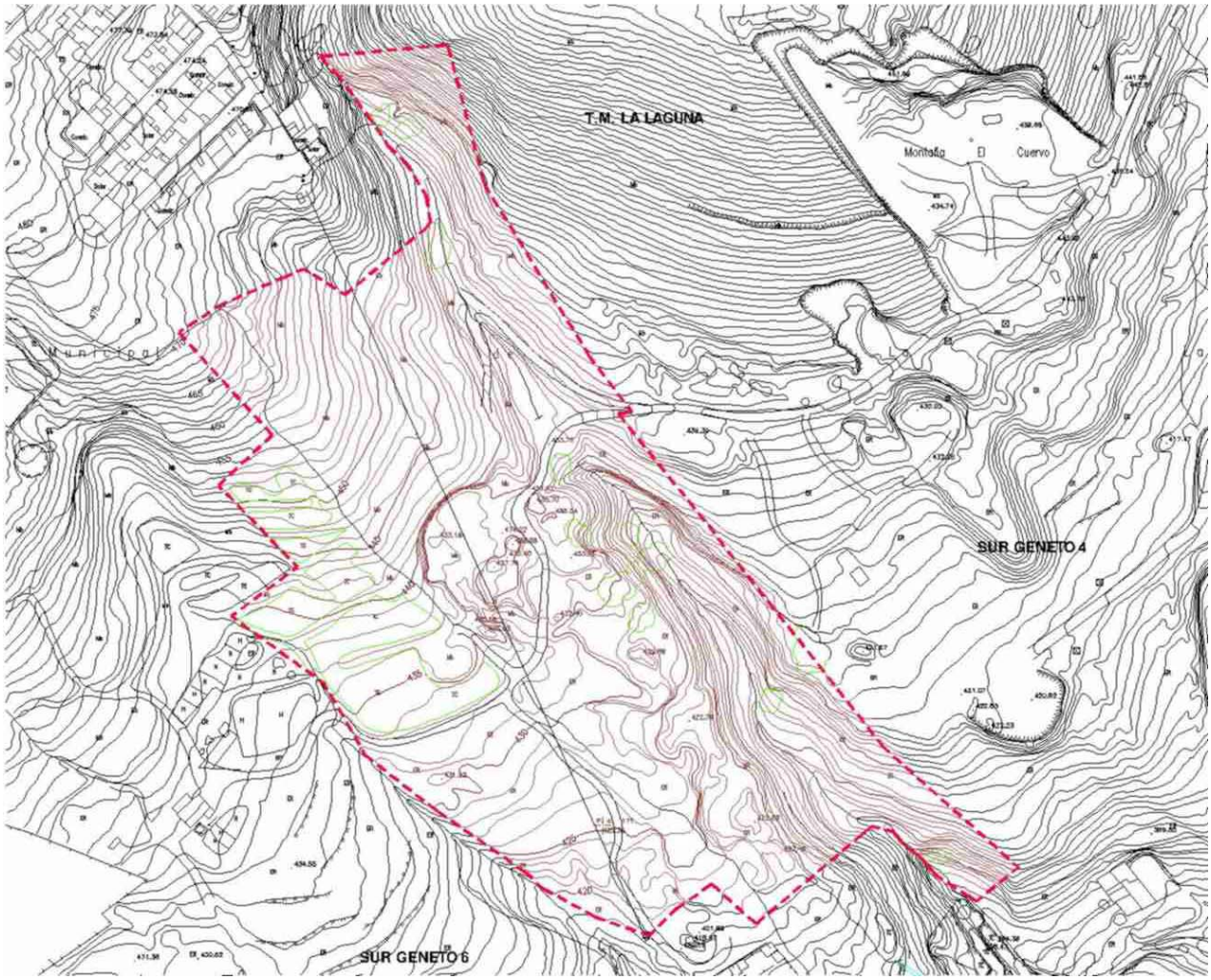
Al Norte del ámbito del Plan se conecta, este, a la trama de calles del Barrio de El Hurón que tiene su acceso a través de la carretera de San Miguel de Geneto, desde el cruce del Padre Anchieta, a la carretera al Sobradillo

Podemos manifestar que el Sector **SUR GENETO 5. EL GRAMAL** se encuentra interconectado a las tramas viarias locales, comarcales e insulares, con una accesibilidad inmejorable.

FOTOGRAFÍA AÉREA DEL SECTOR

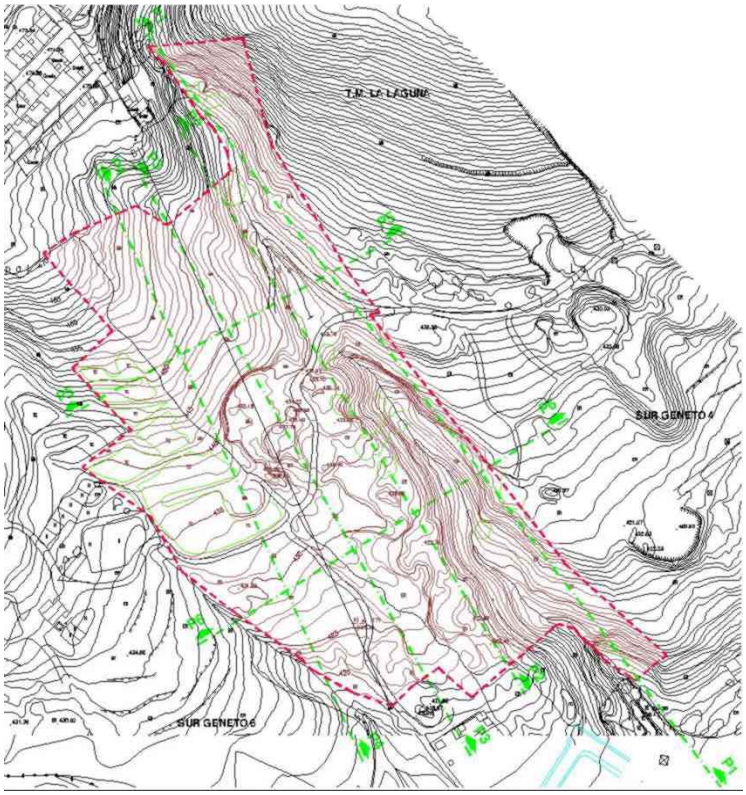
1.2.1.4. MORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA.

El Sector **SUR GENETO 5. EL GRAMAL**, tiene forma alargada, parecida a una "Pata de Jamón o hachuela", comprendido entre el barrio de El Hurón y el Complejo Residencial El Gramal, al Suroeste de la Montaña del Cuervo.

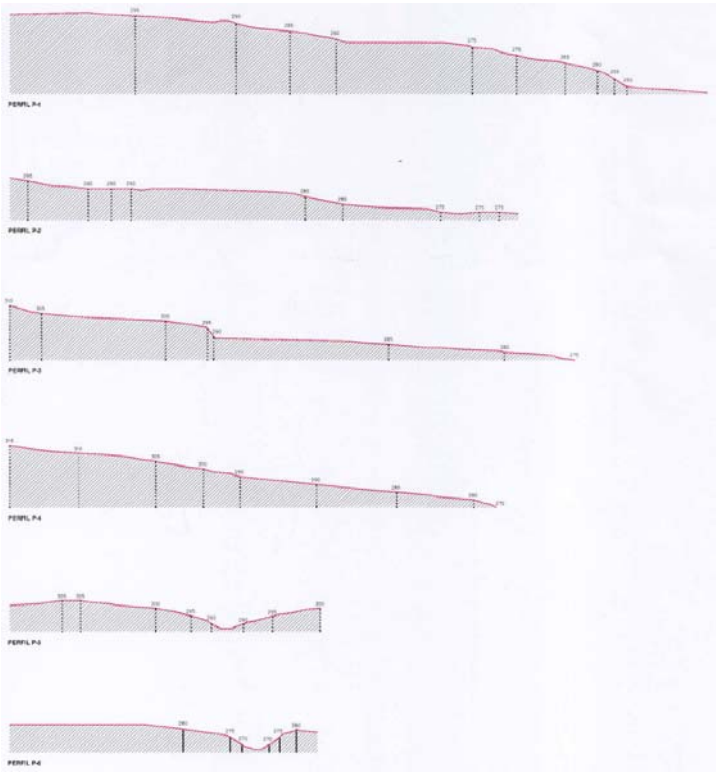


PLANO TOPOGRÁFICO DEL SECTOR

La topografía del sector es uniforme, con ligera pendiente descendente en sentido Norte - Sur, tal y como se puede observar a través del topográfico, los perfiles y las fotografías que se aportan como información complementaria al objeto de tener una aproximación al sector de manera que sirva de base para proponer una ordenación adecuada al mismo.



PLANO DE SITUACIÓN DE PERFILES



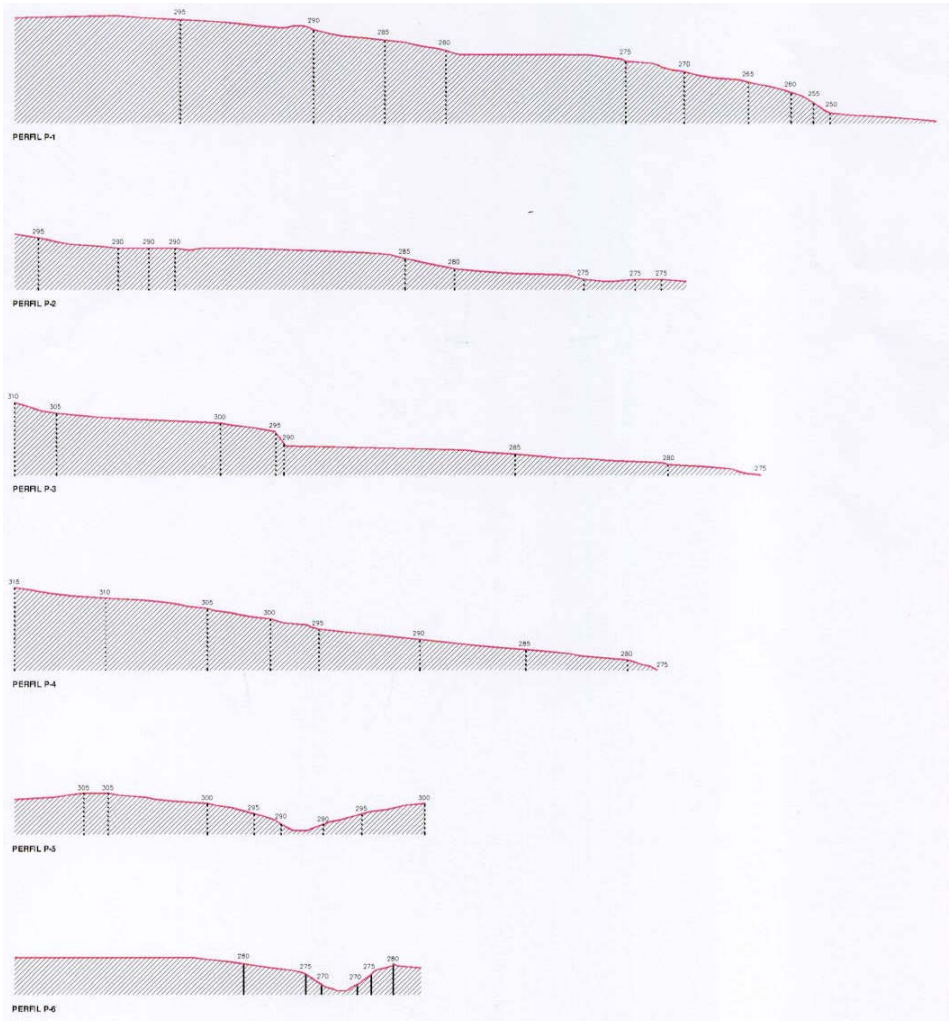
PLANOS DE PERFILES

FOTOGRAFÍAS

FOTOGRAFÍAS

FOTOGRAFÍA

El ámbito en estudio se ubica, por tanto, sobre una plataforma descendente hacia el mar con una pendiente media que oscila entorno al 11%. Este sector de suelo está configurado por medio de la sucesión de una serie de antiguas parcelas agrícolas delimitadas por pequeños muros de piedra; como únicos elementos topográficos perturbadores de esta continuidad geográfica destaca el barranquillo de Las Pescadoras, al Este del ámbito y otro pequeño barranquillo denominado del Cuervo al Sur.



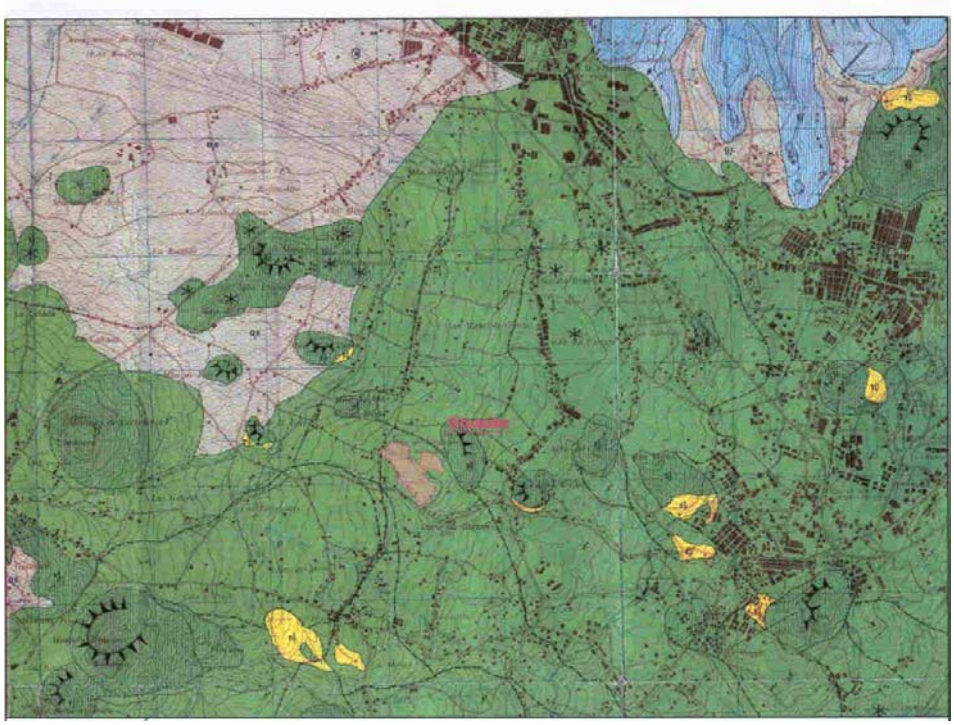
PLANO CLINOMÉTRICO

La propia configuración geográfica del medio, la mencionada actividad agrícola y posteriormente la acumulación de material de acopio ha condicionado que, en la superficie del terreno, no se observen formas geomorfológicas significativas de mención a excepción de los indicados cauces de los barranquillos.

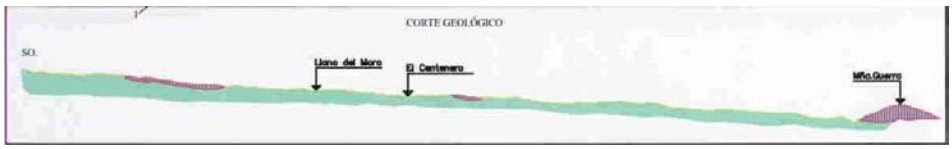
En la actualidad los terrenos están totalmente antropizados y alterados, ocupados por materiales de relleno y acopio de áridos tratados que ocultan parte de los terrenos del ámbito del Plan Parcial.

1.2.1.5. GEOLOGÍA.

La descripción de este factor, importante condicionante de la geomorfología y en general del paisaje del área de estudio se observa a partir de un informe geológico de la zona situada entre la Montaña del Cuervo y Montaña Brujitos, realizado por J.C. Carracedo y por los técnicos colaboradores en una visita reciente a este sector de suelo.



PLANO GEOLÓGICO

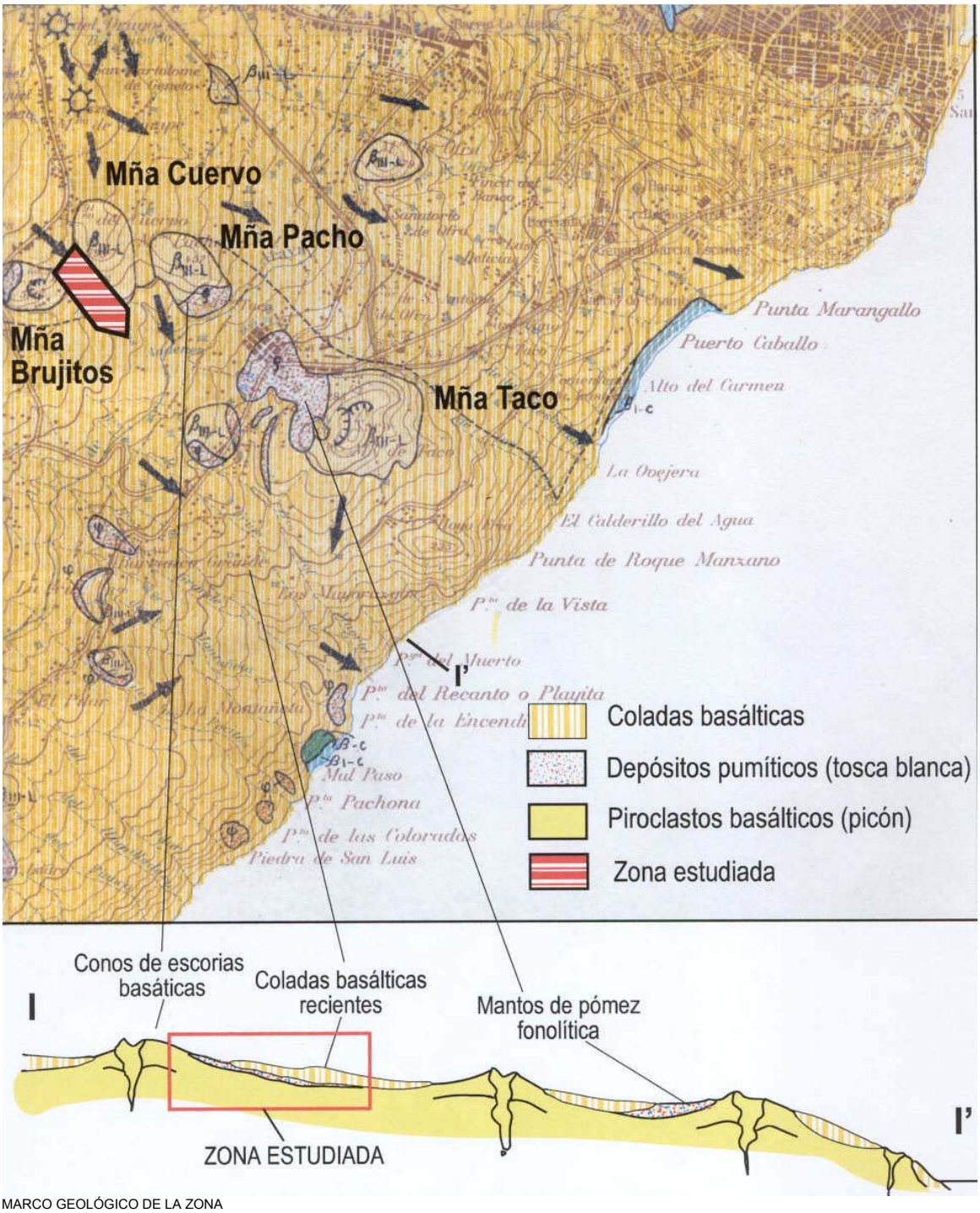


PERFIL GEOLÓGICO

1.2.1.5.1. MARCO GEOLÓGICO GENERAL DE LA COMARCA.

La zona estudiada está localizada en el extremo nordeste de la Dorsal de La Esperanza, donde esta estructura geológica se encuentra con el Macizo de Anaga, mucho más antiguo que aquella.

La Dorsal de La Esperanza es el rift NE 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 hacía el mar y formando acantilados costeros.
A los efectos que interesen en este estudio, los piroclastos basálticos y en, todo caso, las coladas subrecientes pueden considerarse el sustrato general, ya que las obras proyectadas no alcanzarán las unidades subyacentes más antiguas.



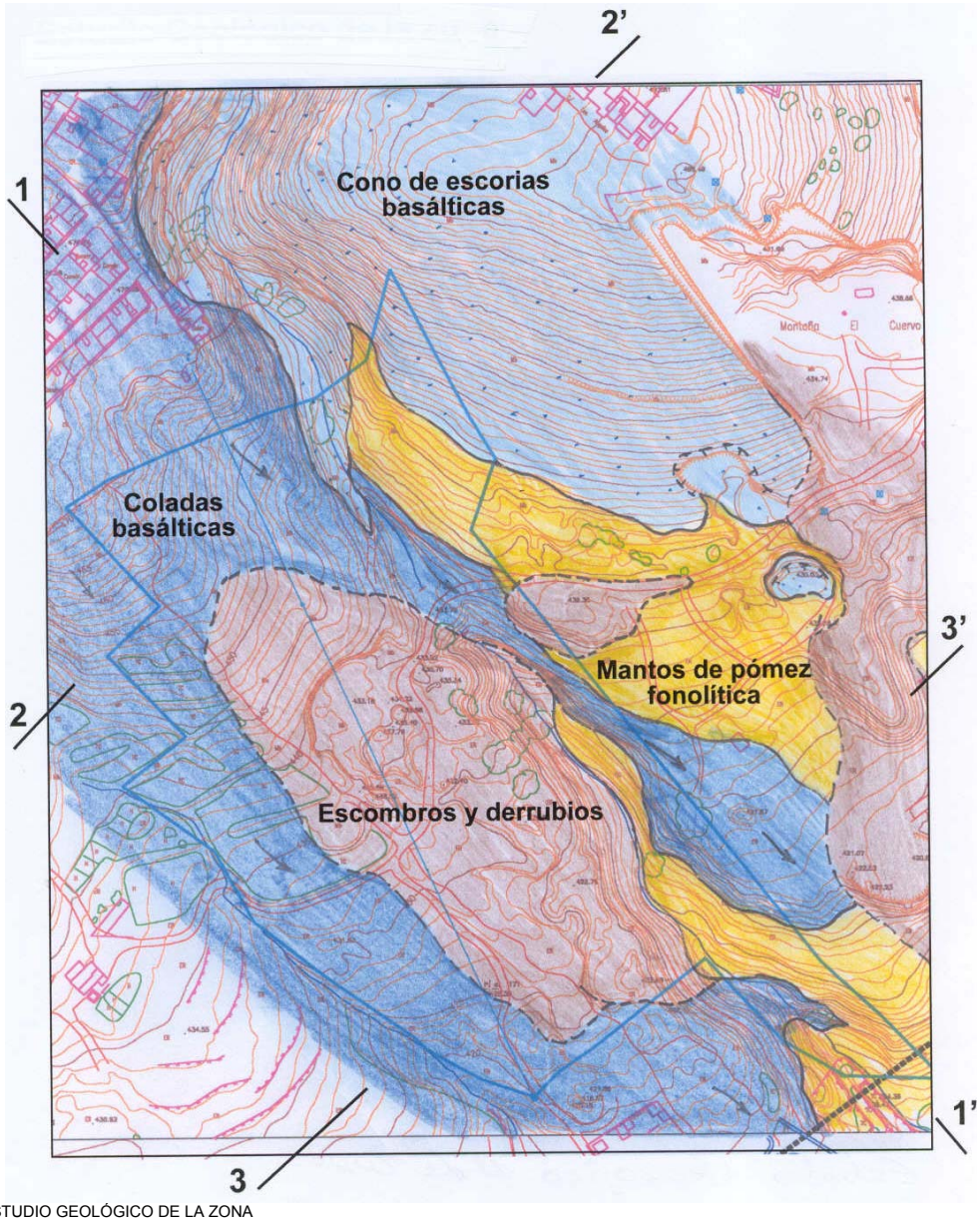
MARCO GEOLÓGICO DE LA ZONA

1.2.1.5.2. GEOLOGÍA DE LA ZONA ESTUDIADA.

El estudio geológico de detalle está indicado en el plano geológico y los cortes geológicos adjuntos. En ellos se aprecian las unidades geológicas contenidas en la zona de estudio y su disposición relativa.

La zona se caracteriza por dos secciones claramente diferenciadas, separadas por el cauce de un barranco que la divide aproximadamente de norte a sur:

1. **El Sector NE** del barranco está formado por un cono de piroclastos basálticos (Montaña del Cuervo), en el que se han practicado diversas extracciones de áridos de escaso desarrollo, que quedan reflejadas cono tajos en la ladera de la citada montaña. El flanco meridional del cono volcánico está recubierto por un manto de pómez que se acuña en la zona media del cono y se engruesa en su base.



ESTUDIO GEOLÓGICO DE LA ZONA

2. **El sector al SO** del barranco está mayoritariamente formada por coladas basálticas más recientes que el cono volcánico, al que rodean. El barranco se ha excavado en contacto entre éstas

En general la zona está muy deteriorada, las faldas del cono volcánico están bastante intervenidas, el cauce del barranco, en parte cementado y recubierto de grandes bloques de roca y en parte sus laderas ocupadas por rellenos. En toda la zona, especialmente en el sector SO, abundan las basuras y vertidos, destacando grandes apilamientos de áridos de una machacadora ubicada en su interior.

1.2.1.5.3. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES GEOLÓGICAS, EMISIONES.

1.2.1.5.3.1. PIROCLÁSTICOS BASÁLTICOS

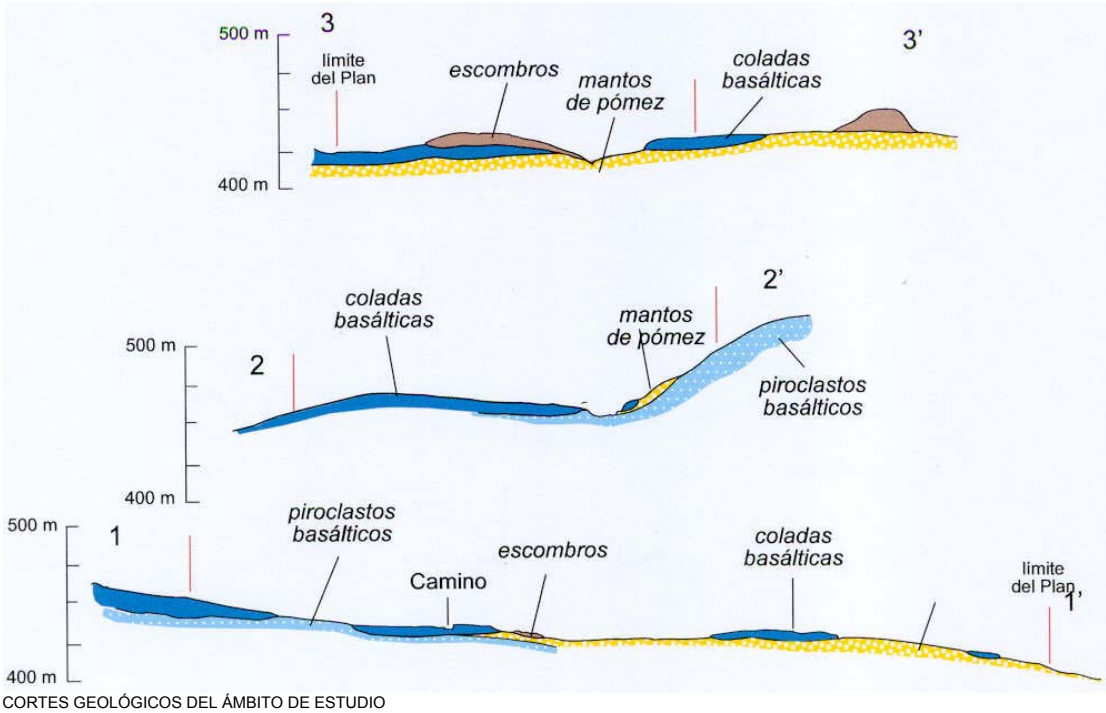
Los piroclásticos de ambos conos (Montaña del Cuervo y Montaña Brujitos) van a ser, con toda probabilidad, los materiales afectados en los cortes más profundos de las obras. Estos materiales están relativamente frescos, como corresponde a su juventud, y se disponen en capas algo inclinadas en los conos y mantos en los alrededores, rellenando una topografía anterior con un espesor considerable. Se trata en general de un material muy poroso y permeable, presentando típicas fracturas de retracción y asentimiento.

1.2.1.5.3.2. MANTOS DE PÓMEZ

Estos mantos, formados por capas de pómez de proyección aérea, están fuertemente encalichados en superficie. Presentan variaciones importantes tanto en la vertical como lateralmente. En algunas zonas el material está casi suelto y es muy fiable, mientras que en otras está compactado y no se rompe a mano. En general es un material suelto, muy poroso y protegido en casi toda su extensión por una costra calcárea endurecida.

1.2.1.5.3.3. COLADAS BASÁLTICO

Fluyen en el sentido de la pendiente, hacía el mar, con potencias de 1,5 a 3 metros. Basalto de aspecto denso y compacto. Presenta las típicas escorias a base y a techo y fracturas columnares de retracción. Son bastante permeables a través de las escorias y diaclasas.



CORTES GEOLÓGICOS DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

En resumen, la parcela no presenta valores geológicos significativos ya que los materiales aquí presentes de la Serie III (Reciente) están ampliamente representadas en el entorno.

1.2.1.6. GEOTÉCNIA.

Las características geotécnicas de las distintas unidades geológicas descritas en el apartado anterior son las siguientes:

1.2.1.6.1. PIROCLASTOS BASÁLTICOS. Escasamente soldados y compactados tienen escasa capacidad portante. Por otra parte, la disposición de las capas y las abundantes fracturas hacen de esta unidad un pésimo sustrato para las construcciones, por lo que hay que vigilar especialmente los asentamientos diferenciales. Presentan en cambio excelentes cualidades para el drenaje, lo que favorecerá la ausencia de humedales y retenciones de aguas de lluvia y escorrentia. Son muy fácilmente excavables. Permiten fácilmente el ajardinamiento.

1.2.1.6.2. MANTOS DE PÓMEZ. Comparten muchas características con la unidad anterior. Son más sueltos y friables que los anteriores, excepto en las zonas compactadas y encalichadas. Escasa capacidad portante. Excelente drenaje y facilidad de excavación.

Permiten fácilmente el ajardinamiento. Tanto los piroclastos basálticos como la pómez son excelentes materiales para la nivelación de terrenos y para crear zonas ajardinadas.

MANTO DE POMEZ FONOLÍTICO A Y B

1.2.1.6.3. COLADAS BASÁLTICAS. Aparte de las escorias de base y techo, de escaso desarrollo, son de elevada compactación.

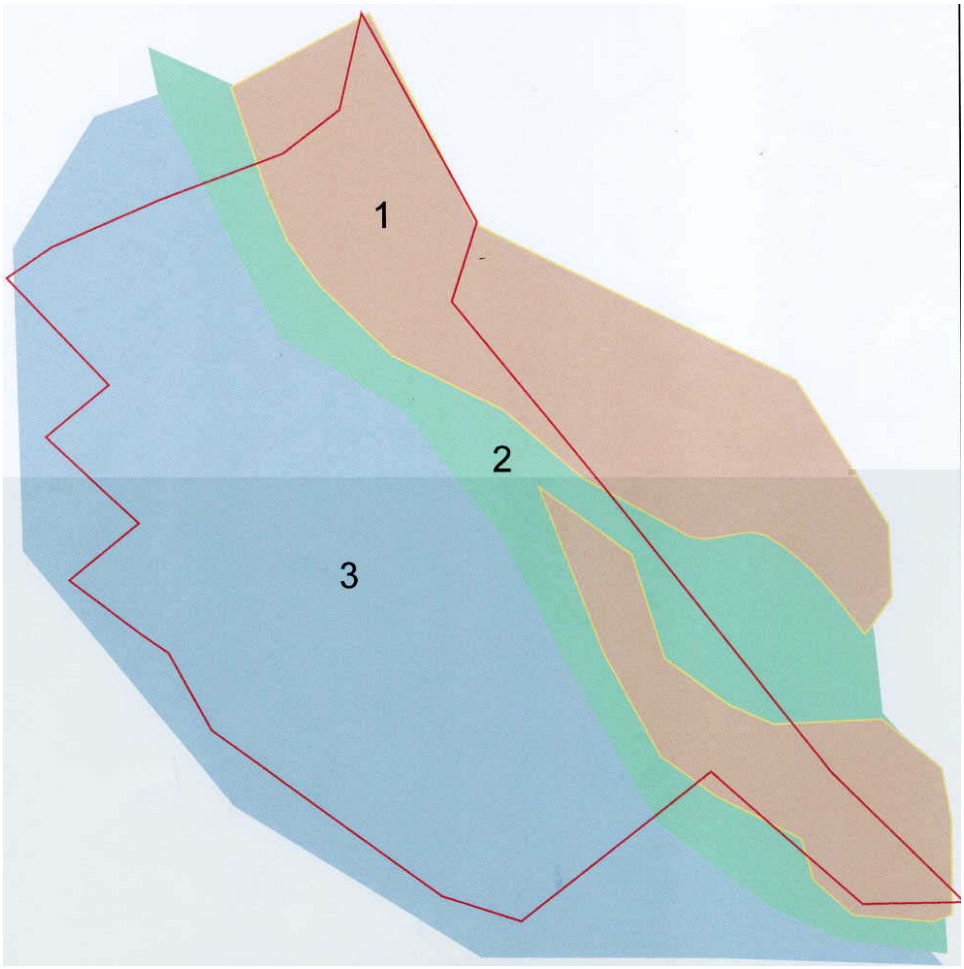
COLADAS BASÁLTICAS

Presentan una elevada capacidad portante, ya que las diaclasas no están abiertas. Son excelentes apoyos para las construcciones. Es necesario vigilar las zonas en que las coladas son delgadas y se asientan sobre las unidades anteriores, por la posibilidad de asentamientos diferenciales que rebajen drásticamente la estabilidad de las cimentaciones.

Excavables con dificultad, requieren el uso de maquinaria pesada y/o explosivos. De más difícil drenaje, por lo que en las zonas de colada predomina la escorrentía. No sirven como superficie de ajardinamiento.

Basándose en los datos geológicos y geotécnicos expuestos se ha zonificado la zona, en la que se definen tres unidades:

1. **Zona de predominio de materiales piroclásticos (basálticos y fonolíticos). Se caracteriza por la fácil excavación, escasa capacidad portante (asentamientos diferenciales), buen drenaje y fácil ajardinamiento.**



ESQUEMA GEOMORFOLÓGICO

2. **Zona de coladas en la interfase de apoyo en los piroclastos subyacentes. Presentan el peligro de suponer un asentamiento estable, cuando este puede no ser el caso por la escasa capacidad portante del sustrato piroclástico.**

3. **Sector de predominio de coladas. Muy estable. De difícil excavación. Escaso drenaje. No apto para ajardinamiento.**

1.2.1.7. GEOMORFOLOGÍA

El ámbito en estudio se ubica sobre una plataforma descendente hacía el mar con una media que oscila entorno al 11%. Este sector de suelo está dividido en dos partes por el cauce de un pequeño barranco, al que desaguan los terrenos existentes a sus lados, esto es muy patente en el límite Norte del Plan donde se hayan los terrenos de más pendiente, descendiendo hacía el citado barranquillo, con pendiente de entre el 34% en el lado NE, en la falda de Montaña del Cuervo y del 20% en el lado NO, descendiendo del barrio del Hurón.

En la superficie del terreno no se pueden observar otras formas geomorfológicas pues se encuentra totalmente antropizada y alterada, además de ocupada por materiales de relleno y acopios de áridos tratados, que no permiten la observación directa del terreno.

Estos acopios, en sus partes frontales hacía el sur de la parcela presentan alturas de entre 10 y 15 metros de altura y tienen la característica forma irregular que caracteriza a estos acopios temporales en el terreno.

Por lo tanto el modelado del relieve en la parcela no presenta un valor natural significativo, exceptuando el barranquillo que por otro lado se encuentra muy alterado y en parte canalizado y cementado su fondo.

1.2.1.8. HIDROGEOLOGÍA.

La zona de estudio se incluye según la zonificación hidrogeológica del **"PLAN HIDROLÓGICO INSULAR DE TENERIFE"** , del Gobierno Autónomo de Canarias, Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, Dirección General de Aguas y el Cabildo Insular de Tenerife, área de Infraestructura, Servicio de Infraestructura Hidráulica, en la Zona VII. Esta zona se subdivide a su vez en varias Subzonas, la que nos ocupa es la Subzona II concretamente en el sector 4. Está constituida por lavas de la Serie III o recientes.

Formada por coladas basálticas y escorias que permiten una infiltración superficial. Las coladas en esta capa superficial y hasta 50 metros de profundidad, presentan numerosísimos tubos volcánicos de gran longitud y desarrollo, algunos con más de tres metros de diámetro, lo que hace al conjunto muy permeable. No existen, o son muy

escasos, almagres no diques que detengan o limiten la circulación, por tanto el movimiento de las aguas tiene un componente principalmente vertical. Sólo al encontrarse con zonas menos permeables, como coladas compactas o almagres, este movimiento adquiere localmente componente horizontal, hasta llegar a la zona basal. La explotación de aguas subterráneas en esta zona es muy exigua.

La permeabilidad de los materiales es alta sin embargo no existen captaciones subterráneas en la zona. La más cercana se sitúa en Boca Cangrejo, junto a Radazul.

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, como característica principal. Estos procesos son fundamentalmente tres: la intrusión marina, la contaminación agrícola y/o urbana.

La intrusión marina se observa de forma incipiente en la zona del Sobradillo, Barranco Grande, etc., con concentraciones de cloruros que llegan a los 500 mg/l y una conductividad de unos 1.800 μS/cm. La contaminación agrícola se refleja en que la concentración de nitratos es de unos 30 mg/l.

Por consiguiente se puede afirmar que la calidad del agua subterránea en el ámbito de estudio es mala.

1.2.1.9. 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 baja pluviometría, se aprecia que la zona de estudio se encuentra aproximadamente entre la isoyeta correspondiente a los 300 y 400 mm.

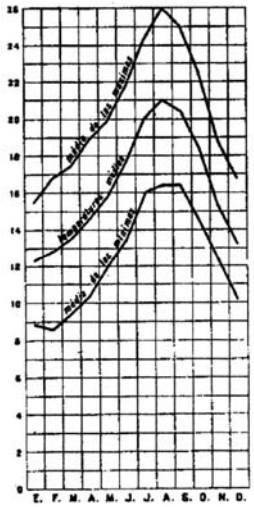
Debido a las temperaturas elevadas que se registran la evapotranspiración potencial es del orden de los 900 mm. Sin embargo la real anual es media se encuentra entre los 350 y 400 mm ya que las precipitaciones no son abundantes.

La infiltración en la zona es baja, entre 50 y 100 mm/año. Mientras que el coeficiente de escorrentía también es bajo, menor al 1%. Las bajas precipitaciones en la zona y la edad reciente de los materiales (Serie III) determinan la presencia de una red de drenaje poco significativa formada por pequeños barrancos y barranquillo.

1.2.1.10. CLIMATOLOGÍA.

La zona de estudio está situada al Noreste de la isla de Tenerife, en la

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

Vertiente sur de la Cordillera Dorsal. Para el estudio del clima se han considerado los datos aportados por la estación climática Santa Cruz de Tenerife (altitud: 36 m.) del período comprendido entre 1925-1996. (Fuente: centro Meteorológico Zonal de Santa Cruz de Tenerife). Estos datos se deben tomar como aproximativos, pues esta zona dada su altitud media de aproximadamente 300m, presenta unas condiciones de humedad, lluvias, etc. Un tanto diferentes.

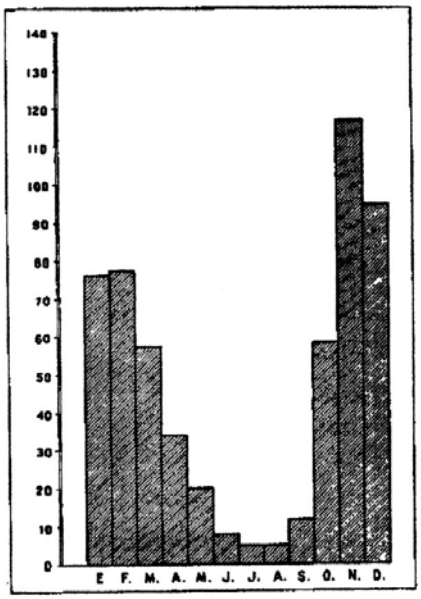
1.2.1.10.1. PRECIPITACIÓN

A partir de los valores medios de precipitación correspondientes al período 1925-1996, medidos en mm, se ha confeccionado la Gráfica 1 que nos permite seguir la pauta de las precipitaciones medias a lo largo del año.

Se observa que el mes más lluvioso es Diciembre (50,8 1/m2 de precipitación media), si bien las precipitaciones también son representativas en Noviembre (40,4 1/m2), Enero (34,3 l/m2) y Febrero (37, 2 l/m2). El verano es muy seco, con precipitaciones prácticamente nulas en los meses de Junio, Julio y Agosto, y bajas en Mayo(4,8 l/m2) y Septiembre (5,6 l/m2). La media anual se sitúa en torno a los 237,2 l/m2.

La precipitación máxima registrada en un mes correspondiente a

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



GRÁFICA 1

Diciembre de 1936 con 251,3 l/m2; la precipitación máxima anual fue registrada en 1953 con 564,7 l/m2. La precipitación mínima registrada en un mes fue de 0,0 l/m2 registrada en varios años y la mínima mensual fue de 101,2 l/m2 registrada en 1947.

No se disponen de datos para saber si se ha producido alguna precipitación en forma de nieve o granizo; sin embargo, dada la situación geográfica de la estación es improbable que éstas se hayan producido. Tampoco se disponen de datos para evaluar la precipitación en forma de escarcha o rocío.

1.2.1.10.2. TEMPERATURA

La temperatura media anual registrada en la estación de Santa Cruz es de 20,9ºC, siendo el mes más cálido Agosto con 25ºC y los mese más fríos Enero y Febrero con 17,7ºC.

La temperatura máxima absoluta es de 39ºC registrada en Agosto de 1990, siendo la temperatura media de las máximas absolutas en este mes de 28,9ºC. La mínima absoluta registrada fue de 9,4ºC en los meses de Enero y Abril de varios años, oscilando la temperatura media de las mínimas absolutas entre 14,6ºC a 15,8ºC a lo largo de estos meses.

De análisis de los datos se aprecia que la oscilación de la temperatura a lo largo del año es baja - moderada. La diferencia entre la temperatura media del mes más cálido (Agosto con 25ºC) y el mes más frío(Enero y Febrero con 17,7ºC) es de sólo 7,3ºC.

La oscilación media diurna es más o menos uniforme a lo largo del año, sin apenas diferencia entre el invierno y el verano. El máximo se alcanza en Julio, donde la diferencia entre la media de las máximas (28,4º) y la media de las mínimas (20,3ºc) es de 8,1ºC y el mínimo en Enero con una diferencia de 5,1ºC.

Con estos datos podemos decir que nos encontramos en una zona templada, tanto en invierno como en verano, con escasa diferencia entre ambas estaciones. Este régimen se rompe cuando llegan las olas de calor de procedencia sahariana que elevan mucho la temperatura y que traen consigo polvo en suspensión, este régimen se da con mayor frecuencia en verano y suele durar entre 3 y 8 días.

1.2.1.10.3. HUMEDAD RELATIVA Y EVAPORACIÓN

Los valores de la humedad relativa (en %) se han extraído en la estación climática de Santa Cruz de Tenerife. El valor máximo se corresponde con el mes de Febrero (70%) y el mínimo a Marzo (60%). La media anual es de 64,7%

En cuanto a la evaporación, no se dispone de datos de medida, por lo que se ha tenido que calcular de forma empírica, obteniéndose un valor medio anual de 2,87 mm/día según el método de Lagbein.

1.2.1.10.4 INSOLACIÓN Y NUBOSIDAD

Los datos de insolación correspondientes a la estación climática de Santa Cruz. El número medio anual de horas al sol es de 2.844 horas de sol correspondiendo el máximo a Julio con 334,3 horas y el mínimo a Diciembre con 168 horas. La nubosidad es escasa y los días en que el cielo aparece cubierto son pocos, sólo 0,1 días han aparecido nieblas. El período de tormentas fue de 1 día.

1.2.1.10.5. VIENTOS

Los datos relativos a vientos se refieren a la racha máxima de viento en Km/h.

La velocidad media máxima del viento corresponde a los meses de Diciembre y Enero con 78 Km/h y 75,5 Km/h, respectivamente. El mínimo corresponde a Febrero con 40Km/h.

Esta zona está expuesta a la acción del aire sahariano o "tiempo sur" que se produce en cualquier época del año pero es en verano cuando se da con mayor frecuencia, presentando un carácter más acusado. Este viento suele traer polvo en suspensión que reduce la visibilidad y se suelen presentar altas temperaturas. Su duración suele ser de unos 2 a 6 días.

También se presentan, aunque de forma escasa, las borrascas del SW que se caracterizan por una baja barométrica en las capas bajas que se traduce en precipitaciones de gran intensidad y corta duración. Se suelen dar en invierno, acompañadas de temporales en el mar.

En esta zona, los vientos reinantes son los Noreste y discurren paralelos a la costa. La velocidad del viento oscila entre los cero y los 30 Km/h, con una frecuencia mayor del 90%. Para la zona a ocupar por la nueva plataforma de la dársena pesquera se obtienen unos vientos dominantes del SW.

1.2.1.10.6. CLASIFICACIÓN CLIMÁTICA

Como hemos visto, el clima de la zona es muy suave en invierno. Sus temperaturas son moderadas y las mínimas ni tan siquiera se han acercado al límite de las heladas. La mínima más baja registrada es de 8,1ºC ó de 7,9ºC.

El verano es muy seco y caluroso, más por lo que se refiere a las temperaturas nocturnas registradas en la estación de Santa Cruz, bastante altas (de 18,6ºC en Junio a 20,8ºC en Septiembre) respecto a la temperatura media anual (20,9ºC), que a las diurnas que son bastante elevadas (de 25,8ºC a 27,8ºC en el mismo período); a veces se presentan olas de calor de origen africano, que dan lugar a elevaciones considerables en las temperaturas.

La precipitación es moderada, con 237,2 l/m2 de promedio anual en el período estudiado en Santa Cruz de Tenerife, pero en ocasiones se registran lluvias torrenciales, que en un solo día totalizan cantidades del orden de la mitad de la precipitación anual normal. La época veraniega casi no presenta precipitaciones, se podría decir que no llueve en los mese de Junio a Agosto. Las precipitaciones son muy escasas en los meses de Mayo y Septiembre, siendo los meses más lluviosos Noviembre, Diciembre y Enero.

Es en el diagrama umbrotérmico donde se observa que la zona se caracteriza por las precipitaciones medias y la moderada temperatura a lo largo de todo el año. Estas condiciones indican que sólo existe un período de cierta aridez en los meses de verano (Junio a Septiembre).

En la clasificación climática, según Köppen, la zona queda incluida en el grupo Bshs, semiárido (o de estepa) con verano seco, con temperatura media anual por encima de los 18ºC y con retraso de los máximos y los mínimos térmicos. De acuerdo con el índice termopluviométrico de J. Dantín Cerceda y A. Revenga Carbonell, el clima es árido. Según la clasificación de Papadakis el clima es Tt-Me: mediterráneo subtropical.

1.2.1.11. CALIDAD DEL AIRE.

La parcela destinada a albergar el Plan Parcial **SUR GENETO 5 . EL GRAMAL,** se sitúa a cotas superiores a la autopista TF-2 donde el tráfico de vehículos es más o menos continuo, sin embargo se trata de una superficie abierta, sin accidentes topográficos que dificulten la circulación del aire, y con un suave buzamiento hacía el mar por lo que el barrido del viento es contínuo.

Pero hay que tener en cuenta que en la parcela y en su entorno inmediato existen industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera, como es el caso de plantas de tratamiento (trituración y clasificación) de áridos. Aún así se puede decir que la calidad del aire en el ámbito de estudio es buena.

1.2.1.12. 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 5. EL GRAMAL**, pueden distinguirse claramente dos zonas, un sector Sur y Central, coincidente en el primer caso con el cauce del Barranco del Cuervo 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 del Cuervo 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 t**unera (*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 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 GRAMAL.

1.2.1.13. **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 del Cuervo 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 **motacílidos (lavanderas y bisbitas),** cabe esperar que sean observables sobrevolando la parcela, especialmente las zonas arboladas relacionadas con el Barranco del Cuervo. 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.

1.2.1.14. **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 5. EL GRAMAL**, son fácilmente visibles desde las zonas donde se pueden concentrar observadores (áreas residenciales, zonas transitadas, etc.), pero la mayor parte de la parcela bien por la propia topografía, bien por la distancia, o en este caso concreto por la existencia de actividades industriales - mineras, que hacen que en la parcela existen en la actualidad grandes acopios de áridos, determina que sobre las zonas visibles los potenciales de vistas sobre el sector sean altos y medios:

1.2.1.14.1. PUNTOS CON ALTO POTENCIAL DE VISTAS.

Estos puntos se localizan en las viviendas del barrios del Hurón, al norte del límite del Plan Parcial, a mayor cota, desde la casi totalidad del ámbito

es visible. La concentración de observadores es media - alta, y el acceso visual es directo.

1.2.1.14.2. PUNTOS CON BAJO POTENCIAL DE VISTAS.

Se localizan en una vivienda existente en el límite Oeste del Sector y un nuevo núcleo residencial existente en el límite Sur, esta última con una concentración de observadores media - alta. La inclinación propia del terreno destinado a Plan Parcial dificultan la visión del mismo desde los puntos situados al Sur. El otro punto muy cercano con incidencia visual directa, presenta una concentración de observadores bajo, y estos sólo ven una pequeña parte del ámbito, dificultada la visión por el uso industrial que en ella se desarrolla.

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 entre las cotas 236m y 472m sobre el nivel del mar, presentar una pendiente media NO-SE del 11% y una baja cobertura vegetal, destacando los diferentes puntos de acopios y escombrera que en ella se ubican.

Los puntos con potencial de vistas sobre el ámbito del Plan Parcial son altos y bajos, se localizan en el entorno, en algunos casos muy cercanos y con buen alcance visual, aunque impedido por la existencia de los acopios citados en el interior de la parcela, de esto se obtiene una **incidencia visual media y baja** para todo el ámbito de estudio.

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:

1.2.1.14.3. 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, presencia de vegetación ruderal - nitrofila, escombreras, rellenos residuos sólidos urbanos, etc.

La zona mejor conservada corresponde con las laderas de la Montaña del Cuervo, un tramo del barranco y una franja de terreno situada a los pies del barrio del Hurón, donde la

acción del hombre ha sido más dilatada en el tiempo y no ha llegado a degradar por completo todos los valores naturales allí existentes.

1.2.1.14.4. NULA CALIDAD PAISAJISTICA

Incluimos en esta categoría las superficies centrales del ámbito destinado a Plan Parcial desbrozadas, alteradas y degradadas, sin apenas vegetación y la existente de tipo ruderal-nitrófila, zona muy marcada por las actividades industriales allí realizadas, los acopios de áridos, las escombreras, los residuos, chatarras, etc.

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 5 . EL GRAMAL**, al no presentar áreas con alta calidad paisajística, sino con media, y la incidencia visual es en general media - baja.

En resumen, el paisaje del ámbito destinado a albergar al Plan Parcial **SUR GENETO 5. EL GRAMAL** se caracteriza por la presión antrópica ejercida en la parcela que permite diferenciar dos zonas, una superior menos afectada, aunque ocupada por vegetación de sustitución de la vegetación potencial, conservando parte de sus rasgos morfológicos y otra inferior, con un alto grado de antropización, degradación pues actuaciones anteriores y actuales han disminuido y destruido la posible calidad del conjunto.

Presenta en general un alto - medio acceso visual, la incidencia visual es media - baja, la calidad paisajística se ha diferenciado en baja y nula, y, por último, no presenta fragilidad paisajística. Cabe señalar como significativa la ladera de a Montaña del Cuervo y algunas partes del barranco, que atraviesa el ámbito, sobre todo aguas arriba.

1.2.1.15. 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 uno 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 Andenes, de más o menos reciente formación, como consecuencia de la expansión suburbana de la zona de Taco en su parte alta, apareciendo por primera vez en el censo en el año 1991, con 855 habitantes de hecho. Otro núcleo cercano es Geneto, que en las dos últimas décadas ha tenido un gran crecimiento demográfico, según el censo de 1.991 tenía 2.356 habitantes.

T.M. DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

Entidades	Habitantes de derecho
Los Andenes	1.441
Geneto	166.821
La Laguna (cap. Mun.)	5.712

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	KM2	Np.
Crecimiento Vegetativo	490	Nº	1.995
Nacimientos	1282	Nº	1.995
Defunciones	792	Nº	1.995
Población de derecho	121.769	Nº	1.996
Densidad de población	1.193,15	-	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
Los Andenes	0	888	-	1.923
Geneto	1.786	1.564	2.356	3.855
La Laguna (Cap. Mun.)	12.641	23.013	-	27.492

1.2.1.16. PATRIMONIO HISTÓRICO.

En el ámbito del **SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL** no se ha inventariado resto arqueológico ni elemento alguno del Patrimonio Histórico.

1.2.1.17. INVENTARIO Y LOCALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES EXISTENTES.

1.2.1.17.1. ELEMENTOS CULTURALES.

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

1.2.1.17.2. ELEMENTOS NATURALES EXISTENTES.

El Sector **SUR GENETO 5 . EL GRAMAL** alberga una significativa población de **eucaliptos (*Eucalyptus lehmannii*)** de gran porte distribuidos paralelamente al cauce del Barranco del Cuervo 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 GRAMAL.**

1.2.1.18. 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).**

1.2.1.19. INVENTARIO FAUNÍSTICO.

Se citan las especies animales, referidas sólo a vertebrados, existentes en el ámbito del Plan 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).

LARIDAE
Larus cachinans (Gaviota)

MOTACILLIDAE
Anthus berthelotii (Bisbita caminero).

MAMÍFEROS
LEPORIDAE
***Oryctolagus cuniculus* (Conejo).**

MURIDAE
***Mus musculus* (Ratón).**
***Rattus norvegicus* (Rata común).**

1.2.1.20. 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 Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, las siguientes especies.

Euphorbia canariensis (Cardón)
Euphorbia balsamifera (Tabaiba dulce)

No obstante, ha de considerarse la circunstancia de que ambas especies están asociadas a las zonas de acondicionamiento del sistema viario de **EL GRAMAL** 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).
Larus cachinans (Gaviota)

El Real Decreto 1095/1989, de 8 de Septiembre, por el que se declaran las especies objeto de caza y pesca y se establecen normas para su protección. La relación de especies aparece en el Anexo I de dicho Real Decreto.

AVES
Columba Livia (Paloma Bravía)

MAMÍFEROS
Oryctolagus cuniculus (Conejo)

1.2.1.21. 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 generan; así, puede observarse qué terrenos, soporte del sector, se encuentra en su mayoría “vacíos” de cualquier uso agrícola productivo intensivo. A tal efecto, distinguiremos tres tipos de usos ocupacionales:

1.2.1.21.1. 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 “vacíos”.

1.2.1.21.2. USOS EDIFICATORIOS.

No existe edificación alguna en los terrenos que componen el ámbito del Plan Parcial.

FOTOGRAFÍAS

1.2.1.21.3. USO DE INFRAESTRUCTURA.

Existe una red de alta tensión que cruza los terrenos, tal y como se comprueba en las fotos que se adjuntan.

Los terrenos están ocupados por materiales de relleno y acopios de áridos tratados.

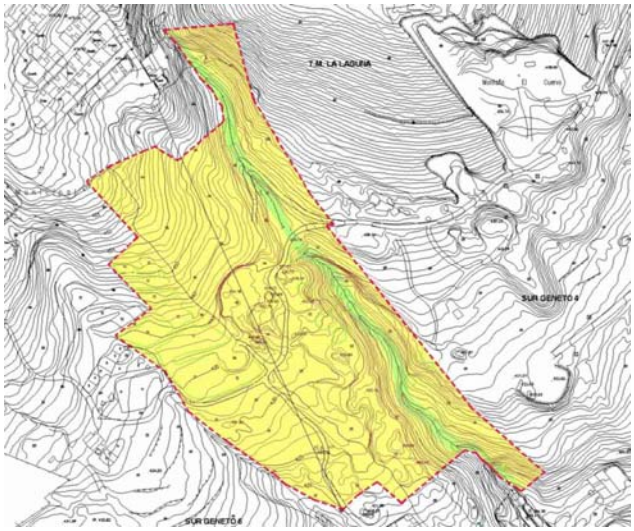
En la margen de naciente se ubica un barranquillo que será canalizado, según un expediente redactado paralelamente a este Plan Parcial.

1.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los terrenos que constituyen el **SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 5. EL GRAMAL**, donde se desarrolla el presente Plan Parcial, son el resultado de la unión de varias fincas rústicas compradas a distintos propietarios por la Sociedad **CONSTRUCCIONES DARIAS,**

S.A., y en la actualidad vendidas a la Sociedad **TEPROAR, S.L.** que mantiene los compromisos de **CONSTRUCCIONES DARIAS, S.A.** con el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

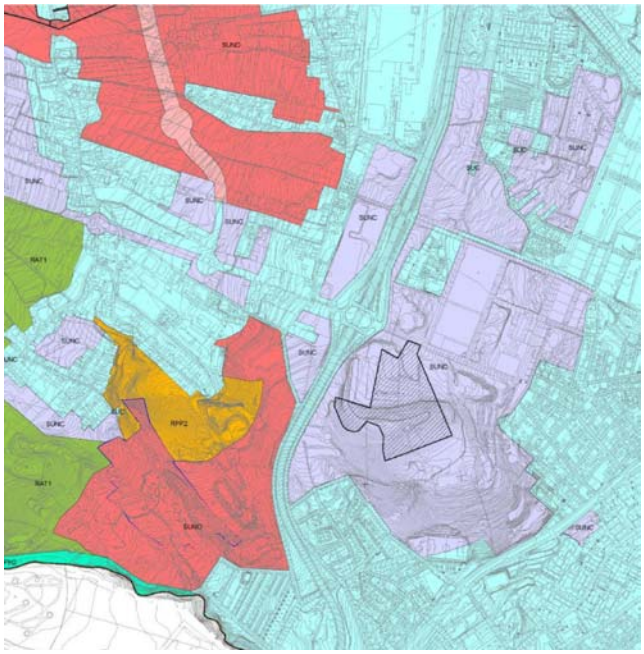
La gestión planteada por la A.B. del P.G.O. para el desarrollo del Plan Parcial, es PRIVADA y el Sistema de Actuación será el de CONCIERTO.



PLANO CATASTRAL Y PROPIEDADES

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

La A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, clasifica el suelo como URBANIZABLE Sector **SUR GENETO 5. EL GRAMAL**.


PLANO DE CLASIFICACIÓN

Según el Documento “SECTORES DE SUELO URBANIZABLE” de la A.B. del P.G.O., se adjunta la ficha

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE P.G.O. LA LAGUNA. ADAPTADO. OCT. 2004

IDENTIFICACIÓN.-

DENOMINACIÓN:	GENETO 5
PLANO/S:	(61,64)
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	66.217 M^2
DENSIDAD MÁXIMA	400 hab/Ha. Art. 36 D.L. 1/2000 de 8 de Mayo.
EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR:	0,8 m^2c/m^2s = 48.734 m^2c
TIPOS EDIFDICABLES PERMITIDOS:	EC(6)CO-EC(5)CO

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.-

ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO: (M^2DE SUELO)

ESPACIOS LIBRES:	7.688 M^2
GUARDERÍA:	852 M^2
E.G.B:	4.260 M^2
B.U.P:	0000 M^2
PARQUE DEPORT.:	2.556 M^2
EQUIP. COMERCIAL:	213 M^2 (426 M^2 Const.EC(4) CO)
EQUIP. SOCIAL:	639 M^2 (1.278 M^2 Const.EA(4)SC)

SEGÚN ARTÍCULO 36 DE LA L.O.T.C.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	9.747 M^2
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:	9.747 M^2

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.-

DENOMINACIÓN:	SG-RV-19	SG-PPU-5
SUPERFICIE:	5.007 M^2	1.578 M^2

GESTIÓN.-

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

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 solo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximas a zonas colindantes consolidadas.

-. El Plan Parcial deberá resolver el sistema general viario que se encuentra en su ámbito (SG-RV-19), que permitirá las conexiones con los contiguos sectores de suelo urbanizable (Geneto 4 y Geneto 6). Asimismo se deberá localizar el viario local de acuerdo a que sea posible la conexión con los barrios de El Gramal y EL Hurón.

-.El Excmo. Ayuntamiento asumirá el 38% de los costes de urbanización excepto los que se generen por las obras de canalización del Barranco de Las Pescadoras que serán asumidos en su totalidad por la propiedad del sector.

-. El Excmo. Ayuntamiento obtendrá parcelas en las que materializar el 38% del aprovechamiento total del sector, estando obligado el promotor privado a destinar el 15% de su aprovechamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

-. El Plan Parcial deberá resolver una reserva de dotaciones públicas adicionales a las exigibles en la cuantificación expresada en la ficha, con una superficie superior a los 6.500 m^2, emplazadas en coherencia con las dotaciones y equipamientos cuantificados en la ficha.

FICHA

El convenio 12, suscrito en 1998 entre el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y Construcciones Darias, S.A., ha sido modificado por acuerdo de las partes en los términos de ceder gratuitamente Construcciones Darias, S.A. la titularidad de una superficie de parcela edificable para consolidar el 38% de la edificabilidad del Sector, asumiendo el Ayuntamiento la obligación de costear los gastos de urbanización excluyendo la canalización del Barranco de las Pescadoras y en la misma proporción del 38 %.

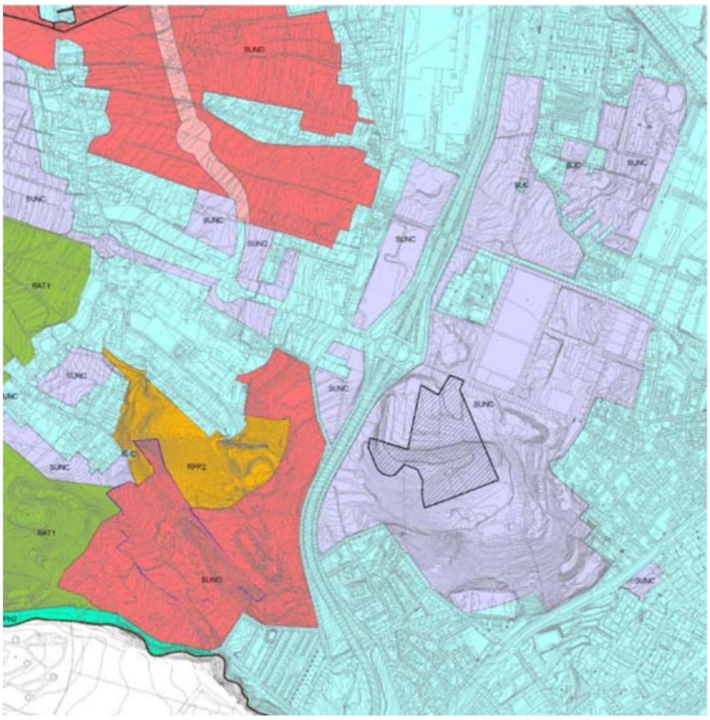
Una vez vendida la propiedad a la Sociedad Teproar, S.L. se mantienen los compromisos contraídos por Construcciones Darias, S.A. con el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

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 5. EL GRAMAL**, definido en la A.B. del P.G.O. del municipio de San Cristóbal de La Laguna.



PLANO DEL SUELO URBANIZABLE DEL P.G.O.

Los límites son:

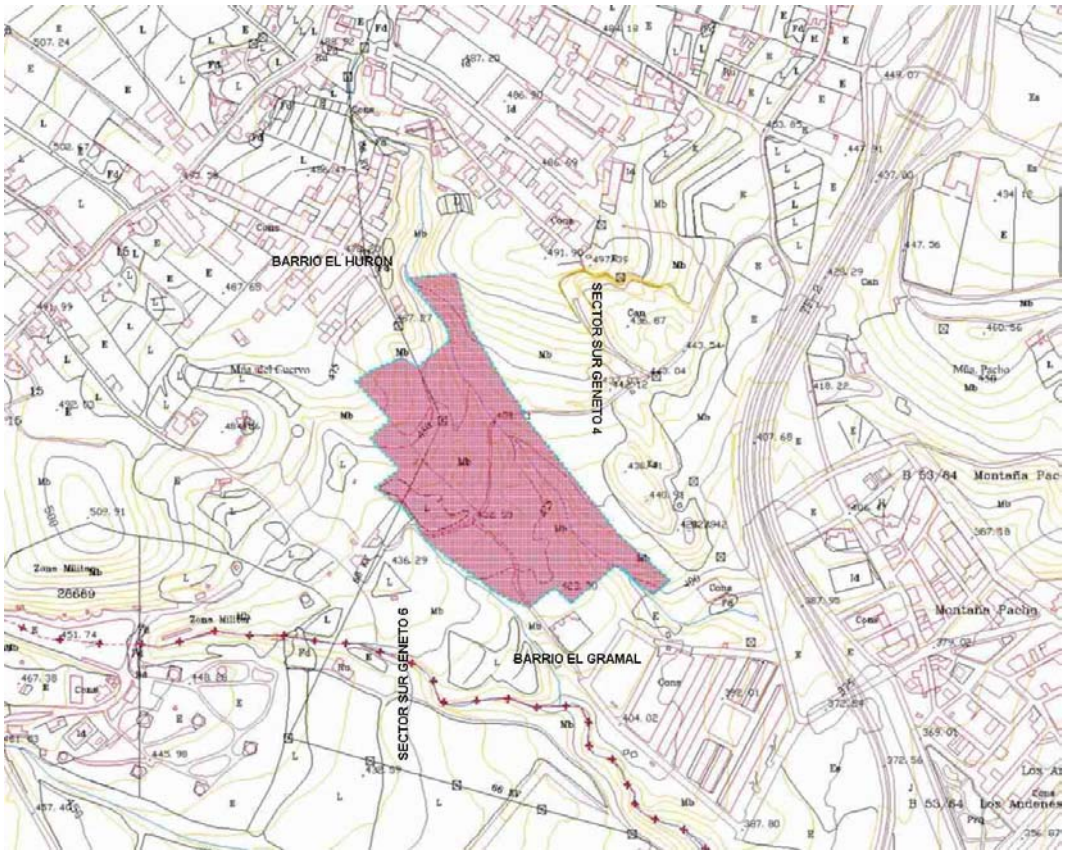
AL NORTE : Zona clasificada como Suelo Urbano del barrio de El Hurón y Suelo Rústico de protección por la A.B. del P.G.O.

AL SUR: Con terrenos clasificados como Suelo Urbano porla A.B. del P.G.O., denominados Complejo Residencial El Gramal y Suelo Urbanizable clasificado por la A.B. del P.G.O. con denominación SUR - GENETO 6.

AL ESTE : Con el Suelo Urbanizable clasificado por la A.B. del P.G.O. con denominación SUR - GENETO 4.

AL OESTE: Con terrenos clasificados como Urbanizables por la A.B. del P.G.O. nombrados SUR - GENETO 6

A efectos del desarrollo del Plan Parcial, se tomará como superficie del Sector 66.217 M2 (6,62 Ha), que responde a la medición real de la delimitación del Sector obtenida a través de un levantamiento topográfico; de los cuales 60.917 M2 eran propiedad de Construcciones Darias, S.A. y 5.300 M2 de Dominio Público Hidráulico y en la actualidad de la Sociedad Teproar, S.L.



PLANO DE LINDEROS

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

En el Documento **" SECTORES DE SUELO URBANIZABLE"** de la A.B. del P.G.O. de La Laguna, se establecen las determinaciones para el Sector **SUR GENETO 5. EL GRAMAL.**

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE P.G.O. LA LAGUNA. ADAPTADO. OCT. 2004

IDENTIFICACIÓN.-

DENOMINACIÓN:	GENETO 5
PLANO/S:	(61,64)
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	66.217 M^2
DENSIDAD MÁXIMA:	400 hab/ Ha. Art. 36 D.L. 1/2000 de 8 de Mayo
EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR:	0,8 m^2c/m^2s = 48.734 m^2c
TIPOS EDIFDICABLES PERMITIDOS:	EC(6)CO-EC(5)CO

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.-

ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO: (M^2DE SUELO)

ESPACIOS LIBRES:	7.688 M^2
GUARDERÍA:	852 M^2
E.G.B:	4.260 M^2
B.U.P:	0000 M^2
PARQUE DEPORT.:	2.556 M^2
EQUIP. COMERCIAL:	213 M^2 (426 M^2 Const.EC(4) CO)
EQUIP. SOCIAL:	639 M^2 (1.278 M^2 Const.EA(4)SC)

SEGÚN ARTÍCULO 36 DE LA L.O.T.C.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	9.747 M^2
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:	9.747 M^2

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.-

DENOMINACIÓN:	SG-RV-19	SG-PPU-5
SUPERFICIE:	5.007 M^2	1.578 M^2

GESTIÓN.-

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

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 solo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximas a zonas colindantes consolidadas.

-. El Plan Parcial deberá resolver el sistema general viario que se encuentra en su ámbito (SG-RV-19), que permitirá las conexiones con los contiguos sectores de suelo urbanizable (Geneto 4 y Geneto 6). Asimismo se deberá localizar el viario local de acuerdo a que sea posible la conexión con los barrios de El Gramal y EL Hurón.

-.El Excmo. Ayuntamiento asumirá el 38% de los costes de urbanización excepto los que se generen por las obras de canalización del Barranco de Las Pescadoras que serán asumidos en su totalidad por la propiedad del sector.

-. El Excmo. Ayuntamiento obtendrá parcelas en las que materializar el 38% del aprovechamiento total del sector, estando obligado el promotor privado a destinar el 15% de su aprovechamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

-. El Plan Parcial deberá resolver una reserva de dotaciones públicas adicionales a las exigibles en la cuantificación expresada en la ficha, con una superficie superior a los 6.500 m^2, emplazadas en coherencia con las dotaciones y equipamientos cuantificados en la ficha.

FICHA

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

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 grafiados 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 m² 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 que la integración de las edificaciones existentes exija anchos inferiores.

8.- Cuando en los planos de cada sector se señale alguna vía local propuesta para el Plan Parcial su trazado será indicativo, permitiéndose pequeños reajustes en función del mayor ... siempre que se justifique la solución distinta que consiga el mismo ...

9.- En las vías de ancho superior a 10 metros será obligatoria la plantación de arbolado a razón de un elemento por cada 10 metros lineales de vía.

10.- Los espacios libres de protección del viario no computan a los efectos de dotación de zona verde, espacios libres o edificabilidad.

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 establecer los porcentajes de cada una o realizar una sola tipología, sin que aumente la edificabilidad establecida para el sector.

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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente fotocopia se corresponde con el documento original. 20 MAR

CONSIDERACIONES GENERAL E INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN

El convenio 12, suscrito en 1998 entre el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y Construcciones Darias, S.A., ha sido modificado por acuerdo de las partes en los términos de ceder gratuitamente Construcciones Darias, S.A. la titularidad de una superficie de parcela edificable para consolidar el 38% de la edificabilidad del Sector, asumiendo el Ayuntamiento la

obligación de costear los gastos de urbanización excluyendo la canalización del Barranco de las Pescadoras y en la misma proporción del 38 %.

Una vez vendida la propiedad a la Sociedad Teproar, S.L. se mantienen los compromisos contraídos por Construcciones Darias, S.A. con el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna.

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 5. EL GRAMAL**, clasificados por la A.B. del 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 le confiere una autonomía funcional y espacial.

Los terrenos de **SUR GENETO 5. EL GRAMAL**, 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 la A.B. del 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 Gramal, desde el punto de vista geológico, climático, topográfico, etc., las determinaciones que la A.B. del 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. **Racionalidad de la red de los espacios públicos.**

b. **Ubicación de los equipamientos en manzanas que establezcan jerarquización y den carácter de barrio.**

c. **Conexión de la trama existente de las zonas urbanas con la propuesta en el Plan Parcial.**

1.3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

San Cristóbal de 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 la 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. La A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, clasifica la zona de El Gramal 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 las tramas urbanas de las áreas históricas, formalmente diversas, con tamaños y formas variadas. Se conservan los elementos del paisaje.**

4. **Cuida las condiciones de inserción con el Suelo Urbano colindante, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de la trama de calles.**

5. **Diseña un sistema de áreas, 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 el valor históricamente conocido.**

7. **Favorece la integración de áreas destinadas a Equipamientos compatibles con el uso Residencial, interconectándolas.**

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

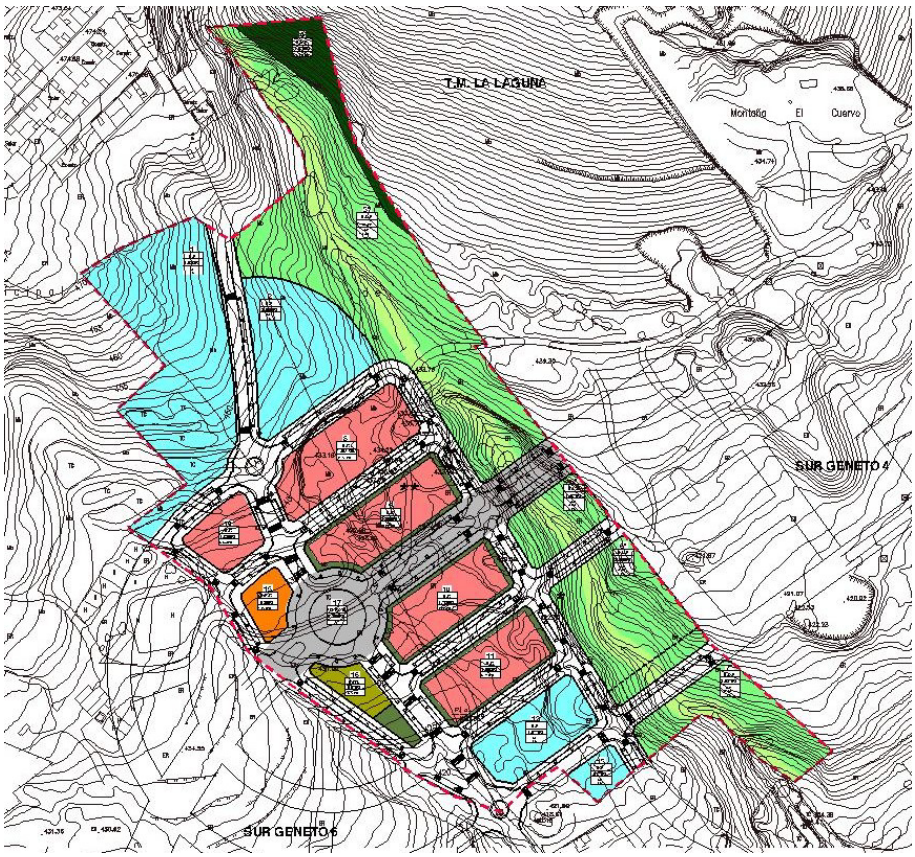
9. **Los accesos al Plan Parcial se resuelven con conexión a las tramas de calles de los barrios de El Hurón y El Gramal.**

10. **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 5. EL GRAMAL**, está delimitado por elementos identificables que lo rodean y definen, tales como las zonas urbanas de los barrios de El Hurón y El Gramal por Norte y Sur, la Montaña del Cuervo, el Barranco de Las Pescadoras al Este y el Barranco del Cuervo al Oeste.

Asimismo, quedarán perfectamente interconectado con la red viaria local que a su vez se conecta con la Autopista TF-2., que la conecta tanto con La Laguna, como con el área de expansión de Santa Cruz, por lo tanto el sector estará en condiciones inmejorables de comunicación con el resto de la isla.



PLANO DE USOS

El **SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL**, pasará a formar parte del enclave urbano residencial de El Gramal, clasificado con la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, como **SUELO URBANIZABLE**.

La A.B.del P.G.O. establece en su ficha de ordenación detallada como objetivos para el desarrollo del **SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL**, 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 Viario SG. RV 19, 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 las áreas urbanas colindantes de los barrios de El Hurón y El Gramal.

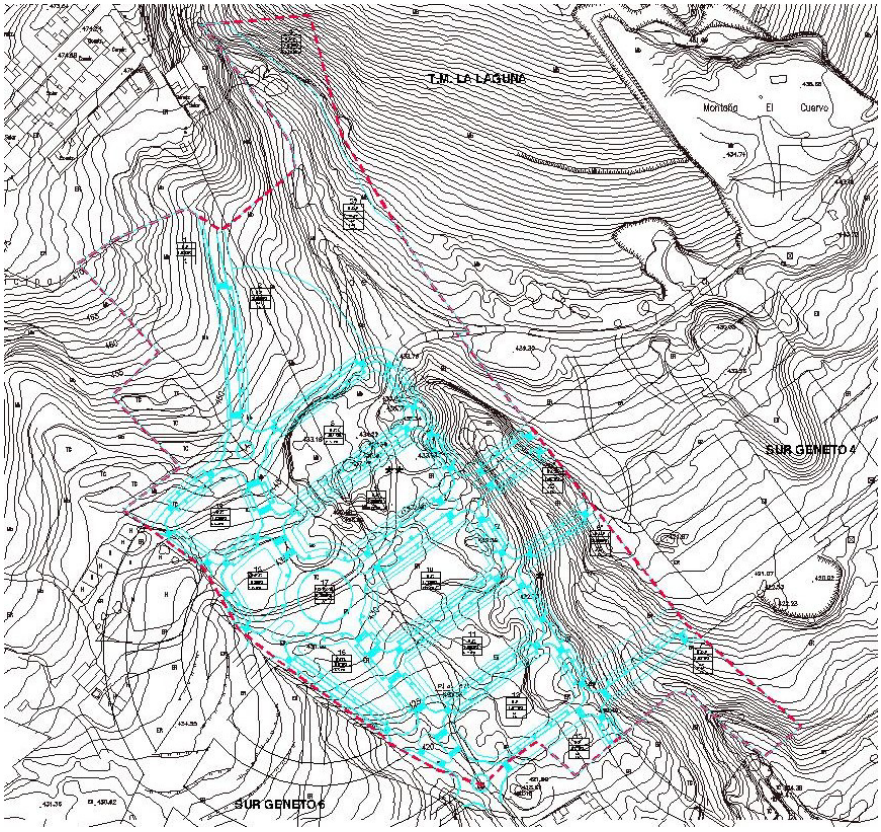
En esencia, se trata de una malla sensiblemente ortogonal según las dos direcciones principales de la forma del Sector, delimitada por el Oeste con el Barranquillo de El Cuervo y por el Barranquillo de Las Pescadoras. En tal sentido se establecen 5 parcelas residenciales, con fachadas a calles, con un fondo aproximado de 30 m. La interrelación entre los espacios, con la ubicación de las áreas de equipamientos y zonas verdes se apoyan en el Sistema General Viario SG.RV 19 , organizando la actual ordenación del futuro del **SUELO URBANO**.

1.3.6.1. VIARIO Y APARCAMIENTOS.

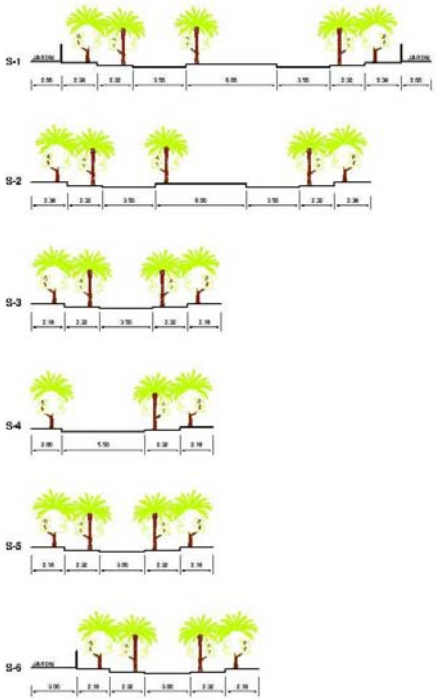
La ordenación propuesta plantea todo un sistema de calles racional y jerarquizado adaptado a la topografía del terreno, propuesta que tal como se ha descrito está basada en la forma de una "Pata de Jamón".

La Ordenación contempla el desarrollo de un eje urbano SG RV 19, estructurante, que discurre transversalmente el sector, enlazando el Suelo Urbanizable de **SUR GENETO 6 Y SUR GENETO 4.** Perpendicularmente al anterior se ejecutarán una calle que unirá la trama del sector a los Barrios de El Hurón y El Gramal. La continuidad de la trama urbana interna se efectuará mediante una serie de calles en cuadrícula, de tal forma que de los 66.217

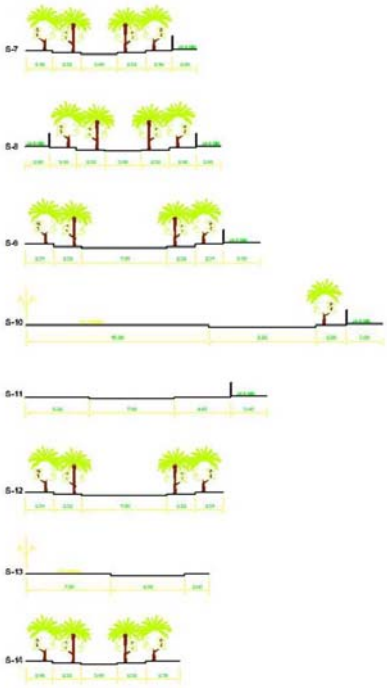
M2 correspondientes al Sector **SUR GENETO 5. EL GRAMAL**, aproximadamente 15.395,2 M2 corresponderán al Sistema Viario y 5.255 al Sistema General Viario: SGVR19.



PLANO DE VIARIO



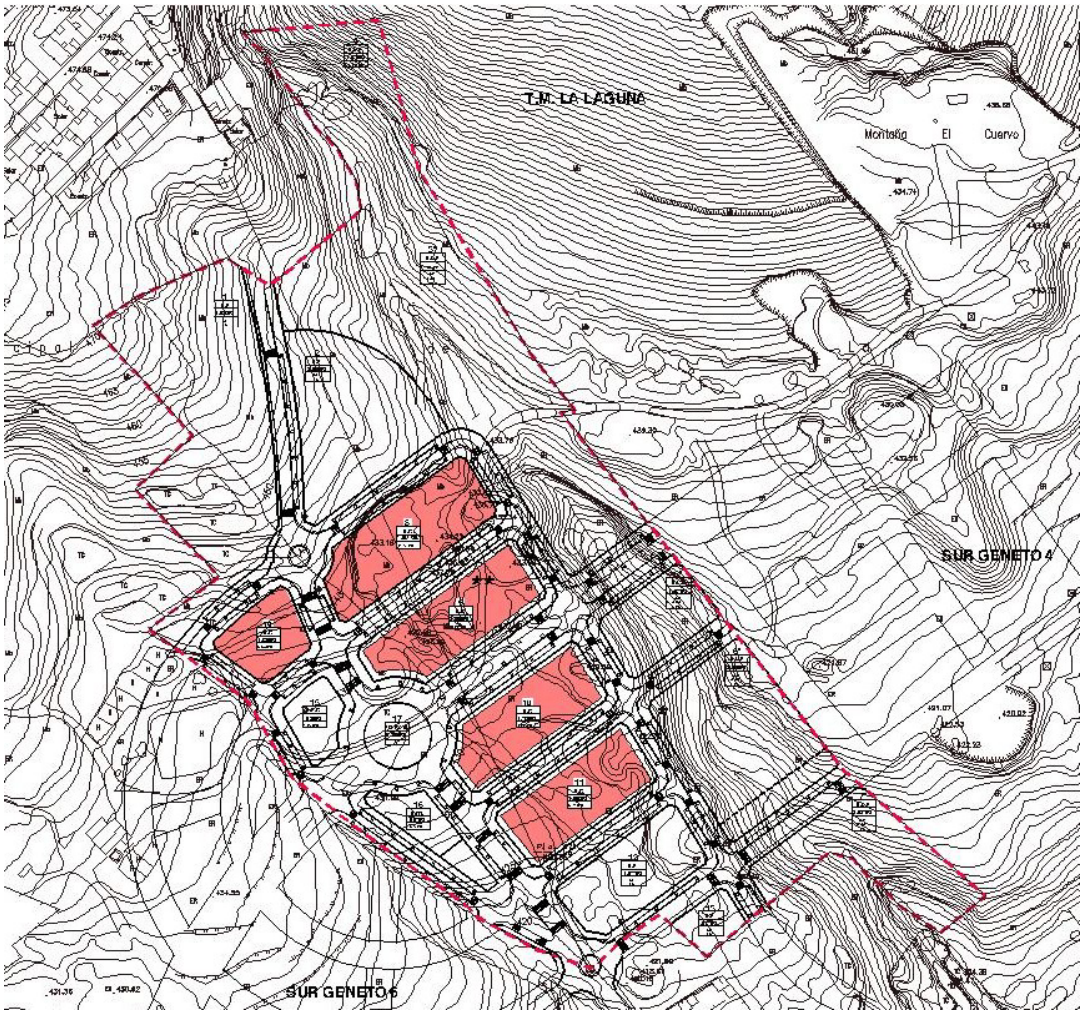
SECCION DE CALLES **1**



SECCIÓN DE CALLES 2

1.3.6.2. LOCALIZACIÓN DEL SUELO RESIDENCIAL.

La tipología edificatoria adoptada es Cerrada, de 6 plantas con Uso Residencial, porque así lo demanda el mercado y para ello fue calificado como tal, por la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, se localiza el Uso Residencial en el centro del ámbito del Sector, al Norte y al Sur del SG RV 19 que atraviesa el área de Este a Oeste.



PLANO ZONA RESIDENCIAL

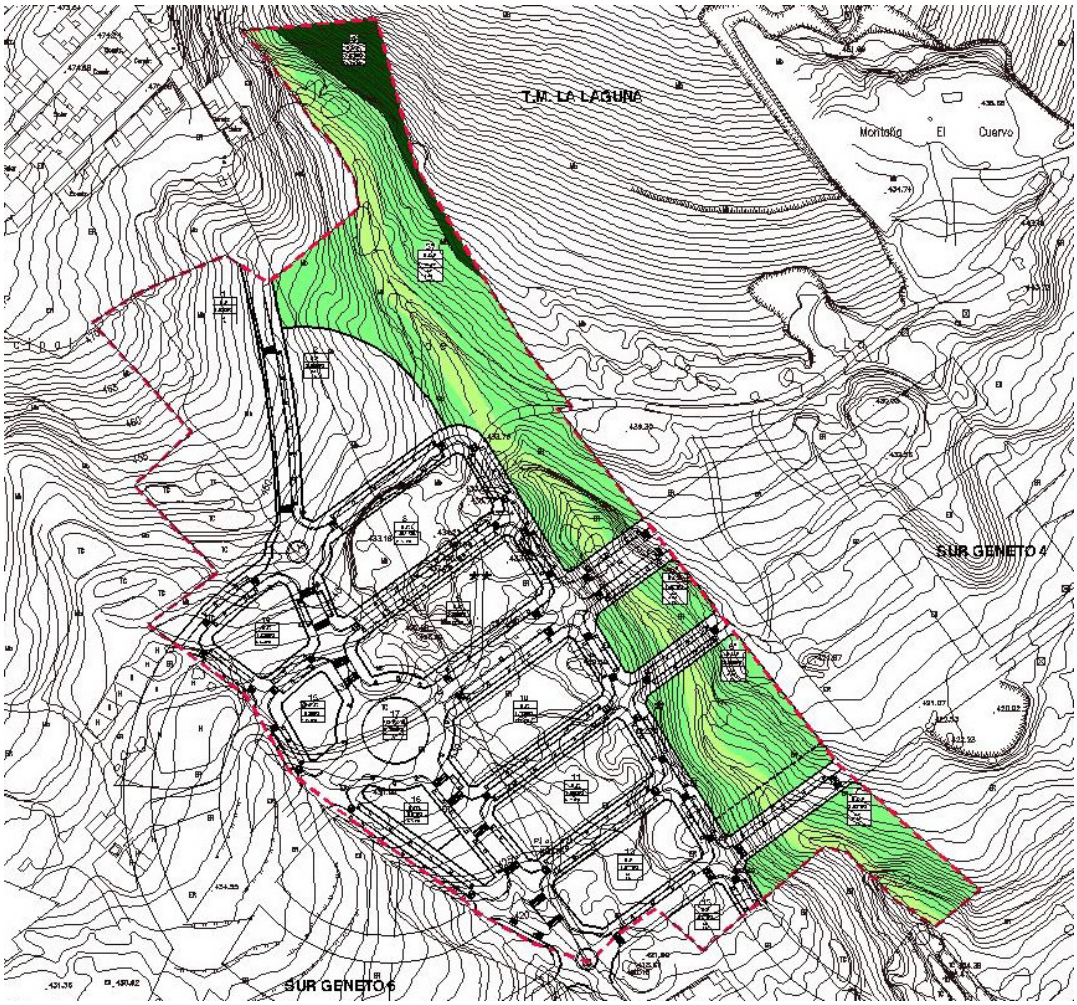
El uso global del Plan es Residencial, desarrollándose en 5 manzanas alineadas a las calles. El tamaño de las manzanas varía según su ubicación, organizadas entorno a calles o espacios libres. La Altura Reguladora Máxima, se establece en 20,80 m., sobre la rasante y 6 plantas de altura. El objetivo de la propuesta no es otro que abrir una nueva área residencial que conlleve a un arranque y a una conformación de la zona.

1.3.6.3. LOCALIZACIÓN DE AREAS DE JARDINES, JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS.

Las Areas de Jardines, Juegos y Recreo para Niños se desarrollan, como manzanas sucesivas, en el borde Este del sector, así se aprovecha y se suma la superficie necesaria para cumplir lo preceptuado, a la concesión del Consejo Insular de Aguas al cubrir el Barranco de Las Pescaderas.

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.

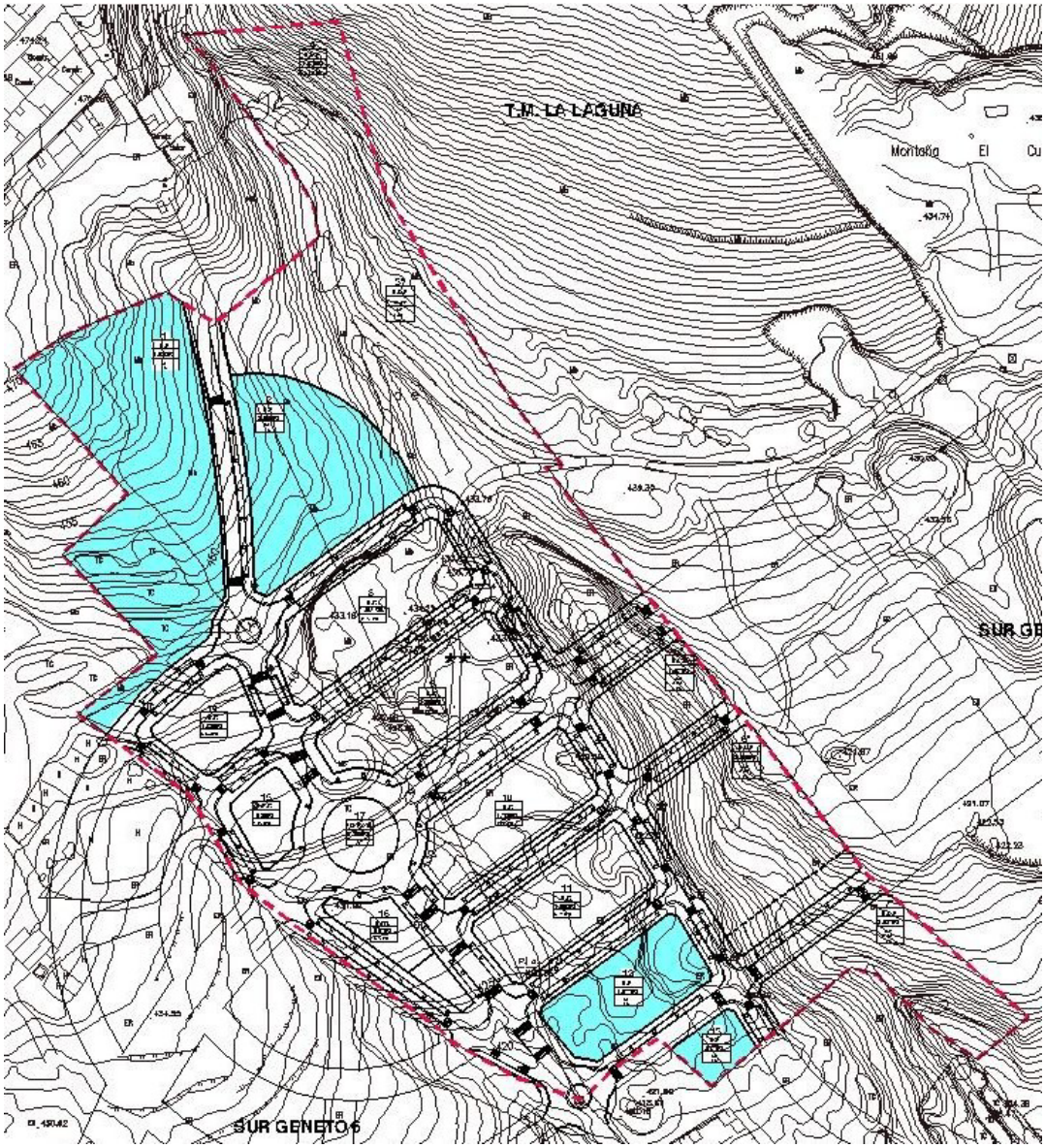
La mayor superficie para este uso se localiza como un área de transición entre el Suelo Residencial a crear en el sector de **SUR GENETO 5. EL GRAMAL** con la Montaña del Cuervo y el Sector **SUR GENETO 4**.



PLANO DE AREAS DE JARDINES, JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS

1.3.6.4. LOCALIZACIÓN DE AREAS DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES.

Las Áreas Dotacionales, por indicaciones del estudio global de los tres sectores Geneto 4, 5 y 6, desarrollado por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, se han ubicado al Norte y Sur del Sector, con el fin de que tengan continuidad con las áreas de los otros sectores.

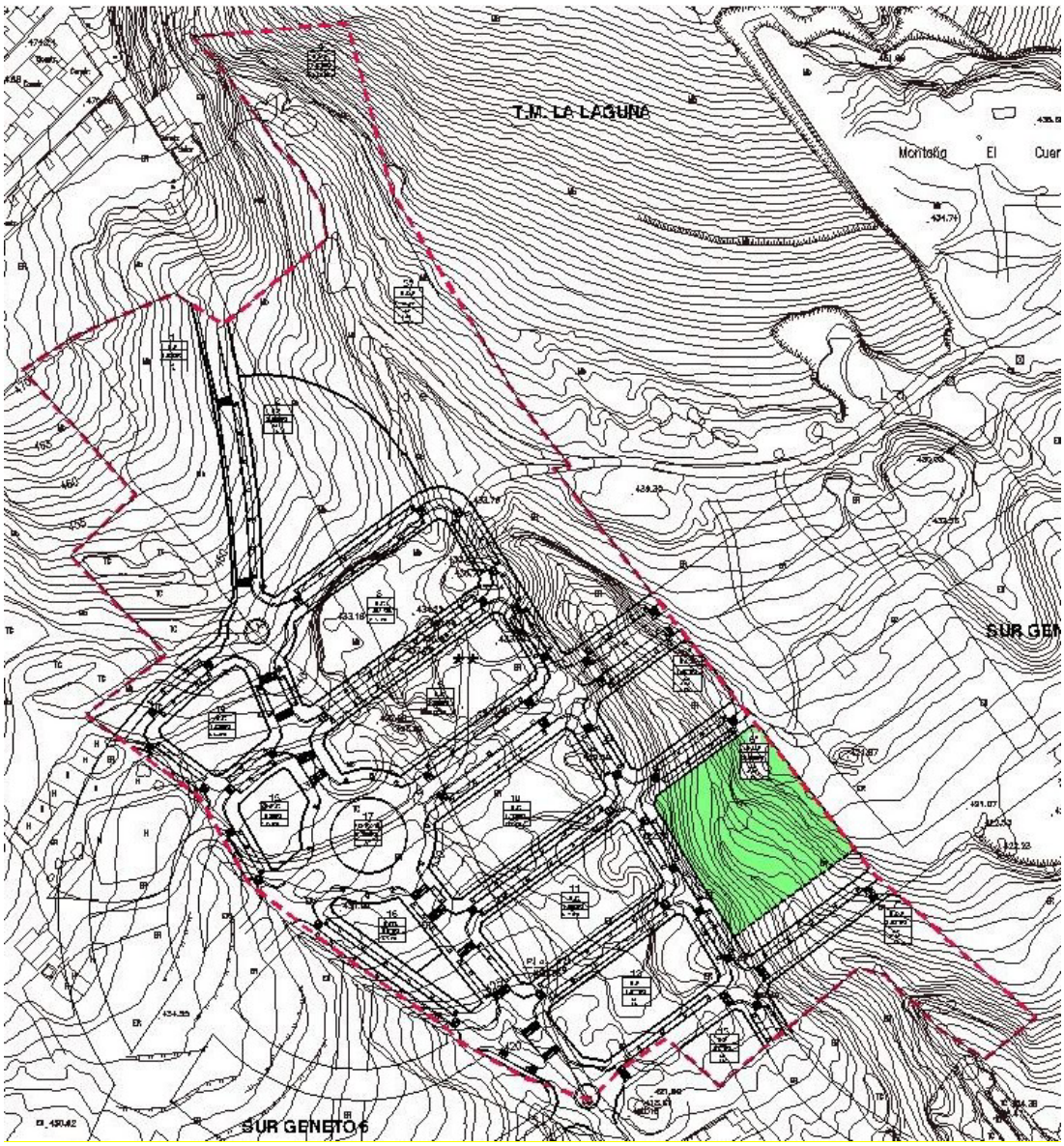


PLANO ZONA EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES

Estas áreas de Equipamiento dotacionales conformadas por estas cuatro manzanas; a su vez se ubican próximas a las Áreas de Espacios Libres, Áreas Ajardinadas y Zona Deportiva con lo cual se establece una situación de unitariedad que beneficia su uso como elementos públicos de múltiples actividades.

1.3.6.5. LOCALIZACIÓN DE AREA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Con 2.600 M2S cumplimos con lo exigido por el R.P.L.S. y la L.O.T.C., si bien se puede incorporar dicho Equipamiento Deportivo en las Manzanas de los Espacios Libres 3, 5, 6 y 7, se localiza de forma indicativa en la Manzana 6.

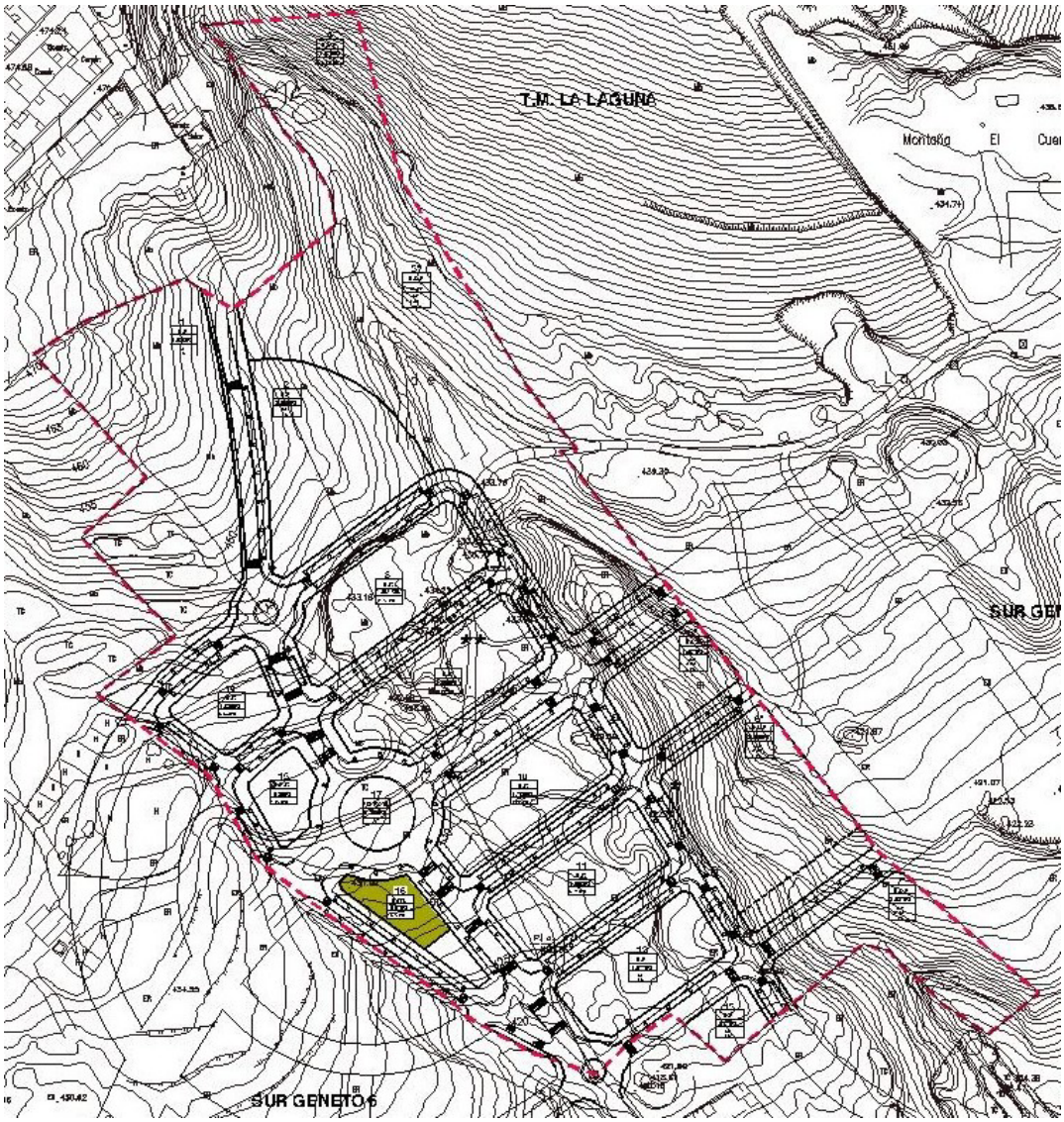


PLANO ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Esta Manzana 6 está dividida en una zona de Plaza – Paseo próxima a la calle más al Sur – Este del Plan Parcial que deberá tener un tratamiento específico desde el Proyecto de Urbanización y unas explanadas que serán cedidas al Ayuntamiento para el uso consignado de Equipo Deportivo.

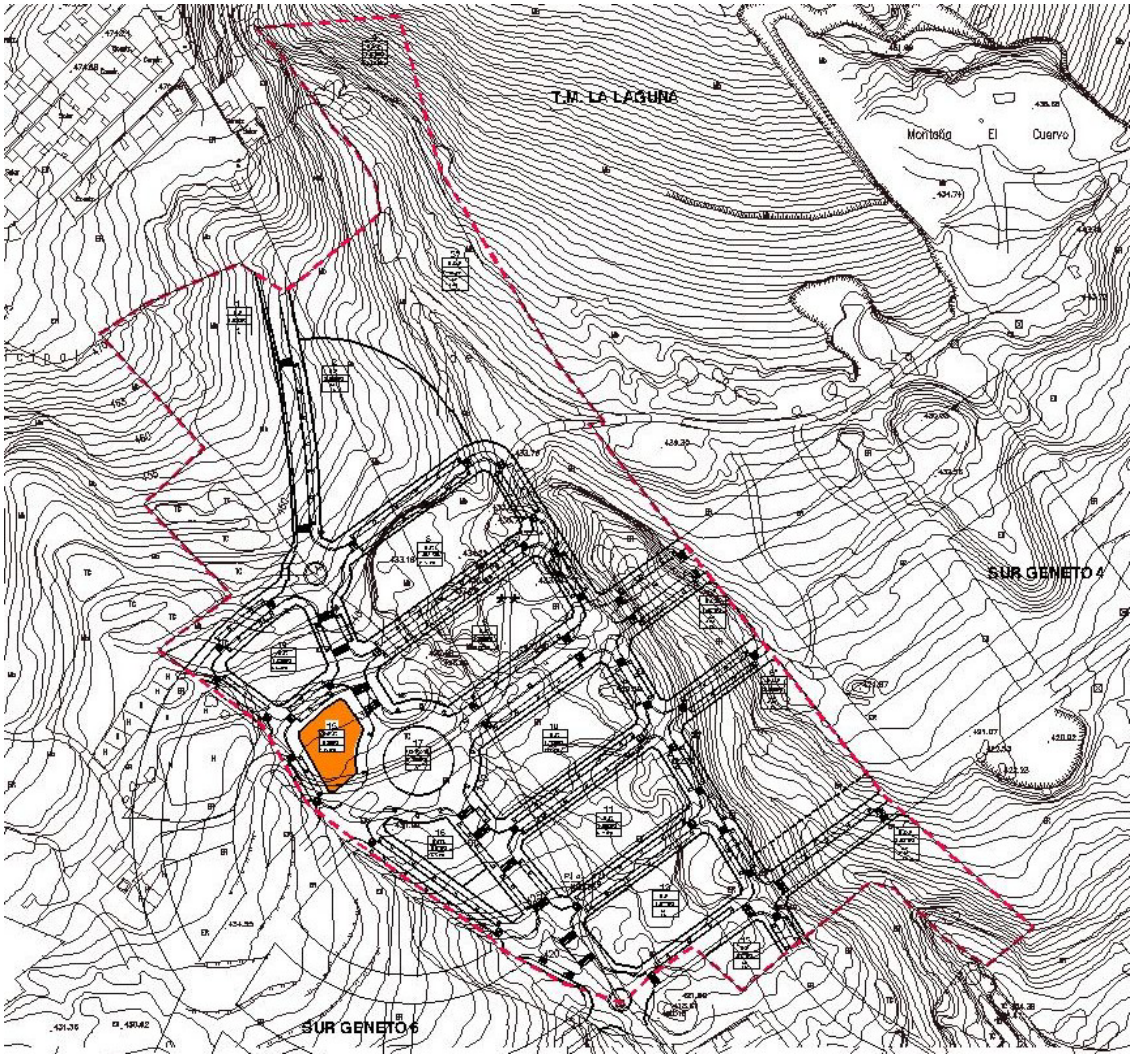
1.3.6.6. LOCALIZACIÓN DE AREAS DE EQUIPAMIENTOS COMERCIAL SOCIAL Y CULTURAL.

Están ubicadas las parcelas, de uso Comercial y Social al Oeste del Sector entorno a la rotonda del Sistema General Viario SGU19, conformando así, un área jerarquizada centralizada e identificadora del Sector.



PLANO ZONA EQUIPAMIENTOS COMERCIAL, SOCIAL

Esta parcela comercial está dotada de un área libre, complementaria de uso público y dominio privado; tal y como se han concebido las zonas verdes al otro extremo, como elemento de charnela, se han ubicado estas parcelas sociales y comerciales



PLANO ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL CULTURAL

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 5. EL GRAMAL.

La Edificabilidad total prevista en el desarrollo de las Ordenanzas es de 48.734 M2C., 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 5. EL GRAMAL, ordena el Documento " SECTORES DE SUELO URBANIZABLE" de la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, al existir una diferencia de superficies.

El **Art. 36** del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales protegidos establece:

a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial

1) **Una densidad máxima de 400 habitantes por hectáreas, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.**

Por lo tanto se establece para todo el sector una densidad de 2.436 habitantes.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE P.G.O. LA LAGUNA. ADAPTADO. OCT. 2004

IDENTIFICACIÓN.-

DENOMINACIÓN:	GENETO 5
PLANO/S:	(61,64)
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	66.217 M2
DENSIDAD MÁXIMA:	400 hab/ Ha. Art. 36 D.L. 1/2000 de 8 de Mayo.
EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SECTOR:	0,8 m2c/m2s = 48.734 m2c
TIPOS EDIFDICABLES PERMITIDOS:	EC(6)CO-EC(5)CO

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.-

ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO: (M^2DE SUELO)

ESPACIOS LIBRES:	7.688 M^2
GUARDERÍA:	852 M^2
E.G.B:	4.260 M^2
B.U.P:	0000 M^2
PARQUE DEPORT.:	2.556 M^2
EQUIP. COMERCIAL:	213 M^2 (426 M^2 Const.EC(4) CO)
EQUIP. SOCIAL:	639 M^2 (1.278 M^2 Const.EA(4)SC)

SEGÚN ARTÍCULO 36 DE LA L.O.T.C.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	9.747 M^2
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS:	9.747 M^2

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.-

DENOMINACIÓN:	SG-RV-19	SG-PPU-5
SUPERFICIE:	5.007 M^2	1.578 M^2

GESTIÓN.-

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

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 solo para el ámbito de actuación, sino para el conjunto del territorio, junto a las vías territoriales o próximas a zonas colindantes consolidadas.

-. El Plan Parcial deberá resolver el sistema general viario que se encuentra en su ámbito (SG-RV-19), que permitirá las conexiones con los contiguos sectores de suelo urbanizable (Geneto 4 y Geneto 6). Asimismo se deberá localizar el viario local de acuerdo a que sea posible la conexión con los barrios de El Gramal y EL Hurón.

-.El Excmo. Ayuntamiento asumirá el 38% de los costes de urbanización excepto los que se generen por las obras de canalización del Barranco de Las Pescadoras que serán asumidos en su totalidad por la propiedad del sector.

-. El Excmo. Ayuntamiento obtendrá parcelas en las que materializar el 38% del aprovechamiento total del sector, estando obligado el promotor privado a destinar el 15% de su aprovechamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

-. El Plan Parcial deberá resolver una reserva de dotaciones públicas adicionales a las exigibles en la cuantificación expresada en la ficha, con una superficie superior a los 6.500 m^2, emplazadas en coherencia con las dotaciones y equipamientos cuantificados en la ficha.

FICHA

1.3.7.2. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y APARCAMIENTOS PARA EL SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL.

A efectos de fijar la ordenación de los Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos para la superficie real del **SECTOR SUR GENETO 5 . EL GRAMAL**, aplicando el **Art. 35 y 36,** anteriormente mencionado, del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo por el que se aprueba:

1. **Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:**

a) En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial

   1) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectáreas, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

   2) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

La A.B.del P.G.O. establece en la ficha de Sectores Urbanizables para El Gramal una densidad máxima de 0,8 m²c/m²s ≡ 47.734 m²c.

1. MÓDULO MÍNIMO DE RESERVA DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS.

ANEXO REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO SEGÚN FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE A.B. DEL P.G.O.

1.3.7.2.1. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL	7.688 M2S

1.3.7.2.2. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

A. DOTACIONES DOMINIO Y USO ABIERTO AL PÚBLICO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL 5.112 M2S

B. EQUIPAMIENTOS.

B.1. DEPORTIVO DOMINIO PRIVADO Y USO ABIERTO AL PÚBLICO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL 2.556 M2S

B.2. COMERCIAL DOMINIO PRIVADO Y USO ABIERTO AL PÚBLICO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL 213 M2S (426 M2C EC (4) CO)

B.3. SOCIAL DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL 639 M2S (1.278 M2C EC (4) SC)

TOTAL EQUIPAMIENTO DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO Y USO PRIVADO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL 3.408 M2S

1.3.7.2.3. APARCAMIENTOS

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL $\frac{48.734 \text{ M2C}}{100} = 487$ PLAZAS

2. MODULOS MÍNIMOS DE RESERVA DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y APARCAMIENTOS SEGÚN DECRETO LEGISLATIVO 1/2000 DE 8 DE MAYO.

1.3.7.2.4. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

ART. 36.a.3 L.O.T.C.	L.O.T.C. SECTOR SUR GENETO 5 . EL GRAMAL
40 M2SC/100 M2C	**$\frac{48.734 \text{ M2C} \times 40 \text{ M2s}}{100} = 19.494$ M2S**
50% PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	**50% S/ 19.494 M2S = 9.747 M2S**
50% PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	**50% S/19.494 M2 = 9.747 M2S**
	DOTACIONES 4.873,5 M2S / **EQUIPAMIENTOS 4.873,5 M2S**

1.3.7.2.5. APARCAMIENTOS

ART. 36.a.3 L.O.T.C.	SECTOR SUR GENETO 5 . EL GRAMAL
PLAZAS DE APARCAMIENTOS	**PLAZAS DE APARCAMIENTOS**
1 PLAZA CADA 100 M2C	**≥ 487 PLAZAS**

1.3.8. COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS DEL SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL, CON RESPECTO A LOS MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMOS : ANEXO DE PLANEAMIENTO DE LA FICHA de la A.B. del P.G.O. Y DE LOS ESTANDARES DE LA L.O.T.C.

1.3.8.1. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO A.J.P. A.J.R.N.

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL

ELP 3*	11.237 M2S.	De esta superficie se computa solamente 13.936 M2S, el resto, 5.300 M2S, no es computable al ser cesión por canalización del Barranco de las Pescadoras y 1.578 no son computables al ser SG PPU5
ELP 5*	1.407 M2S.	
ELP 6*	3.955 M2S.	
ELP 7*	2.637 M2S.	
ELP 4 (SGPPU5)	1.578 M2S.	
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	**20.814 M2S.**	

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL		L.O.T.C.		ANR (AB P.G.O.)	
13.936 M2S	**>**	**9.747 M2S**	**>**	**7.688 M2S**	**CUMPLE**

1.3.8.2. DOTACIONES EP DOCENTE DOMINIO PÚBLICO Y USO PÚBLICO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL

1 EP (DO EQ)	6.820 M2S
2 EP (DO EQ)	3.695 M2S
12 EP (DO EQ)	1.877 M2S
13 EP (DO EQ)	507 M2S
TOTAL DOTACIONES	**12.899 M2S**

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL		L.O.T.C.		ARP.AB P.G.O.	
12.899 M2S	**>**	**4.873,5 M2S**	**>**	**5.112 M2S**	**CUMPLE**

En los criterios de ORDENACIÓN Y CONTENIDO AMBIENTAL de la FICHA del SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 5. EL GRAMAL de la A.B. del P.G.O., se establece

que el Plan Parcial deberá resolver una reserva de dotaciones públicas a las exigibles en la cuantificación expresada en la ficha, con una superficie superior a 6.500 M2S.

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL		L.O.T.C.		ARP.AB P.G.O.		
12.899 M2S	**>**	**4.873,5 M2S >**	**5.112 M2S + 6.500**	**≡ 11.612 M2S**	**CUMPLE**	

1.3.8.3. EQUIPAMIENTOS PD DOMINIO PRIVADO Y USO ABIERTO AL PÚBLICO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL

A. PARQUE DEPORTIVO DE DOMINIO PÚBLICO Y USO ABIERTO AL PÚBLICO

Este uso se puede ubicar en las Manzanas 3, 5, 6, 7 , incorporándolas en los Espacios Libres AJP y AJRN	P.D.	3 E.L. 5 E.L. 6 E.L. 7 E.L.	20.814 M2S	13.936 M2S – 9.747 M2S

TOTAL PARQUE DEPORTIVO EN MANZANAS 3. E.L., 5 E.L., 6 E.L Y 7 E.L. 4.189 M2S

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL		L.O.T.C.	ARP.AB P.G.O.	
4.189 M2S	**>**	**2.439 M2S >**	**2.556 M2S**	**CUMPLE**

Con 4.189 M2S cumplimos con lo exigido por el R.P. y la L.O.T.C., si bien se puede incorporar dicho Equipamiento Deportivo en las Manzanas de los Espacios Libres 3, 5, 6 y 7, se localiza de forma indicativa en la Manzana 6.

B. EQUIPAMIENTO COMERCIAL SOCIAL DOMINIO PRIVADO Y USO ABIERTO AL PÚBLICO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL

ECO 597 M2C ≡ 829 M2S (597 M2C EDIF. Y 226 DE JARDÍN PRIVADO)

C. EQUIPAMIENTO SOCIAL CULTURAL DOMINIO PRIVADO Y USO ABIERTO PÚBLICO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL

ESC 1.278 M2C ≡ 639 M2S

TOTAL EQUIPAMIENTO COMERCIAL SOCIAL DE DOMINIO PRIVADO Y USO ABIERTO AL PÚBLICO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL		ARP. AB. P.G.O.	
1.278 M2C	**=**	**1.278 M2C**	**CUMPLE**
597 M2C	**>**	**426 M2C**	

TOTAL DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTOS

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL		L.O.T.C.	A.R.P.AB. P.G.O.	
17.394 M2S	**>**	**9.747 M2S**	**> 14.520 M2S (8.520 M2S + 6.000 M2S)**	**CUMPLE**

1.3.8.4. APARCAMIENTO

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL

En Calle 285 Plazas

En Manzana = 487 Plazas

1.3.8.5. EDIFICABILIDAD TOTAL

Según la FICHA para el Sector **SUR GENETO 5. EL GRAMAL** del documento de la A.B. del P.G.O., que determina una edificabilidad máxima de 0,80 M2 edificados por cada M2 de suelo, referida a la superficie total del Ámbito del Sector de Dominio Privado.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL

60.917 M2 x 0,80 M2C./M2S = 48.734 M2C

A. MANZANAS RESIDENCIALES DE DOMINIO PRIVADO. USO PRIVADO

MANZANA Nº	SUP. MANZANA M2S	PLANTA Nº	COEF. EDIFICABILIDAD M2C/M2S	SUP. EDIFICABLE M2C
8	2.403,5	6	5.4	12.979
9	2.368,0 1.889 EDIF 479 JP	6	5,4	10.201
10	2.149,0 1.709 EDIF 440 JP	6	5,4	9.229
11	2.074,0 1.650 EDIF 424 JP	6	5,4	8.910
14	1.026,0	6	5,4	5.540
TOTAL 5 MANZ.	10.020,5 3.708 EDIF 1.343 JP	6	5,4	46.859

EDIF. = M2 EDIFICABLES
JP = Jardín Privado

B. MANZANA EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIOCULTURAL DOMINIO PRIVADO USO PÚBLICO

MANZANA Nº	SUP. MANZANA M2S	PLANTA Nº	COEF. EDIFICABLE M2C/ M2S	SUP. EDIFICABLE M2C
15	639	2	2	1.278
16	829 (597 EDIF / 232 JP)	1	1	597
TOTAL 2 MANZ	1.468	2	2	1.875
		1	1	

De Dominio Privado y Uso Público

C .EDIFICABILIDAD TOTAL SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 46.859 M2C
EDIFICABILIDAD COMERCIAL SOCIOCULTURAL 1.875 M2C De D. Privado y Uso Público

TOTAL EDIFICABILIDAD 48.734 M2C

EDIFICABILIDAD REAL		**EDIFICABILIDAD**			
SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL		**L.O.T.C.**	**AB.P.G.O.**		
48.734 M2C	**=**	**48.734 M2C**	**=**	**48.734**	**CUMPLE**

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

10 % de cesión gratuita de la edificabilidad al Ayuntamiento.

10% s/ 48.734 M2C = 4.873,4 M2C.

Según convenio suscrito entre el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y Construcciones Darias, S.A., y asumido por la Sociedad Teproar, S.L., compradora de la totalidad de los terrenos del Sector, se deberá ceder gratuitamente al Ayuntamiento parcelas suficientes para materializar el 38% de la Edificabilidad total del Sector.

38% s/ 48.734 M2C = 18.519 M2C

Se materializan en las siguientes parcelas:

PARCELAS Nº	SUP. EDIFICABLE M2S	SUP. EDIFICADA M2C
8	2.403,5	12.979
14	1.026,0	5.540
TOTAL	**3.429,5**	**18.519**

Cesión al Ayuntamiento:

SECTOR SUR – GENETO 5 EL GRAMAL L.O.T.C. y R.P.L.S. F.AB.PGO
10. 519 > 4.875 > 38%(18.519) CUMPLE

1.3.8.7. 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/ 46.258 M2C = 9.251,6 M2C., se materializa en las manzanas cedidas gratuitamente al Ayuntamiento correspondientes al 38% de Edificabilidad total según convenio.

PARCELAS Nº	SUP. EDIFICABLE M2S	SUP. EDIFICADA M2C
8	2.403,5	12.979
14	1.026,0	5.540
TOTAL	**3.429,5**	**18.519**

CESIÓN EN EL SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL **ART.71.1.a y 71.3.c L.O.T.C.**
18.519 M2C > 9.251,6 M2C CUMPLE

Además según el Convenio, Construcciones Darias, S.A. deberá ejecutar de su aprovechamiento, al menos el 15% en VPP que se materializará en parte de la Parcela 9 tal y como queda reflejado en plano. Tal compromiso ha sido asumido por la Sociedad Teproar, S.l., compradora de los terrenos del Sector.

1.3.8.8. APARCAMIENTOS.

En el Plan Parcial se señala en el **Plano 6. CIRCULACIÓN Y APARCAMIENTOS**, 300 plazas de aparcamiento en calle. De ellos al menos 5 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 de la A.B. 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 M2 de Local Comercial y Oficinas.

El **R.P.L.S.** establece 1 plaza de aparcamiento por cada 100 M2 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.	487 Plazas
En el interior de las manzanas de equipamientos.	187 Plazas
En la red viaria	285 Plazas
TOTAL APARCAMIENTOS	959 Plazas

1.3.9. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

1.3.9.1 DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LOS SERVICIOS URBANOS.

La estructura general de la ordenación proyectada responde a una cuadricula tipo Ensanche. En esencia, se trata de una malla sensiblemente ortogonal, según las direcciones principales del Sistema General Viario SG RV 19 y la calle ortogonal indicada en la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.

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

1. RED VIARIA.

Se consideran trece secciones tipo de calles con anchuras totales comprendidas entre 12,00 y 26,40 metros. En todas ellas se establecen anchuras mínimas de 2,00 metros en aceras y 3,50 metros en calzadas. En general resultan así circulaciones en un solo sentido con carril 3,50 metros y aparcamientos laterales en línea en una o en ambas márgenes.

La sección máxima se dispone en el Sistema General SG RV 19 con Aceras de 2,38 metros, Ramblas de 6,00 metros, Calzadas de 3,50 metros y Aparcamientos de 2,32 metros, con una sección total de 26,40 m.

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.

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 la ejecución sin necesidad de efectuar movimientos de tierra importantes, ni separar excesivamente las rasantes del perfil natural del terreno.

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 x 250 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.E. 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 a los Barranquillos que discurren por los laterales del Sector (El Cuervo y Las Pescadoras). El sistema de rasantes correspondiente al alzado de la trama rodada permiten una red de poca pendiente.

5. CANALIZACIONES . TELECOMUNICACIONES.

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.

6. ELECTRIFICACIÓN M.T. Y B.T.

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

TOTAL SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL

426 Viviendas (Electrificación media)	1.965 kw.*
Dotación Centros Docentes y Deportivo	100 kw.
Equipamiento Social Asistencial	150 kw.
Equipamiento Comercial	50 kw.
Espacios Libres y Parque Deportivo	465 kw.
Alumbrado Público	45 kw.
TOTAL POTENCIA INSTALADA	**2.775 kw.**

Esta potencia es equivalente a 2.775 KW de la que aplicándose un coeficiente de simultaneidad de 0,4 obtenemos una potencia total simultánea de 1.110,8 KVA., que puede cubrirse con la instalación de dos transformadores de 630 KW.

E.T.1.

180 viviendas (Electrificación media)	1.020 kw.*
Equipamiento Social Asistencial	150 kw.
Espacios Libres y Parque Deportivo	295 kw.
Alumbrado Público	20 kw.
TOTAL POTENCIA INSTALADA	**1.048 kw.**

A esta potencia aplicándole un coeficiente de simultaneidad 0,4 obtenemos una potencia total simultánea de 594 KVA que puede cubrirse con un transformador de 630 KW.

E.T.2.

246 viviendas (Electrificación media)	945 kw.*
Dotación Centros Docentes y Deportivo	100 kw.
Equipamiento Comercial	50 Kw
Espacios Libres y Parque Deportivo	170 kw.
Alumbrado Público	25 kw.
TOTAL POTENCIA INSTALADA	**1.290 kw.**

A esta potencia aplicándole un coeficiente de simultaneidad de 0,4, obtenemos una potencia total simultánea de 582,3 KVA que puede cubrirse con un transformador de 630 KW.

* El Nº de viviendas es un dato orientativo para el cálculo de la potencia.

6.1. LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN.

Estará constituida por conductores unipolares de aluminio tipo AL Eprotenax Hk 12/20 KV, de 240 M2 de sección enhebrados en conductos de fibrocemento ligero p P.V.C. dispuesto en canalización subterránea a una profundidad de 1,50 m., protegidos por un dado de hormigón y cinta de señalización.

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

6.2. ESTACIONES TRANSFORMADORAS.

Para hacer frente a la demanda de potencia reflejada se dispone la instalación de dos estaciones con un transformador de 630 KWA.

Todos los centros de transformación serán en superficie 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 politileno 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 8,00 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 6,00 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 primaria y el segundo tipo en las calles secundarias.

Los niveles de alumbrado previsto serán los siguientes:

Calles de Principales	28 Lux.
Calles secundarias	16 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 politileno reticulado para 1 kV., 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.

La A.B. del 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**, por **CONCIERTO, según Art. 107 DL 1/2000 de 8 de Mayo.**

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 plazo que acuerden el Ayuntamiento y la Propiedad.

La conveniencia de programar las inversiones económicas en función del ritmo de venta de las parcelas aconsejarán establecer las fases que se acuerden.

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 **Art. 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 la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

c. **Que la oferta se ajuste a lo ordenado por la A.B. del 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.

Los terrenos donde se desarrolla el **PLAN PARCIAL SUR GENETO 5 . EL GRAMAL** son propiedad de:

- **TEPROAR, S.L.** con domicilio en Calle José Murphy nº 5 – 11 B, de Santa Cruz de Tenerife.

El presente Plan Parcial lo promueve TREPROAR, S.L. sociedad propietaria de la totalidad del Sector.

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 la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna. Se desarrollará el Proyecto de Urbanización, una vez aprobado por el Ayuntamiento, ejecutando las obras de urbanización con las condiciones establecidas en el Convenio.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, se creará para la conservación de las mismas una Entidad Urbanística Colaboradora, en la que participará el promotor, 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 **Art. 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 establecerá una sola fase.

- 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 al promotor 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, de acuerdo con el **Art. 46 c de R.P.L.S.**

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

La sociedad promotora TEPROAR, S.L., cuenta con medios propios suficientes para desarrollar el presente Plan Parcial, según documentación que aporta.

Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2005.

Fdo. Cristóbal Vargas Casañas

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 **Art. 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 la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

c. **Que la oferta se ajuste a lo ordenado por la A.B. del 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.

Los terrenos donde se desarrolla el **PLAN PARCIAL SUR GENETO 5 . EL GRAMAL** son propiedad de:

- **TEPROAR, S.L.** con domicilio en Calle José Murphy nº 5 – 11 B, de Santa Cruz de Tenerife.

El presente Plan Parcial lo promueve TREPROAR, S.L. sociedad propietaria de la totalidad del Sector.

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 la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna. Se desarrollará el Proyecto de Urbanización, una vez aprobado por el Ayuntamiento, ejecutando las obras de urbanización con las condiciones establecidas en el Convenio.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, se creará para la conservación de las mismas una Entidad Urbanística Colaboradora, en la que participará el promotor, 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 **Art. 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 establecerá una sola fase.

- 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 al promotor 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, de acuerdo con el **Art. 46 c de R.P.L.S.**

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

La sociedad promotora TEPROAR, S.L., cuenta con medios propios suficientes para desarrollar el presente Plan Parcial, según documentación que aporta.

Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2005.

Fdo. Cristóbal Vargas Casañas

TÍTULO PRIMERO.

CAPÍTULO I. OBJETO, VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN.

Art.1. OBJETO Y FINALIDAD.

1.1. La presente Normativa corresponde al Plan de Ordenación **PLAN PARCIAL GENETO 5. EL GRAMAL**, perteneciente al T.M. de San Cristóbal de La Laguna, en desarrollo de Suelo Urbanizable, clasificado en el T.R. de la Adaptación del P.G.O.

1.2. La finalidad de las mismas es reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, estableciéndose mínimos en condiciones higiénicas, sanitarias y estéticas, que permitan, mediante su correcta aplicación el desarrollo adecuado de cada zona.

Art.2. RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras se redactan conforme a lo establecido en:

- **Ley 9/1999, de 13 de Mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias (en adelante L.O.T.C.)**

- **Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley del Suelo, Real Decreto 2159/78 de 23 de Junio (en adelante R.P.).**

- **Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 3288/78 de 25 de Agosto (en adelante R.G.U.).**

- **Reglamento de Disciplina Urbanística, Real Decreto 2187/78 de 23 de Junio (en adelante R.D.U.).**

- **Texto Refundido de la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de San Cristóbal de La Laguna, aprobado por la C.O.T.M.A.C. el día 5 de Mayo de 2.000.**

Art.3. VIGENCIA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

3.1. La vigencia del presente Plan Parcial, será indefinida en todo su contenido, entrando en vigor el día siguiente a la publicación de la Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria, siendo inmediatamente ejecutivo. La alteración del mismo podrá llevarse a cabo mediante la revisión o modificación de algunos de los elementos que lo constituyen, conforme a lo previsto en el **Artículo 154 del R.P.** y los requerimientos de los **Artículos 45 y siguientes de la L.O.T.C.**

3.2. El ámbito de aplicación corresponde al **SECTOR de SUELO URBANIZABLE PLAN PARCIAL GENETO 5. EL GRAMAL**, definido por el T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.

Art.4. OBLIGATORIEDAD.

4.1. La presente Normativa tendrá carácter obligatorio en toda su extensión, obligando su vigencia tanto a la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos, todas las propiedades, explotaciones y edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento.

4.2. La vulneración de las determinaciones del presente Plan, remitirá a los infractores a la Legislación Disciplinaria específica: R.D.U.

Art.5. DOCUMENTACIÓN.

La documentación de que consta este Plan Parcial se ajusta a lo dispuesto en el Artículo 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y **al Art. 69. Planes Parciales** del **CAPÍTULO I**. **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO (P)** del **TÍTULO TERCERO.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN (P)** del T.R. de la Adaptación del P.G.O. y de su alcance normativo proviene del contenido de los siguientes documentos:

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
2. PLANOS DE INFORMACIÓN.
3. PLANOS DE PROYECTO.
4. ESTUDIO MEDIOAMBIENTAL.
5. NORMATIVA.
6. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN.
7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Art.6. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

6.1. La interpretación de la Normativa corresponde al Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, en el ejercicio de las competencias urbanísticas. Se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en la Memoria y las consideraciones siguientes:

a. Si resultasen lagunas por aplicación de esta Normativa, o se suscitasen cuestiones de interpretación o contradicción entre distintos artículos de la misma, se resolverá conforme al resto de la documentación del Plan Parcial: Memoria y Planos de Proyecto.

b. En caso de imprecisión de las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y al menor deterioro del ambiente natural y del paisaje.

c. En todo caso, se optará por aquella interpretación que garantice la no alteración de los parámetros de edificabilidad y población máxima previstos para el Sector.

6.2. En el **DOCUMENTO 3. PLANOS DE PROYECTO**, se plasma gráficamente las determinaciones del presente Plan Parcial, tanto en lo referente a proyección de la Urbanización, como la regulación del uso del suelo y de la edificación, complementando en estos aspectos las prescripciones de la Normativa. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus tramas, trazados y divisiones.

6.3. Para los fines previstos en este Plan Parcial, el código de identificación en los planos es el siguiente:

SISTEMAS.

1. VIARIO
SISTEMA GENERAL VIARIO SG.RV 19
CALLES
APARCAMIENTOS

2. ESPACIOS LIBRES	**EL**
AREAS DE JARDINES Y PEATONALES	**AJP**
AREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS	**AJRN**

3. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

CENTROS DOCENTES	**DCS**
PARQUE DEPORTIVO	**PD**
COMERCIAL SOCIAL	**ECOS**
SOCIAL CULTURAL	**ESC**

ZONA.

MANZANAS RESIDENCIALES EN EDIFICACIÓN CERRADA	**R**

TÍTULO SEGUNDO.

CAPÍTULO I. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Se hará mediante el empleo adecuado de las figuras de Planeamiento de rango complementario, definido en los artículos siguientes:

Art.7. ESTUDIO DE DETALLE.

7.1. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco de los Planes Generales y los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar, para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

a) Las alineaciones y las rasantes.
b) Los volúmenes.

7.2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
f) Establecer nuevas ordenanzas.

7.3. Los Estudios de Detalle podrán ser formulados por cualquier Administración o particular. Su tramitación y aprobación corresponderá a los Ayuntamientos.

Art.8. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

8.1. Los Proyectos de Urbanización son documentos de obra cuya finalidad es la realización material de las determinaciones propias del Plan Parcial en cuanto a obras de Urbanización.

8.2. Los Proyectos de Urbanización se redactarán conforme a lo dispuesto en los Artículos 67 y 70 del R.P.

8.3. Aunque la ejecución de las obras se pueda realizar por fases, los Proyectos de Urbanización incluirán el desarrollo y definición de todas y cada una de las redes cuyo diseño y esquema se recogen en los Planos de Proyecto. Las características geométricas de las obras pueden ser objeto de variaciones y reajustes al realizarse los correspondientes proyectos siempre que tengan por finalidad mejorar los acuerdos entre vías y rasantes, o se deriven de pequeños errores del levantamiento topográfico sobre el que se ha desarrollando el Plan.

8.4. El ámbito territorial de los Proyectos de Urbanización incluirá los sistemas generales a efectos de definir su desarrollo o construcción.

Los costes correspondientes se cuantificarán independientes de los sistemas locales.

8.5. Previo a la ejecución de las obras de Urbanización, deberá realizarse una prospección al objeto de determinar la existencia de posibles grabados rupestres, debiendo ser supervisados por la Dirección General de Patrimonio Histórico del Gobierno de Canarias (Art. 66 de la Ley 4/1999).

8.6. Se deberá redactar un expediente de urbanización anexo que desarrolle la conexión del Plan Parcial SUR GENETO 5. EL GRAMAL con el Barrio del Hurón, dejando prevista la conexión por El Gramal, para dar cumplimiento a la ficha del P.G.O. del T.M. de San Cristóbal de La Laguna, y garantizar la accesibilidad del Sector.

TÍTULO TERCERO.

CAPÍTULO I. NORMAS DE PROCEDIMIENTO E INTERVENCIÓN MUNICIPAL.

Es de aplicación los **Artículos 1, 2, 3, 4 y 5, del CAPÍTULO I. INFORMES Y LICENCIAS, DEL ANEXO 1. NORMAS DE PROCEDIMIENTO E INTERVENCION MUNICIPAL del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO II. ALINEACIONES Y RASANTES.

Es de aplicación los **Artículos 6, 7 y 8 del CAPÍTULO II. ALINEACIONES Y RASANTES, DEL ANEXO 1. NORMAS DE PROCEDIMIENTO E INTERVENCION MUNICIPAL del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO III. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Es de aplicación los **Artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24 del CAPÍTULO III. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIA, DEL ANEXO 1. NORMAS DE PROCEDIMIENTO E INTERVENCION MUNICIPAL del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIÓN.

Es de aplicación los **Artículos 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, del CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES, DEL ANEXO 1. NORMAS DE PROCEDIMIENTO E INTERVENCION MUNICIPAL del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO V. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES.

Es de aplicación los **Artículos 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 y 48 del CAPÍTULO V. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES , DEL ANEXO 1. NORMAS DE PROCEDIMIENTO E INTERVENCION MUNICIPAL del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

TÍTULO CUARTO. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. TÉRMINOS

CAPÍTULO I. CONCEPTOS NECESARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Es de aplicación los **Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 del CAPÍTULO I. CONCEPTOS NECESARIOS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA , DEL ANEXO 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. TÉRMINOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES PARA LA REGULACIÓN DE LA PARCELA .

Es de aplicación los **Artículos 15, 16, 17, 18, y 19 del CAPÍTULO II. DETERMINACIONES PARA LA REGULACIÓN DE LA PARCELA, DEL ANEXO 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. TÉRMINOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO III. DETERMINACIONES PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Es de aplicación los **Artículos 20, 21, 22, 23, 24 y 25 de la SECCIÓN 1ª, Artículos 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, y 36 de la SECCIÓN 2ª, Artículos 37, 38, 39 y 40 de la SECCIÓN 3ª, Artículos 41, 42 y 43 de la SECCIÓN 4ª y Artículos 44 y 45 de la SECCIÓN 5ª del CAPÍTULO III. DETERMINACIONES PARA LA REGULACIÓN DE LA PARCELA, DEL ANEXO 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. TÉRMINOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

TÍTULO QUINTO. ORDENANAZAS.

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE LA HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

Es de aplicación los **Artículos 1, 2, 3 y 4 del CAPÍTULO I. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, del ANEXO 3 ORDENANZAS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Es de aplicación los **Artículos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, Y 19 del CAPÍTULO II. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS, del ANEXO 3. ORDENANAZAS del T.R. de la Adaptación del P.G.O.**

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A OFICINAS

Es de aplicación los **Artículos 20 y 21 del CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A OFICINAS, ANEXO 3. ORDENANAZAS del T.R. de la Adaptación del P.G.O.**

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS

Es de aplicación el **Artículo 22 del CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS, ANEXO 3. ORDENANAZAS del T.R. de la Adaptación del P.G.O.**

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A COMERCIOS

Es de aplicación el **Artículo 23, 24 y 25 del CAPÍTULO V. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS DESTINADOS A COMERCIOS, ANEXO 3. ORDENANAZAS del T.R. de la Adaptación del P.G.O.**

TÍTULO SEXTO. CONDICIONES DE USO.

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

Es de aplicación los **Artículos 1 y 2, del CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES, del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL.

Es de aplicación los **Artículos 6, 7, 8, y 9, de la SECCIÓN 2ª del l CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO III. USO INDUSTRIAL.

Es de aplicación los **Artículos 10, 11 y 12 de la SECCIÓN 3ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO IV. USO TERCIARIO.

Es de aplicación los **Artículos 13 y 14 de la SECCIÓN 4ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO V. COMERCIO.

Es de aplicación los **Artículos 17, 18 y 19 de la SECCIÓN 6ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO VI. OFICINAS.

Es de aplicación los **Artículos 20, 21 y 22 de la SECCIÓN 7ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO VII. SALAS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Es de aplicación los **Artículos 23, 24 y 25 de la SECCIÓN 8ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO VIII. GARAJES Y SERVICIOS DE TRANSPORTES.

Es de aplicación los **Artículos 26 y 27 de la SECCIÓN 9ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO IX. USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

SECCIÓN 1ª EQUIPAMIENTOS DOCENTES

Es de aplicación el **punto 3. Equipamientos y Dotaciones** del **apartado IV. Uso Dotacional y/o infraestructuras** del **Epígrafe 4. Clasificación general de usos** del **Artículo 3 de la SECCIÓN 1ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

SECCIÓN 2ª ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS

Es de aplicación el **punto 3. Equipamientos y Dotaciones** del **apartado IV. Uso Dotacional y/o infraestructuras** del **Epígrafe 4. Clasificación general de usos** del **Artículo 3 de la SECCIÓN 1ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

SECCIÓN 3ª EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIAL

Es de aplicación el **punto 3. Equipamientos y Dotaciones** del **apartado IV. Uso Dotacional y/o infraestructuras** del **Epígrafe 4. Clasificación general de usos** del **Artículo 3 de la SECCIÓN 1ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

SECCIÓN 4ª EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL

Es de aplicación el **punto 3. Equipamientos y Dotaciones** del **apartado IV. Uso Dotacional y/o infraestructuras** del **Epígrafe 4. Clasificación general de usos** del **Artículo 3 de la SECCIÓN 1ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO X. USO DE ESPACIOS LIBRES

Es de aplicación el **punto 2. Espacios libres. Categorías** del **apartado IV. Uso Dotacional y/o infraestructuras** del **Epígrafe 4. Clasificación general de usos** del **Artículo 3 de la SECCIÓN 1ª del CAPÍTULO II. SUELO URBANO Y URBANIZABLE , del ANEXO 4. CONDICIONES DE USOS del T.R. de la Adaptación del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.**

CAPÍTULO VI. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU ENTORNO.

Es de aplicación los **Artículos 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 y 44 del CAPÍTULO VI. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU ENTORNO, ANEXO 3. ORDENANAZAS del T.R. de la Adaptación del P.G.O.**

INDICE

6.1. INTRODUCCIÓN

6.2. JUSTIFICACIÓN

6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

- **6.3.1. DESCRIPCIÓN DE CARÁCTER GENERAL**
  - **6.3.1.1. DURACIÓN**
  - **6.3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN**
  - **6.3.1.3. NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS NECESARIOS.**
- **6.3.2. OBRAS EXTERIORES AL SECTOR**
- **6.3.3. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES**
- **6.3.4. EQUIPAMIENTO (DOMINIO PÚBLICO)**
- **6.3.5. APARCAMIENTOS**

6.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

6.1. INTRODUCCIÓN.

El presente **PLAN DE ETAPAS** corresponde al **PLAN PARCIAL GENETO 5. EL GRAMAL,** que desarrolla el **SUELO URBANIZABLE**, clasificado por la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna. Su

redacción tiene por objeto cumplimentar lo exigido en los **Art. 54, 57 y 62 del R.P.L.S.**, constituyendo el **DOCUMENTO Nº 6** del citado Plan.

Su finalidad es establecer y justificar la realización de las obras de Urbanización, de tal manera que la distribución temporal y espacial de la misma guarde el mayor grado de concordancia con las previsiones y determinaciones del T.R de la Adaptación del P.G.O. y del Plan Parcial.

El ámbito del **PLAN DE ETAPAS** se extiende a todos los terrenos incluido en los límites del sector, a las zonas donde se asientan las obras exteriores al mismo, constituidas fundamentalmente por la conexión de las redes de servicio del Plan con la infraestructura general o la conexión viaria establecida en los **CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y CONTENIDO MEDIOAMBIENTAL** de la **FICHA DE SUELO URBANIZABLE GENETO 5** de la A.B. del P.G.O**.** del Término Municipal de San Cristóbal de La Laguna.

6.2. JUSTIFICACIÓN.

La duración y el número de fases, en que ha de desarrollarse el Plan Parcial se establecen atendiendo a las razones de diversa índole que a continuación tratamos de exponer:

6.2.1. La demanda que en la actualidad existe por este tipo de suelo en todo el municipio, es importante y se ha de satisfacer con urgencia.

6.2.2. Es previsible que esta oferta de suelo cubra parte de la demanda existente del área.

6.2.3. No aconsejan desarrollar las obras en varias etapas, lo que posiblemente tendería a incrementar los costos.

6.2.4. La duración de las obras viene determinada por la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.

6.3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.

6.3.1. DESCRIPCIÓN DE CARÁCTER GENERAL.

6.3.1.1. DURACIÓN.

Teniendo en cuenta que el presente **PLAN PARCIAL SUR GENETO 5 . EL GRAMAL** ha de ser sometido a la correspondiente tramitación y simultáneamente ha de redactarse el Proyecto de Urbanización, el plazo fijado para la ejecución de las obras según la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, estará fijado en el Proyecto de Urbanización, que ha de ser presentado en el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, antes de la aprobación inicial del Plan Parcial dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del presente Plan.

6.3.1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización que prevé el Plan Parcial se englobarán dentro de los 12 capítulos que se describen a continuación:

I. EXPLANACIÓN Y MUROS.

Comprende el movimiento de tierras necesario para el cajeado de toda la red viaria, así como la ejecución de todos los muros de contención con las correspondientes excavaciones de sus cimientos, las obras de infraestructura previas, alcantarillas, protecciones, etc.

II.RED VIARIA.

Se incluye bajo este epígrafe el encintado mediante bordillo de las vías rodadas, el firme asfáltico de las mismas (sub-base, base y rodadura) y los integrantes de los pavimentos de las aceras de estas vías. La planta de la red viaria y las secciones tipo que figuran en los planos de Proyecto.

III. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Abarca todas las excavaciones y rellenos de zanjas y pozos para canalizaciones, tuberías, piezas especiales, valvulería, arqueta de registro para alojamiento de éstas, acometidas a parcelas y bocas de incendio necesarias para la distribución y suministro de agua potable, según figura en los planos de Proyecto.

IV. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

Integran este capítulo las excavaciones y rellenos de zanjas y pozos para canalizaciones, tuberías, imbornales y rejillas transversales de calzada. Esta red figura en los planos de Proyecto.

V. RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Además de las excavaciones y rellenos de zanjas y pozos para canalizaciones comprende la red de colectores y los correspondientes pozos de registro.

VI. REDES ELÉCTRICAS.

Comprende todas aquellas obras necesarias para la completa instalación de los centros de transformación y distribución, las redes de alta y baja tensión y la de alumbrado público con los puntos de luz; será elaborado un Proyecto Eléctrico específico.

VII. RED DE CANALIZACIÓN TELEFÓNICA.

Abarca solamente a las obras de canalización por la que la compañía suministradora efectuará posteriormente el tendido de la red propiamente dicha. Incluye movimientos de tierras, tuberías, cámaras y arquetas de registro.

VIII. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Se integran en este capítulo, la ejecución de las Plazas, los Jardines, las Areas de Juego y Recreo de Niños.

IX. JARDINERÍA.

Forma parte de la jardinería, la colocación de tierra vegetal, apertura de pozos, aporte de materia orgánica y abono mineral, especie vegetal y su plantación, y los riegos iniciales en todas las zonas ajardinadas de los espacios libres y alcorques del viario.

X. RED DE RIEGO.

La red de riego que se propone para el Sector, consiste exclusivamente en una serie de bocas de riego derivadas de la red de distribución de agua potable. Se incluye una red específica de riego de suministro de aguas de carácter no potable y cuyo diseño en planta se recoge en los planos de Proyecto.

XI. SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.

Se incluyen en este capítulo, la señalización de las vías, así como todo el mobiliario complementario de bancos, papeleras, balizas, pilonas, etc.

6.3.1.3. NIVELES MÍNIMOS DE LOS SERVICIOS NECESARIOS PARA LA EDIFICACIÓN.

Se establece como nivel mínimo de urbanización para la obtención de la condición de solar aquel en el que se hayan ejecutado las obras comprendidas en todos los Capítulos I a VII, señalados anteriormente. Si hubiese necesidad de otorgar licencia sin haber finalizado las obras de urbanización, el Ayuntamiento podría conceder licencias en base a lo dispuesto en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, sin entrar en contradicción con las Normas Urbanísticas de la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna, ni con el **Art. 41 del R.G.U.**

Si por la dinámica social ante la necesidad de otorgar licencia sin que hubiese finalizado las obras de urbanización, el Ayuntamiento podría conceder licencias en base a lo dispuesto en las Ordenanzas del presente Plan Parcial, sin entrar en contradicción con

las Normas Urbanísticas de la A.B. del P.G.O. de San Cristóbal de La Laguna.

6.3.2. OBRAS EXTERIORES AL SECTOR.

Fuera de los límites del Sector, se necesita ejecutar la conducción para abastecimiento de agua y la acometida y, según la ficha del **SUELO URBANIZABLE** de la A.B. del P.G.O., la red viaria necesaria para la conexión con los barrios El Gramal y El Hurón. .

6.3.3. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO.

La obras incluyen el acondicionamiento de las ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.

6.3.4. EQUIPAMIENTO (DOMINIO PÚBLICO).

La ejecución de las obras, permite la entrada en servicio de las parcelas calificadas como equipamiento de dominio y uso público:

6.3.5. APARCAMIENTOS.

La ejecución de viario correspondiente, dispone de 750 plazas de aparcamientos anexas al mismo, cumpliendo con el **Artículo 36.4** de la Ley 9/1999, de 13 de Mayo, de la L.O.T.C., y el Artículo 10 del Anexo del R.P.L.S. que fija 1 aparcamiento por cada 100 m² de Edificación, y el **Artículo 214** de la A.B. del P.G.O. que ordena 1 plaza de garaje por cada vivienda y por cada 100 m² de local comercial y oficina.

APARCAMIENTOS CALLE	285

APARCAMIENTOS MANZANAS RESIDENCIAL	487
APARCAMIENTOS MANZANAS EQUIPAMIENTOS	187

TOTAL APARCAMIENTOS	**959**

6.4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Según la FICHA de **SUELO URBANIZABLE** de la A.B. del P.G.O**.** del Término Municipal de San Cristóbal de La Laguna para el Sector **SUR GENETO 5 EL GRAMAL** establece como Sistema de Actuación el Privado de acuerdo con el Convenio 12, firmado por la empresa Construcciones Darias, S.A. y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, y que asume en su totalidad la Sociedad Teproar, S.L.

De acuerdo con el **Art. 111** de la **L.O.T.C.** se propone como Sistema de Ejecución el Sistema de CONCIERTO al ser Teproar, S.L., propietario único, **Art. 107 y siguientes** de la **L.O.T.C.**

En Santa Cruz de Tenerife. Mayo de 2005

Fdo. Cristóbal Vargas Casañas

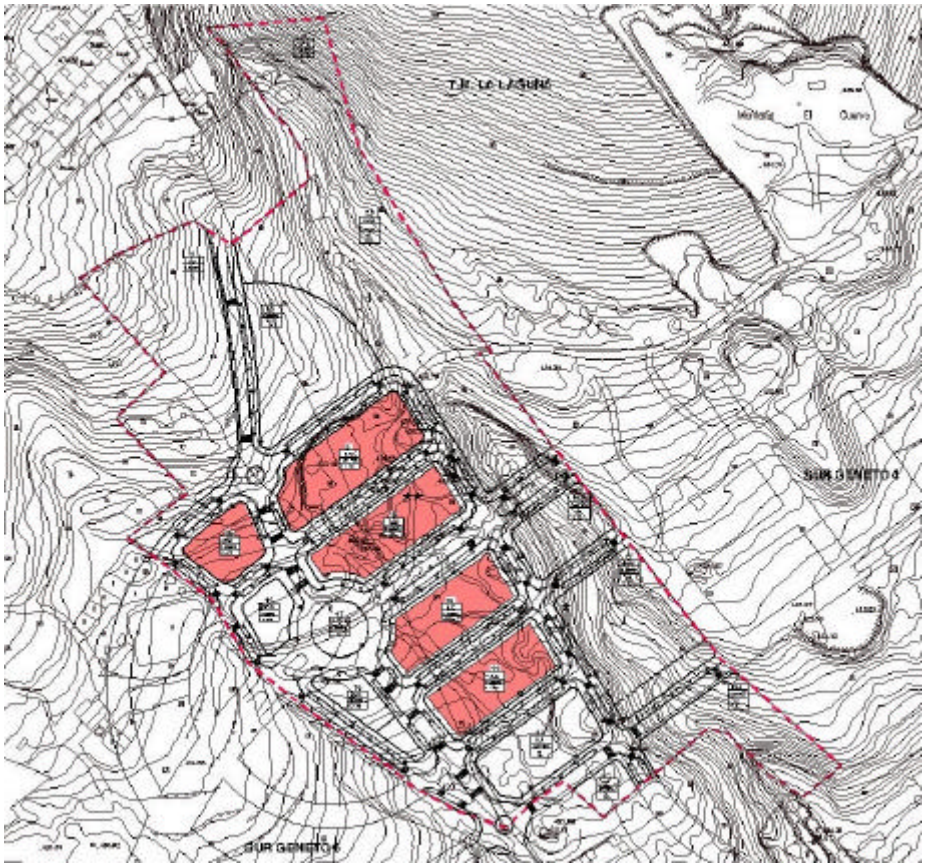
RESUMEN DE ORDENANZAS

Se describen a continuación, mediante fichas resumen de las ordenanzas particulares para la Zona y Equipamientos edificables en las que se recogen los parámetros y características relativas a la implantación de las edificaciones y los usos permisibles en los mismos

FICHA 1. EDIFICACIÓN CERRADA.

Responde a la zona determinada por la Adaptación Básica del P.G.O., como Manzanas de Edificación Cerrada, y señalizadas el **DOCUMENTO PLANOS DE PROYECTO**, con la clave R (**MANZANAS RESIDENCIALES**).

USO BÁSICO Residencial Colectivo



PLANO RESIDENCIAL EDIFICACIÓN CERRADA

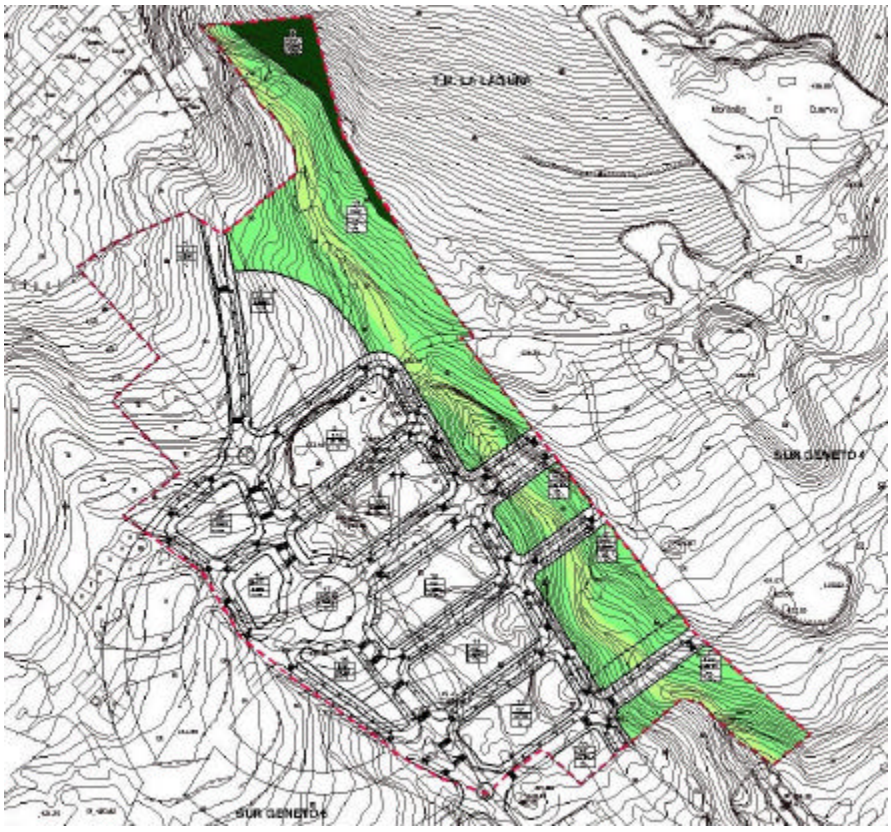
USOS COMPATIBLES	Es de aplicación el **Art. 98. Condiciones de Uso** de las **Normas Urbanísticas de la Adaptación Básica del P.G.O.**
DOMINIO:	Privado colectivo.
PARCELA MÍNIMA	Es de aplicación el **Art. 95. Condiciones de Forma de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Básica del P.G.O.**
TIPOLOGÍA EDIFICABLE	Edificación Cerrada Colectiva (Edificio de viviendas) EC (6) CO). Y con Jardín Delantero 3.00 m en las manzanas residenciales privadas. Art. 96 Condiciones de Posición Sección 2ª condiciones para el grupo 1 de Edificación Cerrada, DE LA formativa de la Adaptación Básica de Plan General.
LONGITUD DE FACHADA MÍNIMA.	Es de aplicación el **Art. 96. Condiciones de Posición de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Básica del P.G.O.**
FONDO EDIFICABLE	EL indicado en cada manzana del Plano Zonificación del Plan Parcial
Nº DE PLANTAS	6 Plantas
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	6 P 20,80 M.
ALTURA MÍNIMA	**Art. 34. del ANEXO 2.** **art. 97. NORMATIVA**
ALTURA MÍNIMA DE PLANTA	**2.50ª m. Art. 18. Altura de Plantas del Anexo 3. Ordenanzas de la ADAPTACIÓN BÁSICA DEL P.G.O.**
VOLADOS	**Cuerpos Volados Art. 30 Anexo 3 " Ordenanzas Elementos volados art. 31.**
SÓTANOS O SEMISÓTANOS	Se permiten. **ART. 28 del Anexo 2. de la ADAPTACIÓN BÁSICA DEL P.G.O.**
GARAJES	Una plaza como mínimo por vivienda o cada 100 M2. **Art. 72.3 de la Normativa de la ADAPTACIÓN BÁSICA DEL P.G.O.**

FICHA 2. ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

AREA DE JARDINES. AREA PEATONALES AJP

AREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS AJRN

Comprende los terrenos destinados al esparcimiento al aire libre de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, al desarrollo de juegos y deportes, a proteger y aislar las vías de tráfico rápido y , en general a mejorar las condiciones del entorno urbano.



PLANO AREA JARDINES, PEATONALES, AREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS

A los efectos de su pormenorización en la distribución espacial del Plan Parcial y del establecimiento de condiciones particulares se distinguen:

AREA DE JARDINES . AREA PEATONALES. AJP

Áreas peatonales y plazas (AP). Están constituidas por aquellos espacios libres de uso publico de superficie superior a quinientos metros cuadrados (500m²). Estarán pavimentados al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie.

AREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS. AJRN

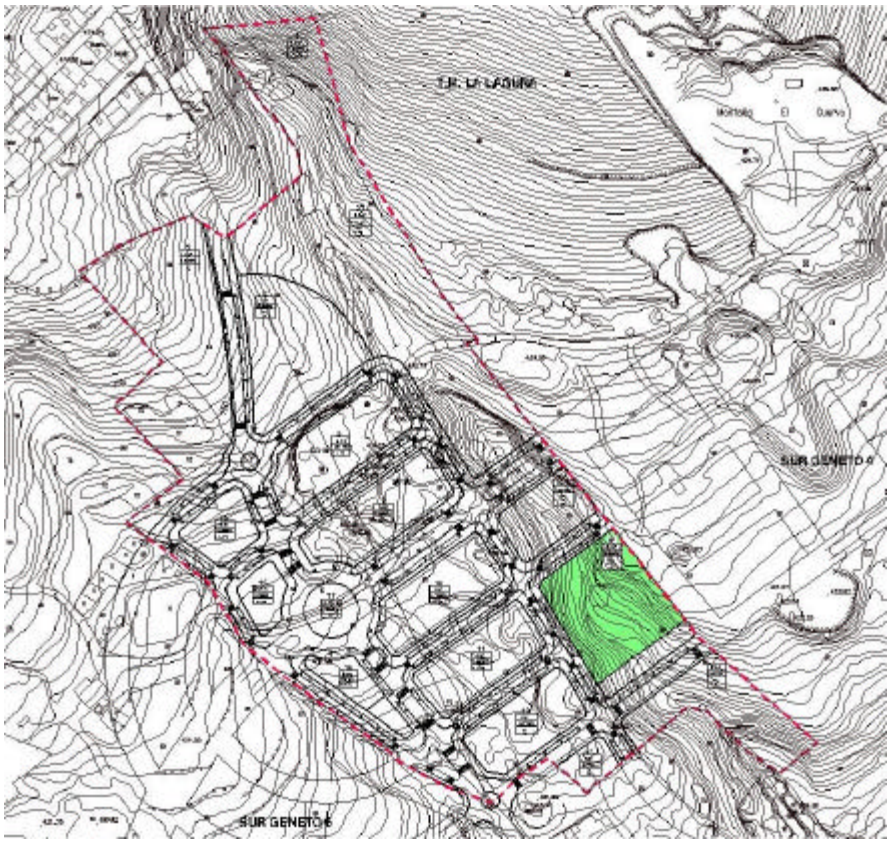
Áreas ajardinadas y de juegos infantiles (AJ). Están constituidas por aquellos espacios de uso público de dimensión superior a los doscientos metros cuadrados (200m²) y que pueda inscribirse en ellos un círculo de doce metros (12 mts.-) de diámetros. Tienen por función de embellecer los entornos urbanos y espacios libres de la red viaria mediante la vegetación, permiten la estancia de personas y el juego de niños.

USO BÁSICO	Espacio Libre, Plazas, Jardines, Areas Peatonales, Juegos de Niños..
USOS COMPATIBLES	Infraestructuras, Cultural , Recreativo, Deportivo Comercial categoría 1ª.
DOMINIO:	Público.
TIPOLOGÍA EDIFICABLE	Edificación Abierta
EDIFICABILIDAD	1,33 M2 const/M2 suelo.
OCUPACIÓN MÁXIMA	No procede
Nº DE PLANTAS	4 plantas
ALTURA MÁXIMA	14,00 M
RETRANQUEOS	No proceden

FICHA 3. ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

PARQUE DEPORTIVO PD

Comprende los terrenos destinados al esparcimiento al aire libre de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, al desarrollo de juegos y deportes, a proteger y aislar las vías de tráfico rápido y , en general a mejorar las condiciones del entorno urbano.



PLANO PARQUE EPORTIVO

PARQUE DEPORTIVO PD

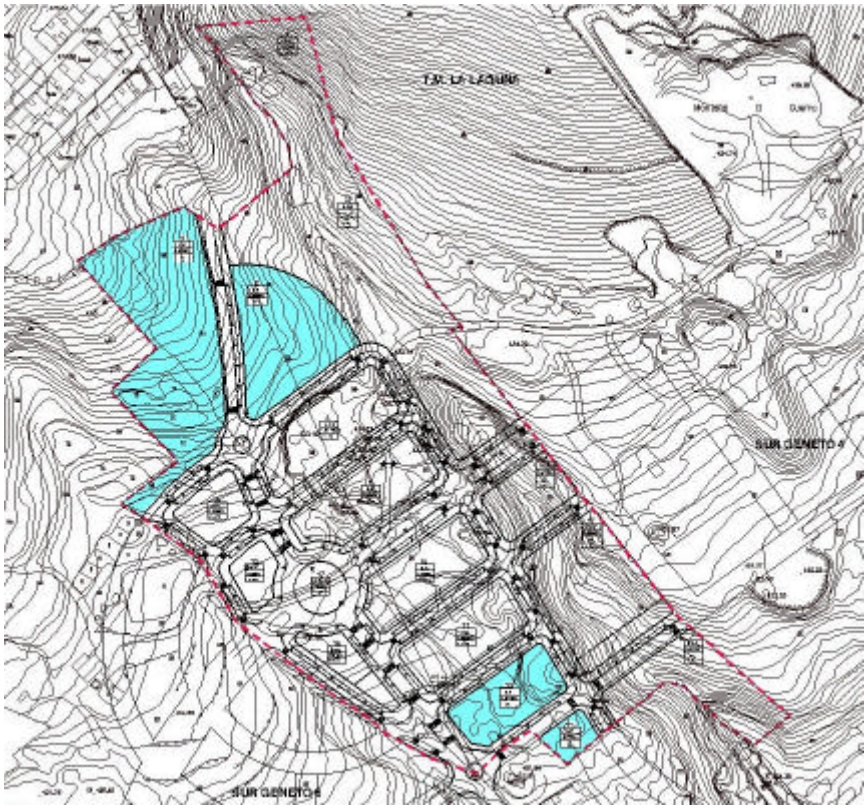
Son aquellos espacios definidos en la Categoría 3ª del Art. 306 Categorías y Condiciones CAPÍTULO VI – USO DE ESPACIOS LIBRES de la Adaptación Básica del P.G.O

USO BÁSICO	Deportivo
USOS COMPATIBLES	Infraestructuras, Cultural Recreativo, Deportivo, Comercial Categoría 1ª.
TIPOLOGÍA EDIFICABLE	Edificación abierta.
EDIFICABILIDAD	1,33 M2 const/M2 suelo.
OCUPACIÓN MÁXIMA	No procede
Nº DE PLANTAS	4 plantas
ALTURA MÁXIMA	14,00 M
RETRANQUEOS	No proceden.

FICHA 4. EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

Se consideran incluidos en este uso todos los edificios e instalaciones destinadas a la enseñanza en sus distintos grados. Se incluyen igualmente todas las dependencias e instalaciones anexas a la docencia, como las deportivas, viviendas de profesores, residencias de estudiantes (colegios mayores), laboratorios, viviendas de conserjes y auxiliares, etc.

USO BÁSICO Docente y Equipamiento



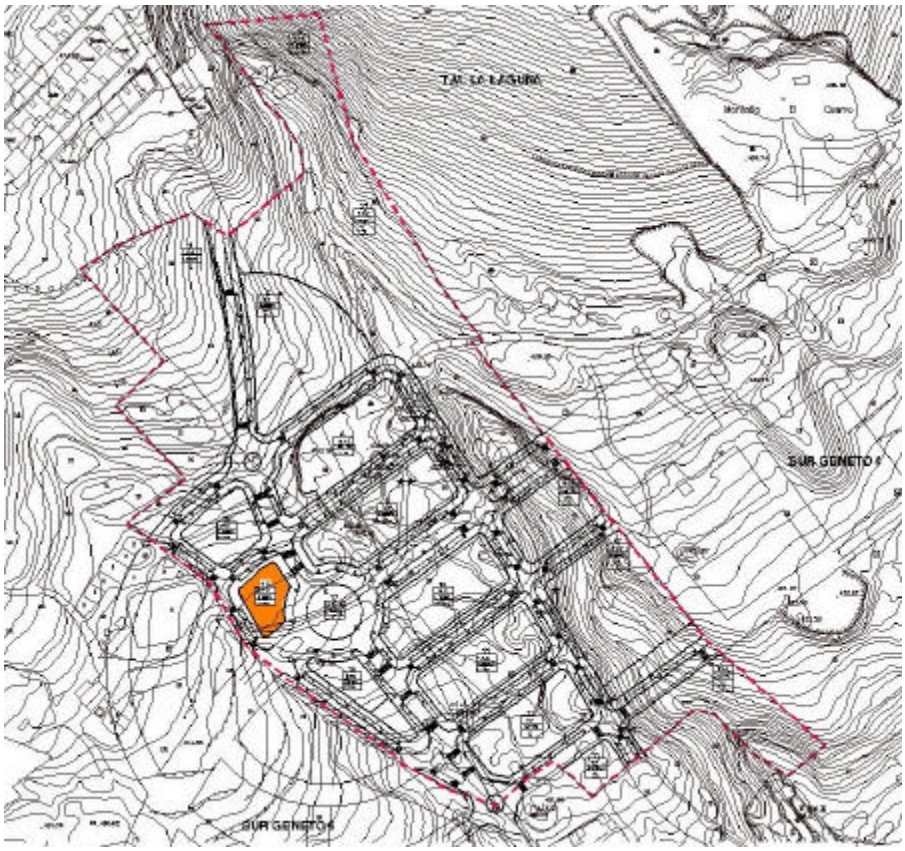
PLANO EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES

USOS COMPATIBLES	Sociocultural, Recreativo y Deportivo. Residencial al servicio del uso dominante.
DOMINIO:	Público.
TIPOLOGÍA EDIFICABLE	Edificación abierta.
EDIFICABILIDAD	1,33 M2 const/M2 suelo.
OCUPACIÓN MÁXIMA	No procede
Nº DE PLANTAS	4 plantas
RETRANQUEOS	No procede.

FICHA 5. EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL ESC

Comprende la prestación de asistencia sanitaria a la población y mediante los servicios sociales.

USO BÁSICO **ART. 51 y 52, del Anexo 4 (Condiciones de Uso)**



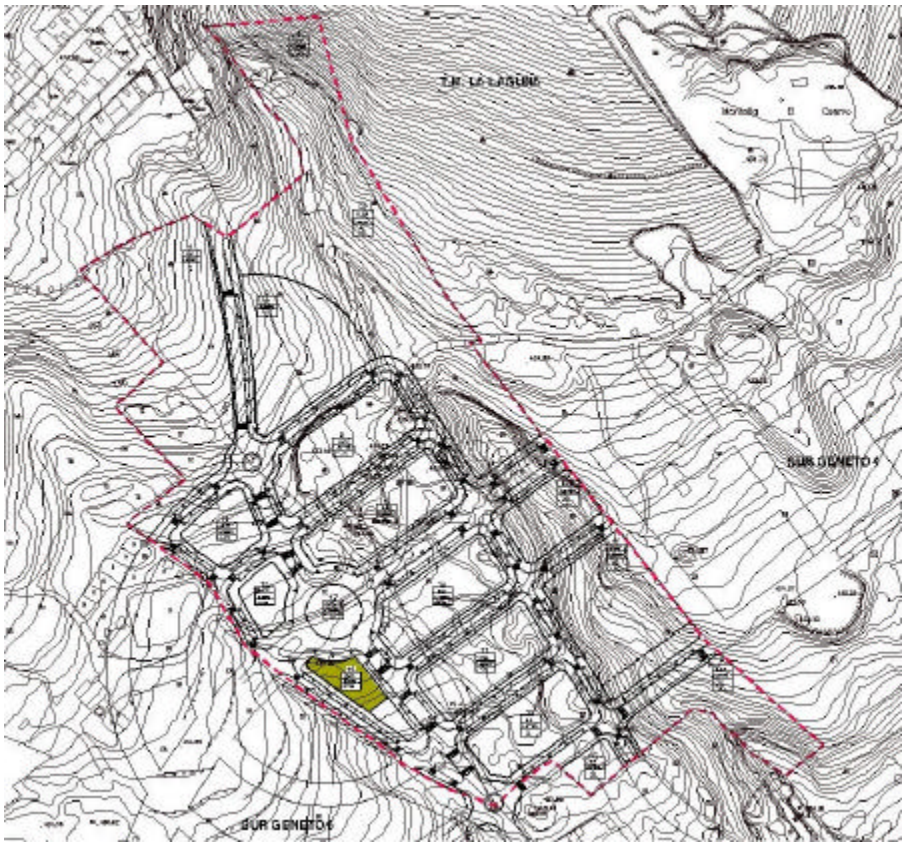
PLANO EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL

USOS COMPATIBLES	Art. 40, del Anexo 4 " Condiciones de Uso".
DOMINIO	Privado
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Cerrada
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1.278 M2 const.
OCUPACIÓN	100%
Nº PLANTAS	2 Plantas
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	7,20 m.
SÓTANO Y SEMISOTANO	Se permiten
APARCAMIENTOS	Una plaza como mínimo por cada 100 M2 de construcción

FICHA 6. EQUIPAMIENTO COMERCIAL ECO

Se incluye dentro de esta clase de equipamiento comunitario los servicios comerciales.

USO BÁSICO Comercial categoría 3ª.



PLANO EQUIPAMIENTO COMERCIAL

USOS COMPATIBLES	Art.22 Anexo 4.
DOMINIO	Privado
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Cerrada
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1 M2 const. / M2 Edificables
OCUPACIÓN	100%
Nº PLANTAS	1 Plantas
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	4,20 m.
SÓTANO Y SEMISOTANO	Se permiten **(ART. 166 de la ADAPTACIÓN BÁSICA DEL P.G.O.)**
APARCAMIENTOS	Una plaza como mínimo por cada 100 M2 de construcción, (**ART. 214** de la **ADAPTACIÓN BÁSICA DEL P.G.O.)**

En Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2005

Fdo. Cristóbal Vargas Casañas

INDICE

7.1. INTRODUCCIÓN
7.2. ESTUDIO ECONÓMICO
7.2.1. CAPÍTULO DE OBRA
7.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA
7.4. COSTO RELATIVO DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN
7.5. COSTO RELATIVO DEL SUELO
7.6. COSTO MEDIO DEL SUELO NETO PRIVADO
7.7. COSTO RELATIVO DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA
7.8. REPARTO DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN
7.9. APROVECHAMIENTO.

7.1. INTRODUCCIÓN.

El presente **"ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO"** corresponde al **PLAN PARCIAL GENETO 5 . EL GRAMAL,** perteneciente al Municipio de San Cristóbal de La Laguna, su redacción se tiene por objeto cumplimentar lo exigido en los **Art. 55, 57 y 63 del R.P.L.S**., constituyendo de esta forma el **DOCUMENTO Nº 7** del citado Plan.

Su finalidad es evaluar el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, definido en el **PLAN DE ETAPAS,** formalizado en el **DOCUMENTO 6,** de este Plan Parcial

7.2. ESTUDIO ECONÓMICO.

Incluimos en este apartado la evaluación aproximada del coste de ejecución de las obras de urbanización y los servicios en el **PLAN DE ETAPAS**, sirviendo como valores aproximados del costo del M2 de urbanización bruto, los estimados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias según el Cuadro de Costos Unitarios Orientativo de Construcción del 29 de Octubre de 1998.

7.2.1. CAPITULO DE OBRA.

Con el fin de estimar los costos desglosados de las obras se distinguen los capítulos siguientes:

I. MOVIMIENTO DE TIERRAS
II. MUROS Y REPARACIONES EXISTENTES
III. ACERAS.
IV. PEATONES.
V. FIRME
VI. SEÑALIZACIÓN
VII. RED DE ABASTECIMIENTO
VIII. RED DE SANEAMIENTO
IX. RED DE PLUVIALES
X. RED DE ELÉCTRICAS
XI. CANALIZACIÓN TELEFÓNICA
XII. JARDINERÍA Y ZONAS VERDES

7.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Para la valoración de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios se ha elaborado el siguiente cuadro que incluye los costos de los diferentes capítulos, constituyendo el presupuesto de Ejecución Material.

Como consecuencia para pasar del Presupuesto de Ejecución Material al correspondiente de Contrata se ha supuesto un 17% que englobaría los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

Además de las obras existen diferentes actividades generadoras de gastos como:

- **Honorarios Técnicos Redacción Plan Parcial**
- **Honorarios Técnicos Redacción Proyecto de Urbanización y Dirección Técnica.**

Para atender a estas tareas se ha estimado un coeficiente del 20% sobre el Presupuesto de Contrata..

En el cuadro siguiente se recoge el resumen, por capítulos, de la evaluación económica de las obra, en pesetas.

CAPÍTULO	DESIGNACIÓN	PTAS.	EUROS
I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	17.716.263	106.476,89
II	MUROS Y REPOSICIONES	1.796.215	10.795,47
III	ACERAS	72.895.499	438.110,77
IV	PEATONALES	21.175.087	127.264,83
V	FIRME	40.764.522	244.999,71
VI	SEALIZACIÓN	6.512.790	39.142,66
VII	RED DE ABASTECIMIENTO	34.827.057	209.314,83
VIII	RED DE SANEAMIENTO	65.418.693	393.174,27
IX	RED DE PLUVIALES	8.986.599	54.010,55
X	REDES ELÉCTRICAS	56.691.346	340.721,85
XI	CANALIZACIÓN TELEFÓNICA	6.296.266	37.841,32
XII	JARDINERÍA Y Z. VERDES	13.094.663	78.700,51
	TOTAL P.E.M.	346.175.000	2.080.553,65
	17 % GASTOS GENERALES Y B.I.	58.849.750	353.694,12
	PRESUPUESTO CONTRATA	405.024.750	2.434.247,77
	HONORARIOS TÉCNICOS PROF. Y GASTOS DE GESTIÓN. (20% S/ P.C.)	81.004.950	486.849,55
	PRESUPUESTO TOTAL	**486.029.700**	**2.921.097,32**

* No está incluido el costo de la canalización del Barranco de Las Pescadoras que ha de ser ejecutado por la propiedad del Sector.

7.4. COSTOS RELATIVOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN.

En el siguiente cuadro se recogen los costos que suponen la realización de las obras de urbanización de los mismos en relación con la superficie de suelo bruto, superficie de suelo neto privado y superficie edificable en el Plan Parcial.

SUELO Concepto	PRESUPUESTO Ptas./Euros	SUPERFICIE M2	COSTO Ptas.(Euros)/ M2
SUELO BRUTO	486.029.700 2.921.097,32	66.217	7.340 44,11
SUELO NETO **Sup. Parcelas**	486.029.700 2.921.097,32	44.033,8	11.037,7 66,34
SUP. EDIFICABLE **Residencial**	486.029.700 2.921.097,32	8.677,5	56.010,3 336,63

7.5. COSTO RELATIVO DEL SUELO.

El valor de la finca que conforma la totalidad del sector, se estima en 1.000 Ptas./M2.(6,01 Euros/M2) En el siguiente cuadro recogemos la repercusión del coste en relación de los conceptos antes contemplados.

SUELO Concepto	PRESUPUESTO Ptas./Euros	SUPERFICIE M2	COSTO Ptas.(Euros)/ M2
SUELO BRUTO	60.917.000 416.110,73	60.917	1.000 6,01
SUELO NETO **Sup. Parcelas**	60.917.000 416.110,73	44.033,8	1.383,41 8,31
SUP. EDIFICABLE **Residencial**	60.917.000 416.110,73	8.677,5	7.020,1 42,19

7.6. COSTO MEDIO DE SUELO NETO PRIVADO.

Al objeto de establecer un precio "medio" del SUELO NETO PRIVADO: 8.677,5 M2, a nivel de Sector y teniendo en cuenta los cuadros anteriores, añadiremos al coste del suelo la repercusión del coste del total urbanizable lo que representa:

SUELO Concepto	ADQUISICIÓN SUELO Ptas. (Euros)/M2	URBANIZACIÓN GESTIÓN Ptas.(Euros)/M2	COSTO Ptas.(Euros)/M2
SUELO NETO	1.000 6,01	7.340 44,11	8.728,3 50,12

7.7. COSTO RELATIVO A LA SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA.

La repercusión de los costes del suelo de urbanización, sobre los 30.215 M2C de SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA del sector, representa:

SUELO Concepto	ADQUISICIÓN SUELO Ptas.(Euros)/M2	URBANIZACIÓN GESTIÓN Ptas.(Euros)/M2	COSTO Ptas.(Euros)/ M2
SUP. EDIFICABLE	2.016 12,12	16.085,7 96,68	18.101,7 108,79

7.8. REPARTO DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN.

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística **(Art. 186),** " serán a cargo de los propietarios del terreno afectado los costes de Urbanización". El Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, como beneficiario del 38% del aprovechamiento medio del sector, ha de afrontar los costos de las obras de urbanización incluidos los honorarios a técnicos profesionales, exclusivamente, en aquel porcentaje. Para aclarar numéricamente los anterior se ha confeccionado el siguiente cuadro.

ETAPA	PROPIETARIO Ptas./Euros	AYUNTAMIENTO Ptas./Euros	TOTAL Ptas./Euros
TOTALES	301.338.414	184.691.286	486.029.700
	1.811.080,34	1.110.017,98	2.921.097,32

7.9. APROVECHAMIENTO.

El APROVECHAMIENTO del Sector de **SUELO URBANIZABLE SUR GENETO 5 - EL GRAMAL**, según la FICHA DEL DOCUMENTO DE DESARROLLO DE SECTORES DE LA A.B. DE P.G.O. del T.M. de San Cristóbal de La Laguna, es de 0,8 M2 Const/Suelo., eso equivaldría a un APROVECHAMIENTO REAL de 48.734 M2 edificables.

De estos 48.734 M2 edificables corresponden:

28.340 M2C EDIFICACIÓN PRIVADA RESIDENCIAL
823 M2C EDIFICACIÓN PRIVADA COMERCIAL SOCIAL
1.052 M2C EDIFICACIÓN PRIVADA SOCIAL CULTURAL
18.519 M2C EDIFICACIÓN PÚBLICA RESIDENCIAL
48.734 M2C EDIFICACIÓN TOTAL

APROVECHAMIENTO TOTAL M2	APROVECHAMIENTO PRIVADO M2	APROVECHAMIENTO PÚBLICO M2
48.734	30.215	18.519

Santa Cruz de Tenerife, Mayo de 2005.

Fdo. Cristóbal Vargas Casañas