

BOLETÍN OFICIAL DE CONTABILIDAD Y CANTAS
ENTRADA 13 AGO. 1984
DELEGACIÓN DE C/O. DE TENERIFE

EL TAMADUSTE
PLAN PARCIAL
DEL
POLÍGONO 2

OFICINA DE VISADOS DEL COAC.
DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Documentación complementaria de Expediente
n.º 12.628... aportada en fecha 12/8/84.....

PROMOTOR

EXMO. AYUNTAMIENTO DE VALVERDE

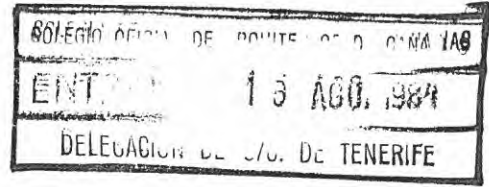
FECHA

octubre 1.983

ARQUITECTOS

agustín cabrera domínguez
m^a nieves febles benitez
josé ángel p^erez calero

MEMORIA



EL TAMADUSTE

PLAN PARCIAL

DEL

POLÍGONO 2

OFICINA DE VISADOS DEL COAC.
DELEGACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Documentación complementaria de Expediente
n.º 12.628... aportada en fecha 17/8/84.....

PROMOTOR

EXMO. AYUNTAMIENTO DE VALVERDE

FECHA

octubre 1.983

ARQUITECTOS

agustín cabrera domínguez
m^a nieves febles benitez
josé ángel p^erez calero

MEMORIA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
ENTRADA 16 AGO. 1984
DELEGACION DE S/C. DE TENERIFE

Sr Jefe Oficina de Visados

Se adjunta el Plan Parcial del Tamaduste.
en el que se ha completado la memoria
en los últimos capítulos. Ordenanzas
iguales a las anteriores (se ha mecanografiado de nuevo). En planos se ha
introducido unas parcelas existentes de
propietarios afectados por lo que ha
habido que modificar 2 parcelitas, cir-
guas. de y cambiarles la forma. También
pequeñas cosas tales como leyendas...

VFOR TRETOR COMIS.
RECEBIENTE TRAMITE
18/7.41

Saludos
J. P. P. P. P.



- 3.3 Relación con el actual núcleo del Tamaduste.
4. CARACTERISTICAS URBANISTICAS.
 - 4.1 Propiedad del suelo y edificación
 - 4.2 Planeamiento vigente.

CAPITULO IV

OBJETIVOS DE LA ORDENACION

1. OBJETIVOS URBANISTICOS
2. CRITERIOS GENERALES SEGUIDOS POR LA ORDENACION PROPUESTA
3. CARACTERISTICAS DE LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA.
 - 3.1 Sistema viaario
 - 3.2 Parcelación y residencia
 - 3.3 Espacios libres
 - 3.4 Equipamiento.
 - 3.5 Infraestructuras.
 - 3.5.1 Red de abastecimiento
 - 3.5.2 Electricidad.
 - 3.5.3 Alumbrado.
 - 3.5.4 Red de saneamiento.
4. RESUMEN DE CARACTERISTICAS
5. PLAN DE ETAPAS
6. MEDICIONES
7. ESTUDIO ECONOMICO
8. GESTION URBANISTICA
9. REPARCELACION
10. ESTUDIO FINANCIERO.



CAPITULO I:

ANALISIS DE LA REALIDAD SOCIAL DEL MUNICIPIO DE VALVERDE.-

1. DEMOGRAFIA.-

1.1 Datos demográficos.-

Las poblaciones actuales, según el último censo, de hecho y de derecho en todo el Municipio de Valverde son 3.454 y 3.478 habitantes respectivamente.

Comparando la población actual con la de los años anteriores, se aprecia un decrecimiento respecto de 1.979 y 1.975.

AÑOS	POBLAC. DE HECHO	POBLAC. DE DERECHO
1.965	3.183	3.754
1970	3.190	3.328
1975	3.753	3.979
1979	4.710	4.110
1981	3.454	3.478

1.2 Composición de la población.-

La composición de la población por edades, tomándose como base el año 1975 y considerando la población de hecho es la siguiente:

0-14 años	26%
15-29 años	19%
30-44 "	17%
45-59 "	17%
60-74 "	16%
75 y más años	5%

Los menores de 30 años representan un 45 % del total de la población.

La distribución de la población según las diferentes etapas de la edad escolar es como sigue:

0-2 años (guardería)	4%
3-5 " (Preescolar)	6%
6-13 " (EGB)	14%
14-17 " (BuP. y C.O.U.)	6%

Estos porcentajes representan las tasas de escolaridad para el cálculo, en cada momento, del número de alumnos por etapa, considerándose todos escolarizados.

1.3 Movimiento natural de la población.-

Las tasas de natalidad y mortalidad medias de 1975 a 1979 son respectivamente 12,52 y 7,04 , - siendo la tasa de crecimiento media durante los mismos años de 5,48.



AÑOS	TASA DE NATALIDAD	TASA DE MORTALIDAD	TASA DE CRECIMIENTO
1975	15,33	4,77	1,05
1976	11,71	8,97	2,74
1977	12,96	8,32	4,65
1978	12,65	6,81	5,84
1979	9,97	6,33	3,65

1.4 Distribución de la población en el territorio.-

Es muy importante para la planificación del territorio el tener conocimiento de la distribución en él de la población.

Para ello tomamos como unidad territorial las secciones censales. El Municipio se encuentra dividido en cinco secciones censales.

Los núcleos que comprende cada sección son los siguientes:

Sección 1ª: Valverde, Echedo, Tamaduste, La Calleta, Tiñor, Puerto de la Estaca, Timijiraque.

Sección 2ª: Mocanal, Tesbabo, Hoyo de Barrio, Benama.

Sección 3ª: Erese, Guarazoca, Casas de Monte, Jarales, Las Montañetas.

Sección 4ª: San Andrés, Las Rosas.

Sección 5ª: La Cuesta, Los Llanos, La Laja, La Torre, Tajace de Abajo, Isora.

La distribución de la población por secciones censales es como sigue a continuación:

SECCION	1970		1981	
	DERECHO	HECHO	DERECHO	HECHO
1ª	1.470	1.443	1.787	1.833
2ª	585	564	589	568
3ª	541	514	405	390
4ª	191	166	221	213
5ª	541	503	476	450
TOTAL	3.328	3.190	3.478	3.454

Desde 1970 la población de hecho ha aumentado en 264 habitantes, representando un incremento del 8,27%

Las secciones 3ª y 5ª han experimentado un notable descenso, -24 % y -10,5 %. Las poblaciones de la 1ª y de la 4ª han aumentado un 27 % y 28 % respectivamente, mientras que la sección 2ª ha experimentado un crecimiento apenas apreciable.

Considerando que el Municipio tiene una superficie de 10.490 Ha., la densidad de población es de 0,33 Hab/Ha.

1.5 Población y vivienda.-

En 1970 la distribución de las viviendas por secciones censales es la siguiente:

SECCIONES	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	TOTAL
POBLACION DE HECHO	1.443	564	514	166	503	3.190
VIVIENDAS	769	329	257	105	241	1.701
FAMILIAS	410	174	150	51	160	945
Nº HAB/VIV	1,87	1,71	2	1,57	2,08	1,87
Nº PERS/FAM.	3,52	3,24	3,42	3,25	3,14	3,37

Siendo la media familiar de 3,37 pers/fam., es característico el 1,87 hab/viv., que indica la existencia de un gran número de viviendas infrautilizadas (45 % aprox.) por diversos motivos (abandono por emigración, 2ª residencia, etc).

Con el número de viviendas existentes en 1970 se podía absorber la población de hecho de 1981, dando una tasa de ocupación de 2,03 hab/viv, por debajo todavía de la media familiar. Es de suponer que a partir de 1970 el patrimonio inmobiliario - haya aumentado, haciendo bajar la tasa de ocupación general por vivienda. Por tanto, en el Municipio no existe una demanda objetiva de viviendas de -- primera necesidad, sin entrar en consideraciones sobre el estado de ellas, que podrían conducirnos a otras hipótesis.

2. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.-

En el año 1975, la población activa representaba un 30 % de la población total. De la población activa un 9 % eran mujeres.

1975	POBLACION
SECTOR PRIMARIO	486
SECTOR SECUNDARIO	202
SECTOR TERCIARIO	251
NO BIEN ESPECIFICADA	175
TOTAL POBL. ACTIVA	1.114
TOTAL POBLACION	3.753

Por sectores la población activa está distribuida de la siguiente manera:

Sector primario	44 %
Sector secundario	18 %
" Terciario	23 %
No bien especificadas	15 %

Se constata que un importante sector de la población activa de 1975 se dedicaba a las actividades directas de la tierra: agricultura, ganadería, pesca, etc.

3. EQUIPAMIENTO ESCOLAR.-

Según la elaboración de datos realizados por ---- Gastyr en 1980, el equipamiento escolar existente es el siguiente:

Preescolar	1
E.G.B.	5/24 uds.
B.U.P.	1/4 cursos.
F.P.	1/4 cursos.

Teniéndose en cuenta la distribución de la población según edad escolar, y tomando como tasas de escolaridad óptimas 4,6,14 y 6 por cada 100 habitantes para Guardería, preescolar, E.G.B. y B.U.P. respectivamente, los alumnos en edad escolar son:

4 %- guardería	138	6 uds.
6 %- Preescolar	207	7 uds.
14 %- E.G.B.	483	16 uds
6 % - B.U.P.	207	7 uds.

4. REALIDAD SOCIAL DEL TAMADUSTE.-

El Tamaduste en 1970 tenía una población de 15 habitantes, repartidos en 5 familias, habiendo 68 viviendas familiares. El número de viviendas ha aumentado desde ese año un 30 % aproximadamente, en cambio el número de familias residentes no ha experimentado -- variación apreciable, lo que se constata la utilización de la vivienda como 2ª residencia, en su mayor parte.

Una oferta de suelo residencial en esta zona iría-



10.-

orientado al 2º alojamiento de residentes y emigran--
tes y de cara a una potenciación turística de las cua
lidades naturales del entorno (clima, balneario, etc).

CAPITULO II:

ANALISIS DE LA REALIDAD FISICA DEL TAMADUSTE.-

1. PREXISTENCIAS NATURALES.-

La topografía del terreno que se tiene como base física de actuación presenta pequeños desniveles generales. El terreno está compuesto por capas de piedras volcánicas, formando un ecosistema natural junto con la parte correspondiente de costa.

El Plan General obliga a la protección de unas determinadas zonas por sus especiales características naturales.

La ría que se utiliza como balneario es un factor cualitativo del entorno y elemento de atracción, junto con el clima, de los asentamientos para el ocio.

2. ANALISIS URBANISTICO.-

2.1 Estructura existente.-

El núcleo urbano semiconsolidado está compuesto por una serie de manzanas edificables según diferentes tipos de ordenanzas por el p.G.:

- Siete manzanas calificadas como C₁, que son "áreas de edificación cerrada o de ocupación intensiva" ..

- Cuatro manzanas calificadas como C₂, siendo "áreas de edificación adosada con jardín delantero o de ocupación semi-intensiva".

- Cinco manzanas calificadas con A_1 , que son "áreas de edificación abierta o de ocupación extensiva dispersa".
- Una manzana calificada como A_2 , que es "área de edificación abierta o de ocupación extensiva agrupada".
- Tres manzanas mixtas C_1-C_2 .

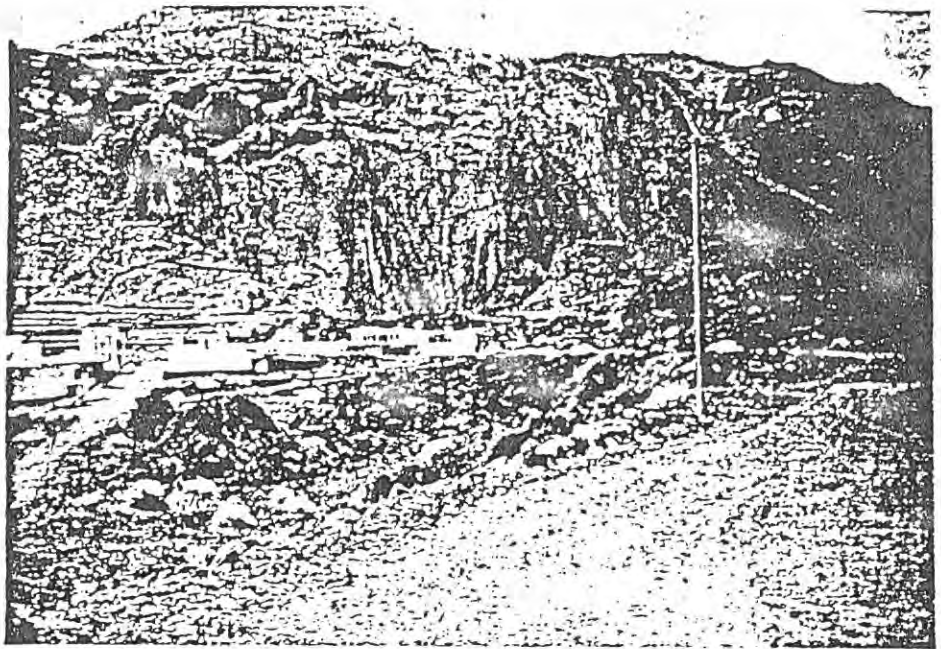
El resultado de la aplicación de las ordenanzas de cada área es una estructura urbana variada en cuanto al elemento edificatorio se refiere, conformado por una trama viaria cuasi-reticular.

La edificación existente representa un 31 % aproximadamente de su estado de colmatación, considerando éste el previsto por el P.G. y número máximo de altura de dos plantas.

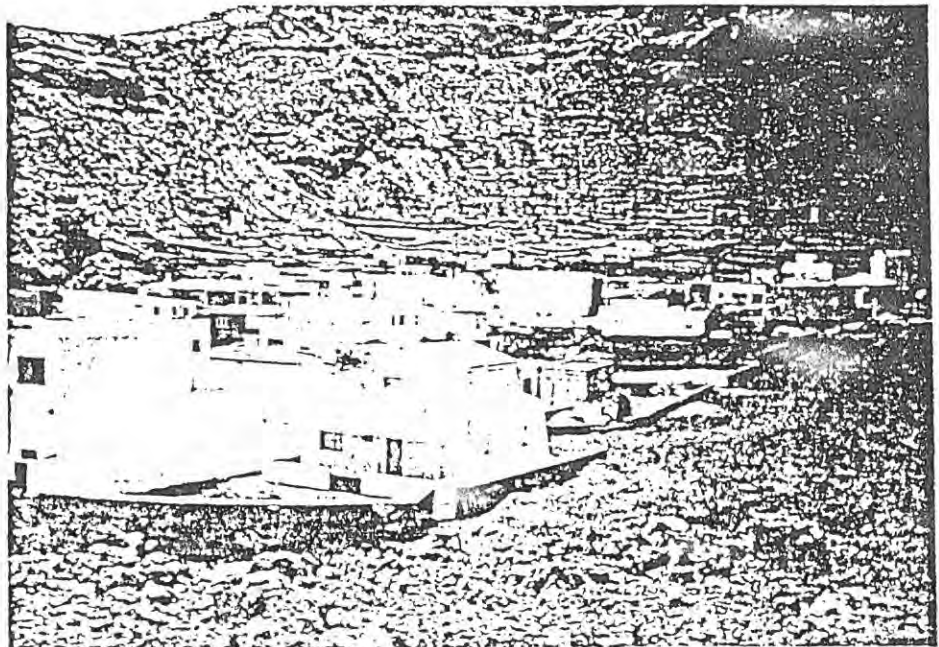
El equipamiento en general es nulo, siendo éste de vital importancia para el futuro desarrollo.

2.2 Tipologías edificatorias.-

La aplicación de las ordenanzas da como resultado varios tipos de viviendas, en su mayoría viviendas unifamiliares: entremedianeras; adosadas con jardines delantero y trasero; a veces el jardín delantero se convierte en porche o terraza cubierta; viviendas aisladas, con jardín a su alrededor y, por consiguiente con cuatro fachadas.



El paisaje urbano tiene aspecto poco ordenado.
Los tipos y soluciones esteticas se adecúan al ni-
vel econòmico de sus moradores.



2.3 Paisaje urbano.-

El paisaje urbano ofrece un aspecto poco ordenado, fruto de la suma de actuaciones de diferentes consideraciones estéticas y como consecuencia del incipiente grado de conformación y de las distintas fases de evolución de la vivienda o nivel económico.

Desde lo alto predomina la azotea practicable sobre la cubierta de tejas. El color dominante de la edificación es el blanco sobre el fondo de color oscuro de la tierra volcánica.

La conformación estética de los edificios es variada: desde un estilo "económico" de fachada plana con distribución funcional de huecos a la que a veces sobresale un volado para formar la terraza delantera, hasta construcciones de configuración quebrada con juego en los elementos de fachada y alguna que otra de estilo "racionalista".

2.4 Entorno natural.-

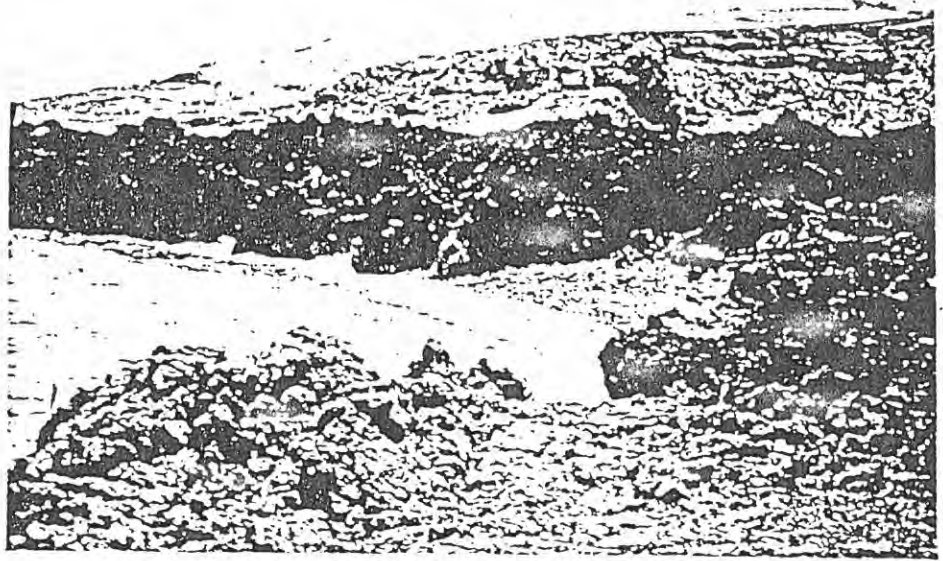
Básicamente hay dos factores naturales que dan carácter a la zona:

- La ría, que es una situación de la costa que permite el disfrute del mar de una manera tranquila y sosegada, en contraste con lo rocoso e inaccesi-

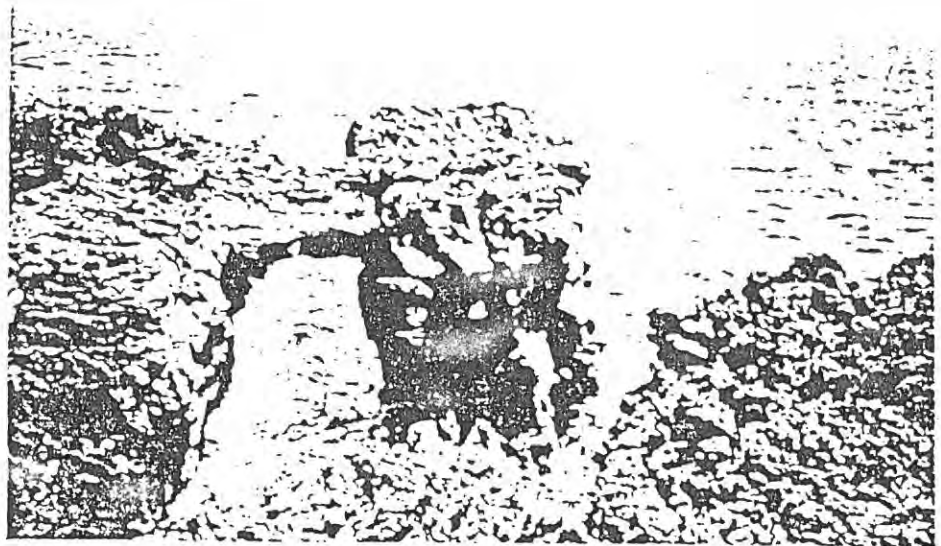


ble del resto de la costa.

- La zona de rocas de lava y picòn que se extiende - desde la montaña al mar y donde se encuentra enclavado el Polígono 2, lugar de actuación del presente Plan Parcial. Ya el Plan General obliga a la conservación de algunas zonas menores de rocas volcànicas, intuyendo la calidad estètica que puede aportar al futuro crecimiento.



Las costas son rocosas e inaccesibles pero de gran belleza natural contrastando el color oscuro de la tierra volcànica con el azul del mar.





El color dominante en la edificación es el blanco. Predomina la cubierta plana sobre la inclinada de tejas.



La ría es el factor natural que más da caracter a la zona. Permite el disfrute del mar sosegadamente

CAPITULO III

ANTECEDENTES.

1. OBJETO DEL PLAN.-

El presente Plan Parcial, tiene por objeto la ordenación de unos terrenos ubicados al noroeste del actual núcleo del Tamaduste, Valverde, correspondiente al polígono II, según lo establecido por el Plan General de Valverde actualmente en vigor.

2. PROMOTORES.-

Es promotor del Plan Parcial del Polígono II del Tamaduste el Excmo. Ayuntamiento de Valverde.

3. ENCUADRE GENERAL.-

3.1 Situación.-

Los terrenos se hayan situados en el Término Municipal de Valverde, en la isla del Hierro, en la zona del Tamaduste, orientado en dirección noreste-noroeste y con la superficie total de 6,85 m².

3.2 Límites.-

Límite al noroeste con el suelo no urbanizable no programado, siendo este un suelo volcánico; al sureste con el mar; al suroeste con el actual núcleo del Tamaduste y al noreste con la ladera.

3.3 Relación con el actual núcleo del Tamaduste.-

En la actualidad existe una vía perimetral común a ambas zonas.

4. CARACTERISTICAS URBANISTICAS.-

4.1 Propiedad del suelo y edificación.-

El propietario del suelo es el Ayuntamiento no siendo pequeñas propiedades especificadas mas adelante y una



parcela también edificable en el margen noroeste. El resto del terreno está totalmente libre de edificación.

4.2 Planeamiento vigente.-

La zona está sujeta a las ordenanzas dictadas por El Plan General de Valverde referentes al polígono II del Tamaduste.

Estas son:

- Uso general, será el turístico. Se destinará a la población de servicios al 20% del solar.
- Aprovechamiento medio se establece, en $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y un 30% de ocupación, sobre el terreno bruto.
- Se establece como zona de protección, la indicada en planos con una superficie de 1,70 Ha.
- Altura de la edificación: 1 planta en las zonas topográficamente más baja.
- Morfología de la edificación: Ciudad Jardín.
- Densidad de ocupación: 20% de la edificación sobre el terreno edificable.
- El sistema viario representará el 5% máximo para automóviles y el 10 % mínimo para peatones.
- Las zonas verdes se situarán en las zonas topográficas más elevadas correspondiendo $20 \text{ m}^2/\text{Viv.}$ ó 100 m^2 de edificación y no siendo inferiores al 10 % del total de la superficie a ordenar.
- Equipamiento. Se reservarán en una proporción mínima de $10 \text{ m}^2/\text{viv.}$ ó $10 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ de edificación residencial. Esta reserva podrá dedicarse al uso Público Asistencial.
- Normas Generales. El Plan cumplirá todas las demás exigencias y condiciones previstas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.



CAPITULO IV

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

1. OBJETIVOS URBANISTICOS.-

- Ordenación integral del polígono de actuación, coherente con la estructura socioeconómica del Municipio.
- Dotación del equipamiento necesario para el normal desarrollo de las actividades (de ocio, comerciales, culturales, etc.).
- Potenciación de la comunicación de la nueva actuación con el núcleo existente y la ría.
- Conseguir una infraestructura viaria que fortalezca las relaciones entre las viviendas, el equipamiento y las zonas de recreo, potenciándose los recorridos peatonales.
- Proponer una tipología edificatoria que se adecúe al entorno físico y permite la satisfacción de las necesidades.
- Protección de las zonas de interés ecológico, ya previstas en el P.G., incorporándolas como parte integrante de las zonas libres de ocio.

2. CRITERIOS GENERALES SEGUIDOS EN LA ORDENACION PROPUESTA.-

Se ha pretendido completar el sistema general, creando grandes manzanas, con vida interior propia, y rodeadas por las vías de circulación rodada.

A la vez que se da continuidad al sistema viario existente, la actuación se concibe como elemento de interacción y transición entre aquel y el resto del suelo urbanizable.

La residencia se ha situado en las dos grandes manzanas en torno a los viales y sendas peatonales.

Los equipamientos se distribuyen entre un lugar accesible desde ambas manzanas y a través de vías rodadas y peatonales.

Los espacios libres a conservar se integran en la residencia y los equipamientos pudiéndose recorrer perimetralmente.



3. CARACTERISTICAS DE LOS ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA.-



3.1. Sistema viario.-

Está formado por un anillo de circunvalación de acceso al conjunto y una vía de penetración a las grandes manzanas que acabando en fondo de saco, permite la accesibilidad a mayor número de viviendas.

Completa el sistema interior un conjunto de sendas peatonales que comunican la residencia con los demás usos y espacios y relacionan el núcleo existente con la nueva actuación. Además, los caminos peatonales se han utilizado para conformar y delimitar los diferentes espacios libres.

Al acceso central se le da una relativa importancia por acceder directamente al núcleo del equipamiento. Se refleja formalmente con aceras de mayor anchura, 2,50 m., con arbolado, siendo la calzada de 7 m., igual que el resto de las vías.

Las calles perimetrales y las de penetración transversal son de 7 m. de calzada y un ancho de acera de 1,5 m.

Los peatonales de acceso a viviendas y los que circundan las zonas de protección tienen tres metros, de ancho.

En los puntos estratégicos de la costa se conforman miradores. Los aparcamientos masivos se localizan en: la calle central, junto a la zona de equipamiento y los otros dos en los fondos de saco. También, es posible aparcar a lo largo de todas las calles proyectadas, ya que la anchura permite la doble dirección y aparcamiento en línea. Tanto el sistema viario como el peatonal se adaptan al máximo a la topografía del terreno.

3.2 Parcelación y Residencia.-

Las diferentes parcelas se han distribuido de tal manera, que todas estén conectadas al sistema viario y, por medio de éste, a los equipamientos y espacios libres.

Las parcelas dedicadas al uso residencial tienen su dimensión mayor en la dirección Norte-Sur, de forma que la edificación adquiera dicha orientación en su sentido longitudinal.

Las parcelas representadas en los planos se sobreentendían mínimas, pudiéndose agrupar a efectos de edificación

un máximo de dos.

Este criterio no es seguido en el grupo de parcelas más cercano a la costa; al estar ubicadas en el grupo de parcelación de una manzana, donde una parte de ella está calificada por el Plan General, como suelo de edificación cerrada intensiva, nos lleva a cambiar la tipología de viviendas, estableciendo en esta zona, viviendas adosadas por ambos lados con retranqueos de 3,00 y 4,00 metros.

Esta flexibilidad permite, adaptar la oferta a la capacidad de la demanda. Por este motivo se disponen parcelas rectangulares de tipo 10 X 16 y de 10 X 22. La edificación se adosará dos a dos retranqueándose 3m. lateralmente y a lindero posterior, y 3 ó 4 m. a fachada principal, teniéndose así la posibilidad de conseguir viviendas de varios tamaños (dos adosadas o una aislada de doble superficie).

3.3 Espacios libres.-

Existen dos tipos de espacios libres por sus características; los ligados a la zona de protección, formando con ello un solo conjunto, y los pequeños espacios o plaza, unidos más directamente a la residencia o a los equipamientos.

Los primeros respetarán al máximo su estado virgen, definiéndose los peatonales que la bordean, con una simple explanación de la senda y acabandola con piedra del lugar.

3.4 Equipamiento.-

Para la localización del equipamiento se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- El comercial y de servicio, cercanos a las vías rodadas para que tengan fácil accesibilidad.
- El cultural o social, por su relación más íntima con las residencias o sus usuarios, están en el interior de las manzanas y dando a las plazas.



- A la vez, los dos tipos de equipamiento dantes con el espacio libre de protección, en sentido longitudinal a toda la actuación.
 - El equipo de servicio que se encuentra más cerca de la costa, se ubica en la encrucijada formada por la vía perimetral rodada y la senda peatonal propuesta por el Plan General.
- Esta localización permite el servicio también al núcleo ya existente.

3.5 Infraestructura.-

3.5.1 Red de Abastecimiento.- La red se prologará de la existente en el actual núcleo del Tamaduste estando ésta en régimen de comunidad, pero previniéndose el paso a poder Municipal, o bien se alimentará de un pozo situado en la zona, garantizándose con ello el consumo de la urbanización. El desarrollo de la red será "ramificado" y se distribuye apoyándose en un ramal.

Se preveen asimismo bocas de incendio repartidas por la urbanización y tomas de riego para las zonas adjudicadas.

3.5.2 Electricidad.- Dada la calidad que se pretende dar a la urbanización las conducciones serán enterradas.

La estación Transformadora actual situada en la zona ha sido prevista para cubrir un kilómetro de radio; por tanto no es necesaria la inclusión de un nuevo transformador.

Red de distribución de baja tensión.

La red será de tipo ramificada existiendo 2 salidas para las acometidas a parcelas de viviendas, una para equipamiento y comercio y otra salida para la alimentación de la Central depuradora. Los conductores irán enterrados por las aceras o zonas comunes. Cada circuito irá entubado independientemente, no pudiendo existir dos circui-

tos en un mismo tubo.



3.5.3 Alumbrado público.- La red de alumbrado de via--
les, partirá del mismo Centro de transformación
que sirve la red de suministro en Baja Tensión.
Ambas redes serán totalmente independientes, dis-
curriendo por tuberías diferentes de modo que no
puedan confundirse.

El mando de la instalación de alumbrado se cen--
tralizará en un cuadro independiente, situado al
exterior de la estación transformadora.

Existirán dos circuitos independientes de alum--
brado:

- Circuito de "Toda Noche" o Alumbrado reducido.
Este circuito alimenta los puntos de luz que han
de permanecer encendidos toda la noche, desempe-
ñando el cometido de alumbrado de señalización y
seguridad. Su apagado y encendido es automático
a través de una célula fotoeléctrica que conecta
el circuito al atardecer y lo deja fuera de ser-
vicio al amanecer.

- Circuito de "Media Noche" o alumbrado complemen-
tario.

Este circuito alimenta al resto de los puntos de
luz existentes de modo que, en unión de los pun-
tos de alumbrado reducido, proporcionan el nivel
de iluminación considerado óptimo.

Se enciende al mismo tiempo que el circuito "To-
da Noche", quedando fuera de servicio en la ma--
drugada por medio de un reloj.

3.5.4 Red de saneamiento.- El sistema de evacuación a
utilizar será el "unitario" esto es, que recoge-
rá por las mismas conducciones las aguas fecales
y pluviales.

El colector general recoge las aguas y al final
de la red se situará la estación depuradora, de
donde se vierte al mar. En la ubicación y cons-

trucción de ésta última, se tendrá especial cuidado para que su incidencia en la zona de protección sea mínima.





4. RESUMEN DE CARACTERISTICAS.-

- Superficie del polígono
- Superficie zona de protección
- Superficie del terreno edificable 49.000 m²

	Según Plan General	Según Plan Parcial
EDIFICACION,		
Ocupación de la edificación (20% edific. sobre terreno edificable).	9.800 m ²	9.632 m ²
RESIDENCIA		
Nº de viviendas		91
Superficie máxima construi.		8.376 m ²
Superficie parcelas		17.910 m ²
EQUIPAMIENTO		
10 m ² /viv. ó 100 m ² edific.	910 m ²	949 m ²
COMERCIO		
2 m ² /viv.	182 m ²	307 m ²
Superficie parcelar		661 m ²
SENDAS PEATONALES Y ESPACIOS LIBRES		
20 m ² / viv. ó 10% superfic. total a ordenar.	5.075 m ²	9.488 m ²
- peatonales		5.084 m ²
- espacios libres		4.404 m ²
RED VIARIA		
Superf. máx. 5% de superf. total	3.425 m ²	2.963 m ²
APARCAMIENTOS		
1 c/100 m ² edific. o viv.	110 ud.	
- Al aire libre (project.)		38
- Interior parcela		72

5. PLAN DE ETAPAS.-

5.1 Finalidad y duración.-

La finalidad del plan de etapas es la de establecer un programa para la realización de obras de urbanización. No obstante, fijaremos una única etapa a realizar, durante la vigencia del Plan General o normas que la modifiquen con el fin de:

1.- No comprometer a la Corporación Municipal, fijando plazos para acometer obras, que no se puedan llevar a cabo, dejando su actuación más libre a las posibilidades económicas en cada momento.

2.- Dada la poca magnitud de las obras de infraestructura fijada por el presente Plan ~~Parcial~~, es posible ir a acometerla por capítulos completos.

Por lo tanto, durante el plazo de ejecución del Plan, podrán simultanearse las obras de urbanización, infraestructura, acondicionamiento y uso público, así como las de edificaciones, superponiéndose o no unas a otras en el tiempo, según disponibilidad de la Corporación.

5.2 Obras de urbanización.-

Para acometer a la urbanización, habrá que desarrollar los siguientes capítulos:

1.- Exploración de la red viaria y peatonal.- Comprende los movimientos de tierras tales como, desmontes y terraplenes, así como los muros de contención realizados con acabado de piedra del lugar y fijados en planos.

En nuestro caso, este capítulo es mínimo, ya que se ha procurado adaptarse al máximo a la topografía existente.



2.- Abastecimiento y red de agua potable.- Se realizará paralelamente a la ejecución del movimiento de tierras de las vías rodadas y peatonales, instalándose los materiales, mecanismos, piezas especiales tanto para el abastecimiento y distribución del agua potable a las viviendas, como al equipamiento, y las zonas públicas.

3.- Redes eléctricas.- Irán enterradas, realizándose paralelamente a las unidades anteriores. Esta comprende, todas las obras necesarias para la instalación, desde el centro de transformación, de la red de alta y baja tensión a viviendas y para el alumbrado público.

4.- Red telefónica.- Abarca las obras de canalización, ejecutándose posteriormente el tendido de la red.

5.- Red de saneamiento.- Incluye todas las obras necesarias, hoyos, cámaras, obras de depuración o eliminación para la evacuación de las aguas negras del sector.

6.- Firmes y pavimentos de la red viaria y peatonal.- Son aquellos definidos en planos y que corresponden a acabado asfáltico en vías rodadas, bordillo de hormigón y baldosa hidráulica en aceras, acabado de piedra del lugar y jable en caminos peatonales y losas de piedra natural o artificial en Plaza Principal. Todo ello previo encachado y solera de hormigón en masa. Incluye asimismo, la realización de las escaleras que se pudieran dar.

5.3 Niveles mínimos de servicios para la edificación.-

Según el art. 82-1º de la Ley del Suelo, se establece como nivel mínimo de urbanización, para la obtención de la condición de solar, aquel en que se hayan ejecutado las siguientes obras:

- 1- Explanación.
- 2- Encintado de aceras.
- 3- Red de distribución de agua potable.
- 4- Red de saneamiento para aguas negras.
- 5- Red de suministros de energía eléctrica.

Se considera sustituto de la red de saneamiento -
para aguas negras, la construcción en la parcela de fo
za séptica y pozo absorbente de dimensiones aptas, -
para la evacuación de las aguas negras.



6. MEDICIONES.-

6.1. Objeto.-

Las siguientes mediciones se consideran orientativas, para conocer el volumen de las obras a realizar, debiéndose profundizar, en el proyecto de urbanización del presente Plan Parcial.

Para ello, se han considerado las siguientes mediciones:

- Vías rodadas.
- Vías peatonales.
- Acabados.
- Red eléctrica.
- Red telefónica.
- Red de abastecimiento y riego.
- Red de alcantarillado.



VIAS RODADAS

Tramo	Desmonte (m ³)	Terraplen (m ³)	Hormigón muros (m ³)	Escaleras (m ²)
A-A'	1.725	150	22	—
C-C'	1.815	200	46	—
F-F'	—	1.050	—	—
1-1'	500	—	—	—
3-3'	600	150	—	—
7-7'	362	600	74	—
TOTAL	5.002	2.125	142	—

VIAS PEATONALES

Tramo	Desmonte (m ³)	Terraplen (m ³)	Hormigón muros (m ³)	Escaleras (m ²)
B-B'	—	—	—	—
D-D'	666	—	103	—
2-2'	—	113	20	—
3-3'	25	—	—	—
4-4'	200	—	65	—
5-5'	57	180	36	—
6-6'	75	—	—	—
9-9'	—	—	—	—
8-8'	—	—	—	—
9-9'	—	—	—	—
H-H'	—	—	—	—
resto	—	—	—	—
TOTAL	10023	293	224	—



ACABADOS

Tramo	Firme asfáltico. (incl. P.G.) (m ²)	Bordillo acera (ml.)	Baldosa Hidráulica (acera) (m ²)	Acabado Natural (piedra jable) (caminos plazas) (m ²)	Escalera piedra (m ²)	Losas Pav. Nat. o Art. (m ²)	Jardín (m ²)
A-A'	2.240	220	286	---	---	---	---
C-C'	2.150	514	657	---	---	---	---
F-F'	2.100	280	364	---	---	---	---
1-1'	1.050	140	182	---	---	---	---
3-3'	665	160	368 220	54	30	---	31
7-7'	1.400	380	494 113	---	---	---	---
B-B'	---	---	---	180	---	---	---
D-D'	---	---	---	930 157	42	---	90
2-2'	---	---	---	255	---	---	---
4-4'	---	---	---	135	15	---	---
5-5'	---	---	---	222	---	---	---
6-6'	---	---	---	204	---	---	---
plaza	---	---	285	---	---	420	---
8-8'	---	---	---	144 88	---	---	---
9-9'	---	---	---	300 80	---	---	6
G-G'	---	---	---	360	---	---	---
H-H'	---	---	---	375	---	---	---
RESTO	---	---	---	900 265	---	---	---
TOTAL	9.605	1.694	2.969	3.749	87	420	207



REDES ELECTRICAS

Línea/Tramo	Baja Tensión (ml.)	Arquetas (ud.)	Alumbrado todanoch/m.noch. (ml.)		Baculo (ud.)	
del tranfm.	600	2	---	---	---	---
LINEA 1						
F-F'	105	4	---	---	---	---
1-1'	150	7	---	---	---	---
A-A'	120	12	---	---	---	---
B-B'	20	2	---	---	---	---
D-D'	100	7	---	---	---	---
2-2'	45	1	---	---	---	---
C-C'	95	9	---	---	---	---
LINEA 2						
F-F'	300	8	---	---	---	---
7-7'	50	2	---	---	---	---
H-H'	65	6	---	---	---	---
3-3'	55	1	---	---	---	---
D-D'	155	11	---	---	---	---
4-4'	90	2	---	---	---	---
C-C'	220	20	---	---	---	---
A-A'	120	12	---	---	---	---
LINEA 3						
F-F'	140	---	---	---	---	---
3-3'	90	2	---	---	---	---
C-C'	55	3	---	---	---	---
LINEA 4						
F-F'	310	2	---	---	---	---
7-7'	90	2	---	---	---	---
resto	100	---	---	---	---	---
ALUMBRADO						
F-F'	---	---	300	300	9	---
7-7'	---	---	40	40	1	---
H-H'	---	---	70	70	---	2
1-1'	---	---	140	150	4	---
A-A'	---	---	320	305	9	---
7-7'	---	---	100	100	4	---
3-3'	---	---	100	95	---	4
D-D'	---	---	250	250	---	11
C-C'	---	---	215	180	---	7
8-8'	---	---	70	70	---	5
2-2'	---	---	45	0	---	2
6-6'	---	---	25	0	---	1
TOTAL	3.075	115	3.165		27	32



RED TELEFONICA

Línea / Tramo	Red reparto (ml.)	Arqueta registro (ud.)
LINEA 1		
1-1'	150	7
A-A'	120	12
B-B'	20	2
D-D'	100	7
2-2'	45	1
C-C'	95	9
LINEA 2		
F-F'	300	8
7-7'	50	2
H-H'	65	6
3-3'	55	1
D-D'	155	11
4-4'	90	2
C-C'	220	20
A-A'	120	12
TOTAL	1.585	100

NOTA: La red principal se considerará desde el punto de distribución de ambito del presente Plan.



ABASTECIMIENTO Y RED DE DISTRIBUCION AGUA POTABLE

Tramo	Red Primaria (ml.)	Red Secund. (ml.)	Red Terciaria (ml.)	Llave paso (ud.)	Arq. Acomet. (ud.)	Boca inc. (ud.)	Boca riego (ud.)
3-3'	150	---	---	1	1	2	1
7-7'	70	---	---	1	1	1	1
F-F'	---	130	---	1	4	1	1
1-1'	---	115	---	---	3	1	1
B-B'	---	20	---	1	2	1	1
F-F'	---	70	---	1	6	---	---
D-D'	---	75	---	1	6	---	---
C-C'	---	70	---	1	6	1	---
A-A'	---	145	---	1	11	---	---
	---	130	---	1	12	---	---
	---	175	---	1	12	2	2
	---	60	---	1	6	1	---
C-C'	---	---	50	1	4	---	---
	---	---	115	1	12	1	---
5-5'	---	---	32	1	1	---	---
D-D'	---	---	100	---	10	2	1
TOTAL	240	970	297	14	97	13	8

NOTA: Se considerará la red principal proveniente del lugar de extracción (pozo), con los mecanismos necesarios y llegará a la red principal.



RED ALCANTARILLADO

Tramo	Pozo Registro (ud.)	Pozo Acomet. (ud.)	Pozo Pluvial (ud.)	Colector (ml.)	Sumidero (ud.)	Cámara desc. (ud.)	Aliviad. (ud.)	E.D. (ud.)
1-1'	---	4	3	115	3	1	---	---
B-B'	---	1	---	20	---	---	---	---
F-F'	2	10	4	300	5	---	---	---
7-7'	3	0	2	90	2	---	---	---
H-H'	0	6	0	30	---	1	---	---
D-D'	1	19	---	250	---	1	---	---
C-C'	---	6	---	55	1	1	---	---
	---	12	---	110	2	1	---	---
	1	15	---	240	3	1	---	---
	1	---	---	150	---	---	1	1
A-A'	2	24	5	320	6	1	---	---
F-F'	---	---	2	100	2	---	---	---
TOTAL	10	97	16	1.820	24	7	1	1



6.2 Resumen de medición.-



VIAS RODADAS Y PEATONALES:

Desmante	6.025 m ³
Terraplén	2.418 m ³
Hormigón muros	366 m ³

ACABADOS:

Firme asfáltico	9.605 m ²
Bordillo de acera	1.694 ml.
Baldosas hidráulicas	2.969 m ²
Piedra o jable (caminos, plazas)	3.749 m ²
Escalera piedra	87 m ²
Losas pavimento natural o artificial	420 m ²
Jardín	207 m ²

RED ELECTRICA:

Baja tensión	3.075 ml.
Arquetas	115 uds.
Alumbrado	3.165 ml.
Baculos	27 uds.
.	32 uds.

RED TELEFONICA

Red de reparto	1.585 ml.
Arquetas de registro	100 uds.

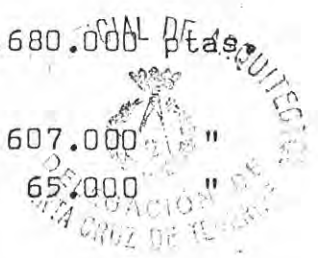
ABASTECIMIENTO Y RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE:

Red primaria	240 ml.
Red secundaria	970 ml.
Red terciaria	297 ml.
Laves de paso	14 uds.
Arquetas acometidas	97 uds.
Bocas contraincendios	13 uds.
Bocas de riego	8 uds.

RED DE ALCANTARILLADO:

Pozos de registro	10 uds.
Pozos de acometida	97 uds.
Pozos de pluvial	16 uds.
Colectores	1.820 ml.
Sumideros	24 uds.
Cámara de descarga	7 uds.
Aliviaderos	1 uds.
Estación depuradora	1 uds.

o plaza (por piedra natural)	1.680.000	"
o equipamientos plazas (bancos, fuente, vallas)	607.000	"
o jardines	65.000	"



3- REDES ELECTRICAS.

- Red baja tensión:		
Movimientos de tierras, conductores, arquetas	8.232.000	"
- Red de alumbrado público		
o movimientos de tierras, conductores,	5.335.500	"
o luminarias	1.132.500	"

4- RED TELEFONICA.

- Red principal		
- Red de distribución y arquetas de acometidas	882.000	"

5- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y RIEGO.

- Red principal		
movimientos de tierras, conducción mecanismos, válvulas regula- doras	2.500.000	"
- Redes: primaria, secundaria terciaria, p/p llaves de paso y arquetas de acometida	3.023.000	"
↳ Bocas de riego e incendios, llaves de paso	357.000	"

6- RED ALCANTARILLADO.

- Pozos de registro de pluviales y arq. sumideros	1.240.000	"
- Pozos de registro generales	300.000	"
- Pozos de acometida de edificios	2.400.000	"

7. ESTUDIO ECONOMICO.-

7.1 Finalidad.-

La finalidad del estudio económico del presente Plan Parcial, es dar un coste aproximado de las obras de urbanización, así como el porcentaje respecto al total. Este coste es orientativo, ya que irá variando, según el aumento del coste de la vida, sin embargo, los porcentajes pueden considerarse, como estimaciones validas.

Para hallar el presupuesto total partimos:

- Superficie bruta del suelo a urbanizar	49.000 m ²
- Cánon de urbanización (ptas. - Junio 1983)	1.200 ptas/m ²
- Coste total de la urbanización (ejecución material) .	58.800.000 ptas.

7.2 Estudio económico de los capítulos desglosados en partidas (ptas. - Junio 1983).-

Se parte de la medición realizada en el capítulo anterior, asignando precios unitarios actuales.

1- MOVIMIENTO DE TIERRAS.

- Desmante y terraplen	
o vías rodadas	2.193.750 ptas.
o vías peatonales	329.695 "
- Muros de contención de hormigón ciclópeo	
o vías rodadas	1.029.500 "
o vías peatonales	1.624.000 "

2- ACABADOS.

- Vías rodadas y aparcamientos firme asfáltico	9.124.750 "
- Vías peatonales	
o aceras y bordillos de h.	5.574.650 "
o peatonales interiores acabado de piedra	3.349.655 "





- Colector enterrado, movimiento tierras, piezas especiales	6.750.000	ptas.
- Camara de descarga	112.000	"
- Aliviadero de crecida y depuradora prefabricada enterrada para 90 viv. aprox.	1.546.000	"
/		
7- HONORARIOS PROFESIONALES.		
- Plan Parcial	940.103	"
- Proyecto urbanización y dirección	2.400.000	"
TOTAL	<u>3.340.103</u>	<u>ptas.</u>

7.3 Resumen de presupuestos.-

El resumen de presupuestos por capítulos que intervienen en la urbanización, queda desglosado de la siguiente forma:

- Viales y aparcamientos	21 %	12.348.000	ptas.
- Vías peatonales y aceras	18,5 %	10.878.000	"
- Plazas y jardines	4 %	2.352.000	"
- Red eléctrica de baja tensión	13 %	8.232.000	"
- Red de alumbrado público	11 %	6.468.000	"
- Red telefónica	1,5 %	882.000	"
- Abastecimiento agua potable y riego	10 %	5.880.000	"
- Saneamiento y depuración	21 %	12.348.000	"
TOTAL PRESUPUESTO 100 %		<u>58.800.000</u>	"
22 % Beneficio industrial y gastos generales		12.936.000	"
Honorarios profesionales		<u>3.340.103</u>	"
T O T A L		<u>75.076.103</u>	<u>ptas.</u>

Asciende el mencionado presupuesto (ptas. - Junio 1983) a la cantidad de : SETENTA Y CINCO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL CIENTO TRES PESETAS.



7.4 Costes relativos de la urbanización.-

Indican el coste medio de implantación de los servicios y obras de urbanización en relación, con la superficie total del sector, superficie de la zona ocupada por la edificación y superficie edificable, todo ello calculado, con el coste total actual.

- Coste por m² de suelo del polígono 1.095 ptas.
- Coste por m² de suelo residencial y comercial 4.043 "
- Coste por m² superficie ocupada por edificación 7.785 "
- Coste por m² superficie ocupada por viviendas y comercios 8.646 "

7.5 Coste de las expropiaciones.-

Para el cálculo del valor de las expropiaciones de las porciones de parcelas afectadas, partimos de la repercusión del coste de la urbanización por metro cuadrado de suelo residencial y comercial, incrementado en un 20 % por gastos de promoción y gestión. Considerando el resultado como precio idóneo de metro cuadrado de parcela urbanizada, se efectúan deducciones por ausencia de infraestructura viaria (un 22 %) y de servicios urbanos (un 40 %).

- Repercusión de los costes de urbanización por m2 de suelo residencial y comercial4.043 pts
- 30 % incremento por Promoción y gestión.....1.213 pts
- Valor m2 solar urbanizado 5.256 pts
- Deducción por ausencia infraestructura viaria: 20 % 1.051 pts
- Deducción por ausencia de servicios urbanos: 40 % 2.102 pts
- Valor m2 parcela sin urbanizar2.103 pts



. Superficie a expropiar a D. José Gaspar Ortega: 45 m2
- valoración:... 94.635ptas

. Superficie a expropiar a D. Fernando Zamora: 55 m2
- valoración:....115.665ptas

COSTE TOTAL TERRENOS A EXPROPIAR....210.300 ptas

8. GESTION URBANISTICA.-

8.1 El sistema de actuación.-

El sistema de actuación para la ejecución Parcial, será el de COOPERACION, en el que los propietarios del polígono aporten el suelo de cesión obligatoria y la Administración, ejecuta las obras de urbanización y se aplicará la EXPROPIACION a las parcelas cuyo aprovechamiento real sea bastante menor que la parcela mínima.

Los costes de la urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. El Ayuntamiento participará en dichos costes, en la proporción que le confiere la titularidad de la mayor parte del Polígono y del 10 por 100 del aprovechamiento medio. Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios, en proporción al valor de la finca que le sean adjudicadas en la reparcelación.

8.1.1 Justificación.- Se elige el sistema de cooperación por las razones siguientes:

- El Ayuntamiento es propietario de la mayor parte del Polígono.
- La estructura de la propiedad del suelo facilita este sistema.
- La necesidad de poner rápidamente en oferta suelos que equilibren los precios del mercado y potencien cualitativamente la zona, para su relanzamiento como lugar de ocio y descanso.
- Expropiación de los terrenos cuyo aprovechamiento es bastante inferior a la parcela mínima.

8.2 El Polígono de actuación.-

El territorio objeto del Plan Parcial consta de un solo polígono, el llamado por el Plan General el Polígono 2, del sector de Tamaduste.

Dentro de este polígono definido por el Plan General, se llevará a cabo la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.



8.3 Aprovechamientos medios del suelo urbanizable programado y del polígono de actuación.-

El aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado Turístico está definido en el Plan General: $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$, un 30 % de ocupación sobre el terreno bruto y una altura máxima de dos plantas. El aprovechamiento medio, referido a m^2 construidos por cada m^2 de suelo, es de $0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

El Plan General, fija que el 10% del aprovechamiento medio de cesión obligatorio del Ayuntamiento se determinará en m^3 .

El aprovechamiento del Polígono 2 es de, $0,143 \text{ m}^2/\text{m}^2$, al imponer el P.G. para éste una ocupación del 20 % de la edificación sobre el terreno edificable y altura máxima de una planta.

Por tanto, este Polígono se encuentra con defecto de aprovechamiento al ser inferior al de la totalidad del suelo urbanizable programado.

El aprovechamiento tan bajo de este polígono se debe a la gran superficie destinada por el Plan General a espacios libres (zonas de protección). El Reglamento de Gestión Urbanística (art. 51) prevé una compensación en el caso que no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores que tengan un aprovechamiento medio superior al de todo el suelo urbanizable programado, para aquellos propietarios afectados por el Plan General por sistemas de comunicación, espacios libres y equipamiento.

8.4 Cesiones obligatorias y gratuitas.-

Los propietarios de suelo afectados por la actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas al Ayuntamiento, de terreno establecido en la Ley del Suelo (art. 84 - 3a y b R.G.U.) son las siguientes:

- Los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, espacios libres, centros culturales y demás servicios públicos.
- El 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector.





El Ayuntamiento está obligado a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como resultado del cumplimiento de los deberes de cesión - obligatoria que recaen sobre los propietarios (art. 47.1 R.G.U.).

8.5 Resumen de los aprovechamientos reales resultantes.-

Los aprovechamientos de las parcelas originarias y comprendidas en el polígono de actuación resultan de aplicar el 90% del aprovechamiento medio del sector a las superficies de las diferentes propiedades, como se refleja en el cuadro anexo.

El aprovechamiento real es el hecho efectivo en el polígono de actuación.

El Ayuntamiento es prácticamente el receptor de todo el defecto de aprovechamiento del polígono. Para su compensación, ha de tomar parte en la comunidad parcelatoria o compensatoria, correspondiente a los polígonos que resultan con exceso de aprovechamiento (art. 50.3 R.G.U. y art. 84.4 L.S.)

A los propietarios de las parcelas originarias nº 2, 6 y 8 se les compensarán en metálico, como reducción de sus participaciones en los costes de urbanización, las diferencias (4,25 m², 6,57 m² y 32,32 m², respectivamente) entre sus derechos de aprovechamiento y los hechos efectivos en el polígono. Ver cuadro anexo.

Los propietarios de las parcelas primitivas 3 y 4 tendrán que abonar, como aumento de sus participaciones en los costes de urbanización, las diferencias (1,69 m² y 52,60 m² respectivamente) entre sus derechos de aprovechamiento y los hechos efectivos en el polígono (mayor que los anteriores). En el caso de la vivienda existente, al no tener posibilidad la parcela resultante de parearse con la contigua, se le da un aprovechamiento de 112 m² para que tenga facilidad de llegar a completar un programa mínimo de vivienda familiar.



Al ser los aprovechamientos de las parcelas narias 1 y 7 bastante inferiores al de la parcela ma, se le aplican el sistema de expropiación.

Proprietarios	Superficie ² afectada (m ²)	Aprovech. ² medio AM = $\frac{0,33}{m^2} \times S(m^2)$	Cesión 10% AM (m ²)	Derecho Aprovech. AM-10%(m ²)	Aprovech. real (m ²)	% de particip.
Ayuntamiento	66.435,63	21.923,75	—	21.923,75	9.030	97,09
1- D. José Gaspar Ortega	45,00	14,85	1,48	13,37	EXPROP.	—
2- D. Eutimio Morales	250,00	82,50	8,25	74,25	70	0,37
3- D. Rafael Martín	230,00	75,90	7,59	68,31	70	0,34
4- D. Santiago Martín (v. exist)	200,00	66,00	6,60	59,40	112	0,29
5 y 6- D. Valentín Gutiérrez M.	6 + 487,50 = 493,50	162,85	16,28	146,57	140	0,72
7- D. Fernando Zamora	55,00	18,15	1,81	16,34	EXPROP.	—
8- D. Cesareo Rodríguez Sánchez	815,87	269,24	26,92	242,32	210	1,19
TOTALES	68.525,00	22.613,24	68,93	22.544,31	9.632	100 %



9. REPARCELACION.-

9.1 Aspectos Generales.-

La reparcelación es la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en el polígono de actuación para su nueva parcelación, según se concreta en este Plan Parcial, con la adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios (particulares y Ayuntamiento), según sus respectivos derechos.

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios, según se especifica en planos, sustituirán a las iniciales, "sin solución de continuidad a todos los efectos" (art. 71 R.G.U.).

La reparcelación tendrá por objeto:

- a) La distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargos que la ejecución del Plan Parcial implica.
- b) El situar sobre las parcelas que indican en planos, aptos para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.
- c) Localizar sobre las parcelas que se indican en planos, aptas para la edificación, el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

9.2 Competencia.-

La competencia para tramitar, resolver provisionalmente el expediente de reparcelación, corresponde al Ayuntamiento. Al estar comprendido dentro de la unidad reparcelable bienes municipales, la resolución definitiva del expediente corresponderá a la Comisión Provincial de Urbanismo.



10. ESTUDIO FINANCIERO.-

10.1 Costes de la urbanización.-

Los propietarios de terrenos afectados por la actuación del Plan Parcial están obligados a sufragar ± los costes de la urbanización, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

10.2 Inversiones a asumir por el Ayuntamiento.-

Las inversiones a asumir por el Ayuntamiento provienen como titular del 10% del aprovechamiento medio del Sector y como propietario de suelo comprendido en el polígono de actuación.

Su porcentaje de participación en las cargas, según se refleja en el cuadro, es el 97'09 %.

10.3 Inversiones a asumir por los particulares.-

Los particulares participarán en los costes de urbanización e implantación de servicios de su polígono en proporción al 90% del porcentaje que las superficies de sus terrenos representen, frente a la superficie total del polígono.

Los porcentajes de participación de cada propietario se especifican en cuadro anexo.

10.4 Cuadro resumen del reparto (Ptas. de Junio 1983).-

	% Participación	Inversión
Ayuntamiento	97,09	72.891.388 pts.
D. Eutimio Morales	0,37	277.781 "
D. Rafael Martín	0,34	255.259 "
D. Santiago Martín	0,29	217.721 "
D. Valentín Gutiérrez		
Machín	0,72	540.548 "
D. Cesareo Rdguez.		
Sánchez	1,19	893.406 " ₁
TOTAL		<u>75.076.103 pts.</u>

~~J. Cabrer~~ | ~~M. Calvo~~
 Rufino Pérez

colegio oficial de arquitectos de canarias
 delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el
 trámite establecido en el
 artículo 41 de la ley del
 P.R.C. (n.º 1346/1976)

17 AGO. 1984

fecha: **12 6 2 8** el arqto. de control

número: _____

conforme al expediente del propietario