



**ANEJO: ORDENACION PORMENORIZADA
SECTOR: EL PLANTO- LA ENCARNACION
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO
FASE: DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA; SUBSANACIONES
SEGÚN ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014.
PGO DE S/C DE LA PALMA – JULIO 2014**



ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.- SUBSANACIONES SEGÚN EL ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014 - JULIO 2014.



GESTUR TENERIFE S.A. AUTOR DE ENCARGO
GABRIEL HENRIQUEZ PEREZ, S.L.P.- ARQUITECTO
EL PLANTO – LA ENCARNACION
JULIO DE 2.014



Memoria de Anejo de Ordenación Pormenorizada

Datos generales del sector

Coefficientes de Homogenización

Lista de Propietarios

Cédulas urbanísticas de las parcelas

Ficha Urbanística del Sector El Plato – La Encarnación

Infografías del Sector

Planos de ordenación



Memoria de Anejo de Ordenación Pormenorizada



ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA - SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.- SUBSANACIONES SEGÚN EL ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014 - JULIO 2014.



ANEJO: ORDENACION PORMENORIZADA

SECTOR: EL PLANTO-LA ENCARNACION.
SUELO URBAIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1.

FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA - JULIO 2014.
SUBSANACIONES SEGÚN ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014

1.1.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	8
1.1.1.- Presentación y objetivo del Proyecto.....	8
1.1.2.- Planeamiento de orden superior. Determinaciones.....	8
1.1.3.- Justificación de la Necesidad o Conveniencia de la Urbanización.....	9
1.1.4.- Iniciativa.....	9
1.1.5.- Sistema de Gestión.....	9
1.1.6.- Obligaciones de la propiedad.....	10
1.1.7.- Ejecución del Sector.....	10
1.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	11
1.2.1.- Objetivos y criterios.....	11
1.2.2.- Zonificación y viario.....	11
1.3.- INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	13
1.3.1.- Red Viaria.....	13
1.3.2.- Red de Abastecimiento de agua, riego y contra incendios.....	13
1.3.3.- Red de Alcantarillado.....	15
1.3.4.- Red de evacuación de aguas pluviales.....	17
1.3.5.- Electrificación. Red de Media y Baja Tensión.....	17
1.3.6.- Red de Alumbrado Público.....	19
1.3.7.- Red de Telefonía.....	19
1.3.8.- Otros servicios.....	19
1.3.9.-Urbanización y Jardinería.....	21
1.4.-PLAN DE ETAPAS.....	23
1.4.1.-Definición y Objetivos.....	23
1.4.2.-Duración:.....	23
1.4.3.- Valoración.....	23
1.4.4.- Importe de La Garantía Establecida.....	24
1.5. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.....	25
1.5.1.- Objetivos y Criterios.....	25
1.5.2.- Contenido.....	25
1.5.3.- Importe Económico De La Obra De Urbanización.....	25
1.5.4.- Repercusión Costes de Urbanización.....	26
1.5.5.- Financiación De Las Obras.....	27
1.5.6.- Medios Económicos.....	27
1.6.-NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS.....	27
1.7.- CUMPLIMIENTO ART.3 DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO, APROBADO POR REAL DECRETO 1492/2011, DE 24 DE OCTUBRE, REFRENTE A LA EVALUACION Y SEGUIMIENTO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y AMBIENTAL, QUE ESTABLECE QUE:.....	28
1.8.- ANEXO I: CUADRO CARACTERISTICAS URBANISTICAS.....	32

1.9.- ANEXO II- CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO ART.46 Y 64	33
1.9.1-Objeto de este Anexo.....	33
1.9.2.-Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.....	33
1.9.3.-Relación de propietarios.	33
1.9.4.-Determinaciones del art.46 del Reglamento de Planeamiento.....	33
1.10- ANEXO III: PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTABLECIDO EN EL DECRETO 9/2006 de EVALUACION ESTRATEGICA DE PLANES Y PROGRAMAS.	34
1.11- ANEXO IV: ESTIMACION PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN.....	35

LISTA DE PLANOS

01.- Plano Información: Catastro.....	Escala1/750
02.- Plano de Información: Deducciones y Causas Barranquillo Titularidad Privada	Escala1/750
03.- Plano de Ordenación	Escala1/750
04.- Plano de Avance de Reparcelación	Escala1/750
05.- Plano de Alineaciones y Rasantes de Calles	Escala1/750
06.- Plano de Secciones Varios	Escala1/400
07.- Plano de perfiles Transversales de Calles.....	Escala1/400
08.- Plano de Acotado.....	Escala1/750
09.- Plano de Servicios de Abastecimiento.....	Escala1/750
10.- Plano de Servicios de Electricidad.....	Escala1/750
11.- Plano de Servicios de Saneamiento	Escala1/750
12.- Plano de Servicios de Telefonía	Escala1/750
13.- Plano de Servicios de Recogida Residuos	Escala1/750
14.- Plano de Perfiles del Terreno.....	Escala1/400
15.- Plano de Perfiles del Terreno.....	Escala1/400
16.- Plano de Información: Implantación Orientativa de edificaciones.....	Escala1/750

1.- MEMORIA DE ORDENACION.

INTRODUCCION.

En 2006, se suscribió un Convenio entre el Ayuntamiento de S/C de La Palma y GESTUR Tenerife S.A. en el que se articulaba la colaboración de tal Sociedad, para la redacción del Planeamiento y el desarrollo urbanístico del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado ZOR 1: El Planto - La Encarnación; enmarcado dentro de la Revisión y Adaptación Plena del PGO. de S/C de La Palma; iniciada en el 2006 con su Aprobación Inicial, y en la actualidad en fase de Aprobación Definitiva.

Este Anejo al PGO., es el resultado de tal convenio; que establece la Ordenación Pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, El Planto - La Encarnación.

Se ajustará a las determinaciones que para el sector establece el PGO. Y su adaptación a La TRLENAC de 2000, y supletoriamente al Reglamento de Planeamiento, con la finalidad de alcanzar y determinar el mismo grado de detalle que un Plan Parcial.

1.1.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.1.1.- Presentación y objetivo del Proyecto.

Tiene por objeto el presente documento desarrollar el Plan General de Ordenación, del Municipio de Santa Cruz de La Palma, mediante la Ordenación Pormenorizada, Detallada y Completa, de la parte de su ámbito Territorial, denominada EL PLANTO - LA ENCARNACION, y Clasificada en el mismo; como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de Uso Residencial, previsto en la Revisión y Adaptación Plena del PGO. de S/C de La Palma, de Junio 2012.

El ámbito territorial del Plan comprende 10,59 has.

1.1.2.- Planeamiento de orden superior. Determinaciones

1.1.2.1.- Plan General.

- a) El denominado sector comprende una superficie de **105.925,36 m²**, lindando al Norte con la Carretera de Las Nieves, Sur con el Camino de El Planto, Este Carretera de la Encarnación, y al Oeste linda con terrenos de cultivo de la Cuesta de El Planto.
- b) El uso dominante para todo el sector será el Residencial, siendo sus condiciones de uso las definidas en el articulado Residencial Semiextensiva, del Plan General y Residencial Intensiva.
También será el tipo de edificación que el P.G.O.U. define como Zona Residencial Semiextensiva, con Ocupación máxima al 60 %, y Residencial Intensiva.
- c) El Aprovechamiento bruto máximo del Sector es de 0,80 m²/m²
La ocupación máxima de parcela, establecida es el 60 % para Edificación Residencial Semiextensiva y altura máxima ocho y cinco plantas según zonificación, y Residencial Intensiva con altura máxima de dos plantas.
- d) El ámbito territorial del citado sector no está afectado por ninguna ley Sectorial, salvo por la Ley 9/91, 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias, a la cual se adapta el P.G.O., y la Ley 12/1990, de Aguas de Canarias, de los Artículos 56 al 60 inclusive; en lo referente al único cauce secundario con carácter de Titularidad Privada, que afecta al Sector y al proyecto de urbanización del mismo.-Se trata de un barranquillo de aguas pluviales de escorrentía, a canalizar en el proyecto de urbanización.

1.1.3.- Justificación de la Necesidad o Conveniencia de la Urbanización.

La escasez de solares y suelo urbanizado en S/C de La Palma, es una realidad que ha impedido su expansión tanto en superficie urbana como en población, frente a los municipios limítrofes que han absorbido esa demanda.

La Gestión, para desarrollar estos suelos urbanizables residenciales clasificados desde el PGOU. 1990; tanto Privada o Públicamente, ha sido escasa, y manifiesta por diversos motivos:

La larga tramitación del P.G.O.U. de S/C de La Palma de 1990, hasta su aprobación definitiva, junto a la extensión y lógica Protección del Casco Histórico, la fragmentación de la estructura de la propiedad del suelo, la superposición administrativa de varias legislaciones de aplicación concurrentes como Ley de Puertos, Costas, y una abrupta topografía han sido causas determinantes.

La carencia y debilidad de la Promoción Privada, capaz de desarrollar la urbanización de nuevos sectores de ensanche de la ciudad, al igual que la paralización de decisiones de índole de política urbanística han hecho que S/C de La Palma esté agotada en cuanto a suelo urbano.

Si añadimos la competencia, que el suelo Rústico de la Comarca, sobre el que, se ha producido cada vez más, una alta ocupación, siendo más rentable para una potencial demanda residencial que estaba pensada para asentarse en los suelos urbanizables programados residenciales, el dirigirse al rústico con unas mejores prestaciones económicas y ambientales.

Se ha producido por el contrario, el lanzamiento hacia el suelo Rústico del municipio y de la comarca en parcelas de 1.000 m², 3.000 m², 5.000 m², y a urbanizaciones de carácter residencial turístico de los municipios adyacentes, debido entre otros factores aparte de una mejor calidad edificatoria y ambiental en viviendas unifamiliares aisladas, el componente de la fiscalidad del suelo que es más baja comparada con los suelos urbanizables; remitidos por la administración a la gestión por los propietarios que no tienen ni la capacidad o demanda, que necesitan para desarrollarlos.

Y también como es este sector, están con plantaciones de plátanos que ya tienen, de por sí un valor agrícola además del urbanístico potencial, máxime si está subvencionado por la Administración, lo que implica que el propietario, es remiso a sustituirlos, para urbanizar y pensar en una rentabilidad económica con los anteriores antecedentes.

Y si el Suelo lo pretende adquirir, comprar, incluso expropiar la Administración, se le "repercute" a la misma una plusvalía urbanística, además del valor agrícola, que curiosamente es el mismo que ha subvencionado, con lo que la operación es inviable realizar con precios de suelo razonable, si los queremos ubicar en bandas de Valores de repercusión de suelo, asumibles dentro de los Módulos de V.P.P. o incluso en Promociones Privadas.

Es como si el suelo Rústico de la comarca, pensado en el Planeamiento como tal, se ha urbanizado en la realidad, y el urbanizable del Plan se haya comportado como Rústico, no se ha habilitado.- El alto valor agrícola es un hándicap a resolver, y hace en principio reticente a los propios propietarios acometer o sustituir su producción, por la de urbanizar.

Este Plan Residencial promovido por la iniciativa pública, por Cooperación, es una prueba de la dificultad que la iniciativa privada ha tenido por el Sector, pese al gran atractivo de la zona.-Los propietarios y promotores privados interesados, ante el esfuerzo de Gestión, desisten y hace, que la Administración tome la iniciativa, como ahora es el caso.

Constituye este Plan una oportunidad para S/C de La Palma de lograr una urbanización de calidad, por la situación, amplitud, soleamiento, protección de vientos y posibilidad de ubicar un nuevo centro de Servicios para la ciudad.

1.1.4.- Iniciativa.

El presente Documento se redacta por iniciativa Pública del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y GESTUR Tenerife S. A.

1.1.5.- Sistema de Gestión.

Cooperación.

1.1.6.- Obligaciones de la propiedad.

Las del Plan General.

1.1.7.- Ejecución del Sector.

Aprobado definitivamente el Plan General, se procederá a la ejecución del mismo:

1.-Sistema de Ejecución: Público-Cooperación-Convenio Ayuntamiento - Gestur Tenerife SA.

2.-Unidad de actuación: Única.

3.-Plazos Máximos para la Ejecución:

- Presentación del Proyecto de Urbanización:
2 años desde la entrada en vigor del PGO.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación:
1 año desde la entrada en vigor del PGO.
- Ejecución de la Obras:
4 años desde la entrada en vigor del PGO.

1.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

1.2.1.- Objetivos y criterios.

Los objetivos y criterios que presiden esta propuesta de ordenación tiene su origen en tres conceptos básicos: la tipología concreta del producto que se pretende promover, las condiciones que impone el territorio sobre el que se asienta, y las aplicaciones de carácter legal y normativo que resultan de las distintas leyes sectoriales que le afectan, en particular las del Plan General, y la más importante la estructura de la propiedad actual y la situación de hecho ya consolidada; al tratarse de un sector de suelo colindante a suelo urbano consolidado.

En relación al primer supuesto, el planeamiento general no condiciona un tipo concreto, por lo que se opta por regularizar el existente, continuar y ampliar manzanas incompletas, y establecer la edificación abierta, en la zona mas adecuada.

Con respecto al territorio existente unos condicionantes muy importantes, tales como el trazado del viario circundante que condiciona el Plan, así como el carácter rústico del terreno que lo circunda, barranco y riscos, independiente de su clasificación urbanística.

El Plan General asigna un aprovechamiento bruto máximo de 0,8 m²/m², en un ámbito según medición reciente de 10,5 has. con los siguientes datos:

1.2.2.- Zonificación y viario.

La zonificación establece la asignación de usos y sus niveles de intensidad, de conformidad con lo prevenido al efecto en el vigente TR.-LOCT-LENAC Decreto 1/2000.- El cumplimiento de los criterios y objetivos del apartado anterior condiciona la situación de las distintas tipologías de edificación, la localización de las dotaciones públicas y los trazados viarios principales, conforme se expone a continuación.

El esquema viario que se plantea, es un eje principal que vértebra todo el Plan, comunicando la Urbanización Benahoare, en dirección Norte con el camino de El Plato en primer lugar en una rotonda; y luego continúa hacia el interior del Plan a otra rotonda central, donde se desarrolla la vía dirección Oeste a Las Nieves-La Dehesa.; o hacia el Este dirección La Encarnación.

Como consecuencia y valoración paisajística del carácter "rústico" de El Plato, se ha planteado un esquema "Radical y Rotundo" en la ordenación del área, que mantenga "visualmente la imagen verde de la zona" en la meseta, preservada de edificaciones privadas.

El viario, deslinda claramente la zona residencial privada; de la zona de cesión dotacional y equipamientos pública, de manera que se concentra toda la zona de cesión pública importante, Equipamiento y zonas verdes, en un "mismo lugar" en vez de dispersarla, adosándola al viario, para que estos terrenos estuviesen bien comunicados, con una franja de zona verde a su alrededor, como elemento de transición entre el suelo de viario y las edificaciones de la urbanización.

A la hora de Zonificar, se ha seguido el criterio siguiente, resultado de desestimar, otras alternativas:

- A. Diseñar un tipo de urbanización, semejante a la Anexa Urbanización Benahoare, con un aprovechamiento uniforme de cuatro plantas, en edificación abierta sobre todo el territorio del ámbito del Plan, ocupando la meseta.
La Urbanización Benahoare, en planta es una urbanización con calidad, en cuanto a espacios verdes, su distribución, y transición de los mismos, intimidad, vegetación.
La ocupación de la meseta por la edificación, supondría que la visión histórica de El Plato verde cuando descendemos por el camino desaparece, y la visón del mar a la Cumbre desde la Encarnación, también produciría el mismo efecto.-Son razones que han determinado la ordenación, para mantener espacial y ambientalmente la imagen del lugar, ubicando la edificación en la zona menos impactante.
- B. Otra opción sería la de repetir un tipo de Ciudad Compacta habitual en el Casco, como es el caso de la urbanización de Manzana cerrada residencial intensiva, calle- Plaza, uniforme o discontinua, con un tipo de vivienda que quizás no es el más adecuado, para la privilegiada zona del Plato con buen soleamiento, vistas, protección del viento, evitando tipologías de viviendas convencionales con patios interiores y calles en sombra resultado de una economía distributiva.

- C.** Otro tipo sería La Ciudad Jardín ideal para S/C de La Palma, con viviendas unifamiliares en dos plantas, pero esto sería inviable económicamente por irrentable, este tipo de urbanización o asentamientos similares a los que se da en las medianías, en el suelo rústico, que es lo que se demanda realmente, sería muy gravoso los costes de cesiones de suelo y de urbanización, pues habría que repercutir los cargas de promoción, a un corto sector de la población con capacidad, y que no cumple el objeto de este Plan, que es llegar a un tipo de vivienda asequible máxime si por imperativo legal hay que destinar el 37,5% a VPP, y obtener terrenos de cesión gratuitamente y suelo para Equipamientos.
- D.** Por último, nos queda una apuesta, que era la de promover una urbanización que mantuviera los niveles de calidad que le son inherentes, al propio terreno como antes hemos comentado, soleamiento al Sur, protección en ladera del viento del norte, lograr unos espacios de cesión públicos, concentrados y articulados con Benahoare, de modo que ambientalmente se siga manteniendo la IMAGEN, verde, de El Planto, y en medida de lo posible preservar el camino histórico de El Planto, de nuevas edificaciones.

Y sobre todo, que la zona residencial sea abierta en bloque con jardines privados, diferenciados espacialmente de los públicos, de forma que se garantiza, su mantenimiento por los propios propietarios interesados en conservarlos ambientalmente y adaptar la edificación a los requerimientos del nuevo CTE.

La propia forma geométrica del Plan, con una simetría, basada en el eje viario, de Zona residencial, Zona Verde de Cesión, haría fácil lotearla, para la reparcelación.

La edificabilidad privada en altura, al lograr dejar la meseta libre, se ubica contra el risco sin proyectar sombra sobre la meseta.

La edificación abierta en bloque con alturas máximas entre 5p-8p y con ocupación máxima del 60%, permite alojar en diferentes alternativas el aprovechamiento bruto de 0,8 m²/m², que ha de soportar la cesión del 10%, y la carga del 37,5% de Vivienda de VPP.

1.3.- INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1.3.1.- Red Viaria.

Corresponde a todo el sistema viario compuesto por las vías rodadas para el tráfico, las aceras, los aparcamientos los viales y los peatonales.

La superficie total es de 23.159,96 m²

Según Proyecto, las plazas de aparcamiento son:

Anejas a la red pública: 338 plazas en la vía pública.
Parcelas privadas: 624 plazas privadas en viviendas s/Plan, a razón de 1 por vivienda.
Edificabilidad de Viviendas: 71.379,35 m²

LOCALES-111 plazas privadas a razón de 1 por cada 100m² de local.
Edificabilidad de Locales: 5.388,80 m².

Total plazas privadas vinculadas a la edificación: 735 plazas

Falta deducir la superficie de recogida de residuos, que se localizan en ellas; 47m² de recogida domiciliaria y 33m² de recogida selectiva, en total 80 m².

Si las plazas tienen en la vía pública 2,5m x 5m, y los contenedores son de 1 x 1m, a lo que equivale a 10 contenedores por plaza y se necesitan 80 contenedores. 80 contenedores /10 contenedores por plaza: 8 plazas a deducir

Luego en la vía pública quedarían 330 plazas.

Plazas privadas: 735
Plazas anejas a la vía pública: 330
Plazas Totales: 1.065

1.3.2.- Red de Abastecimiento de agua, riego y contra incendios.

Abastecimiento, y distribución de agua potable.

Según el P.G.O.U. de S/C de La Palma de 1990, las captaciones de agua proceden en su mayor parte, 11,65 hm³/año, de galerías situadas en S/C de La Palma y Breña Alta.

Según datos del SPA - 15, el número de galerías en S/C de La Palma es de 10, con un caudal total de 290 l/seg.

Las captaciones procedentes de pozos y manantiales tiene menos importancia, 3,52 hm³/año, situados igualmente en S/C de La Palma y Breña Alta, con un total de 6 pozos y un caudal de 82 l/seg.

La distribución de agua potable dentro del Municipio se efectúa prioritariamente por conducción Municipal a partir de depósitos reguladores.

La distribución de S/C de La Palma y en lo que respecta al casco, después de las últimas reformas y ampliaciones se realiza desde dos depósitos reguladores, de Miraflores, Tierritas, Calsinas y Huerta Nueva; de 6.000 m³, 20.000 m³, 2.000 m³, y 5.000 m³ de capacidad respectivamente, lo que da un total de 33.500 m³

El depósito de Calsinas se encuentra situado a la cota +130; y el de la Huerta Nueva a la cota +85, el de Tierritas a la cota +270 y el de Miraflores a la cota +345; con lo que se consigue la Presión y caudal necesarios en todos los puntos de la red.- De estos dos últimos, son de los que se abastece el Sector El Plato -La Encarnación, Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

La red general está diseñada, para una población estimada en el año 1.990, según el P.G.O.U de 16.827 habitantes y con un consumo de 250 l/hab/día.

La red de distribución es de sistema mallado, en tubería de fibrocemento, previéndose un caudal de 117 litros/seg.-Actualmente se ha mejorado.

Según la tabla número S-1 del P.G.O.U. de 1990, con indicación de la unidad Poblacional, se deducen las consideraciones siguientes, partiendo de las hipótesis de estimar la reserva de agua en tres días; teniendo prevista para el año 2010 horizonte del Plan, recomendaba ya entonces aumentar la capacidad de almacenamiento a 16.230 m³ mas los dos existentes de Calsinas y Huerta Nueva , cantidad que en la actualidad esta superada después de la construcción de Tierritas y Miraflores.

Tenemos PGOU. 1990:

UNIDAD	USO	DOTACION 1/hab/día	HABITANTES Capacidad	SUPERFICIE Has.	DIFERENCIA Altura media	CONSUMO m ³
Según PGOU	Poblacional	250	1.750	12,50 Has.	Nuevo Deposito	438
Según Encarnación	Poblacional	250	1.560	9, 59 Has. Sup. Neta	Nuevo Deposito Velhoco	390

Si comparamos con la memoria el PGO.-Adaptación Plena, Junio 2012; (pág. 95 a 97) "justifica que con respecto al abastecimiento de agua potable, tienen garantizada el total del municipio 39.410m³ de agua que, con un ratio de 150 l/habitante/día y con una previsión de reserva de 14 días (conforme a los estándares establecidos por el Plan Hidrológico Insular), se puede abastecer un máximo de 18.767 habitantes. Sin embargo, el PGO hace una previsión para 19853 habitantes, sin contar plazas alojativas ni otros demandantes de reservas de aguas (industrial, terciario etc.). Por otro lado, respecto a la capacidad de depuración de aguas residuales, se manifiesta en la memoria del PGO que existen un déficit para la población prevista de 375m³/día. Por todo ello, se prevé la construcción de tres nuevos depósitos de aguas (Miraflores, Dorador y Llano de La Cruz) con capacidad para 20.000 m³ de agua".

La estimación de viviendas o habitantes posibles del Sector del Planto, se ha hecho de acuerdo con la densidad que el Plan General de Ordenación Urbana adaptación Plena de Junio 2012, nos fija; es decir de 65 viviendas / ha, lo que en nuestro caso referido a 9,59 Has

65 vda/ha x 9,59 has: 624 vdas
624vdas x 2,5 hab /vda: 1560 habitantes

La demanda de consumo agua, aplicando estándares del PGOU: de 1990 era de 250l/hab/día, es superior a la que el PGO. de 2012, demanda de 150l/hab/día, para el municipio.-Mantenemos como criterio recomendable el de los 250 l/hab/día. y como mínimo los 150 l/hab/día del PGO.

Esta Zona del Planto, actualmente se suministra del depósito de Tierritas y parte del de Miraflores, con lo cual su suministro está garantizado con 26.000 m³.

Para la distribución en el interior del Sector son de aplicación las siguientes normas:

- El abastecimiento de todos los desarrollos debe hacerse, preferentemente, a través de la red de distribución Municipal.
- Se garantizará que edificio tenga presión suficiente cuando por encima de la última planta útil existe garantizada una columna de agua de 5 metros como mínimo.- Se considera que un polígono está previsto de la presión suficiente, cuando en cualquier punto de el, un edificio de seis plantas (3 metros por planta) tenga la presión necesaria.

- Se dispondrá de un consumo de 150 litros por habitante y día.
- Se establecerá en todas las zonas de parques y jardines, espacios libre, paseos, plazas y calles, bocas de riego que deben ser de los mismos materiales y modelos adoptador por el Ayuntamiento, conectados a redes independientes, derivadas de la red general.
- Se garantizará el suministro de agua mediante conexión a la red general de abastecimiento de S/C de la Palma, que tiene depósitos reguladores, a cota suficiente elevada en Tierritas y Miraflores para asegurar una dotación mínima de 150 litros por habitante y día.-
- La red de distribución, representada en los planos de ordenación incluye la conexión reguladora desde donde se distribuye unas líneas principales de fundición dúctil, que discurre por la calle principal del Sector.

Esta línea deriva en una red secundaria que abastece a las manzanas, facilitando las acometidas individuales y configurando un sistema homogéneo y con un alto nivel de garantía, aún en condiciones desfavorables.

La red se completará con los elementos accesorios para su correcta explotación, tales como válvulas de corte y bocas de riego e incendio.- Se diferenciarán la toma contra incendios, de las bocas de riego.

Las bocas de incendio se acoplarán a la red Principal y han de situarse en las aceras, en las intersecciones de las calles.

Cada boca dispondrá de una válvula de cierre.

Las bocas de riego se acoplarán a la red secundaria.

La distancia entre dos bocas consecutivas nunca será mayor de cincuenta metros (50 m).

En las zonas verdes se colocarán próximas a la zona de paso.

Para el cálculo de los diámetros de las redes de distribución se tendrá en cuenta que el diámetro mínimo será de 60 mm. Y que la velocidad resultante será mayor de 0,5 m/seg., y menor de 3 m/seg.

1.3.3.- Red de Alcantarillado.

Este desarrollo urbanístico asegura su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones existentes, así como la efectiva capacidad para su tratamiento (DOG 28.2).-Hay que decir, que cuando se aprobó el PGOU: de 1990, el mismo ya contenía esta previsión para el sector de suelo urbanizable programado El Planto-La Encarnación, por ello lo justificamos con los siguientes antecedentes:

En S/C de La Palma, se dispone de una red de saneamiento que abarca toda la zona del casco, con una red ramificada que converge hacia el colector principal, situado en la Avenida Marítima y subdividido en tres sectores, cada uno de los cuales dispone de un aliviadero de crecidas y estación depuradora, en la que se alberga la bomba correspondiente y en by-pass con ella una rejilla de limpieza manual para los casos de parada de bomba, y emisario submarino con difusor final, ambos de P.V.C.; situado a 500 m., mar adentro de la línea de colector principal, todo ello previsto en el P.G.O.U., y recientemente ha entrado en funcionamiento la depuradora Municipal en Barranco Seco.

Según el P.G.O.U. de S/C de La Palma de 1990, con carácter general:

- Las previsiones de población y consumo son 20.060 habitantes y 5.410 m³/día.- Para las aguas pluviales se estima una precipitación punta de 50 l/seg/Ha.

ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.- SUBSANACIONES SEGÚN EL ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014 - JULIO 2014.

- El sistema previsto es el Unitario, con aliviaderos en las terminales de los colectores generales y vertido al mar.
- La longitud de la red es de 20,20 km., en tubería de hormigón centrifugado con diámetros de 20 y 60 cms, y secciones ovoides para los colectores generales de 1,30 km.
- El vertido al mar, se hace previamente a una Depuradora, situada en Barranco Seco.

La propuesta que contempla el esquema del ZOR-1, se desarrolla con un sistema separativo de tuberías de hormigón centrifugado.

- Las aguas de pluviales provenientes de los edificios, escorrentías, imbornales de calles y canalización del barranquillo se canalizan independientemente de las aguas negras; y se conectan al Barranquillo de Titularidad Privada en el punto de Conexión en la Calle Santa Agueda.
- Las aguas negras de saneamiento, se canalizan en red independiente de saneamiento conectada a la red municipal existente en el punto de conexión indicado en planos, que luego se conectan evacuando las aguas por medio de un aliviadero, a la red general Municipal y luego a la Estación Depuradora situada en la parte Norte de la Ciudad en Barranco Seco, para su posterior vertido al mar mediante emisario submarino, una vez depurada.

A lo largo de las vías y por el centro de las mismas se sitúa la red principal, la pendiente mínima de dicha red será del 1 % y la profundidad mínima de 1,50 metros.-Las redes secundarias se instalarán bajo las aceras, con tuberías según cálculo, y a una profundidad aproximada de 60 cm., de la rasante de la acera.

A cada lado de la calzada, junto al bordillo se colocarán los imbornales, conectados directamente al pozo de registro más próximo.

Los pozos de registro se situarán en los encuentros de varios ramales, acoples de sumideros, cambios de dirección de la red.

El Cálculo de los colectores se ajustará una sección mínima de 20 cm de diámetro, a una velocidad mayor de 0,40 m/seg. Y una altura de llenado mínima de 4 cm y máxima de 2/3 el diámetro del colector.

Se disponen de pozos de registro en todos los cambios de alineación y a distancia máxima de 50 m.

En el interior del sector, la red se ajustará a las normas siguientes:

- A.** Las secciones mínimas de alcantarillado deben ser de diámetro 500mm red primaria y 315 mm red secundaria, y las velocidades máximas de 3 metros por segundo, excepto si se emplean materiales especiales.
- B.** La pendiente mínima en los ramales es del 0,3 %, debiéndose determinar según los casos, para que las velocidades no desciendan de los 0,5 metros por segundo.
- C.** Las canalizaciones tubulares no se admiten diámetros superiores a los 60 cm.- Debe preverse pozos de visita o registro a distancia comprendidas entre 30 y 50 metros.
- D.** En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, deben disponerse cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad sea de 0,5 m³, para alcantarillas de 30 cm., y de un m³, como mínimo, para las restantes.
- E.** El saneamiento en las zonas de edificación predominante residencial, en que existan cauces que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, puede utilizarse el sistema separativo, de manera que las lluvias viertan directamente a los arroyos naturales.
- F.** Las vías de tráfico rodado deben ser dotadas de alcantarillado o colectores correspondientes.

1.3.4.- Red de evacuación de aguas pluviales.

En el sector se prevé una red de alcantarillado separativa de pluviales, que recogerá las aguas pluviales de las edificaciones, canalizará el barranquillo de Titularidad privada existente, y lo conectará al punto de conexión en la Calle Santa Agueda junto a la Iglesia de la Encarnación; además de recoger las aguas de escorrentías y calzadas a través de los imbornales.

Se instalarán imbornales en el viario a distancia no superiores a 40m

El único cauce secundario con Carácter de Titularidad Privada, que afecta al Sector, se encuentra grafiado en plano de información.-El proyecto de urbanización asumirá su canalización y conexión a las redes de aguas pluviales conectadas a los imbornales y al punto de conexión actual situado en el Barranquillo del suelo urbano de de La Encarnación, C/Santa Agueda para su correcto desalajo, según las determinaciones del Consejo Insular de Aguas.

1.3.5.- Electrificación. Red de Media y Baja Tensión.

Según el P.G.O.U. de S/C de La Palma de 1990, el suministro de energía eléctrica se realiza desde la Central de los Guinchos, situada en el municipio de Breña Alta.- El servicio esta a cargo de la empresa Unión Eléctrica de Canarias, hoy. Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal. (EDE)

Desde esta central parten líneas aéreas en alta tensión hasta los centros de transformación distribuidos por toda la comarca, que viene reflejado en los planos de información.

En el plano de Información del Anejo y de Ordenación se ha reflejado la situación de los centros de Transformación, con el trazado de las líneas de alta tensión como de baja, que llegan o parten de cada uno de ellos, y las acometidas propuestas para nuevos Centros de transformación, que alimentarán en este caso al Plan .

Las Previsiones de consumo que se establecen en unidades poblacionales de carácter residencial son de 1,5 Kw/habitante. En Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), que es el R.D. 842/2002, lo que se contempla es 5,75 Kw por vivienda, 100 w/m² para locales, 10 w/m² para garajes con ventilación natural, 20 W/m² para garajes sin ventilación natural. Previsiones de carga que tendrán, según dicho Reglamento, sus coeficientes de simultaneidad, según casos.

Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 100 KVA, la propiedad está obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía, reserva de local para uso como centro de transformación. La distribución en baja tensión debe efectuarse preferentemente a 400/230 V, el tendido de los cables debe ser subterráneo.

Según la Tabla S-2 del P.G.O.U. de 1990.

SECTOR	USO	ASIGNACION	HABITANTES	SUPERFICIE	CONSUMO
S/ P.G.O.U.	Poblacional	1,50 Kw/hab	1.750	12,28ha	2.625 Kw
S/ Sector.	Poblacional	1,50 Kw/hab	1.560	10,5 ha	2.340 Kw

El ZOR-1 establece una propuesta indicativa para las instalaciones o redes de distribución de energía eléctrica a los distintos puntos de demanda, así como la instalación de alumbrado en la red viaria y los espacios libres de uso y dominio público, actualizada a Junio de 2012.

La potencia a Junio de 2012, estimada, resulta:

TABLA RESUMEN DE CÁLCULO DE POTENCIAS.

<i>Características de la instalación</i>	<i>Valor</i>	<i>Potencia unitaria(w)</i>	<i>Potencia (W)</i>
N ^a VIVIENDAS < menor de 160 m ²	682,00	5.750	
N ^a VIVIENDAS > mayor 160 m ²	-	9.200	
Media aritmética promedio		5.750	
Coeficiente a aplicar para n < 21			
Coeficiente a aplicar para n mayor 21 : > 15,3 + (n-21) * 0,5	345,80		1.988.350,0
M ² de LOCALES	11.146,40	100 w/m ²	1.114.640,00
M ² de GARAJES (20W/m ² ventilación forzada) (10W/m ² Ventilación natural)	27.162,56	15 w/m ²	407.438,40
Servicios comunes	682,00	200 w/Viv	136.400,00
Equipamiento Educativo y Otros (supuesto)			60.000,00
Alumbrado público (supuesto)			20.000
Depuradora (supuesto)			100.000,00
Potencia solicitada Total (W)			3.826.828,40
TENSION DE SUMINISTRO	230/400		
TIPO DE TENSION (ALTA/BAJA)	BAJA TENSION		
Potencia Solicitada Total (KVA)	3.826.828,40	0,8	4.783,54

De la información proporcionada por Endesa SA.

Para el cálculo del n° de E.T., así como la potencia de transformadores se aplicará el Real decreto 1955/2000 y otras órdenes que desarrollan a este al igual que las circulares del Gobierno de Canarias, considerando el 40% de la carga prevista por parcela para uso residencial.

Para obtener esta potencia tomaremos la potencia que teóricamente suministra la estación transformadora y le aplicaremos la siguiente fórmula:

$$Pap = Pac \cdot X \cdot c.s. / \cos \& KVA$$

Siendo:

Pap= Potencia aportada en KVA
Pac.= Potencia Activa KW
c.s.= Coeficiente de Suministro 40%

Cos&= factor de potencia (0,8)

En nuestro caso:

$$Pap = 4.783,54 \text{ kw} \times 0,4/0,8 = 2.391,77 \text{ KVA}$$

Nº Estaciones= 2.391,77 KVA/630 KVA= 3,79 E.T.

Estimando, 2.391,77 KVA se cubre holgadamente, con la instalación de **cuatro estaciones transformadoras de 630 KVA, según planos.**

La acometida eléctrica en M.T. se realizará mediante una línea subterránea de Alta Tensión, procedente de El Planto, hasta la estación transformadora, de la Urbanización Benahoare.- Habrá que esperar respuesta definitiva de EDE. EDE tiene que realizar un estudio de cargas respecto a las líneas de Alta Tensión para poder determinar un Punto de Conexión válido para la potencia demandada)

Tanto la red de Alta Tensión como la Red de Distribución en Baja Tensión irán canalizadas subterráneamente por el interior del polígono.

En relación a los sistemas de distribución de energía eléctrica, son de aplicación las siguientes especificaciones: Básicamente serían:

- Reglamento de Líneas de Alta Tensión - R.D. 223/2008
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión - R.D. 845/2002
- Normas Particulares de la Empresa Distribuidora
- Cumplimiento CTE.

Las reservas de locales, para la instalación de los centros de transformación y las redes de distribución tiene carácter público, debiéndose evitar las servidumbres sobre propiedades particulares.- Dentro de los polígonos debe reservarse el suelo necesario para sus transformadores de servicio, en condiciones adecuadas contra ruidos y vibraciones de ventilación, y con la debida seguridad.

Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 100 KVA, la propiedad esta obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía, reserva de local suficiente par instalar el centro de transformación.

1.3.6.- Red de Alumbrado Público.

El alumbrado público, cuyos niveles de intensidad previstos serán los del PGO, CTE. y como mínimo de 15 Lux, discurre por las aceras del sistema viario.
En el correspondiente proyecto de urbanización se contemplará lo previsto en el Reglamento (R.D. 293/1992) de la Ley 31/88 sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del I.A.C.

1.3.7.- Red de Telefonía.

La red de canalización discurrirá por las aceras del sistema viario con acometidas a nivel de manzana, de donde se accede a las parcelas.-El proyecto de urbanización, contemplará en el diseño siguiendo la normativa de la compañía suministradora del Servicio, Telefónica.- Para el trazado de las nuevas derivaciones de servicios se ha hecho recogiendo la ya existente infraestructura actual.

La instalación telefónica con sus correspondientes cabinas, se realizan previo acuerdo con las compañías correspondientes.

1.3.8.- Otros servicios.

El servicio de Limpieza y recogida de basura se realizará por extensión del servicio actualmente vigente en la ciudad y de la misma manera los correspondientes a transportes públicos. Igualmente sucede con los contenedores de residuos, para determinar los contenedores y ubicaciones a instalar; se ha seguido las directrices del Consejo Servicios de La Palma-Cabildo Insular de La Palma:

1.3.8.1-Contenedores a instalar:

Distinguimos entre contenedores para la Recogida Domiciliaria y contenedores(o iglúes) de Recogida Selectiva.

Contenedores para la Recogida Domiciliaria RSU, Fracción resto.

Aunque mas correcto sería hablar de litros instalados por cada 1.000 habitantes, simplificamos suponiendo que todos los contenedores son de 800 litros.-Actualmente el ratio insular es de 35 contenedores/ 1.000 habitantes. El Plan Territorial Especial de Residuos, en elaboración, contempla un ratio de 26 contenedores/1.000habitantes.

Recomendamos prever en la zona la instalación de 30 contenedores cada 1.000 habitantes.

624 vdas x 2,5 personas. 1.560 habitantes

Luego tendríamos: 47 contenedores, a razón de 1m² por contenedor: 47 m² de reserva de suelo, a deducir en el suelo destinado en vía pública a plazas de aparcamiento.

Contenedores para la Recogida Selectiva.

La recogida selectiva precisa contenedores diferenciados; nuestra recomendación es prever la instalación de los siguientes contenedores.

- Vidrio (Verde):	1 contenedor /150 habitantes (hoy 1/170):	12 contenedores.
- Papel y cartón (Azul):	1 contenedor/200 habitantes (hoy, 1/350):	9 contenedores.
- Envases ligeros (Amarillo):	1 contenedor/ 200 habitantes (hoy, 1/407):	9 contenedores.
- Aceite vegetal usado:	1 contenedor /1000 habitantes:	2 contenedores.
- Textil y calzado:	1 contendor /2000 habitantes:	1 contenedor.

Total. 33 contenedores, 33m² de reserva de suelo.

1.3.8.2.-Ubicaciones.

Contenedores para la recogida domiciliaria (RSU, Fracción resto,..)

- Situados a nivel de calzada, NO sobre aceras.
- Cuanto mas agrupados, menor coste de recogida, mejor 2 en 2 cada 200m que 1 cada 100.
- De ser posible, siempre en el mismo lado de la calle.
- Separación máxima entre contenedores: 250m.
- Accesibles al camión recolector sin maniobras; existe muchos sistemas de "camuflar" los contenedores, pero esto no debe dificultar su acceso a los vecinos ni al camión.

Contenedores para la recogida selectiva.

- Situados a nivel de calzada, No sobre aceras.

- Agrupándolos se da un mejor servicio a los vecinos al permitirles llevar varias fracciones al mismo sitio; un esquema habitual sería poner juntos ("Isla") un contenedor de recogida selectiva de cada tipo acompañados por, al menos, 1 contenedor de basura domiciliaria; junto a los contenedores de recogida selectiva siempre debe haber de recogida domiciliaria.
- Accesibles al camión recolector sin maniobras.

1.3.9.-Urbanización y Jardinería.

La vegetación de esta zona, será con especies vegetales a definir por el Ayuntamiento preferentemente laureles, palmeros similares a la vegetación vernácula, sin perjuicio que otras especies convivan con las anteriores.

El arbolado en aceras, proporcionará una adecuada sombra para el peatón y delante de los edificios será preferentemente vertical según especies siguientes, de forma que dejen entrar el soleamiento a las viviendas y permitan en lo posible las vistas a la Bahía de S/C de La Palma.

El diseño, y ubicación de los alcorques respectivos, se remiten al Proyecto de Urbanización.

Arbolado de Alineación en aceras y Arbolado zona verde-parque central:

ÁRBOLES	PALMERAS	ARBUSTOS
Bahuinia variegata	Archontophoenix cunninghamiana.	Acalypha wikesiana
Ceiba pentandra	Arecastrum romanzoffianum	Codiaeum variegatum
Crescentia cujete	Bismarckia nobilis.	Coffea arabica
Corista speciosa	Butia capitata.	Cordyline terminalis
Delonix regia	Caryota urens	Chalcas exotica
Eritrina crista-galli	Chamaedorea elegans	Datura arborea.
Picus microcarpa	Chamaerops humilis	Fatsia japonica.
Picus rubiginosa	Chrysalidocarpus lutescens	Myrtus communis
Ginkgo biloba.	Howea fosteriana.	Pandanus utilis.
Jacaranda ovalifolia	Livistona Australis	Ravenala madagascariensis.
Magnolia grandiflora.	Livistona chilensis.	Tecomaria capensis.
Plumeria alba.	Mascarena lagenicaulis	Tibouchina semidecandra.
Plumeria rubra	Neodopsis decaryi	
Samanea saman	Phoenix canariensis.	
Spathodea campanulata	Phoenix roebelini.	
Stenocarpus sinuatus	Rhapis excelsa.	
Syzygium jambos	Roystonea regia.	
Tijuana tipu	Trachycarpus fortunei.	
Brachychiton populneus	Veitchia merrillii	



ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.- SUBSANACIONES SEGÚN EL ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014 - JULIO 2014.

	Washingtonia filifera.	
	Washingtonia robusta.	
	Wodyetia bifurcata.	

1.4.-PLAN DE ETAPAS.

1.4.1.-Definición y Objetivos.

El Plan de Etapas tiene por objeto cumplimentar lo dispuesto en los artículos 54, 57 y 62 del Reglamento de Planeamiento.

Su finalidad es la de establecer y justificar las fases para la utilización de las obras de urbanización de conformidad con las previsiones y determinaciones del Anejo de Ordenación.

1.4.2-Duración:

La ejecución de las obras de urbanización se pretenden acometer en una sola etapa única de de ocho años.

Aprobado definitivamente el Plan General, se procederá a la ejecución del mismo:

1. **Sistema de Ejecución:** Público-Cooperación-Convenio Ayuntamiento- Gestur Tenerife SA.
2. **Unidad de actuación:** Única.
3. **Plazos Máximos para la Ejecución:**
 - **Presentación del Proyecto de Urbanización:**
2 años desde la entrada en vigor del PGO.
 - **Presentación del Proyecto de Reparcelación:**
1 año desde la entrada en vigor del PGO.
 - **Ejecución de la Obras:**
4 años desde la entrada en vigor del PGO.

1.4.3.- Valoración.

Las obras de urbanización e implantación de servicios contenidos en el presente Anejo se valorarán de acuerdo con los precios del mercado de la zona y en base al orden de prioridad establecido anteriormente.

Presupuesto estimativo Obras de Urbanización:

CAPITULOS		PRESUPUESTO
1	Movimientos de Tierras	272.996,28 €
2	Muros de Contención calles.	478.382,94 €
3	Demoliciones	5.753,40 €
4	Saneamiento	473.841,25 €
5	Red Eléctrica (AT-BT)	620.945,35 €
6	Red de Agua Contraincendios	217.259,49 €
7	Red de Agua de Riego	21.397,77 €
8	Red de Agua Potable	125.314,59 €
9	Calzadas	401.267,42 €
10	Aceras y Rotondas	466.129,72 €
11	Red Telefonía-Telecomunicaciones	26.921,32 €
12	Zonas Verdes	645.468,00 €
13	Seguridad y salud	36.909,56 €
14	Ensayos de control de obra	37.278,86 €
15	Imprevistos y otros Canalización Barranquillo	198.839,14 €
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL		4.028.705,09 €
16% DE GASTOS GENERALES		644.592,81 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		241.722,31 €
SUMA		4.915.020,21 €
7% IGIC		344.051,41 €
PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA		5.259.071,62 €

1.4.4.- Importe de La Garantía Establecida.

Que de acuerdo con el art.46.C del Reglamento de Planeamiento y garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, asciende al 6% del costo del presupuesto de Urbanización

$$6\% \times 5.815.954,28\text{€} = 348.957,25 \text{ €}$$

1.5. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

1.5.1.- Objetivos y Criterios.

El estudio económico financiero, tiene por finalidad cumplimentar lo dispuesto en la legislación ART.57 Reglamento Planeamiento; en cuanto hace referencia a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización prevista.

1.5.2.- Contenido.

Las especificaciones requeridas conforme al epígrafe anterior, se desarrollan en orden a lo siguiente:

- A. Se fijan los módulos o precios unitarios de aplicación a las distintas obras o servicios.
- B. Se determinan el coste aproximado de las obras a precios actuales.
- C. Finalmente, se establece la proyección de los costes estimados en función de su fecha de ejecución, el reparto propuesto por el plan de los costes de financiación y el estudio comparativo de estos costes por parcela tipo o metros cuadrados de edificación previsto.
- D. Se estima el valor del suelo actual.

1.5.3.- Importe Económico De La Obra De Urbanización.

Los datos que se aportan a continuación son consecuencia de la estimación del proyecto de urbanización futuro:

OBRA URBANIZACION:	
Viario-superficie neta:	23.159,96 m ²
Espacios Libres:	33.213,44 m ²
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	4.028.705,09 €
Presupuesto por contrata 22% con igic incluido 7%:	5.259.071,62 €

OTROS GASTOS:	
Conceptos:	
Costos Urbanización:	5.259.071,62 €
Honorarios Plan Parcial.	35.000 €
Pyto. Urbanización y Dirección de Obras:3,38%x 4mill€:	100.000 €
Proyectos AT, BT. y Dirección de Obras 1%:	20.000 €
Proyecto de Telecomunicaciones y Dirección:	4.929,08 €
Proyecto de Reparcelación:	60.000 €
Gestión urbanística y Tramitación 5%:	60.000 €
Indemnizaciones Plantaciones :	276.953,58 €
(7,67 €/m ² x 36.069,32 m ² = 23.159,96 m ² VIARIO + PARQUE-12.909,36 m ²).	
TOTAL	5.815.954,28 €
El costo total asciende a la cantidad de	5.815.954,28 €

1.5.4- Repercusión Costes de Urbanización.

De las cifras expuestas resultan como indicadores genéricos los siguientes:

- A. La repercusión en metros cuadrados edificables lucrativos $5.815.954,28€ / 76.768,14m^2 = 75,76 € / m^2$
- B. La repercusión por metros cuadrados de suelo $5.815.954,28 € / 105.925,36 m^2 = 54,90 € / m^2$

Valor venta m ² constr. Vivienda	1200 €/m ²
Repercusión urbanización s/m ² constr.:	75,76 €/m ²
Valor Costo construcción-CTE:	800 €/m ²
Valor Beneficio promotor 20% x 1200€/m ² :	240 €/m ²
Valor repercusión otros gastos:	27,49 €/m ²
Valor residual suelo s/m ² constr: 1200 – 75,76 - 800- 240 -27,49:	56,75 €/m ²
Valor de repercusión del suelo €/m ² constr:	56,75 €/m ²
Valor solares urbanizados: Vrps- 56,75 €/m ² x m ² edificables: 76.768,14€/m ² :	4.356.591,94 €
Valor unitario fincas suelo bruto: 4.356.591,94€ / 105.936,56 m ² :	41,10 €/m ²

El valor del suelo bruto actual, vale como máximo el entorno de 41,1 €/m²

(Si se contabilizara la urbanización por hacer), si estuviera ejecutada valdría mas.

A efectos de expropiación del suelo en Tazacorte 47€/m².

A efectos de indemnizar las explotaciones, estimamos 7,6 €/m²

A efectos hipotecarios de 2.012, el suelo urbanizable según Ley del Suelo – 2008, y según el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre, es rústico, valor inicial. Por ello valdría menos de 41,1 €/m².

Si tuviese el PGOU aprobado, quizás valdría 41,1 €/m²., para que entrara en valores hoy de mercado hipotecario.

La propiedad, lógicamente supone que vale mas., porque le imputa hasta ahora un valor que viene de la subvención agrícola, instalaciones existentes hasta 60€/m²

Si analizamos con más detalle contabilizando que de los 76.768,14 m² potenciales se distribuyen de la siguiente forma, dejando las plantas bajas de los solares para locales comerciales quedaría:

Vivienda: 71.379,35m² - 624 vdas - densidad 65vdas/ha según PGO, vda de 114,39 m² construidos.

De los cuales el 37,5% es VPP; resultaría: Viviendas libres: 42.591,30m². VPP: 28.788,05m².

Locales: 5.388,80 m²

Luego el Valor de los solares urbanizados:

Vrps s/m ² constr.- Vivienda Libre 56,7 €/m ² x 42.591,30 m ² :	2.414.926,71 €
Vrps VPO: Estimación un 20% menos: 56,75 €/m ² x 0,8 x 28.788,05m ² :	1.306.977,47 €
<u>Vrps-Local: estimamos lo mismo que vda libre: 56,75€/m² x 5.388,80 m²:</u>	<u>305.814,40 €</u>
Total valor suelo urbanizado:	4.027.718,58 €
Valor unitario fincas suelo bruto: 4.027.718,58 € / 105.925,36:	38,02 €/m ²

1.5.5.- Financiación De Las Obras

La ejecución de las obras de urbanización de acuerdo a la valoración establecida para la misma y los medios económicos de que dispone la propiedad descritos en el apartado 1.5.6, es la siguiente:

COSTOS	
Conceptos:	Fase única 8 años
Costos Urbanización:	5.259.071,62 €
Honorarios Plan Parcial.	35.000,00 €
Pyto. Urbanización y Dirección de Obras:3,38%x 4mill€:	100.000,00 €
Proyectos AT, BT. y Dirección de Obras 1%:	20.000,00 €
Proyecto de Telecomunicaciones y Dirección:	4.929,08 €
Proyecto de Reparcelación:	60.000,00 €
Gestión urbanística y Tramitación 5%:	60.000,00 €
Indemnizaciones Plantaciones :	276.953,58 €
(7,67 €/m ² x 36.069,32m ² : 23.159,96 m ² VIARIO + PARQUE-12.909,36 m ²).	
TOTAL	5.815.954,28 €
El costo total asciende a la cantidad de	5.815.954,28 €

1.5.6.- Medios Económicos.

Para afrontar las obras de urbanización los promotores disponen como medios económicos, sus propios recursos y las fuentes de financiación a que tienen acceso, y las que se determinen en el correspondiente proyecto de Compensación o la Reparcelación, a todos los propietarios de la Unidad.
Los recursos propios que se utilizan en concreto para esta operación lo constituyen el patrimonio de las propiedades existente en la Unidad.

Las fuentes de financiación vienen establecidos por los créditos a obtener en entidades bancarias que da la solvencia y nivel económico de la propiedad, y en base a los recursos propios puede establecerse en 5.815.954,28€.-La propiedad acudiría a la banca privada para obtener estos créditos sin perjuicio de acogerse a los beneficios que en la Legislación se otorga a las urbanizaciones con un 37,5% de VPP.

1.6.-NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS

Se remite y es de aplicación, lo que dispone el PGO. para las Normas urbanística y ordenanzas.

1.7.- CUMPLIMIENTO ART.3 DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO, APROBADO POR REAL DECRETO 1492/2011, DE 24 DE OCTUBRE, REFRENTE A LA EVALUACION Y SEGUIMIENTO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y AMBIENTAL, QUE ESTABLECE QUE:

1. Los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación de las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la presentación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.

Consideraciones previas:

- La urbanización en cuanto al trazado del viario, ha tratado de adaptarse topográficamente a la realidad existente de las terrazas de cultivo de la zona, intentando que el movimiento de tierras sea lo mas racional y compensado.- Por ello, en los planos de los perfiles el volumen de tierras que se desmontan, se compensan en los terraplenes. Para la contención de los muros, se dimensionan muros tradicionales de mampostería hormigonada a una cara vista de piedra basáltica de la zona, aprovechándose el material del lugar sin tener que transportarlos de otros lugares alejados.
- La urbanización zonifica las solares edificables, junto al Risco de forma que queden orientados al SUR-OESTE, para recibir un correcto soleamiento y protegidos del alisio del NE.; de esta forma y en aplicación del CTE. se consigue una mejor Eficiencia Energética; que permite aprovechar el soleamiento, con placas solares orientadas correctamente hacia el SUR-OESTE.-El gran Espacio Libre Público, se localiza enfrente de las edificaciones anteriores, de manera que siempre estará soleado y sin sombras, lo que permite una mejor conservación y mantenimiento ambiental.
La vegetación de esta zona, será con especies vegetales a definir por el Ayuntamiento preferentemente laureles, palmeras similares a la vegetación vernácula, sin perjuicio que otras especies convivan con las anteriores.
- El arbolado en aceras, proporcionará una adecuada sombra para el peatón y delante de los edificios será preferentemente vertical, de forma que dejen entrar el soleamiento a las viviendas y permitan las vistas a la Bahía de S/C de La Palma.

El suministro de energía en BT., para la electrificación del sector es inmediato y cercano, pues en la urbanización Benahoare existe ET., de donde se puede conectar de inmediato con la suficiente potencia y capacidad, sin tener que traer líneas de energía, o infraestructuras nuevas de otros sectores alejados, para satisfacer la demanda.

Igual sucede con el Abastecimiento de Agua, pues está a pie del Sector la red, y en la actualidad se está modernizando en la Cuesta de El Plato.-Tiene S/C de La Palma la suficiente capacidad en sus infraestructuras hidráulicas existentes en cuanto a capacidad, con el depósito de TIERRITAS en Velhoco con 20.000m³ y el de MIRAFLORES con 5.000m³, para cubrir la demanda de la zona con la exigencias que el Plan general marca para red de incendios, riego, abastecimiento y reservas.

De la red de abastecimiento y según indicaciones del Ayuntamiento y Canaragua, se conectará a la red desde el cruce de la Cuesta de El Plato y Benahoare, el ramal entra por la nueva vía hacia el interior de la bolsa de suelo, y luego discurrirá hacia abajo y arriba por la vía, dando servicio a todo el Plan.

La red de abastecimiento se dividirá en tres ramales, en ese punto de conexión: abasto, red de riego, y red de incendios.

Estos servicios de:

Red de Abastecimiento de agua.

Red de incendios.

Red de riego.

Red BT.-Alumbrado de Urbanización

Red BT.-Alimentación Viviendas y Locales.

Red de Telecomunicaciones.

Se ejecutarán en una sola zanja cuando se realicen los trabajos de desmonte y terraplenado, con el fin de obtener una urbanización racional, y con un mínimo costo; y en las aceras se instalarán las diferentes arquetas de registro, suministro y acometidas a las diferentes parcelas.

El detalle tipo de estas zanjas y arquetas, se determinará en el futuro Proyecto de Urbanización y se estará a lo dispuesto en la normativa municipal y a las reglamentaciones de las empresas de suministro.

La red de Saneamiento y Pluviales se ejecutará por el medio de la calzada, en zanjas independientes con pozos de registro según Proyecto de Urbanización, normativa municipal y de la empresa concesionaria del servicio; en este caso Canaragua.-La concentración de los Espacios libres verdes públicos en una gran zona, busca el mantenimiento eficaz y económico de los Espacios libres, de manera sostenible; a diferencia de una localización dispersa.

La red AT. y MT. se ejecutará por la calzada.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

SECTOR SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO EL PLANTO-LA ENCARNACION:

PERIODO PARA EJECUCION DE LA URBANIZACION: 4 AÑOS.

ESTIMACION DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO A 4 AÑOS, POR LA URBANIZACION.

INGRESOS AYUNTAMIENTO: Período 4 años.	GASTOS AYUNTAMIENTO Período 4 años.
<p>Valor suelo Parcela Dotaciones y Equipamientos Docente:11.515,98m² 60% ocupación: 4p: 27.638,35m² edificables Vrps-56,75€/m² x 27.638,35m²: 1.568.476,47€</p> <p>Valor suelo dotacional espacios libres: 22.825,51m² E:0,8m²/m²-Vrps-56,75€/m²- V: 1.036.278,15 €</p> <p>Valor 10% Aprovechamiento medio: 10% X 76.768,14m²: 7.676,8 m² X 56,75€/m²: 435.658,40 €</p> <p>Valor Obras urbanización: 5.815.954,28 €</p> <p>Valor suelo viario urbanización: 23.159,96 m² x 0,8 m²/m² x 56,75 €/m²:1.051.462,18€</p> <p>Plusvalía: Suelo ámbito del Plan 2012 se clasifica como suelo urbanizable sectorizado ordenado: 105.925,36 m²,</p> <p>En la actualidad: Suelo urbanizable programado.</p> <p>Valores CATASTRAL Finca tipo :Urbano-urbanizable programado: 261.727,36€/ 16.196m²: 16,16€/m² Plusvalía de 76.768,14m² Solares edificables. Base liquidable 1.240.573,14 4 años cuota líquida: 52.104,07 €</p> <p>TOTAL 10.065.858,91 €</p>	<p>Mantenimiento Urbanización: 20.000 €</p> <p>Servicio Agua e Incendios: Espacios Libres públicos: 1200 €/anual x 4: 4800 €</p> <p>Servicio Basura :Espacios Libres Públicos: 10.000€/anual x 4: 40.000€</p> <p>Servicio Limpieza de calles: 10.000 € 10.000 €/anual x 4: 40.000€</p> <p>Servicio jardinería: 10.000 e/anual. 10.000 € x 4 años: 40.000€</p> <p>Servicio mantenimiento BT - Alumbrado: 10.000€ x 4: 40.000€</p> <p>TOTAL GASTOS 4 AÑOS: 164.800,00 €</p>
<p>ESTIMACION INGRESOS POR EDIFICACION. A EJECUTAR A PARTIR DEL 4º AÑO., HASTA 8º AÑO QUE SE TERMINEN DE EDIFICAR LOS SOLARES.</p> <p>Valor licencia municipales 6%: - Vdas 71.379,35 m² x 611,77€/m² x 1,29 : 56.331.390,98 € - Locales 5.388,80€ x 611,77€/m² x 0,8x1,29: 3.402.200,77 € - Garajes: 27.162,56m² x 611,77€/m² x 0,8x1,29: 17.148.990,99 € PEM total: 75.97 mill € Licencia: Pem x 6%: 4.612.954,96 €.</p>	<p>ESTIMACION GASTOS A PARTIR DEL 4º AÑO, HASTA 8º AÑO QUE SE TERMINEN DE EDIFICAR LOS SOLARES.- La urbanización se receptiona el 4º año.</p> <p>Amortización urbanización: 1% anual: 58.159 € x 4: 232.636,00€</p> <p>Gastos 4 años de mantenimiento: 164.800,00 €</p> <p>TOTAL : 397.436,00 €</p>

<p>Ingresos IAE./anual Locales 5.388,80 m² x 2€/m²: 10.777,60 € Para personas jurídicas que facturen mas 1.000.000€</p> <p>4 años x 22.292,8€: 43.110,40 €</p> <p>Ingresos IBI./anual Viviendas 71.379,35 m²- 624 vdas - 1560 hab. 71.379,35m² x 2 €/m²: 142.758,70 € Locales: 5.388,80 m² x 1,5€/m²: 8.083,20 € Garajes: 27.162,56m² x 0,7€/m²: 19.013,79 € Total: 169.855,69 €</p> <p>4 años x 169.855,69€: 679.422,76 €</p> <p>Ingresos Impuesto de Vehículos: 735 plazas x 54,46 €/plaza x 4 años:: 160.112,40 €</p> <p>Ingresos Agua/anual : 624vdas x 15€/mes: 9.360 €/mes x12x4: 449.280,00 € 5.388,80m² locales : 53Localesde100m2x15€/mesx12x4: 38.799,36 € 27.162,56m² garajes: 735plazas x 3€/mes x 12 x4: 105.840,00 € Total: 593.919,36 €</p> <p>Ingresos Basura/anual: 624 vdas-71.379,35 m²: 624 vdas x 16 €/anual x 4: 39.936,00 € Locales. 5.388,80 m²: 53 locales de 100m2 x 16€/anual x 4 años: 3.392,00 € Garaje: 27.162,56 m²: 735 plazas x 8 €/anual x 4 años: 23.520,00 € Total : 66.848,00 €</p> <p style="text-align: right;">6.156.367,88 €</p> <p>TOTAL INGRESOS : 16.222.226,79 €</p>	<p>TOTAL 8 AÑOS DE GASTOS: 794.872,00 €</p> <p>GASTOS CONSEJERIA EDUCACION: Valor Construcción Equipamiento docente: 1.197 €/m² x 10.000m²/ constr.: 11.970.000 € Valor Mobiliario: 100.000€ Gastos personal: 20 profesores x 24.000€/anual x 4años: 1.920.000 €</p> <p style="text-align: right;">TOTAL: 13.990.000€</p> <p>TOTAL: 14.784.872 €</p>
<p>TOTAL: 16.222.226,79 €</p>	<p>TOTAL: 14.784.872 €</p>

1.8.- ANEXO I: CARACTERISTICAS URBANISTICAS

1. DATOS GENERALES:

- INFORMACIÓN GENERAL
- CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES Y DE LAS PARCELAS
- CUADROS DE APROVECHAMIENTOS
- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS
- CUADRO DE PARAMETROS URBANISTICOS
- CUADRO DE ESTANDARES DE LEGAL APLICACIÓN
- CUADRO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZABLE SECTORIZADA ORDENADO.

2. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

3. LITAS DE PROPIETARIOS

4. CEDULAS URBANISTICAS DEL SECTOR EL PLANTO



Datos generales del sector

Información General

Cuadro de superficies generales y de las parcelas

Cuadro de aprovechamientos

Cuadro de parámetros urbanísticos

Cuadro de estándares de legal aplicación

Cuadro de Suelo Urbanizable sectorizada Ordenado

Informacion General

AMBITO **105.925,36 m²**

AMPROVECHAMIENTO BRUTO: **0,80m²/m²**

Sector Neto

Ambito	Viario existente	Sup. Pte mayor a 50%	DPC	Sector neto
105.925,36 m ²	- 2366,68 m ²	- 6.859,58 m ²	- 738,92 m ²	= 95.960,18 m ²

Aprovechamiento

Aprovechamiento = 95.960,18 m² x 0,80 = 76.768,14 m²

Cesiones Teóricas

Cesion de 20 m² de **espacios Libres Publicos** por 100 m² construidos

20 m ²	--	100 m ²
x	--	76.768,14 m ²

X= 15.353,63 m² de suelo de espacios Libres

Cesiones de 20 m² de **Dotaciones y Equipamientos** por 100 m² construidos

20 m ²	--	100 m ²
x	--	76.768,14 m ²

X= 15.353,63 m² de suelo de Dotaciones o Equipamiento

Total de Cesiones teoricas 30.707,26 m²

Cesiones S/ Plan

Espacios Libres Publicos

Parcela 5 22.825,51 m²

22.825,51 m² de suelo de espacios Libres Publicos

Dotaciones y Equipamientos

Parcela 4 11.515,98 m²

11.515,98 m² de suelo de Equipamiento Docente

Total de Cesiones s/ Plan 34.341,49 m²

Exeso de Cesiones de 3.634,24 m²

Aparcamientos en Via Publica

Calle A - 1º Tramo: 181 plazas

Calle A - 2º Tramo: 116 plazas

Calle B: 33 Plazas

El Ambito cuenta con 330 plazas de aparcamiento en la vía Publica

CUADRO SUPERFICIES SECTOR EL PLANTO-LA ENCARNACION.

PARCELAS	RESIDENCIALES		DOTACIONALES	EQUIPAMIENTO	VERDES		VIARIO		TOTAL
	COLECTIVA	UNIFAMILIAR			ESPACIO LIBRE	ÁREAS JUEGO	RODADO	PEATONAL	
	m ² s								
1A	3.023,58								
1B	10.838,09								
1C	3.468,26								
2	2.164,94								
3	3.196,87								
4				11.515,98					
5					22.825,51				
6	12.909,36								
7	2.434,88								
8					7.819,08				
DPC					82,14				
Z. Ajardinadas					2.486,71				
VIARIO							23.159,96		
	38.035,98			11.515,98	33.213,44		23.159,96		
TOTAL	38.035,98			11.515,98	33.213,44		23.159,96		105.925,36

CUADRO APROVECHAMIENTOS SECTOR EL PLANTO – LA ENCARNACION

PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE HOMOGENIZA- CION USO	COEFICIENTE HOMOGENIZA- CION TIPOLOGIA EDIFIATORIA	COEFICIENTE HOMOGENIZA- CION SITUACION	COEFICIENTE HOMOGENIZA- CION	APROVECHAMIENTO
	m ² s	m ² t	Cu	Ct	Cs	Ch= Cu x Ct x Cs	UA = m ² tRC
1A	3.023,58	4.249,88	1,00	1,350	1,400	1,890	8.032,28
1B	10.838,09	13.905,63	1,00	1,350	1,400	1,890	26.281,64
1C	3.468,26	4.874,92	1,00	1,350	1,400	1,890	9.213,61
2	2.164,94	5.757,61	1,00	1,350	1,400	1,890	10.881,89
3	3.196,87	8.181,97	1,30	1,350	1,400	2,457	20.103,10
4	11.515,98	SP					
5	22.825,51	SP					
6	12.909,36	34.928,36	1,30	1,350	1,400	2,457	85.818,99
7	2.434,88	4.869,76	1,30	1,000	1,400	1,820	8.862,96
8	7.819,08	SP					
DPC	82,14	SP					
Z. Ajardinadas	2.486,71	SP					
VIARIO	23.159,96	SP					
TOTAL	105.925,36	76.768,14					169.194,47

CUADRO PARAMETROS URBANISTICOS SECTOR EL PLANTO-LA ENCARNACION

PARCELAS	SUPERFICIE	e	EDIFICABILIDAD	OCUPACION	ALTURAS	HABITANTES		USO	DOMINIO
	m ² s	(m ² t/m ² s)	m ² t		N° PLANTAS	N° VDAS	HAB.		
1A	3.023,58	1,406	4.249,88	60	5	37	93	VPP (PRIVADO)	PRIVADO
1B	10.838,09	1,283	13.905,63	60	5	122	304	VPP (PRIVADO-PUBLICO)	PRIVADO
1C	3.468,26	1,406	4.874,92	60	5	43	107	VPP (PRIVADO)	PRIVADO
2	2.164,94	2,659	5.757,61	60	5	50	126	VPP (PRIVADO)	PRIVADO
3	3.196,87	2,559	8.181,97	60	8	63	156	PRIVADO	PRIVADO
4	11.515,98		SP					PUBLICO	PUBLICO
5	22.825,51		SP					PUBLICO	PUBLICO
6	12.909,36	2,706	34.928,36	60	8	267	668	PRIVADO	PRIVADO
7	2.434,88	2,000	4.869,76	100	2	43	106	PRIVADO	PRIVADO
8	7.819,08		SP					PUBLICO	PUBLICO
DPC	82,14		SP					PUBLICO	PUBLICO
Z. Ajardinadas	2.486,71		SP					PUBLICO	PUBLICO
VIARIO	23.159,96		SP					PUBLICO	PUBLICO
TOTAL	105.925,36		76.768,14			624	1.560		

Estimaciones:

N° de Viviendas= Edificabilidad de parcela - edificabilidad locales comerciales / 114,39 m² const. de vivienda= 624 vdas.

76.768,14 m²t -5.388,80 m²t= 71.379,35 m²t / 624 vdas.=114,39 m²

Para una densidad de viviendas de 65 viv/ha, según Plan General.

Pacerla 3: Planta baja se destina a locales comerciales teniendo una edificabilidad de: 8.181,97 m²t / 8 P= 1.022,75 m²t

Pacerla 6: Planta baja se destina a locales comerciales teniendo una edificabilidad de: 34.928,36 m²t / 8 P= 4.366,05 m²t

Se destina una edificabilidad para locales comerciales de 5.388,80 m²t:

CUADRO ESTÁNDARES SECTOR EL PLANTO-LA ENCARNACION

Calificaciones urbanísticas :

EDIFICACION RESIDENCIAL CERRADA I; 2P	2.434,88 m ² s	SUPERFICIE LUCRATIVA	
RESIDENCIAL ABIERTA SE.- 60%	35.601,10 m ² s	38.035,98 m ² s	35,91 %
Zona 4. Dotacional Público -Equipamiento	11.515,98 m ² s		
Espacio libre y zona verde	33.213,44 m ² s	SUPERFICIE PÚBLICA	
Zona viaria	23.159,96 m ² s	67.889,38 m ² s	64,09 %
		SUPERFICIE TOTAL	
		105.925,36 m²s	100 %

Edificabilidades

EDIFICACION RESIENCIAL CERRADA I, 2P	4.869,76 m ² t	76.768,14 m²t
RESIDENCIAL ABIERTA SE. 60% OCUPACION - 5P y 8 P	71.898,38 m ² t	
· Zona 3. Equipamiento Privado	SP m ² t	
· Zona 4. Dotacional Público	SP	

Aprovechamientos

· Zona 1. Edificación cerrada. I	8.862,96 UA	169.194,47 UA
· Zona 2. Edificación abierta. SE	160.331,51 UA	
· Zona 3. Equipamiento Privado	0,00 UA	

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	ESTÁNDARES DE RESERVAS PÚBLICAS	
0,80 m²t/m²s	ZONAS VERDES	43,26 m ² s/100m ² t
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO	DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO	15,00 m ² s/100m ² t
1,634 UA/m²s	EQUIPAMIENTO	m ² s/100m ² t
DENSIDAD	TOTAL VERDES + DOTACIONALES + EQUIPAMIENTOS	58,26 m²s/100m²t
65 viv/Ha	VIARIO	30,17 m ² s/100m ² t
163 hab/Ha	TOTAL	88,43 m²s/100m²t

Aprovechamiento Urbanístico del sector: 169.194,466 u.a

Aprovechamiento medio medio del sector: 1,634 ua/m²

$$\frac{169.194,466 \text{ u.a}}{103.558,68 \text{ m}^2} = 1,634 \text{ ua/m}^2$$

103.558,68 m² = 95.960,18 m² de sector neto + 6859,58 m² de terreno con pendiente superior a 50% + 738,92 m² Dominio publico



Coeficientes De Homogenización

CUADROS DE COEFICIENTES DE HOMOGENIZACION

Coeficiente de uso (Cu), mediante el que se cuantifica la relación de valor entre el uso preponderante en cada sector y aquel de ellos que, en función de criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 2:

Residencial viviendas de protección pública	1,00
Residencial viviendas en régimen libre	1,30
Residencial mixto (37,5 % VPP)	1,19
$1,19 = (1 \times 0,375) + (1,30 \times 0,625)$	
Industrial	1,40
Terciario	1,80
Turístico (hotelero)	2,00

Coeficiente de tipología edificatoria (Ct), mediante el que se cuantifica la relación de valor entre la tipología básica preponderante en cada sector y aquella de ellas que, en función de criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 1,50.

Tipología intensiva	1,00
Tipología semi-intensiva	1,15
Tipología semi-extensiva	1,35
Tipología extensiva	1,50

Coeficiente de situación (Cs), mediante el que se cuantifica la relación de valor derivada de la localización de cada sector en función de su grado de accesibilidad al sistema general viario. Se adoptan los siguiente valores entre 1 y 1,5

Accesibilidad inmediata	1,50
Accesibilidad próxima	1,40
Accesibilidad cercana	1,30
Accesibilidad lejana	1,20
Sin accesibilidad	1,00

Coeficiente de homogeneización (Ch), de ponderación de los anteriores coeficientes, obtenido como producto de ellos:

$$(Ch = Cu \times Ct \times Cs)$$

COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

$$\text{Ch} = \text{Cu} \times \text{Ct} \times \text{Cs}$$

Ch: Coeficiente de Homogeneización
Cu: Coeficiente de Uso

Ct: Coeficiente Tipología Eficatoria
Cs: Coeficiente Situación

Vivienda de Protección Pública (VPP): Semiextensiva.

$$\text{Ch} = 1,00 \times 1,35 \times 1,40 = 1,89 \text{ u.a/m}^2\text{t}$$

Vivienda Libre: Semiextensiva.

$$\text{Ch} = 1,30 \times 1,35 \times 1,40 = 2,457 \text{ u.a/m}^2\text{t}$$

Vivienda Libre: Intensiva

$$\text{Ch} = 1,30 \times 1,00 \times 1,40 = 1,82 \text{ u.a/m}^2\text{t}$$

Edificabilidad del sector m ² t	Tipo de Vivienda (VPP - Libres) m ² t	Aprovechamientos u.a
76.768,14 m ² t	28.788,05 m ² t VPP-37,5% semiextensiva	54.409,42 u.a Edif. x 1,89
	43.110,33 m ² t Viv. Libre semiextensiva	105.922,08 u.a Edif. x 2,457
	4.869,76 m ² t Viv. Libre Intensiva	8.862,96 u.a Edif. x 1,82
	Total Aprovechamientos	169.194,466 u.a
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>16.919,45 u.a 10% municipal</p> <p>16.919,45 / 1,89 = 8.952,09 m²t Edif. VPP Ayuntamiento</p> <p>28.788,05 - 8.952,09 = 19.835,97 m²t Edif VPP Privado</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>(8.952,09 / 76.768,15) = 11,66%</p> <p>(19.835,97 / 76.768,15) = 25,84%</p> <p style="text-align: right;">Total VPO = 37,50%</p> </div> </div>		

Aprovechamiento Urbanístico del sector: 169.194,466 u.a
Aprovechamiento medio medio del sector: 1,634 ua/m²

$$\frac{169.194,466 \text{ u.a}}{103.558,68 \text{ m}^2} = 1,634 \text{ ua/m}^2$$

103.558,68 m² = 95.960,18 m² de sector neto + 6859,58 m² de terreno con pendiente superior a 50% + 738,92 m² Dominio público

ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.- SUBSANACIONES SEGÚN EL ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014 - JULIO 2014.



Lista de Propietarios

LISTADO DE TITULARES EL PLANTO LA ENCARNACION					
		Referencia Catastral	Sup Parcela S/ Catastro	Sup parcela dentro del Plan	% del Plan
1	GOVANTES RODRIGUEZ AMPARO	9968112BS3706N0001DT	3.400 m ²	2.806,88 m ²	2,65
2	RODRIGUEZ RODRIGUEZ FRANCISCO NOLASCO	9968167BS2796N0001TY	3.259 m ²	3.039,57 m ²	2,87
3	CB HERMANOS HERNANDEZ HERNANDEZ	9968106BS3706N0001OT	5.564 m ²	2.491,71 m ²	2,35
8	GONZALEZ GUERRA ROGELIA (HEREDEROS DE)	9968129BS2796N0001QY	5.414 m ²	4.250,79 m ²	4,01
9	GONZALEZ ALVAREZ CANDIDA D (HEREDEROS DE)	9968160BS2796N0001AY 9968132BS2796N0001QY	5.285 m ²	4.046,29 m ²	3,82
11	ABREU VAN WALLE M BELEN		7.517 m ²	4.738,56 m ²	4,47
11'	ABREU VAN DE WALLE MARIA-CARMEN	9968166BS2796N0001LY	7.273 m ²	4.935,37 m ²	4,66
15	RORIGUEZ HERNANDEZ MARIA ISABEL	9968141BS2796N0001OY	1.050 m ²	1.049,54 m ²	0,99
16	RORIGUEZ HERNANDEZ MARIA ISABEL	9968159BS2796N0001YY	2.810 m ²	2.817,65 m ²	2,66
17	HERNANDEZ FRANCISCO JOSE-JULIAN	9968142BS2796N0001KY	2.266 m ²	2.266,09 m ²	2,14
18	FRANCISCO PEREZ NIEVES	9968135BS2796N0001TY	803 m ²	802,75 m ²	0,76
19	HERNANDEZ FRANCISCO JOSE-JULIAN	9968136BS2796N0001FY	679 m ²	678,67 m ²	0,64
20	FRANCISCO PEREZ NIEVES	9968137BS2796N0001MY 9968138BS2796N0001OY	832 m ²	831,91 m ²	0,79
21	FRANCISCO PEREZ NIEVES		777 m ²	776,51 m ²	0,73
22	RODRIGUEZ RODRIGUEZ EUGENIA (HEREDEROS DE)	9968139BS2796N0001KY	1.803 m ²	939,39 m ²	0,89
25	PEREZ PEREZ ARTURO CASTRO FERNANDEZ ISAEL CASTRO FERNANDEZ EDUARDO (HEREDEROS DE)	9968143BS2796N0001RY	16.196 m ²	16.112,62 m ²	15,21
26	PROMOCIONES CHARCO AZUL SA	9968144BS2796N0000ST	15.818 m ²	15.074,95 m ²	14,23
27	GUARDIA PEREZ CARMEN DONATILA (Vendida a Perez Garnier)	9968145BS2796N0001XY	2.326 m ²	2.325,95 m ²	2,20
28	PROMOCIONES CHARCO AZUL SA	9568705BS2796N0001PY	505 m ²	81,48 m ²	0,08
29	SALAZAR PEREZ MARIA SERVANDA HEREDEROS LORENZO SALAZAR ROSARIO MARIA DE GOMEZ SALAZAR GUSTAVO GOMEZ SALAZAR ISABEL LORENZO SALAZAR MARIA ANTONIA LORENZO SALAZAR MIGUEL LORENZO GALES DAVID	9568702BS2796N0001YY	8.352 m ²	14,62 m ²	0,01
31	PEREZ RODRIGUEZ PEDRO	9968161BS2796N0001BY	2.077 m ²	1.886,25 m ²	1,78
36	PEREZ RODRIGUEZ PEDRO	9968157BS2796N0001AY	724 m ²	14,16 m ²	0,01
37	RODRIGUEZ RODRIGUEZ GENARO	38037A001004430000SA	2.959 m ²	1.330,32 m ²	1,26
38	PEREZ Y GARNIER SL	9968155BS2796N0001HY	531 m ²	433,91 m ²	0,41
39	RODRIGUEZ RODRIGUEZ GENARO	38037A001004430000SA	2.959 m ²	2.693,02 m ²	2,54
40	GUARDIA PEREZ CARMEN DONATILA (Vendida a Perez Garnier)	38037A001003340000SX	2.408 m ²	1.729,35 m ²	1,63
41	PEDRO PEREZ RODRIGUEZ (Pendiente de Confirmar)	38037A001000020000SP	5.799 m ²	3.312,69 m ²	3,13
42	FERNANDEZ DIAZ AMPARO	38037A001003410000SS	3.040 m ²	2.395,52 m ²	2,26

ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.- SUBSANACIONES SEGUN EL ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014 - JULIO 2014.

42'	ALVARADO DIAZ MARIA COROMOTO	38037A001003400000SE	1.872 m ²	1.872,26 m ²	1,77
42"	RODRIGUEZ MARTIN ISIDORO (HEREDEROS DE)	38037A001003580000SM	2.367 m ²	2.352,17 m ²	2,22
43	RODRIGUEZ MARTIN ISIDORO (HEREDEROS DE)	38037A001003570000SF	563 m ²	278,91 m ²	0,26
43'	RODRIGUEZ MARTIN NIEVES	38037A001000130000SD	2.252 m ²	182,29 m ²	0,17
43"	RODRIGUEZ MARTIN ISIDORO (HEREDEROS DE)	38037A001000100000SO	2.701 m ²	914,34 m ²	0,86
44	RODRIGUEZ FERNANDEZ SALVADOR	38037A001003560000ST	746 m ²	745,81 m ²	0,70
44'	RODRIGUEZ FERNANDEZ SALVADOR	38037A001000110000SK	721 m ²	721,47 m ²	0,68
45	RODRIGUEZ MARTIN ISIDORO (HEREDEROS DE)	38037A001000080000SK	1.366 m ²	1.365,96 m ²	1,29
46	CABRERA RODRIGUEZ MARIANO	38037A001000090000SR	210 m ²	210,42 m ²	0,20
46'	CABRERA RODRIGUEZ FELIX MENADRO	38037A001003220000SP	350 m ²	350,34 m ²	0,33
47	FRANCISCO PEREZ NIEVES	38037A001000140000SX	876 m ²	875,65 m ²	0,83
48	HERNANDEZ GARCIA ANDREINA	38037A001000150000SI	710 m ²	709,47 m ²	0,67
49	HERNANDEZ GARCIA PAULINA	38037A001000160000SJ	701 m ²	653,12 m ²	0,62
50	HERNANDEZ GARCIA JULIAN	38037A001000190000SZ	2.618 m ²	333,56 m ²	0,31
53	HERNANDEZ CASTAÑEDA JOSEFA (HEREDEROS DE)	38037A001000200000SE	893 m ²	37,12 m ²	0,04
54	GREGORIO DIAZ PEREZ (Pendiente de Confirmar)	38037A001000060000SM	1735 m ²	402,49 m ²	0,38
55	GENARO RODRIGUEZ RODRIGUEZ (Pendiente de Confirmar)	38037A001000050000SF	809 m ²	172,13 m ²	0,16
56'	ROSARIO PEREZ RODRIGUEZ(Pendiente de Confirmar)	9968156BS2796N0001WY	858 m ²	764,44 m ²	0,72
57	GONZALEZ ACOSTA FRANCISCA (HEREDEROS DE)	9968113BS3706N0001XT	449 m ²	282,13 m ²	0,27
58	RUIZ DIAZ MANUEL PINO DIAZ JULIANA MEDEROS PINO JOSE CARLOS RODRIGUEZ GARCIA NIEVES MARIA	9968172BS3706N0001MT	1.735 m ²	1.346,29 m ²	1,27
59	EXPLOTACIONES AGRICOLAS LOS LOROS SL PEREZ PEREZ ARTURO	38037A004002900000SF	1.822 m ²	46,55 m ²	0,04
60	PROMOCIONES CHARCO AZUL SA (En catastro Cabildo)	38037A004000040000SR	2.074 m ²	554,96 m ²	0,52
64	PEREZ FAJARDO ALEXIS	38037A001004080000SA	1.617 m ²	304,93 m ²	0,29
65	GUARDIA FERNANDEZ MANUEL	38037A001000180000SS	1.371 m ²	765,19 m ²	0,72
66	MARTIN GUARDIOLA ROSA	38037A001000260000SA	116 m ²	102,91 m ²	0,10
67	MARTIN GUARDIA DOMINGO	38037A001000270000SB	151 m ²	150,52 m ²	0,14
68	MARTIN GUARDIA JOSEFA	38037A001000280000SY	185 m ²	184,70 m ²	0,17
69	MARTIN GUARDIA JOSEFA	38037A001000290000SG	330 m ²	244,00 m ²	0,23
70	EXPOSITO ABREU JULIAN FAUSTINO	38037A001000300000SB	7.165 m ²	364,76 m ²	0,34
71	HERNANDEZ CASTAÑEDA MIGUEL (HEREDEROS DE)	38037A001000120000SR	755 m ²	286,12 m ²	0,27
72	CABRERA RODRIGUEZ MARIANO	38037A001003250000SF	377 m ²	87,16 m ²	0,08
73		38037A004000030000SK	391 m ²	14,96 m ²	0,01
	Carretera LP-101 Las Nieves (Cabildo)	38037A001091870000SP		1.173,21 m ²	1,11
	Calle Cuesta de la Encarnación (Ayuntamiento)	38037A001091870000SP		1.733,22 m ²	1,64
	Ctra LP-101.- Curva S. Martin (Cabildo)	38037A001091870000SP		102,75 m ²	0,10
	serventia entre 50 y 52	38037A001091870000SP		116,59 m ²	0,11



ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.- SUBSANACIONES SEGÚN EL ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014 - JULIO 2014.

Serventia entre 15, 16 y 17	38037A001091870000SP	542,82 m ²	0,51
Serventia entre 25 y 26	38037A001091870000SP	703,12 m ²	0,66

ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.- SUBSANACIONES SEGÚN EL ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014 - JULIO 2014.



Cédulas urbanísticas de las parcelas

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº 1A

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE	3.023,58 m ² s
LIMITES:	
NORTE:	Calle A
ESTE:	Parcela 1B, Residencial Semi-Extensiva
SUR:	Calle A
OESTE:	Calle A

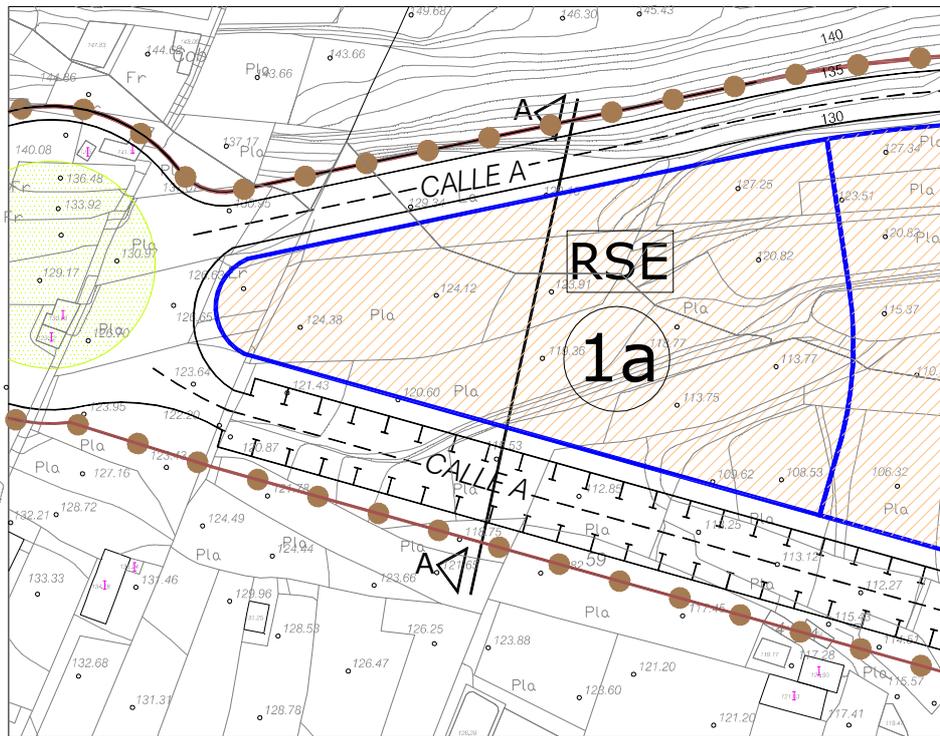
CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA - RSE S/ normas Urbanísticas. Art.18 Tipología Edificatoria. Art.19 Normas Edificación Art.82. Disposición Transitoria
EDIFICABILIDAD:	4.249,88 m ² t
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:	5 plantas
OCUPACION MÁXIMA:	60%
DISTANCIAS A LINDEROS:	5 m a vía 3 m a linderos
POBLACIÓN MÁXIMA ADMISIBLE:	37 Viviendas
APARCAMIENTOS INTERIORES:	1 plaza por vivienda: 37 plazas
USO - CARACTERÍSTICO:	RSE - RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA En esta parcela toda la edificabilidad admitida estará destinada a VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA – PROMOCION PRIVADA
USOS COMPATIBLES:	Solo se admite el uso de garaje y trasteros que ocupen edificabilidad no computable.

CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

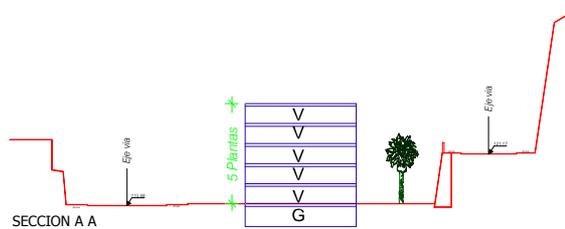
UNIDAD DE ACTUACIÓN	EL PLANTO - LA ENCARNACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PRIVADO

PLANO DE LA PARCELA N° 1A



SE SEMI-EXTENSIVA

ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA



- Rasante del terreno
- El número de plantas de garaje es indicativo. V: Viviendas; G: Garajes.
- La altura de las 5 plantas se tomará siempre sobre la rasante de la vía inferior.
- Los desmontes de la parcelas estará estipulado en las ordenanzas de P.O. y Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, Artículo 92

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº 1B

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE 10.838,09 m²s

LIMITES:

NORTE: Calle A
 ESTE: Parcela 1C, Residencial Semi-Extensiva
 SUR: Calle A
 OESTE: Parcela 1A, Residencial Semi-Extensiva

CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS Y
 ORDENANZA DE APLICACIÓN: RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA - RSE

S/ normas Urbanísticas.
 Art.18 Tipología Edificatoria.
 Art.19 Normas Edificación
 Art.82 Disposición Transitoria

EDIFICABILIDAD: 13.905,63 m²t

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 5 plantas

OCUPACION MÁXIMA: 60%

DISTANCIAS A LINDEROS: 5 m a Vía
 3 m a Linderos

POBLACIÓN MAXIMA ADMISIBLE: 122 Viviendas

APARCAMIENTOS INTERIORES: 1 plaza por vivienda: 122 plazas

USO - CARACTERISTICO: RSE - RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA

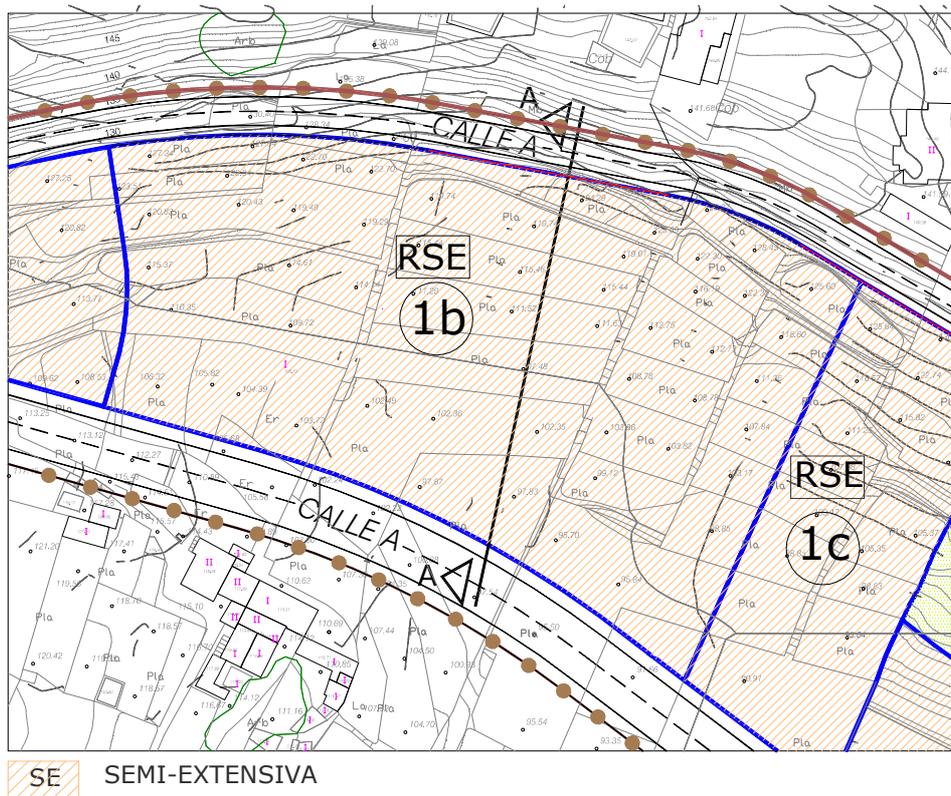
En esta parcela toda la edificabilidad estará destinada a VIVIENDA
 DE PROTECCIÓN PÚBLICA - PROMOCION PUBLICA

USOS COMPATIBLES: Solo se admite el uso de garaje y trasteros que ocupen edificabilidad
 no computable.

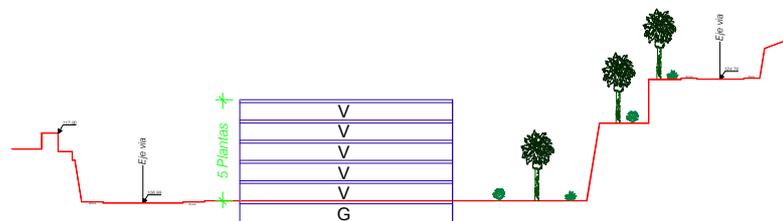
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN EL PLANTO - LA ENCARNACION
 SISTEMA DE ACTUACIÓN PUBLICA - PRIVADA

PLANO DE LA PARCELA N° 1B



ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA



SECCION A-A

— Rasante del terreno

El número de plantas de garaje es indicativo. V: Viviendas; G: Garajes.

La altura de las 5 plantas se tomará siempre sobre la rasante de la vía inferior.

Los desmontes de la parcelas estará estipulado en las ordenanzas de P.O.

y Normas Urbanísticas de Ordenacion Estructural, Artículo 92

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA N° 1C

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE 3.468,26 m²s

LIMITES:

NORTE: Calle A
 ESTE: Parcela 2, Zonas Ajardinadas > 50% de pendiente
 SUR: Calle A
 OESTE: Parcela 1B, Residencial Semi-extensiva.

CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS Y
 ORDENANZA DE APLICACIÓN: RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA - RSE
 S/ normas Urbanísticas.
 Art.18 Tipología Edificatoria.
 Art.19 Normas Edificación
 Art.82. Disposición Transitoria

EDIFICABILIDAD: 4.874,92 m²t

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 5 plantas

OCUPACION MÁXIMA: 60%

DISTANCIAS A LINDEROS: 5 m a Vía
 3 m a Linderos

POBLACIÓN MAXIMA ADMISIBLE: 43 Viviendas

APARCAMIENTOS INTERIORES: 1 plaza por vivienda: 43 plazas

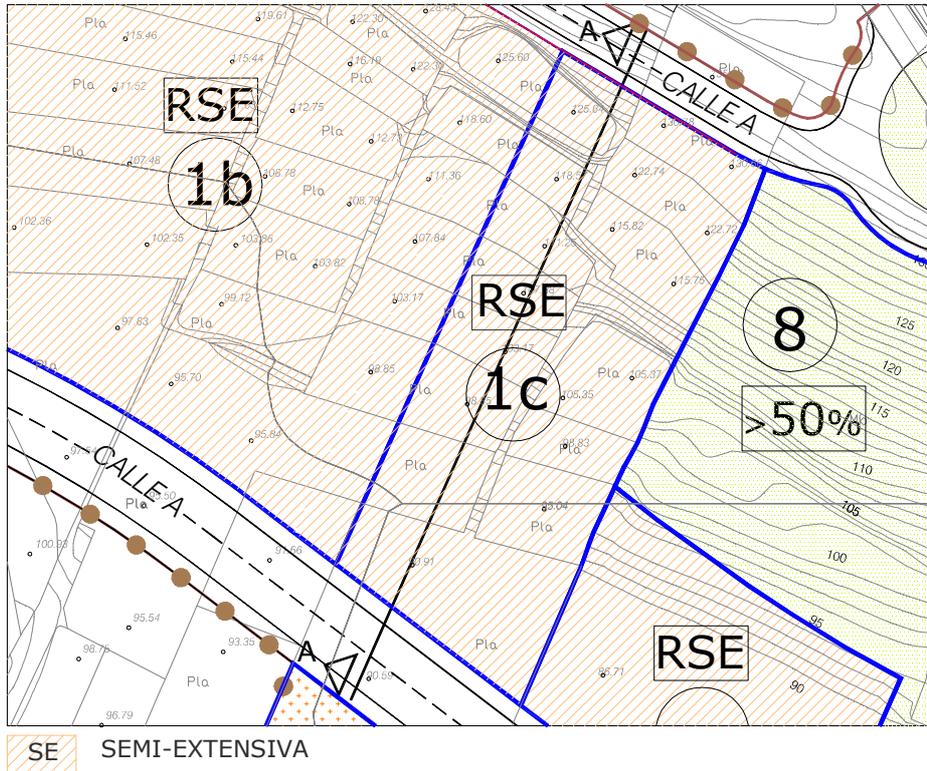
USO - CARACTERISTICO: RSE - RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA
 En esta parcela toda la edificabilidad admitida estará destinada a
 VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA - PROMOCIÓN PRIVADA

USOS COMPATIBLES: Solo se admite el uso de garaje y trasteros que ocupen edificabilidad no computable.

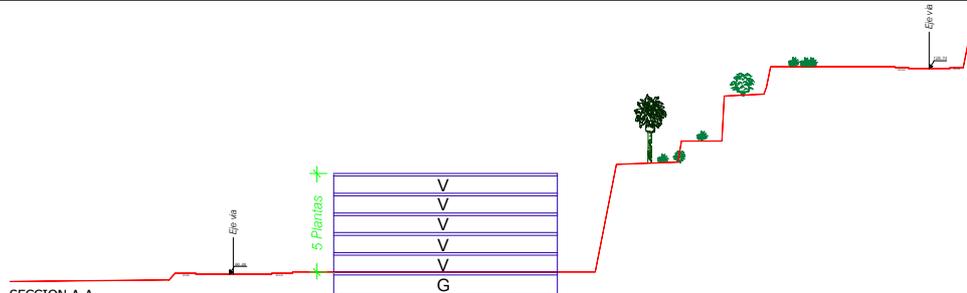
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN EL PLANTO - LA ENCARNACION
 SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO

PLANO DE LA PARCELA N° 1C



ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA



SECCION A-A

Rasante del terreno

El número de plantas de garaje es indicativo. V: Viviendas; G: Garajes.

La altura de las 5 plantas se tomará siempre sobre la rasante de la vía inferior.

Los desmontes de la parcelas estará estipulado en las ordenanzas de P.O.

y Normas Urbanísticas de Ordenacion Estructural, Artículo 92

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº 2

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE	2.164,98 m ² s
LIMITES:	
NORTE:	Zonas Ajardinadas > 50% de pendiente
ESTE:	Zonas Ajardinadas > 50% de pendiente
SUR:	Calle A
OESTE:	Parcela 1C, Residencial Semi-extensiva

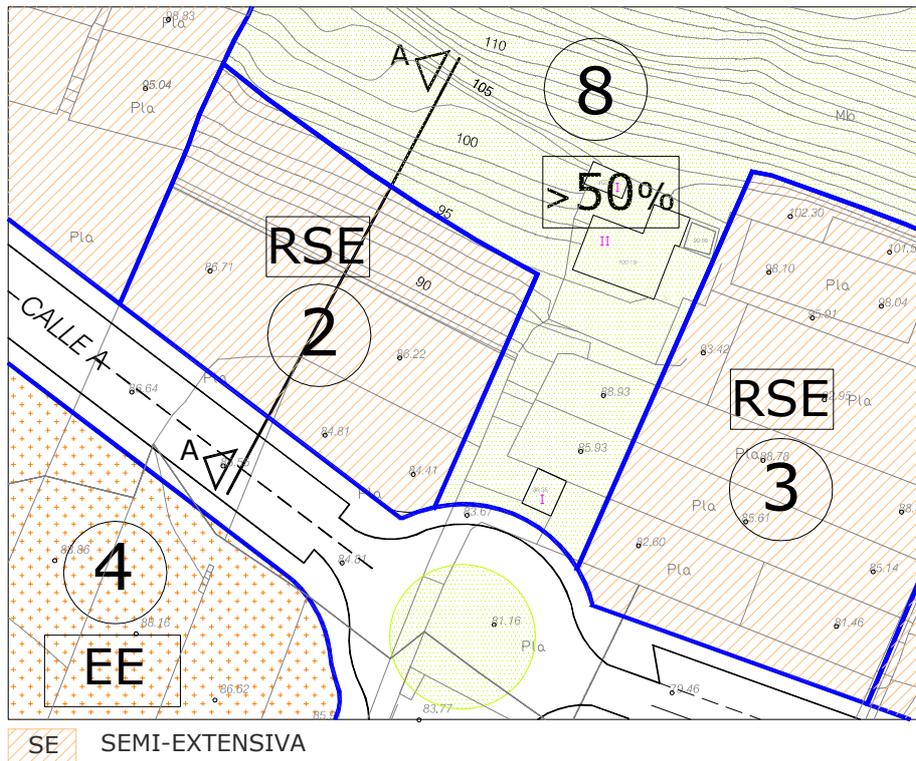
CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA - RSE S/ normas Urbanísticas. Art.18 Tipología Edificatoria. Art.19 Normas Edificación Art.82 Disposición Transitoria
EDIFICABILIDAD:	5.757,61 m ² t
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:	5 plantas
OCUPACION MÁXIMA:	60%
DISTANCIAS A LINDEROS:	5 m a Vía 3 m a Linderos
POBLACIÓN MAXIMA ADMISIBLE:	50 Viviendas
APARCAMIENTOS INTERIORES:	1 plaza por vivienda: 50 plazas
USO - CARACTERISTICO:	RSE - RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA En esta parcela toda la edificabilidad estará destinada a VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. PROMOCIÓN – PRIVADA
USOS COMPATIBLES:	Solo se admite el uso de garaje y trasteros que ocupen edificabilidad no computable.

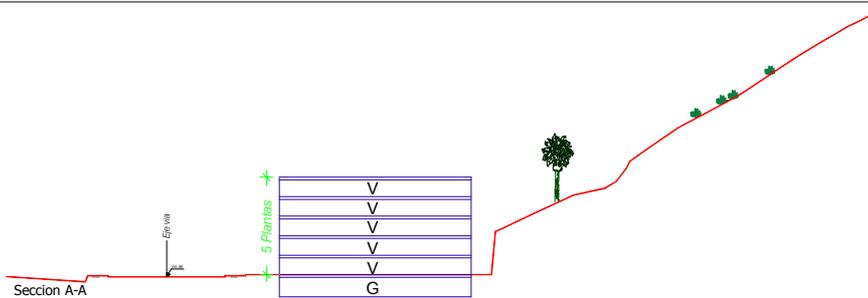
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN	EL PLANTO - LA ENCARNACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PRIVADO

PLANO DE LA PARCELA Nº 2



ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA



— Rasante del terreno

El número de plantas de garaje es indicativo. V: Viviendas; G: Garajes.

La altura de las 5 plantas se tomará siempre sobre la rasante de la vía inferior.

Los desmontes de la parcelas estará estipulado en las ordenanzas de P.O.

y Normas Urbanísticas de Ordenacion Estructural, Artículo 92

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA N° 3

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE 3.196,87 m²s

LIMITES:

NORTE: Zonas Ajardinadas > 50% de pendiente

ESTE: Parcela 6, Residencial Semi-extensiva

SUR: Calle A

OESTE: Zonas Ajardinadas > 50% de pendiente

CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS Y

ORDENANZA DE APLICACIÓN: RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA - RSE
S/ normas Urbanísticas.
Art.18 Tipología Edificatoria.
Art.19 Normas Edificación
Art.82. Disposición Transitoria

EDIFICABILIDAD: 8.181,97 m²t

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 8 plantas

OCUPACION MÁXIMA: 60%

DISTANCIAS A LINDEROS: 5 m a Vía
3m a Linderos

POBLACIÓN MAXIMA ADMISIBLE: 63 Viviendas

APARCAMIENTOS INTERIORES: 1 plaza por vivienda: 68 plazas
1 plaza por 100 m² de Local

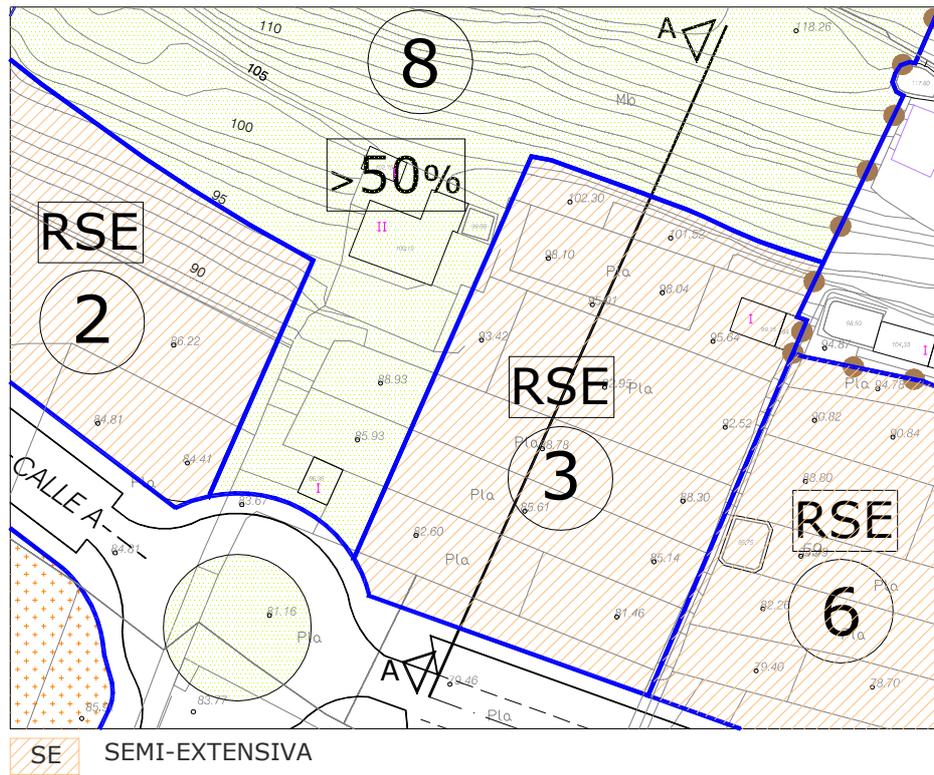
USO - CARACTERISTICO: RSE - RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA

USOS COMPATIBLES: Comercios: Solamente Planta Baja
Oficinas: En plantas bajas y primera. Los despachos profesionales en todas las ubicaciones.
Equipamientos: En plantas Bajas y primera

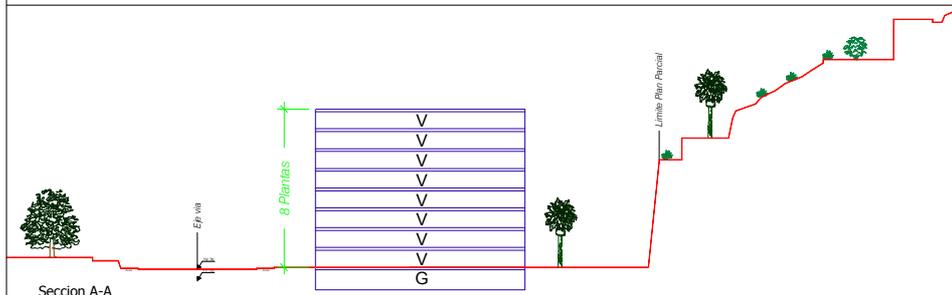
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN EL PLANTO - LA ENCARNACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO

PLANO DE LA PARCELA N° 3



ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA



— Rasante del terreno
El número de plantas de garaje es indicativo. V: Viviendas; G: Garajes.
La altura de las 5 plantas se tomará siempre sobre la rasante de la vía inferior.
Los desmontes de la parcelas estará estipulado en las ordenanzas de P.O.
y Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural, Artículo 92

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº 4

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE	11.515,98 m ² s
LIMITES:	
NORTE:	Calle A
ESTE:	Calle B
SUR:	Cuesta del Planto
OESTE:	Límite del plan Parcial

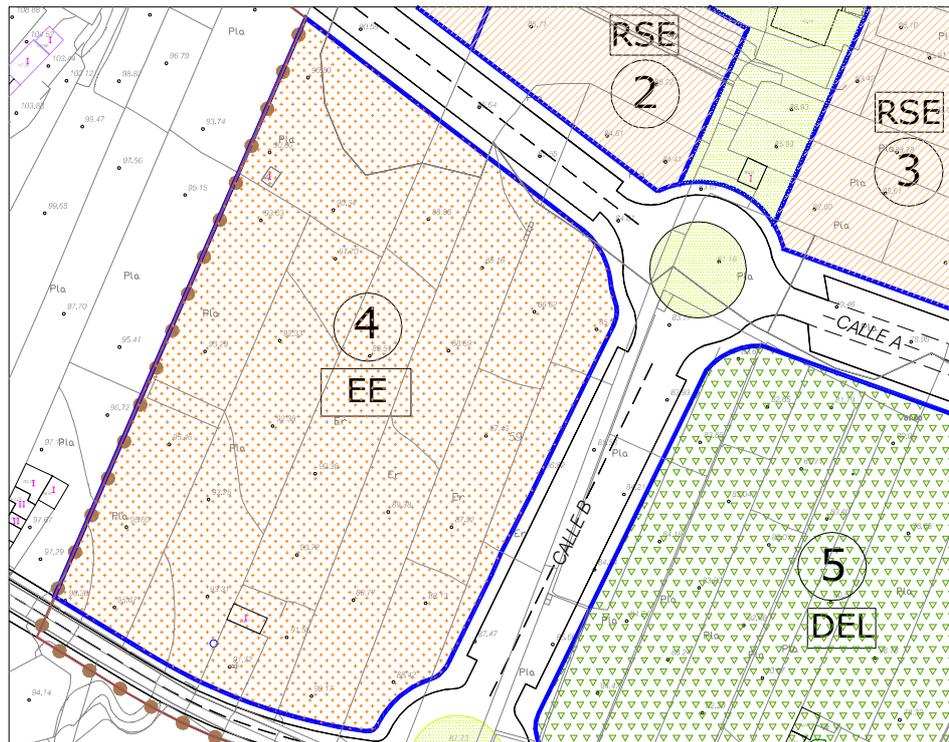
CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZA DE APLICACIÓN:	EQUIPAMIENTO DOCENTE. S/ normas Urbanísticas. Art.18 Tipología Edificatoria. Art.19 Normas Edificación Art.82. Disposición Transitoria
EDIFICABILIDAD:	27.638,35 m ² t
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:	4 plantas
OCUPACION MÁXIMA:	60 %
DISTANCIAS A LINDEROS:	5 metros a Vía 3 metros a linderos
POBLACIÓN MAXIMA ADMISIBLE:	
APARCAMIENTOS INTERIORES:	1 plaza cada 100 m ² t
USO - CARACTERISTICO:	EE - Equipamiento Educativo
USOS COMPATIBLES:	La vivienda del vigilante de la instalación

CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN	EL PLANTO - LA ENCARNACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PUBLICO

PLANO DE LA PARCELA N° 4



 EQUIPAMIENTO DOCENTE

ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº 5

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE 22.825,51 m²s

LIMITES:

NORTE: Calle A , Parcela 7 - Residencial Intensiva

ESTE: Limite del Plan Parcial

SUR: Limite del Plan Parcial

OESTE: Calle B

CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS Y
ORDENANZA DE APLICACIÓN: DOTACIONAL – ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

EDIFICABILIDAD:

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

OCUPACION MÁXIMA:

DISTANCIAS A LINDEROS:

POBLACIÓN MAXIMA ADMISIBLE:

APARCAMIENTOS INTERIORES:

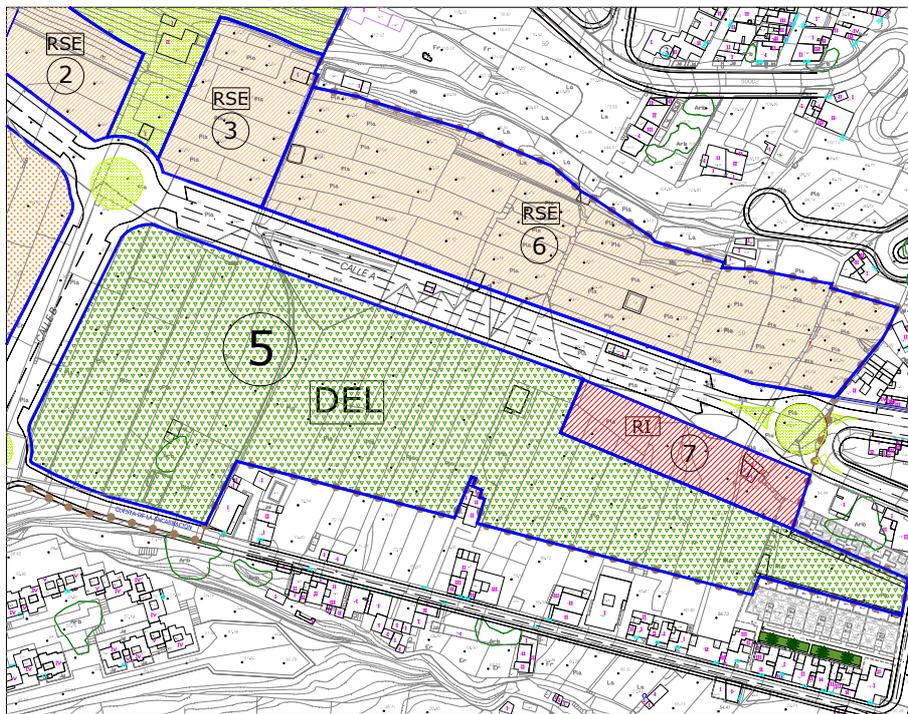
USO - CARACTERISTICO: DEL – Espacio libre

USOS COMPATIBLES:

CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN EL PLANTO - LA ENCARNACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN PUBLICO

PLANO DE LA PARCELA N° 5



 DOTACIONAL ESPACIO LIBRE

ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº 6

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE	12.909,36 m ² s
LIMITES:	
NORTE:	Límite del plan Parcial
ESTE:	Límite del plan Parcial
SUR:	Calle A
OESTE:	Parcela 3, Residencial Semi-extensiva

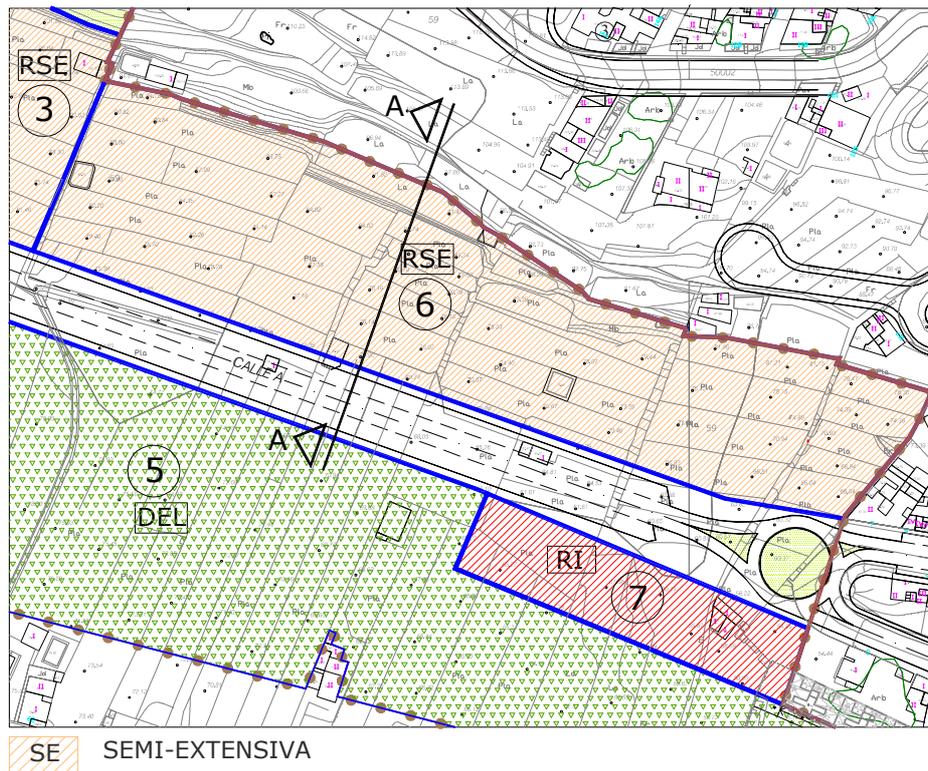
CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZA DE APLICACIÓN:	RESIDENCIAL SEMI-EXTENSIVA - RSE S/ normas Urbanísticas. Art.18 Tipología Edificatoria. Art.19 Normas Edificación Art.82. Disposición Transitoria
EDIFICABILIDAD:	34.928,36 m ² t
ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:	8 plantas
OCUPACION MÁXIMA:	60%
DISTANCIAS A LINDEROS:	5 m a Vía 3m a Linderos
POBLACIÓN MAXIMA ADMISIBLE:	267 Viviendas
APARCAMIENTOS INTERIORES:	1 plaza por vivienda: 291 plazas 1 plaza por 100 m ² de Local
USO - CARACTERISTICO:	RSE - RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA
USOS COMPATIBLES:	Comercios: Solamente Planta Baja Oficinas: En plantas bajas y primera. Los despachos profesionales en todas las ubicaciones Equipamientos: En plantas Bajas y primeras

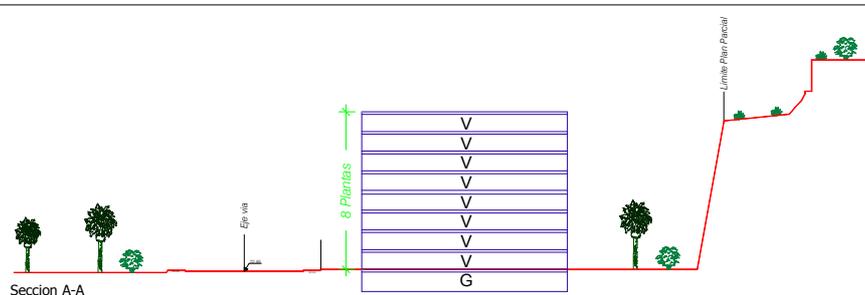
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN	EL PLANTO - LA ENCARNACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PRIVADO

PLANO DE LA PARCELA N° 6



ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA



— Rasante del terreno

El número de plantas de garaje es indicativo. V: Viviendas; G: Garajes.

La altura de las 5 plantas se tomará siempre sobre la rasante de la vía inferior.

Los desmontes de la parcelas estará estipulado en las ordenanzas de P.O.

y Normas Urbanísticas de Ordenacion Estructural, Artículo 92

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº 7

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE 2.434,88 m²s

LIMITES:

NORTE: Calle A
 ESTE: Límite del plan Parcial
 SUR: Parcela 5, Espacios Libres
 OESTE: Parcela 5, Espacios Libres

CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS Y
 ORDENANZA DE APLICACIÓN: RESIDENCIAL INTENSIVA - RI
 S/ normas Urbanísticas.
 Art.18 Tipología Edificatoria.
 Art.19 Normas Edificación
 Art.82. Disposición Transitoria

EDIFICABILIDAD: 4.869,76 m²t

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: 2 plantas

OCUPACION MÁXIMA: 100%

DISTANCIAS A LINDEROS:

POBLACIÓN MAXIMA ADMISIBLE: 43 Viviendas

APARCAMIENTOS INTERIORES: 1 plaza por vivienda

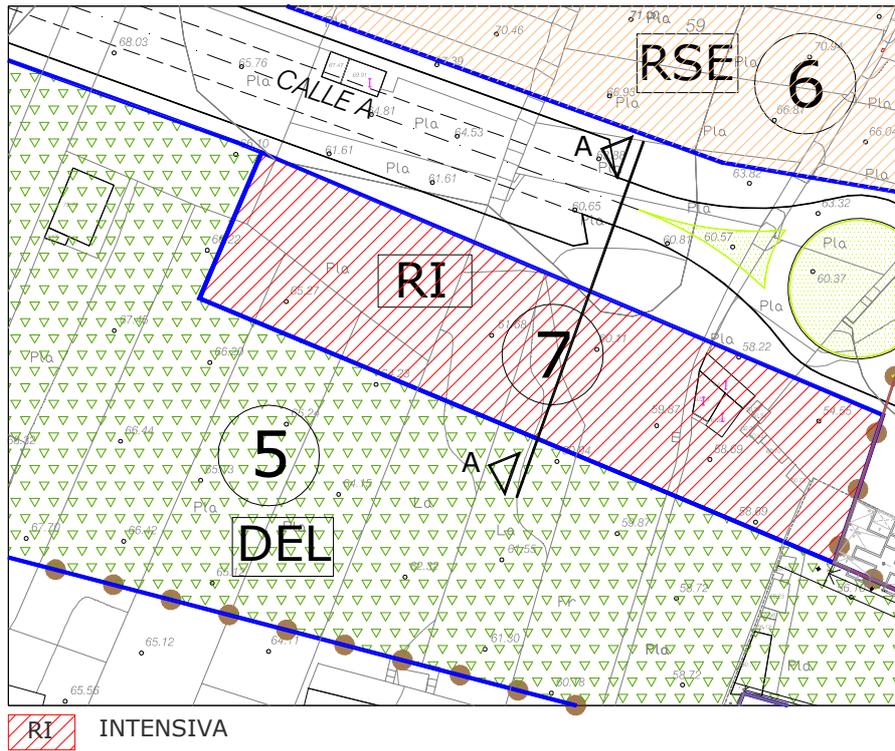
USO - CARACTERISTICO: RSI - RESIDENCIAL INTENSIVA

USOS COMPATIBLES: Comercios: Solamente Planta Baja
 Oficinas: En plantas bajas y primera. Los despachos profesionales en todas las ubicaciones
 Equipamientos: En plantas Bajas y primeras

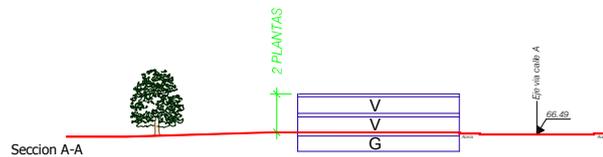
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN EL PLANTO - LA ENCARNACION
 SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO

PLANO DE LA PARCELA N° 7



ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA



- Rasante del terreno
- El número de plantas de garaje es indicativo. V: Viviendas; G: Garajes.
- La altura de las 5 plantas se tomará siempre sobre la rasante de la vía inferior.
- Los desmontes de la parcelas estará estipulado en las ordenanzas de P.O. y Normas Urbanísticas de Ordenacion Estructural, Artículo 92

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Nº 8

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE 7.819,08 m²s

LIMITES:

NORTE: Dominio Publico de carreteras y Calle A

ESTE: Límite del plan Parcial

SUR: Parcela 2 y 3, Residencial Semi-extensiva, Calle A

OESTE: Parcela 1C, Residencial Semi-extensiva

CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS Y
ORDENANZA DE APLICACIÓN:

ZONAS AJARDINADAS.

Pendiente mayor al 50% o diámetro inferior a 30m

EDIFICABILIDAD:

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

OCUPACION MÁXIMA:

DISTANCIAS A LINDEROS:

POBLACIÓN MAXIMA ADMISIBLE:

APARCAMIENTOS INTERIORES:

USO - CARACTERISTICO:

ZONAS AJARDINADAS.

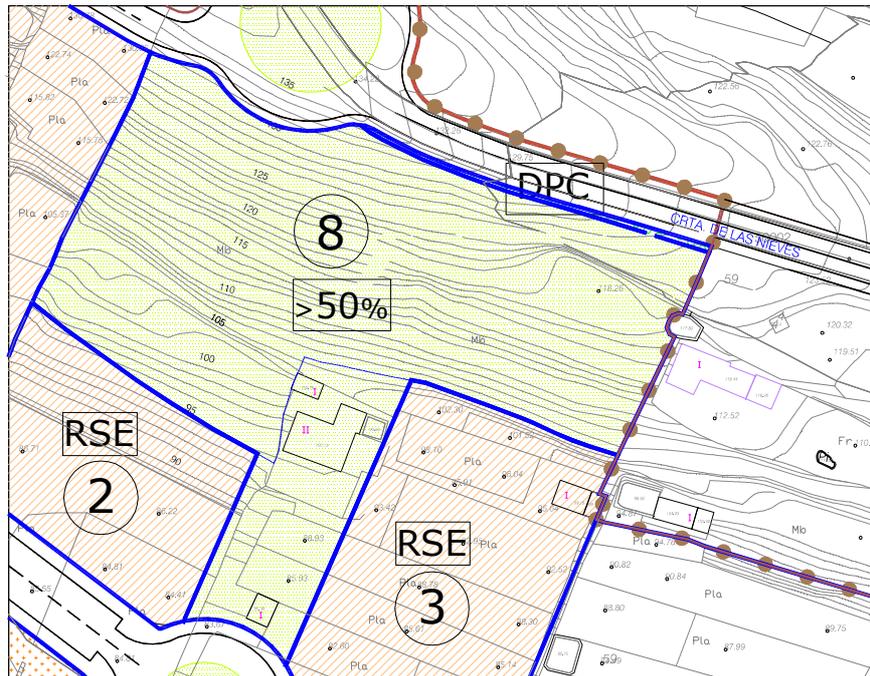
USOS COMPATIBLES:

CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN

EL PLANTO - LA ENCARNACION
PUBLICO

PLANO DE LA PARCELA N° 8



 ZONAS AJARDINADAS, CON PENDIENTE DE MAYOR 50%
Ó DIAMETRO INFERIOR A 30 METROS

ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA

CÉDULA URBANÍSTICA DE LA PARCELA DPC

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SUPERFICIE 82,14 m²s

LIMITES:

NORTE: Carreteras de las Nieves
 ESTE: Límite del plan Parcial
 SUR: Parcela 8 - Zonas ajardinadas
 OESTE: Calle A

CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

NORMAS URBANISTICAS Y
 ORDENANZA DE APLICACIÓN:: DOMINIO PUBLICO DE CARRETERAS

EDIFICABILIDAD:

ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE:

OCUPACION MÁXIMA:

DISTANCIAS A LINDEROS:

POBLACIÓN MAXIMA ADMISIBLE:

APARCAMIENTOS INTERIORES:

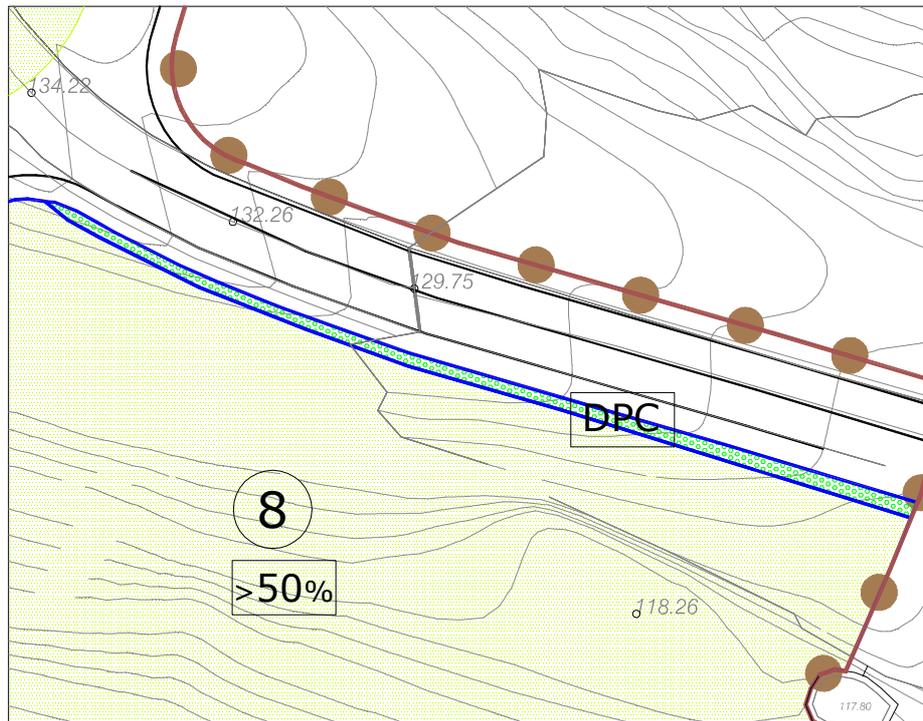
USO - CARACTERISTICO: DOMINIO PUBLICO DE CARRETERAS

USOS COMPATIBLES:

CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN EL PLANTO - LA ENCARNACION
 SISTEMA DE ACTUACIÓN PUBLICO

PLANO DEL DOMINIO PUBLICO DE CARRETERAS



 DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS

ESQUEMA DE ORDENACION ORIENTATIVA



Ficha urbanística del Sector

FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL

SECTOR EL PLANTO-LA ENCARNACION

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

SITUACIÓN DEL SECTOR



FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL

SECTOR EL PLANTO - LA ENCARNACION

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

FOTOGRAFÍA AÉREA DEL SECTOR



FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL

SECTOR

EL PLANTO-LA ENCARNACION

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

SUPERFICIE DEL SECTOR : 105.925,36 m², AL QUE HAY QUE DEDUCIR LA SUPERFICIE DE CESION OBLIGADA Y GRATUITA YA CAPTADA, QUE NO GENERA APROVECHAMIENTO URBANISTICO, CORRESPONDIENTE A PARTE DE LA C/ CUESTA DE LA ENCARNACION Y LA CARRETRA GENERAL LAS NIEVES; SUPERFICIE QUE NO GENERA APROVECHAMIENTO POR TENER UNA PENDIENTE SUPERIOR AL 50%; SUPERFICIE DE DOMINIO PUBLICO DE CARRETERAS.- RESULTA UNA VEZ DEDUCIDAS DICHAS SUPERFICIES 95.960,18 m²s

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD DEL SECTOR:	0,80 m²t./m²s
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR	76.768,14 m ² t
EDIFICABILIDAD POR USOS:	
- USO RESIDENCIAL CERRADA I 2p	4.869,76 m ² t
- USO RESIDENCIAL ABIERTA SE.-60% OCUPACION, 5 y 8 Plantas:	71.898,39 m ² t

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	169.194,48 UA (m²tRC)
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO	1.634 UA/m²s (m²tRC/m²s)

NUMERO MÁXIMO DE HABITANTES:	1.560 Habitantes
DENSIDAD:	624 Viviendas/Ha

RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS		
ESPACIOS LIBRES	33.213,14 m ² s	43,26 m²s/100 m²t
DOTACIONAL PÚBLICO -EQUIPAMIENTO	11.515,98 m ² s	15,00 m²s/100 m²t
TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DOTACIONES	44.729,42 m ² s	58,26 m²s/100 m²t
VIARIO PÚBLICO RODADO	23.159,96 m ² s	30,17 m²s/100 m²t
TOTAL RESERVAS ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y VIARIO PÚBLICO		88,43 m²s/100 m²t

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PUBLICO-COOPERACION CONVENIO AYUNTAMIENTO-GESTUR SA.
UNIDAD DE ACTUACIÓN :	ÚNICA

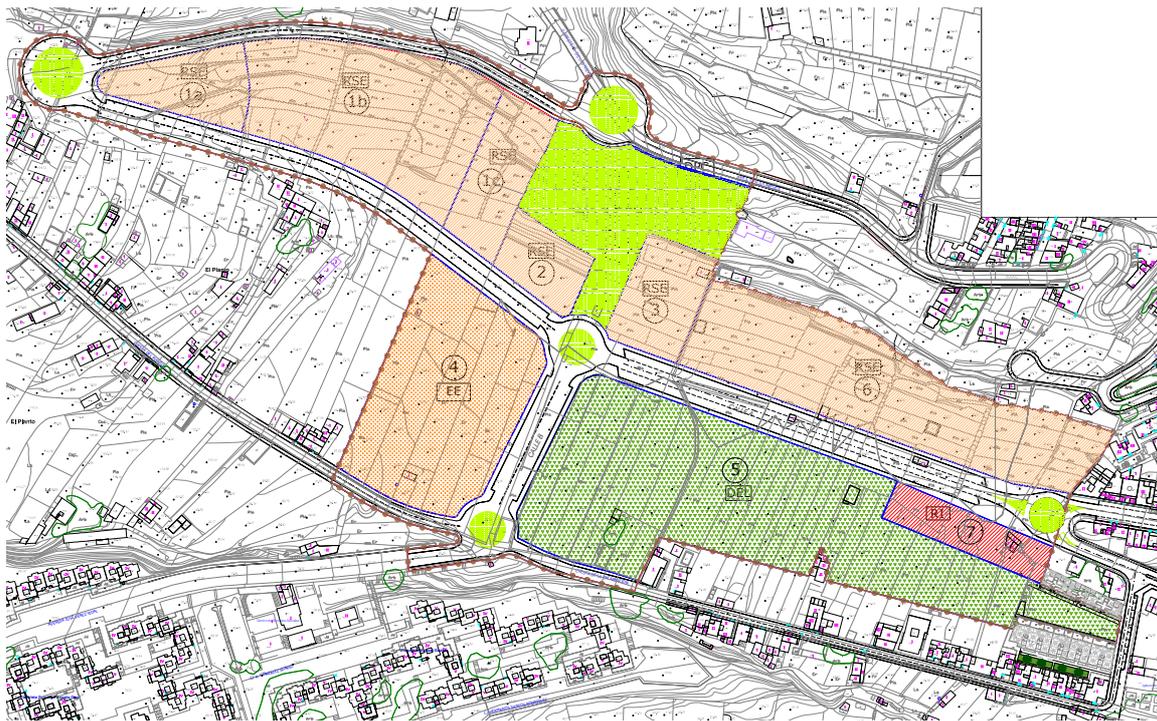
PLAZOS MÁXIMOS PARA LA EJECUCIÓN	
Presentación del Pyto. de Urbanización:	2 años desde la Entrada en vigor del PGO
Presentación de proyecto reparcelación:	1 año desde la Entrada en vigor del PGO
Ejecución de las Obras:	4 años desde la Entrada en vigor del PGO

FICHAS PARA EL PLANEAMIENTO PARCIAL

SECTOR EL PLANTO - LA ENCARNACION

CLASE DE SUELO: Urbanizable Sectorizado Ordenado

ORDENACIÓN DEL SECTOR



1.9.- ANEXO II- CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO ART.46 Y 64.

1.9.1-Objeto de este Anexo.

Se redacta el presente anexo a la memoria justificativa del Sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado, en cumplimiento de lo establecido en el art. 64 del Reglamento de Planeamiento, para el desarrollo y aplicación del PGO.

1.9.2.-Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.

En el apartado 1.1 de la memoria se justifica adecuadamente la necesidad y conveniencia de la Urbanización de acuerdo con la realidad actual, previsiones del Plan General de Ordenación. Y tendencias previsibles.

1.9.3.-Relación de propietarios.

Se recogen en el plano nº: 2

1.9.4.-Determinaciones del art.46 del Reglamento de Planeamiento.

En el artículo 46 del Reglamento de planeamiento se establecen las determinaciones que deben contener los planes Parciales de iniciativa Particular.

- A. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
Se recogen en el apartado 1.3.10.2, y 1.3.10.3.
- B. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.
Se remite al sistema de Cooperación.
- C. Garantía del exacto cumplimiento de los compromisos establecidos.
Se recoge en el apartado del Plan de Etapas.1.3.10.4
- D. Medios económicos.
Se recoge en el estudio económico financiero.

En nuestro caso, no es de aplicación, al ser el sistema de Cooperación.



ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.- SUBSANACIONES SEGÚN EL ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014 - JULIO 2014.

1.10- ANEXO III: PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTABLECIDO EN EL DECRETO 9/2006 de EVALUACION ESTRATEGICA DE PLANES Y PROGRAMAS.

El procedimiento de evaluación ambiental que ha de cumplir el Plan General ha quedado finalizado mediante el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 27 de Febrero de 2.012 y resolución publicada en el Boletín Oficial de canarias (nº57 de 21 de marzo de 2012).

En este sentido, la ordenación contenida en este Anejo del Plan General se encuentra adaptada a las determinaciones establecidas por la Memoria Ambiental

S/C de la Palma, Julio de 2.014

El Arquitecto.

D. Gabriel Henríquez Pérez



ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.- SUBSANACIONES SEGÚN EL ACUERDO DE COTMAC DE 26/05/2014 - JULIO 2014.

1.11- ANEXO IV: ESTIMACION PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN

Presupuesto parcial nº 1 Movimientos de Tierras

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
1.1	M³	Desmante en todo tipo de terreno, incluso desbroce, demoliciones no clasificadas, apilado de la tierra vegetal, refino de taludes, acabado de la explanación y transporte a vertedero o lugar de empleo.						
			Uds.	m³	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle A	17.149,32				17.149,320	
		Calle B	817,71				817,710	
							17.967,030	17.967,030
		Total m³			17.967,030		8,93	160.445,58
1.2	M³	Terraplén con medios mecánicos, compactado por capas de 30 cm, al 95% del Proctor modificado, con productos seleccionados procedentes del desmante y excavación, incluso riego y aportación de finos y material de préstamo si fuera necesario.						
			Uds.	m³	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle A	5.371,39				5.371,390	
		Calle B	209,13				209,130	
							5.580,520	5.580,520
		Total m³			5.580,520		6,62	36.943,04
1.3	M³	Excavación en zanjas, pozos o cimientos, en todo tipo de terreno para la canalizaciones de la instalaciones, con medios mecánicos, incluso transporte a vertedero de material sobrante, refino y compactación del fondo de la excavación.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle A	963,00	2,00	0,70		1.348,200	
			291,00	2,00	0,70		407,400	
			95,00	2,00	0,70		133,000	
			635,00	0,50	0,70		222,250	
		Calle B	195,00	2,00	0,70		273,000	
			195,00	2,00	0,70		273,000	
		Calle A Saneamiento	955,00	0,50	0,80		382,000	
		Calle B Saneamiento	125,00	0,50	0,80		50,000	
							3.088,850	3.088,850
		Total m³			3.088,850		20,65	63.784,75
1.4	M³	Relleno de trasdós de muros de contención con material procedente de la excavación, compactado por capas de 30 cm, al proctor modificado del 95 %, incluso riego.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle A	963,00	2,00	0,30		577,800	
			291,00	2,00	0,30		174,600	
			95,00	2,00	0,30		57,000	
			635,00	0,50	0,30		95,250	
		Calle B	195,00	2,00	0,30		117,000	
			195,00	2,00	0,30		117,000	
		Calle A Saneamiento	955,00	0,50	0,30		143,250	
			125,00	0,50	0,30		18,750	
							1.300,650	1.300,650
		Total m³			1.300,650		9,09	11.822,91
Total presupuesto parcial nº 1 Movimientos de Tierras :							272.996,28	

Presupuesto parcial nº 2 Muros Contencion calles

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
2.1	M³	Manposteria ordinaria a una cara vista de piedra basáltica de cualquier espesor, colocada con morter 1:6, incluido rejuntado y limpieza de la misma						
			Uds.	m²	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle A		3.124,16			3.124,160	
		Calle B		12,00			12,000	
							3.136,160	3.136,160
		Total m³					3.136,160	151,40
								474.814,62
2.2	M³	Excavación en zanjas, pozos o cimientos, en todo tipo de terreno para la canalizaciones de la instalaciones, con medios mecánicos, incluso transporte a vertedero de material sobrante, refino y compactación del fondo de la excavación.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				288,00	1,00	0,60	172,800	
							172,800	172,800
		Total m³					172,800	20,65
								3.568,32
Total presupuesto parcial nº 2 Muros Contencion calles :							478.382,94	

Presupuesto parcial nº 3 Demoliciones

Nº	Ud	Descripción	Medición		Precio	Importe		
3.1	M³	Demolición total de construcciones (pajeros, cuartos de aperos, estanques. etc... con estructura de hormigón y cuatro plantas de altura máxima, realizada con medios mecánicos, sin aprovechamiento del material, incluso p.p. de apeos, carga y transporte de escombros a vertedero. Medido el volumen definido por la superficie exterior de los elementos básicos de la edificación.						
			Uds.	m²	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				36,43		3,00	109,290	
				15,68		3,00	47,040	
				115,66		3,00	346,980	
				23,49		3,00	70,470	
				4,31		3,00	12,930	
				18,47		3,00	55,410	
							642,120	642,120
					Total m³	642,120	8,96	5.753,40
					Total presupuesto parcial nº 3 Demoliciones :			5.753,40

Presupuesto parcial nº 4 Saneamiento

Nº	Ud	Descripción	Medición		Precio	Importe		
4.1	M	Tubería de fundición dúctil centrifugada, UNE-EN 598, ELECTROSTEEL o equivalente, DN 400 mm, en red de saneamiento, con revestimiento interior de mortero de cemento aluminoso, s/norma ISO 4179 y con revestimiento exterior de zinc y barniz sintético sombra-rojo, s/norma ISO 8179, enterrada en zanja, con p.p. de juntas, piezas especiales, incluso excavación con extracción de tierras al borde, solera de arena de 10 cm de espesor, colocación y nivelación del tubo, relleno y compactación de la zanja con arena volcánica, carga y transporte de tierras a vertedero. Totalmente instalada y probada, según C.T.E. DB HS-5.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle A		955,00			955,000	
		Calle B		125,00			125,000	
							1.080,000	1.080,000
		Total m			1.080,000		252,80	273.024,00
4.2	Ud	Pozo de registro circular de diámetro interior 1,10 m, parte fija, constituido por cono superior formado por pieza prefabricada de hormigón y solera de 10 cm de espesor con formación de pendientes de hormigón en masa de fck=10 N/mm², incluso excavación precisa, relleno de trasdós con carga y transporte de tierras sobrantes a vertedero, pates de polipropileno, registro reforzado D 400, s/UNE EN 124, de fundición dúctil, de D=600 mm, totalmente terminado s/ordenanzas municipales y C.T.E. DB HS-5.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				56,00			56,000	
							56,000	56,000
		Total ud			56,000		317,32	17.769,92
4.3	M	Tubería de fundición dúctil centrifugada, UNE-EN 598, ELECTROSTEEL o equivalente, DN 200 mm, en red de saneamiento, con revestimiento interior de mortero de cemento aluminoso, s/norma ISO 4179 y con revestimiento exterior de zinc y barniz sintético sombra-rojo, s/norma ISO 8179, enterrada en zanja, con p.p. de juntas, piezas especiales, incluso excavación con extracción de tierras al borde, solera de arena de 10 cm de espesor, colocación y nivelación del tubo, relleno y compactación de la zanja con arena volcánica, carga y transporte de tierras a vertedero. Totalmente instalada y probada, según C.T.E. DB HS-5.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			33	13,00			429,000	
							429,000	429,000
		Total m			429,000		104,37	44.774,73
4.4	Ud	Sumidero de recogida de aguas pluviales, en calzadas, de dimensiones interiores 0,50x0,30x0,60 m, ejecutado con paredes y solera de hormigón en masa de fck=15 N/mm² de 15 cm de espesor, con marco y reja reforzada, C 250, s/UNE EN 124, de fundición dúctil, de 600x350 mm, incluso excavación, relleno de trasdós con carga y transporte de tierras sobrantes a vertedero, encofrado y desencofrado, acometida y remate de tubos y recubrimiento de hormigón en los 4 últimos metros del tubo, s/ordenanzas municipales.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			40				40,000	
							40,000	40,000
		Total ud			40,000		195,59	7.823,60
4.5	M	Tubería de saneamiento SN8 de polietileno de alta densidad, PNE-prEN 13476-1, Condusan (T.P.P. Tuberías y perfiles plásticos) o equivalente, de D 500 mm, compuesta de dos capas: una exterior en color negro y corrugada y una interior lisa y en color blanco, con junta elástica, enterrada en zanja, con p.p. de piezas especiales, incluso excavación con extracción de tierras al borde, solera de arena lavada de 10 cm de espesor, colocación de la tubería, relleno y compactación de la zanja con arena volcánica, carga y transporte de tierras a vertedero. Totalmente instalada y probada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle A		955,00			955,000	
							(Continúa...)	

Presupuesto parcial nº 4 Saneamiento

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
4.5	M	Tub. saneam. PEAD D500 Condusan (T.P.P.) i/excav. y relleno			(Continuación...)
		Calle B		125,00	
		imbornal a pozo	40	6,50	260,00
					<hr/>
				1.340,000	1.340,000
			Total m:	1.340,000	97,35
					<hr/>
					130.449,00
					<hr/>
					Total presupuesto parcial nº 4 Saneamiento : 473.841,25

Presupuesto parcial nº 5 Red Eléctrica (AT-BT)

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
5.1	Ud	Centro de transformación de estructura monobloque, prefabricado de hormigón, para instalar en superficie, Ormazabal tipo PFU-3 E/S/P+CBT o equivalente, de dimensiones 3280x2585x2380 mm, compuesto de trafo de 630 kVA, 20 kV/420 V, termómetro de esfera y accesorio pasatapas enchufables, incluso excavación precisa y solera de arena, cableado, conexionado y comprobado. Instalado s/Normas de la compañía suministradora.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			4				4,000	
							4,000	4,000
			Total ud			4,000	60.039,73	240.158,92
5.2	M	Línea eléctrica de Alta tensión realizada con conductores de cobre 0,6/1 kv de aislamiento 3(1 x150x +95 mm de seccion bajo tubo PVC de 200 mm de diametro. Instalada y comprobado su funcionamiento. (Sólo cableado y conexionado).						
			Uds.	m	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				423,53			423,530	
				385,19			385,190	
				298,69			298,690	
				679,62			679,620	
							1.787,030	1.787,030
			Total m			1.787,030	83,78	149.717,37
5.3	M	Línea general de alimentación formada por conductores de cobre de 3(1x120)+70 mm², con aislamiento de 0,6/1 kV (s/UNE 21123 parte 4 ó 5), bajo tubo flexible corrugado, D 125 mm (s/normas UNE-EN 50085-1 y UNE 50086-1), incluso apertura y sellado de rozas y ayudas de albañilería. Instalada, s/RBT-02.						
			Uds.	m	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			2	319,96			639,920	
			2	93,06			186,120	
			2	331,40			662,800	
				283,63			283,630	
							1.772,470	1.772,470
			Total m			1.772,470	74,05	131.251,40
5.4	M	Línea general de alimentación de alumbrado publico formada por cable de cobre de 3(1x16)+10 mm², con aislamiento de 0,6/1 kV (s/UNE 21123 parte 4 ó 5), bajo tubo flexible corrugado, D 50 mm (s/normas UNE-EN 50085-1 y UNE 50086-1), incluso apertura y sellado de rozas y ayudas de albañilería. Instalada, s/RBT-02.						
			Uds.	m	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				423,53			423,530	
				385,19			385,190	
				298,69			298,690	
				679,62			679,620	
							1.787,030	1.787,030
			Total m			1.787,030	22,16	39.600,58
5.5	Ud	Arqueta para conexionado de electricidad en exteriores, tipo A-1, (sólo para reposición) realizada con bloque hueco de hormigón vibrado de 9x25x50 cm, enfoscada y bruñida interiormente, con tapa y marco de fundición dúctil (tipo A-1) de 500x500 mm y fondo de arena. Totalmente acabada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			12				12,000	
							12,000	12,000
			Total ud			12,000	157,30	1.887,60
5.6	Ud	Armario de distribución de línea eléctrica subterránea, de fibra, de doble aislamiento, Himel tipo PN-57/ALS-1 o equivalente, de dimensiones 521x701x231 mm, para empotrar en pared, con entrada y salida sin protección, instalado s/Normas de la compañía suministradora.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal

Presupuesto parcial nº 5 Red Electrica (AT-BT)

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe		
		12		12,000			
				12,000	12,000		
		Total ud	12,000	253,07	3.036,84		
5.7	Ud	Arqueta de registro de alumbrado de 40x40x40 cm, de bloque hueco de hormigón vibrado de 9x25x50cm enfoscada y bruñida interiormente con marco y tapa de fundición dúctil, i/excavación, fondo de arena, relleno y compactado de tierra, transporte del sobrante y acometida y remate de tubos.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		104				104,000	
						104,000	104,000
		Total ud	104,000	88,26	9.179,04		
5.8	Ud	Base para cimentación de báculo o columna de 3 a 5 m de altura, realizada con hormigón en masa de fck=17,5 N/mm², incluso encofrado, excavación precisa, recibido de pernos de anclaje y codo PVC D 110 colocado.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		104				104,000	
						104,000	104,000
		Total ud	104,000	141,42	14.707,68		
5.9	Ud	Luminaria vial de óptica apantallada y de inclinación fija, tipo socelec calyso o similar, con con cuerpo de policarbonato negro fijado a armadura de alumnio, el cerramiento es en policarbonato estructuado plano incluso lampara son de 100 W SE-ST, base fusible de protección gewiss, totalmente equipado incluso lámpara, instalación y conexionado, según REBT-02.					
		Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		104				104,000	
						104,000	104,000
		Total ud	104,000	301,98	31.405,92		
Total presupuesto parcial nº 5 Red Electrica (AT-BT) :					620.945,35		

Presupuesto parcial nº 6 Red de Agua Contra incendios

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe			
6.1	Ud	Hidrante contra incendios de columna húmeda DN 100 mm y PN 16, tipo Hermes o equivalente, de fundición dúctil, con tres tomas: una de 100 mm y dos de 70 mm, con racores de conexión a mangueras y carcasa protectora, instalado en aceras o plazas, conectado directamente a la red principal de abastecimiento mediante tubería de fundición dúctil de 100 mm, incluso p.p. piezas especiales, pequeño material y anclaje de hormigón. Instalado y probado, s/ordenanzas municipales. Según C.T.E. DB SI.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			20				20,000	
							20,000	20,000
			Total ud		20,000		1.949,73	38.994,60
6.2	M	Tubería de fundición dúctil centrifugada, UNE-EN 545, DN-100 mm, PN-64, Saint Gobain o equivalente, en red de abastecimiento reforzada, colocada en fondo de zanja, incluso excavación precisa, p.p. de juntas y piezas especiales, lecho de arena de 15 cm de espesor, nivelación del tubo, relleno y compactación de la zanja con arena volcánica, carga y transporte de tierras a vertedero, vertido y extendido del hormigón, s/NTE IFA-12. Totalmente instalada y probada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	Calle A			963,00			963,000	
				291,00			291,000	
				95,00			95,000	
	Calle B			195,00			195,000	
				195,00			195,000	
							1.739,000	1.739,000
			Total m		1.739,000		102,51	178.264,89
Total presupuesto parcial nº 6 Red de Agua Contra incendios :								217.259,49

Presupuesto parcial nº 7 Red de Agua Riego

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
7.1	Ud	Boca de riego blindada de DN 40 mm (1 1/2") y PN 16 atm, Belgicast o equivalente, formada por arqueta, cuerpo y tapa de fundición dúctil con válvula embrizada, racor de 45 mm para conexión a manguera, juntas y tornillos, incluso conexión a red de riego. Instalada y probada, s/ordenanzas municipales.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			18				18,000	
							18,000	18,000
			Total ud:			18,000	241,01	4.338,18
7.2	M	Tubería de polietileno de baja densidad PE-40, PN-6, Tuplen o equivalente, de D=40 mm, en red de riego, colocada en fondo de zanja, incluso p.p. de juntas, piezas especiales, nivelación del tubo, compactación de la zanja. Instalada y probada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	Calle A			963,00			963,000	
				291,00			291,000	
				95,00			95,000	
	Calle B			195,00			195,000	
				195,00			195,000	
							1.739,000	1.739,000
			Total m:			1.739,000	9,81	17.059,59
Total presupuesto parcial nº 7 Red de Agua Riego :							21.397,77	

Presupuesto parcial nº 8 Red de Agua potable

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
8.1	M	Tubería de fundición dúctil centrifugada, UNE-EN 545, DN-150 mm, PN-64, Saint Gobain o equivalente, en red de abastecimiento no reforzada, colocada en fondo de zanja, incluso lecho de arena de 15 cm de espesor, p.p. de juntas, piezas especiales, nivelación del tubo, y compactación de la zanja con arena volcánica, carga y transporte de tierras a vertedero. Totalmente instalada y probada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
	Calle A			963,00			963,000	
				291,00			291,000	
				95,00			95,000	
	Calle B			195,00			195,000	
				195,00			195,000	
	Acometidas		16	10,00			160,000	
							1.899,000	1.899,000
								Total m: 1.899,000 63,36 120.320,64
8.2	Ud	Desagüe DN-80 mm, incluso acople a la red principal, p.p. de tubería de fundición dúctil, piezas de conexión, válvula de corte y salida a punto de vertido, terminado.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			3				3,000	
							3,000	3,000
								Total ud: 3,000 528,69 1.586,07
8.3	Ud	Ventosa de 3 funciones, automática, para gran caudal de aire, de DN 80 mm y PN 16 atm, de fundición dúctil, Ventex de Saint Gobain o equivalente, equipada con válvula de seccionamiento, colocada en la red de abastecimiento de agua mediante te de fundición dúctil, incluso juntas y tornillería. Instalada y probada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			3				3,000	
							3,000	3,000
								Total ud: 3,000 1.135,96 3.407,88
Total presupuesto parcial nº 8 Red de Agua potable :							125.314,59	

Presupuesto parcial nº 9 Calzadas

Nº	Ud	Descripción	Medición		Precio	Importe		
9.1	M³	Sub-base granular de zahorra artificial, incluso compactado, extendido con motoniveladora, regado, y apisonado con rulo compactador.	Uds.	m²	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				16.269,96		0,30	4.880,988	
							4.880,988	4.880,988
			Total m³		4.880,988	29,30	143.012,95	
9.2	M²	Riego de imprimación realizado con emulsión ECR-1, (1,2 kg/m²), incluso aportación de arena, (3 Tn por Tn de riego), extendido.	Uds.	m²	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				16.269,96			16.269,960	
							16.269,960	16.269,960
			Total m²		16.269,960	1,06	17.246,16	
9.3	M²	Mezcla asfáltica de calzada, de 4 cm de espesor, realizada con mezcla asfáltica en caliente tipo D-12, puesta en obra, extendida y compactada. Densidad 2,4 tm/m³	Uds.	m²	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				16.269,96			16.269,960	
							16.269,960	16.269,960
			Total m²		16.269,960	6,16	100.222,95	
9.4	M²	mezcla asfáltica de calzada, de 6 cm de espesor, realizada con mezcla asfáltica en caliente tipo G-20, puesta en obra, extendida y compactada. Densidad 2,40 tm/m³	Uds.	m²	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				16.269,96			16.269,960	
							16.269,960	16.269,960
			Total m²		16.269,960	8,52	138.620,06	
9.5	M	Señalización horizontal con raya blanca o amarilla de 0,10 m de ancho, no reflectante, aplicada con máquina pintabandas, incluso premarcaje.	Uds.	m	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				83,69			83,690	
				243,64			243,640	
				308,90			308,900	
				290,07			290,070	
			180	5,50			990,000	
			32	2,50			80,000	
			116	2,50			290,000	
							2.286,300	2.286,300
			Total m		2.286,300	0,87	1.989,08	
9.6	Ud	Señalización horizontal con símbolo de "ceda el paso", de 3,60 m de altura, pintada en blanco o amarillo, reflexiva, aplicada con máquina pintabandas, incluso premarcaje.	Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				11			11,000	
							11,000	11,000
			Total ud		11,000	16,02	176,22	
Total presupuesto parcial nº 9 Calzadas :						401.267,42		

Presupuesto parcial nº 10 Aceras y Rotondas

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
10.6	Ud	Phoenix canariensis (palmera canaria) de h=1 m, en contenedor de 17 l, incluso suministro, excavación manual de hoyo de 0,60x0,60x0,60 m, aporte de tierra vegetal y plantación.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
				12,00			12,000	
							12,000	12,000
			Total ud:			12,000	36,79	441,48
Total presupuesto parcial nº 10 Aceras y Rotondas :							466.129,72	

Presupuesto parcial nº 11 Red Telefonía y Telecomunicaciones

Nº	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
11.1	M	Canalización formada por 1 tubo de PVC D 110 mm, incluso dado de hormigón de 0,23x0,23 m, alambre guía colocado y cinta de señalización.						
			Uds.	m	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
		Calle A		963,00			963,000	
				291,00			291,000	
				95,00			95,000	
		Calle B		195,00			195,000	
				195,00			195,000	
							1.739,000	1.739,000
					Total m	1.739,000	12,06	20.972,34
11.2	Ud	Arqueta de registro de telefonía de dimensiones interiores 0,80 x 0,70 x 0,82 cm, con paredes y fondo de hormigón H-150 de 15 cm de espesor, con tapas de chapa estriada de 3mm de espesor, totalmente terminada.						
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			17				17,000	
							17,000	17,000
					Total ud	17,000	349,94	5.948,98
Total presupuesto parcial nº 11 Red Telefonía y Telecomunicaciones :							26.921,32	

Presupuesto parcial n° 12 Zonas Verdes

N°	Ud	Descripción	Medición			Precio	Importe	
12.1	M²							
			Uds.	Largo	Ancho	Alto	Parcial	Subtotal
			12.909,36				12.909,360	
							12.909,360	12.909,360
			Total m²:		12.909,360		50,00	645.468,00
			Total presupuesto parcial n° 12 Zonas Verdes :					645.468,00

Presupuesto parcial nº 13 Seguridad y Salud

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
13.1	Ud	Seguridad y salud			
			Total ud:	1,000	36.909,56
					36.909,56
			Total presupuesto parcial nº 13 Seguridad y Salud :		36.909,56

Presupuesto parcial nº 14 Ensayos y Control de Obra

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
Total presupuesto parcial nº 14 Ensayos y Control de Obra :					37.278,86

Presupuesto parcial nº 15 Imprevistos y otros

Nº	Ud	Descripción	Medición	Precio	Importe
Total presupuesto parcial nº 15 Imprevistos y otros :					198.839,14

Presupuesto de ejecución material

1 Movimientos de Tierras	272.996,28
2 Muros Contencion calles	478.382,94
3 Demoliciones	5.753,40
4 Saneamiento	473.841,25
5 Red Electrica (AT-BT)	620.945,35
6 Red de Agua Contraincendios	217.259,49
7 Red de Agua Riego	21.397,77
8 Red de Agua potable	125.314,59
9 Calzadas	401.267,42
10 Aceras y Rotondas	466.129,72
11 Red Telefonía y Telecomunicaciones	26.921,32
12 Zonas Verdes	645.468,00
13 Seguridad y Salud	36.909,56
14 Ensayos y Control de Obra	37.278,86
15 Imprevistos y otros	198.839,14
Total	4.028.705,09

Asciende el presupuesto de ejecución material a la expresada cantidad de CUATRO MILLONES VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS CINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS.

S/C de la Palma, Julio de 2014
Arquitecto

Gabriel Henríquez Perez

Proyecto: Anexo IV Presupuesto de Urbanización

Capítulo	Importe
Capítulo 1 Movimientos de Tierras	272.996,28
Capítulo 2 Muros Contencion calles	478.382,94
Capítulo 3 Demoliciones	5.753,40
Capítulo 4 Saneamiento	473.841,25
Capítulo 5 Red Electrica (AT-BT)	620.945,35
Capítulo 6 Red de Agua Contraincendios	217.259,49
Capítulo 7 Red de Agua Riego	21.397,77
Capítulo 8 Red de Agua potable	125.314,59
Capítulo 9 Calzadas	401.267,42
Capítulo 10 Aceras y Rotondas	466.129,72
Capítulo 11 Red Telefonía y Telecomunicaciones	26.921,32
Capítulo 12 Zonas Verdes	645.468,00
Capítulo 13 Seguridad y Salud	36.909,56
Capítulo 14 Ensayos y Control de Obra	37.278,86
Capítulo 15 Imprevistos y otros	198.839,14
Presupuesto de ejecución material	4.028.705,09
16% de gastos generales	644.592,81
6% de beneficio industrial	241.722,31
Suma	4.915.020,21
7% IGIC	344.051,41
Presupuesto de ejecución por contrata	5.259.071,62

Asciende el presupuesto de ejecución por contrata a la expresada cantidad de CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS.

S/C de la Palma, Julio de 2014
Arquitecto

Gabriel Henríquez Perez

ANEJO: MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.- SECTOR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO ZOR 1, EL PLANTO - LA ENCARNACIÓN.
FASE: DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA.-JULIO 2014." SUBSANACIONES SEGÚN ACUERDO DE LA COTMAC DE 26/05/2014"



Infografías del Sector





Infografía: alexbatista.com

P.G.O.U. : El Planto - La Encarnación - S/C de La Palma





















Planos de ordenación

Plano de Zonificación y Ordenación General

Plano de Reparcelación

Plano de Alineaciones y Rasantes

Plano de Acotado

Planos de los trazados de los servicios urbanos

Servicios de Abastecimiento de Agua

Servicios de Energía eléctrica

Servicios de Saneamiento

Servicios de Telefonía

Servicios de Recogida de Residuos

Planos de Información

Superficies deducidas del sector Neto

Catastral

Secciones Transversales del Plan