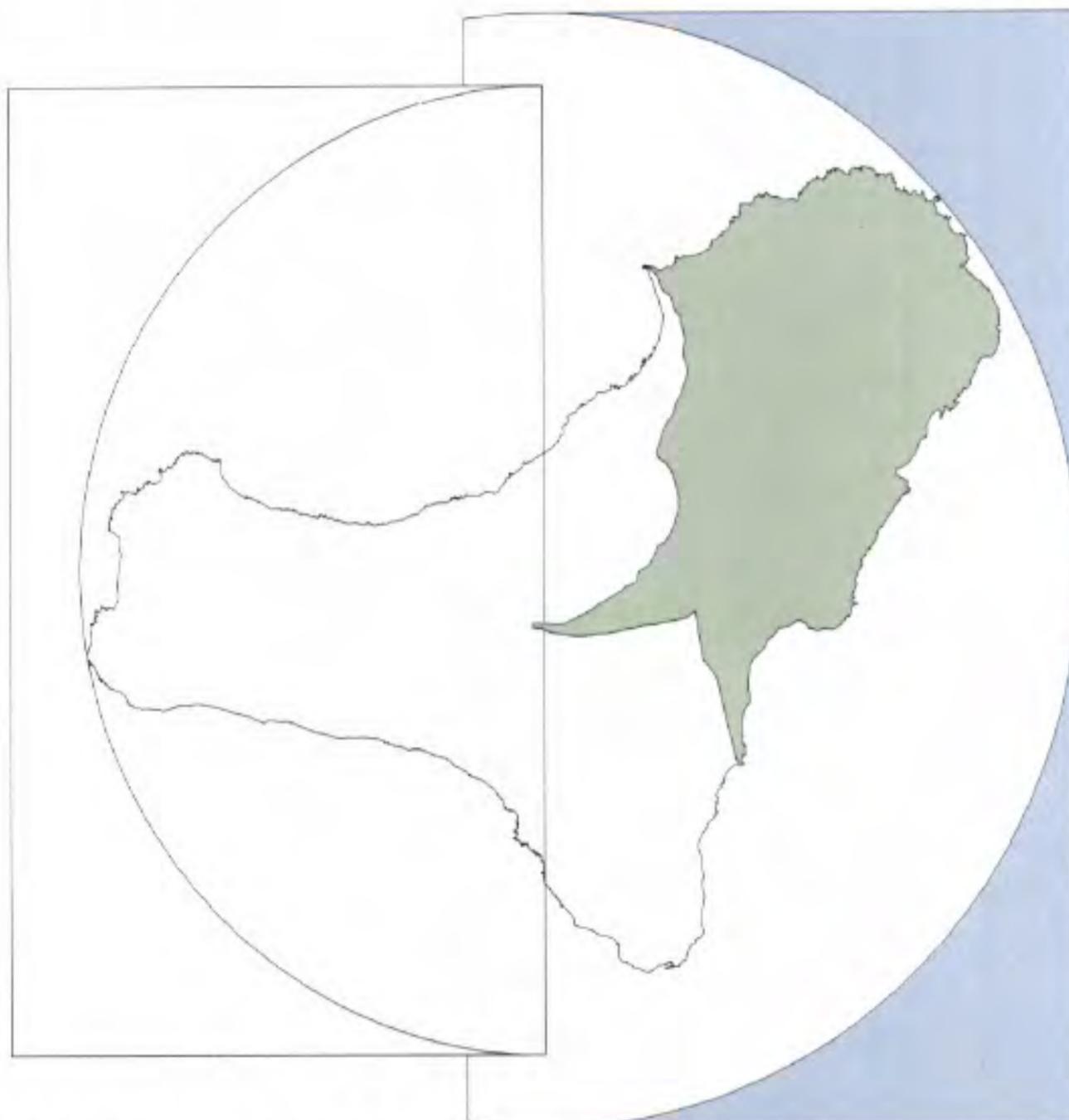


**MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
VALVERDE**



PGO DE VALVERDE.

**MODIFICACION PUNTUAL N° 6: AMPLIACION DEL
ASENTAMIENTO RURAL DE GUARAZOCA PARA
CALIFICAR UNA ZONA DE EQUIPAMIENTO.**

Fernando Puelles López – Arquitecto.
Julio, 2005.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación DEFINITIVA, adoptado por el M.I. Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 7 de agosto de 2006. Valverde, a 14-8-2006.



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación INICIAL adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día Valverde, a

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación DEFINITIVA adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 7 DE AGOSTO DE 2006 Valverde, a 14-8-2006.



PGO DE VALVERDE.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 6: AMPLIACION DEL ASENTAMIENTO RURAL DE GUARAZOCA PARA CALIFICAR UNA ZONA DE EQUIPAMIENTO.

PROMOTOR: MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE.

REDACTOR: FERNANDO PUELLES LOPEZ - Arquitecto.

FECHA: Julio de 2005.

.1 Procedencia de la modificación.

El Ayuntamiento de Valverde ha adquirido una finca en Guarazoca para la construcción de un tanatorio.

.2 Objeto de la modificación.

El objeto de la modificación es ampliar el asentamiento rural y calificar una zona de equipamiento.

.3 Area de ordenación.

El área de ordenación es la delimitada en la documentación gráfica.

Tiene una superficie de 9.956 m²s.

.4 Información.

La finca que se quiere añadir al asentamiento rural de Guarazoca está clasificada como suelo rústico, con tres categorías:

[102] Asentamiento rural (ELP- espacio libre público).

[02] Protección agraria.

[44] Protección complementaria de infraestructuras (incluye el sistema general viario [33]).

[45] Protección complementaria hidrológica.

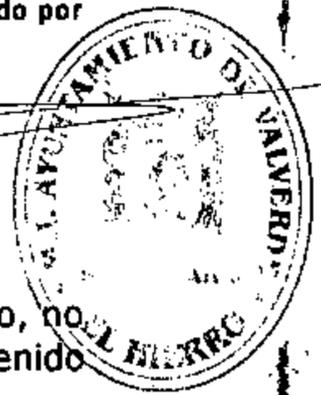
Limita con la carretera HI-10 de Mocanal a Guarazoca, lo que implica la consideración de las zonas de dominio público y de servidumbre de protección, así como la línea de edificación indicada en la legislación de carreteras.

Limita con el barranco de Antón, lo que implica la consideración de las zonas de dominio público y protección correspondientes, según lo dispuesto en la legislación de aguas.

Está afectada por una línea de transporte de energía eléctrica en alta tensión, hecho que debe tenerse en cuenta para imponer la servidumbre correspondiente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación INICIAL adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día Valverde, a

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación ~~DEFINITIVA~~ adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 7 DE AGOSTO DE 2006 Valverde, a 14-8-2006.



.5 Contenido ambiental.

La modificación no altera las determinaciones ambientales del PGO. Por lo tanto, no le es de aplicación el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (RCA: punto 2 del artículo 1).

.6 Memoria de ordenación. Descripción de la ordenación propuesta.

En el ámbito de la modificación:

- o Una parte del asentamiento rural actual [102+ELP] se recategoriza como suelo rústico de protección agraria [02].
- o Una parte del asentamiento rural actual [102+ELP] se recalifica y pasa a ser equipamiento comunitario [102+EQ]
- o El sistema general viario está categorizado como suelo rústico de protección agraria con protección complementaria de infraestructuras [02+44+33]. Sigue siendo un sistema general en suelo rústico, pero se recategoriza como asentamiento rural [102+33].
- o La zona de servidumbre de protección de la carretera está categorizada como suelo rústico de protección agraria con protección complementaria de infraestructuras [02+44]. Se recategoriza como asentamiento rural y se califica como espacio libre público [102+ELP].
- o El cauce y la servidumbre de protección del barranco están categorizados como suelo rústico de protección agraria con protección complementaria hidrológica [02+45]. Se recategorizan como asentamiento rural y se califican como espacio libre público [102+ELP].
- o El resto del ámbito está categorizado como suelo rústico de protección agraria [02]. Se recategoriza como asentamiento rural y se califica como equipamiento comunitario [102+EQ]. Una parte de la nueva zona EQ está afectada por una servidumbre de protección de línea eléctrica.

PGO actual (superficies)			Modificación (superficies)		
[02]	4.110	m ² s	[02]	324	m ² s
[02+44]	2.824	m ² s	[02+44]	0	m ² s
[02+44+33]	1.116	m ² s	[02+44+33]	0	m ² s
[02+45]	531	m ² s	[02+45]	0	m ² s
[102+33]	0	m ² s	[102+33]	1.116	m ² s
[102+ELP]	1.375	m ² s	[102+ELP]	3.354	m ² s
[102+EQ]	0	m ² s	[102+EQ]	5.161	m ² s
9.956 m²s			9.956 m²s		

La modificación aumenta los espacios libres públicos en 1.979 m²s y la superficie de equipamiento comunitario en 5.161 m²s. La superficie del asentamiento rural se amplía en 8.257 m²s.

En el asentamiento rural Guarázoca-Jarales se cumple lo dispuesto en la directriz de ordenación general 63.2:

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación INICIAL adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día Valverde, a

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación DEFINITIVA adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 7 DE AGOSTO DE 2006. Valverde, a 14-8-2006



- o La capacidad máxima es de 234 unidades de vivienda. Considerando la superficie ampliada: $277.272+8.257= 285.529 \text{ m}^2\text{s} = 28,55 \text{ Ha}$, la densidad media es $234/28.55= 8 \text{ ud.viv/Ha}$, que es mayor que 5 ud.viv/Ha .
- o La edificabilidad lucrativa máxima es $114.846 \text{ m}^2\text{t}$. La dotación ampliada de espacio libre público es $30.919+1.979= 32.898 \text{ m}^2\text{s}$, de lo que resulta un estándar de $32.898/1.148,46= 28,65 \text{ m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{t}$, que es mayor que el mínimo ($10 \text{ m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{t}$). La dotación ampliada de espacio libre público y equipamiento comunitario es $32.898+3.886+5.161= 41.945 \text{ m}^2\text{s}$, de lo que resulta un estándar de $41.945/1.148,46= 36,52 \text{ m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{t}$, que es mayor que el mínimo ($20 \text{ m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{t}$).

.7 Normativa.

La normativa urbanística aplicable es la del PGO vigente. Se aplican las normas particulares del suelo rústico de protección agraria [02] y asentamiento rural [102], zonas de sistema general viario [33], espacio libre público [ELP] y equipamiento comunitario [EQ]. Se aplican también las ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

.8 Programa de actuación.

El equipamiento ampliado se considera dentro de la acción 441 (proyectos y obras de construcción de equipamientos de titularidad pública) del subprograma 44 de construcción de equipamientos en asentamientos rurales.

El programa de actuación no varía.

.9 Estudio económico.

El coste de la acción 441 (en el PO actual 1.153 M€) debe incrementarse con los honorarios técnicos y el coste de las obras del nuevo equipamiento, que se calculan con los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos.

La superficie de la parcela del nuevo equipamiento es $5.161 \text{ m}^2\text{s}$. Se considera una ocupación del 10% con una planta de altura ($516 \text{ m}^2\text{t}$) y la adecuación del 10% del resto de la parcela ($465 \text{ m}^2\text{s}$).

Coste del prototipo medio provincial $C_p= 453,20 \text{ €/m}^2\text{t}$.

Coefficiente zonal (El Hierro) $Z= 1,25$.

Coefficiente de calidad (estándar) $Q= 1,00$.

Coefficiente de ponderación (otros) $P= 1,00$.

Coefficiente moderador ($SC < 500 \text{ m}^2\text{t}$) $M= 1,05$.

Coefficiente de uso y tipología (edificio asistencial) $UT_1= 1,61$.

Coste unitario orientativo (edificio asistencial):

$C_{01} = C_p \cdot Z \cdot Q \cdot P \cdot M \cdot U = 453,20 \cdot 1,25 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,05 \cdot 1,61 = 957,67 \text{ €/m}^2\text{t}$.

Superficie construida (se consideran 1 planta) $SC= 516 \text{ m}^2\text{t}$.

Presupuesto de ejecución material $PEM_1 = SC \cdot C_{01} = 516 \cdot 957,67 = 494.157,72 \text{ €}$.

Coefficiente de uso y tipología (acondic.parcela) $UT_2= 0,06$.

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación INICIAL adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día

Valverde, a

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación DEFINITIVA adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 7 DE AGOSTO DE 2006.

Valverde, a 14.8.2006.



Coste unitario orientativo (acondic.parcela):

$$C_{02} = C_p \cdot Z \cdot Q \cdot P \cdot M \cdot U = 453,20 \cdot 1,25 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,05 \cdot 0,06 = 35,69 \text{ €/m}^2.$$

$$\text{Superficie acondicionada } S = 465 \text{ m}^2.$$

$$\text{Presupuesto de ejecución material } PEM_2 = SC \cdot C_0 = 465 \cdot 35,69 = 16.595,85 \text{ €}.$$

$$\text{El presupuesto de ejecución material total es } 494.157,72 + 16.595,85 = 510.753,57 \text{ €}.$$

$$\text{Honorarios } H = PEM \cdot C_s \cdot C_c \cdot C_i$$

Siendo:

$C_s =$ Coeficiente de superficie (entre 400 y 600 m²t se toma $C_s = 0,075$).

$C_c =$ Coeficiente de complejidad (se considera equipamiento público de complejidad simple y por lo tanto se toma $C_c = 0,80$).

$C_i =$ Coeficiente de alcance de la intervención (en misión completa se toma $C_i = 1,00$).

$$\text{Resulta } H = 510.753,57 \cdot 0,075 \cdot 0,80 \cdot 1,00 = 30.645,21 \text{ €}.$$

Para considerar la participación de un técnico auxiliar se multiplica por 1,3:

$$H^* = 30.645,21 \cdot 1,3 = 39.838,77 \text{ €}.$$

El presupuesto de ejecución por contrata se calcula a partir del presupuesto de ejecución material, añadiéndole un 16% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial:

$$PEC = 510.753,57 \cdot 1,22 = 623.119,36 \text{ €}.$$

El coste final es $30.645,21 + 623.119,36 = 653.764,56 \text{ €}$, que se añade al previsto en el PO actual: $0,65 + 1.153 \approx 1.154 \text{ m€}$.

Acción 441	1.154	MC
------------------	-------	----

.10 Tramitación.

No hay que tramitar avance de planeamiento (DL 45.2).

La ampliación del asentamiento rural afecta a la categorización del suelo y por lo tanto a la ordenación estructural del PGO (DL 32.2.A.3). Además, afecta a los espacios libres y aumenta el volumen edificable de una zona de equipamiento comunitario.

Por ambas razones, la aprobación definitiva corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (DL 32.3.b y 46.5) y requiere informe previo del Cabildo Insular, respecto a su acomodación a las prescripciones del Plan Insular de Ordenación (DL 32.3.b).

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación INICIAL adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día Valverde, a

DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación DEFINITIVA adoptado por el MI Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 7 DE AGOSTO DE 2006. Valverde, a 14-8-2006



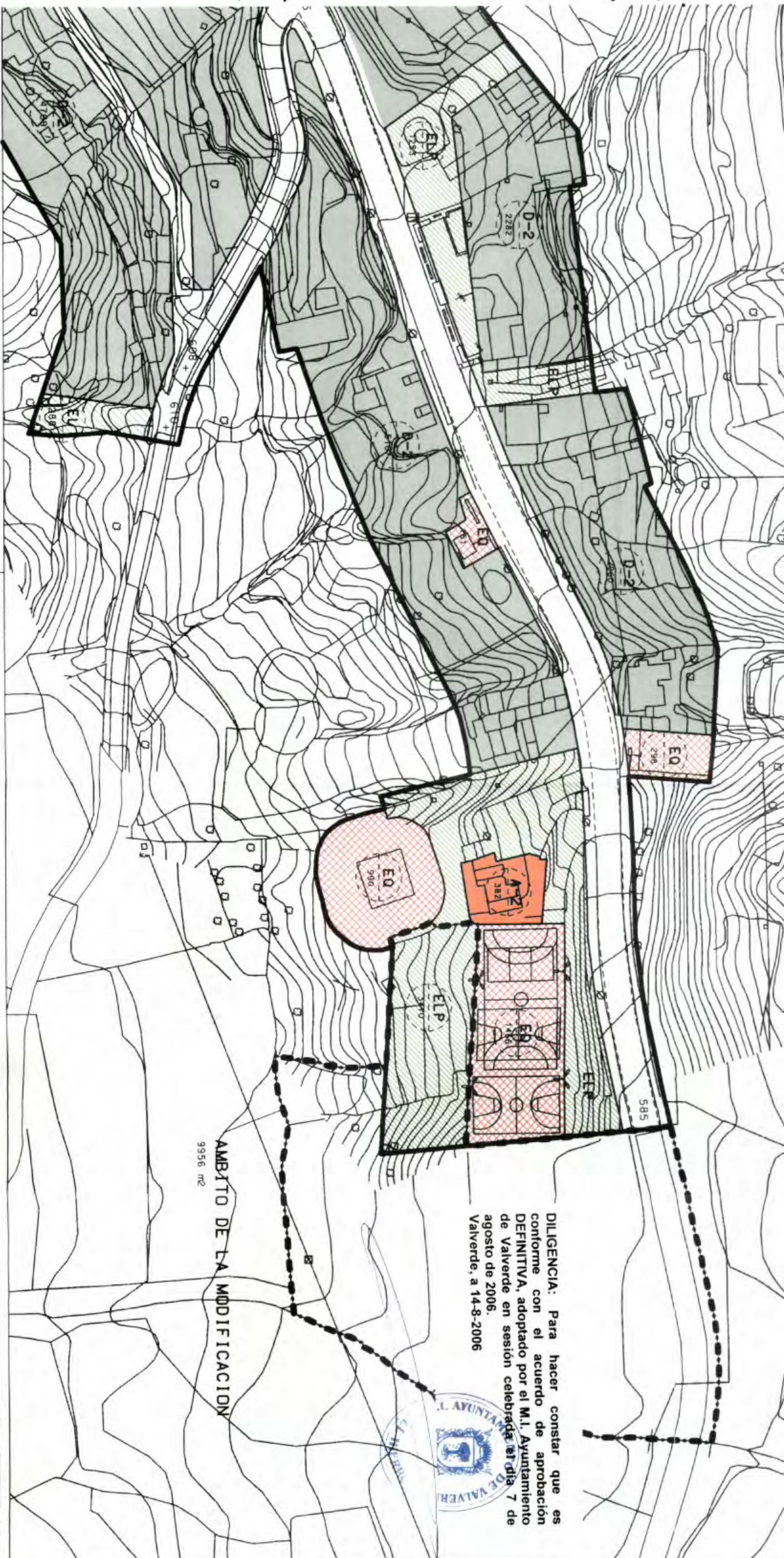
INDICE.

	Pág.
.1 Procedencia de la modificación	1
.2 Objeto de la modificación	1
.3 Area de ordenación	1
.4 Información	1
.5 Contenido ambiental	2
.6 Memoria de ordenación. Descripción de la ordenación propuesta	2
.7 Normativa	3
.8 Programa de actuación	3
.9 Estudio económico	3
.10 Tramitación	4

Planos

Escala

.1 Ordenación vigente (PGO-2002)	1:1.000
.2 Ordenación propuesta	1:1.000



DILIGENCIA: Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación DEFINITIVA, adoptado por el M.I. Ayuntamiento de Valverde en sesión celebrada el día 7 de agosto de 2006.
Valverde, a 14-8-2006



- LIMITE DE SUELO URBANO
- - - LIMITE DE AMBIITO DE INSTRUMENTO DE DESARROLLO
- LIMITE DE ZONA DE ORDENANZA HOMOGENEA

ZONA A, B, C, D, E, I, T, EQ, ELP, EL, VIARIO

ALTURA MAXIMA (NUMERO DE PLANTAS)

SUPERFICIE APROXIMADA (METROS CUADRADOS)

RASANTE



DILIGENCIA:
Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación INICIAL, adoptado por el M.I. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
Valverde, a

DILIGENCIA:
Para hacer constar que es conforme con el acuerdo de aprobación PROVISIONAL, adoptado por el M.I. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día
Valverde, a

MUY ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE

MODIFICACION PUNTUAL N° 6: AMPLIACION DEL ASENTAMIENTO RURAL DE GUARAZOCA PARA CALIFICAR UNA ZONA DE EQUIPAMIENTO.



TITULO I

ORDENACION VIGENTE (PGO-2002).

PLANO N° 1

FECHA 1

JULIO 2005

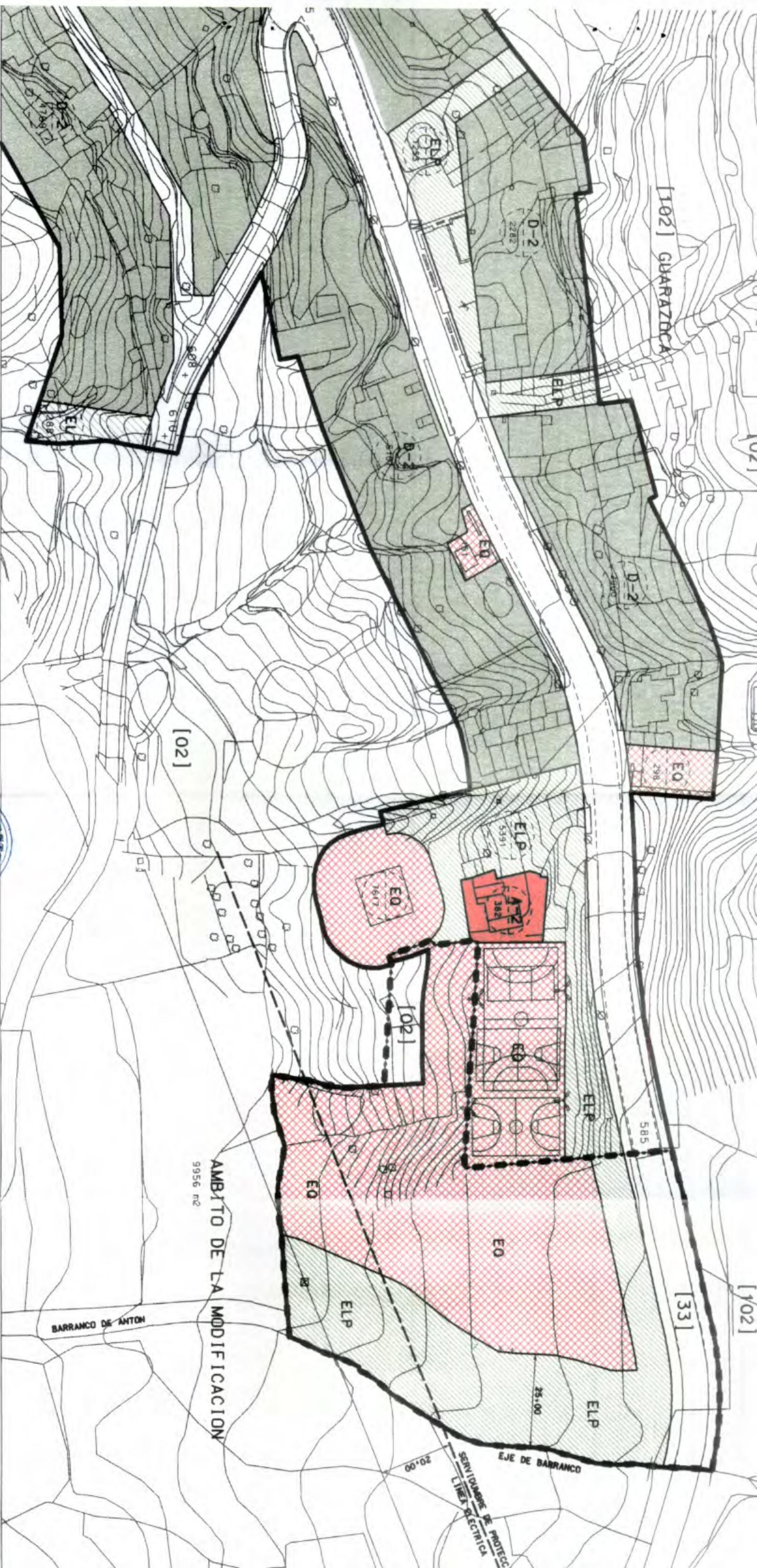
ESCALA 1

1:1000

ZONAS DE ORDENACION HOMOGENEA

SISTEMAS GENERALES

927



- LIMITE DE SUELO URBANO
- - - LIMITE DE AMBITO DE INSTRUMENTO DE DESARROLLO
- LIMITE DE ZONA DE ORDENANZA HOMOGENEA
- ZONA A, B, C, D, E, I, T, EQ, ELP, EL, VIARIO
- ALURA MAXIMA (NUMERO DE PLANTAS)
- SUPERFICIE APROXIMADA (METROS CUADRADOS)
- RASANTE

ZONAS DE ORDENACION HOMOGENEA SISTEMAS GENERALES

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que es conforme el acuerdo de aprobación INICIAL, todo por el M.I. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 14 de Julio de 2005.

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que es conforme el acuerdo de aprobación DEFINITIVA adoptado por el M.I. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 14 de Julio de 2005.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALVERDE

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE VALVERDE

MODIFICACION PUNTUAL N° 6: APLICACION DEL ASENTAMIENTO RURAL DE GUARAZOCA PARA CALIFICAR UNA ZONA DE EQUIPAMIENTO.

TITULO I

PLANO N° 1

ORDENACION PROPUESTA

2

FECHA: JULIO 2005

ESCALA: 1:1000