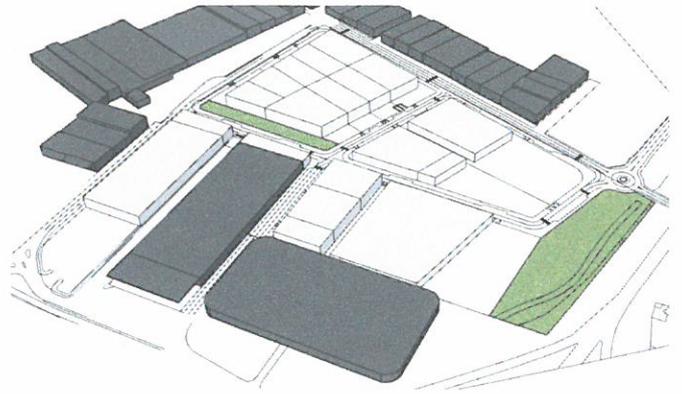




plan parcial u.a.12 / 01.2010



promotores:

galerias rosa s.l.  
juan rosa perdomo.  
tiendas especializadas de canarias s.l.

redactora:

blanca fajardo lópez (arquitecta colegiada.2776)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia coincide con el original de la misma, que se me exhibe y que se custodia en dependencias municipales. Lo certifico. 29 JUL 2010



Arrecife a de de  
LA SECRETARIA GENERAL

LA SECRETARIA GENERAL

dpda

gestión urbanística\_ consultoría técnica\_ arquitectura y diseño

## DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

MEMORIA

MEMORIA INSTALACIONES

PLAN DE ETAPAS

NORMAS

FICHAS URBANÍSTICAS POR PARCELA

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLANOS

### Planos de Información

- 1.1. Situación y Emplazamiento
- 1.2. Estado Actual
- 1.3. Topográfico
- 1.3.1 Secciones terreno natural
- 1.4. Urbanismo
- 1.5. Catastral
- 1.6. Usos e infraestructura
- 1.7. Estructura de la propiedad

### Planos de Ordenación

- 2.1 Zonificación y parcelario
- 2.2 Alineaciones y rasantes
- 2.3 Red viaria
- 2.4 Red viaria. Secciones
- 2.5 Cesiones
- 2.6 Instalaciones
- 2.6.1. Red de Abastecimiento.
- 2.6.2. Red de Jardinería. Riego.
- 2.6.3. Red de Saneamiento. Pluviales.
- 2.6.4. Red de Saneamiento. Residuales.
- 2.6.5. Red Eléctrica. Media Tensión.
- 2.6.6. Red Eléctrica. Baja Tensión.
- 2.6.7. Red Eléctrica. Alumbrado Público.
- 2.6.8. Infraestructura Subterránea. Telecomunicaciones.
- 2.7 Ordenación Pormenorizada

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia coincide con el original de la misma, que se me exhibe y que se custodia en dependencias municipales. Lo certifico.

Arrecife, a 29 de JUL 2011 de  
LA SECRETARÍA GENERAL



DILIGENCIA - Para hacer constar que la presente fotocopia coincide con el original de la misma que se me exhibe y que se custodia en dependencias municipales. Lo certifico



Arrecife, a de 29 JUL 2013  
LA SECRETARIA GENERAL



## MEMORIA PLAN PARCIAL

## MEMORIA PLAN PARCIAL

### 1. DATOS DEL PLAN PARCIAL

#### 1.1. Promotor

#### 1.2. Equipo técnico redactor

#### 1.3. Descripción del ámbito de actuación

#### 1.4. Normativa de aplicación

### 2. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

#### 2.1. Antecedentes

#### 2.2. Introducción

#### 2.3. Justificación de la oportunidad y conveniencia de la formulación del plan parcial

### 3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

#### 3.1. Condicionantes a la ordenación

3.1.1. Adaptación a la Ordenación Estructural definida en el planeamiento general

3.1.2. Condiciones particulares definidas desde el Plan General para el ámbito

#### 3.2. La Ordenación Pormenorizada.

3.2.1. Justificación.

3.2.2. Estructura urbana. Zonificación.

3.2.3. Viales y aparcamientos

3.2.4. Cumplimientos de las cesiones y estándares.

3.2.5. Condiciones urbanísticas de aplicación.

3.2.6. Asignación de usos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia coincide con el original de la misma que se me exhibe y que se custodia en dependencias municipales. Lo certifico.

Arrecife, a 28 de JUL 2011 de  
LA SECRETARIA GENERAL



- 3.2.7. Parcelas resultantes.
- 3.2.8. Cuadros resumen de la Ordenación

#### 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

- 4.1. Relación de propietarios
- 4.2. Sistema de Ejecución.
- 4.3. Aprovechamiento Urbanístico
- 4.4. Cesiones
- 4.4. Tramitación
- 4.5. Plan de Etapas
- 4.6. Proyecto de Urbanización

#### 5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### 6. LISTADO DE PLANOS

- 6.1. PLANOS DE INFORMACIÓN
- 6.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

#### 7. FICHAS URBANÍSTICAS POR PARCELA

#### 8. ANEXO FOTOGRÁFICO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia coincide con el original de la misma, que se me exhibe y que se custodia en dependencias municipales. Lo certifico.



Arrecife, a 29 JUL 2011 de  
LA SECRETARIA GENERAL

*[Handwritten signature in blue ink]*



El presente documento y el resto de documentos que componen el Proyecto, son copia del redactado por la arquitecta Blanca Fajardo López. La utilización total o parcial de este documento requerirá la autorización expresa de su autora.

Salvo autorización expresa, la documentación y documentos anexos y gráficos no pueden ser editados o modificados de ninguna forma.

Todos los agentes implicados en el proceso (promotor, técnicos, contratistas, subcontratistas,.....) deberán conocer el Plan Parcial en todo su detalle, quedando enterado y aceptando las condiciones.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia coincide con el original de la misma, que se me exhibe y que se custodia en dependencias municipales. Lo certifico.



Arrecife, a 29 JUL 2011 de  
LA SECRETARIA GENERAL

## 1. DATOS DEL PROYECTO

### 1.1. Promotor

El presente Plan Parcial se realiza según encargo efectuado por las sociedades:

- Galerías Rosa S.L.

CIF: B-35044643

Carretera de San Bartolomé KM-1 C.P. 35500

- Juan Rosa Perdomo

CIF: 42601372-J

Carretera de San Bartolomé KM-1 C.P. 35500

- Tiendas Especializadas de Canarias S.L.

CIF: B-35457845

c. Real nº 47. C.P. 35500

Los tres propietarios conforman la totalidad de la superficie del ámbito de la Unidad de Actuación 12 de Arrecife, con ellos se establece contrato de Arrendamiento de Servicios



## 1.2. Equipo Redactor

La autora redactora del presente Plan Parcial es la Arquitecta Blanca Fajardo López adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Lanzarote con nº de colegiado 2776 y con estudio abierto en la calle Ruperto González Negrin nº 10- 5 C, en el T. M. de Arrecife.

El equipo colaborador en la redacción de este documento está conformado por:

Alicia Perdomo López (Arquitecta, colegiada 3109)

ESTUDIO G81 ARQUITECTOS (scp. 10642)

Nuria Pacheco Betancor ( Delineante)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia coincide con el original de la misma, que se me exhibe y que se custodia en dependencias municipales. Lo certifico.



Arrecife a 20 de JUL 2010 de  
LA SECRETARIA GENERAL

## 1.3. Descripción del ámbito de actuación



El área delimitado por la Unidad de Actuación 12 del documento de Adaptación Básica del Plan General de Arrecife queda clasificado en el mismo como Suelo Urbano, con la categoría de No Consolidado y no Ordenado (en adelante SUNCNO).

El ámbito queda, por tanto, remitido a planeamiento de desarrollo para culminar su Ordenación pormenoriza y completa.



El suelo, cuya ordenación desarrolla el presente Plan Parcial se encuentra ubicado en el Barrio de Argana Baja de Arrecife. Los ejes viarios principales en su entorno son; la Circunvalación de Arrecife (LZ2), y la carretera General de San Bartolomé. El ámbito queda rodeado, en su totalidad por Suelo Urbano Consolidado.

Es importante destacar el grado de consolidación de parte del suelo incluido en la Unidad, lo que se considera claramente incorrecto desde este documento. Especialmente la llamada parcela de resultado AB.1 cuenta con las licencias municipales oportunas y la edificación totalmente terminada y en uso con la urbanización ejecutada en su totalidad.

El ámbito de ordenación queda delimitado por:

- En su límite noroeste la calle de la Z
- En su límite Este la calle Tenderete
- En su límite sur la circunvalación de Arrecife
- En su límite Oeste naveas existentes y la depuradora Insular.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia coincide con el original de la misma, que se me exhibe y que se custodia en dependencias municipales. Lo certifico.



Arrecife, a 29 JUL 2013 de LA SECRETARIA GENERAL

La superficie del ámbito de actuación, definida en la ficha correspondiente del planeamiento general de aplicación es de 91.797 metros cuadrados.

Para adaptar el ámbito a la realidad física y a la estructura de la propiedad se realiza una sutil variación en los límites de éste, siempre inferior del 5% de variación que permite la legislación aplicable, que sería una variación máxima de 4.589, 85 metros cuadrados, siendo la variación realizada una disminución de 4.350,74 metros cuadrados.

La superficie final del Ámbito de ordenación es de 87 .446, 26 metros cuadrados.

REDELIMITACION AMBITO UA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
<b>Ambito según planeamiento</b>	<b>91.797,00</b>
Adecuación a la estructura de la propiedad (incorporar)	279,26
Adecuación límite inferior, carreteras ( se elimina)	900,80
Viaro ejecutado y dif. tras levantamiento topográfico (se reduce)	3.729,20
Diferencia con medición del terreno	
	<b>87.446,26</b>
Redelimitación inferior al 5% del total del ambito	





#### 1.4. Normativa de aplicación

El planeamiento general vigente en el municipio de Arrecife es la Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales de Canarias del anterior Plan General de Ordenación, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas el lunes 2 de agosto de 2004, nº 93; y Reglamento de Procedimiento de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por (Decreto 55/2006 de 9 de mayo). El ámbito objeto de ordenación por el presente Plan venía categorizado por el Plan General anterior como Suelo Urbano Consolidado, Zona Homogénea 9, si bien en el planeamiento vigente Adaptación Básica del PGO es categorizado como Suelo Urbano No Consolidado No Ordenando (en adelante SUNCNO), Unidad de Actuación 12 de Arrecife, es por ello que en el presente documento ha sido redactado teniendo en cuenta los parámetros y condicionantes establecidos para el ámbito en el planeamiento vigente y remitido a planeamiento de desarrollo para establecer en éste la Ordenación Pormenorizada completa.

## 2. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

### 2.1. Antecedentes

El ámbito delimitado por la Unidad de Actuación 12 del documento de Adaptación Básica del Plan General de Arrecife queda clasificado como Suelo Urbano, con la categoría de No Consolidado.

El Plan General de Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1997, lo consideró suelo Urbano Consolidado con la Ordenanza de la Zona Homogénea 9, que tenía como uso global el Industrial compatible con uso terciario y equipamientos.

El planeamiento de aplicación es, por tanto, el documento de Adaptación Básica y su clasificación la de SUNCNO, la ordenación estructural y el modelo de ciudad que promulga en ambos documentos establecía en esa área una zona destinada a usos productivos.

El ámbito queda, por tanto, remitido a planeamiento de desarrollo para culminar su Ordenación pormenorizada y completa así como definir los usos pormenorizados de cada una de las parcelas en que se organiza el ámbito.

### 2.2. Introducción

El Presente Plan Parcial desarrolla de forma completa la Ordenación pormenorizada del ámbito de la Unidad de Actuación 12 de Arrecife:

- establece el viario interior que lo estructura,





- cuantifica y ubica las cesiones obligatorias; viales, las dotaciones y los espacios libres,
- define las características de cada una de las parcelas de resultado,
- otorga a las parcelas los usos pormenorizados, a partir del uso global industrial que se define para el ámbito.
- usos pormenorizados acordes con la realidad urbana y la creación de nuevas centralidades que favorezcan la relación entre los barrios del entorno.
- Disminución del suelo industrial más duro que no debe ubicarse en centros urbanos sino en la periferia de los barrios residenciales.

*“Como establece la TRLOTIC el Plan Parcial es un instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo urbanístico; tiene por objeto establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución....”*

*El carácter de plan de desarrollo supone, en primer lugar, la absoluta dependencia del parcial respecto del general: no puede darse el primero sin el segundo. Pero también significa que el contenido del Plan Parcial tiene un carácter derivado respecto del General: desarrollar significa explicitar y concretar lo desarrollado”*

*Sistema de planeamiento en Canarias. Luis Fajardo Spinola*

La ordenación pormenorizada que se establece, así como los usos pormenorizados para las parcelas de resultado, parten del estudio de la Ordenación Estructural que define el planeamiento vigente, de la realidad física del entorno, especialmente su idónea conexión viaria, y de la evolución natural de la ciudad. La ordenación pormenorizada se ha adaptado, dentro del marco de las condiciones urbanísticas que establece el planeamiento vigente, a las necesidades actuales del entorno inmediato y del municipio, así como de un modelo de ciudad y de centralidad urbana que el planeamiento municipal no queda adecuadamente actualizado.

### 2.3. Justificación de la oportunidad y conveniencia de la redacción del Plan Parcial

La idónea ubicación del ámbito entre cuatro barrios de Arrecife: Argana Baja, Argana Alta, Maneje y Santa Coloma junto con su relación y acceso con la carretera de San Bartolomé y con la Circunvalación de Arrecife así como la necesidad insular de suelo industrial y terciario desarrollado, justifican el interés de los propietarios en el desarrollo de la Unidad y su conveniencia temporal.

La ordenación busca crear un área destinada a los usos productivos, con la implantación de nuevas empresas con el compromiso de fomentar la oferta insular y activar la economía insular. Tanto en el presente documento de Plan Parcial como en el





Proyecto de Urbanización se ha propuesto una ordenación y urbanización de alta calidad que es generosa con los viales y espacios libres, que cuida la solución estética y el desarrollo e integración de la nueva ordenación en la trama urbana existente.

Por todo ello se considera adecuado el desarrollo de este ámbito al entender fundamental para alcanzar un óptimo desarrollo económico y social del municipio, disponer de suelo para usos industriales y terciarios cualificados que permitan la implantación de nuevos proyectos empresariales.

Asimismo la ordenación propuesta dotará al entorno urbano en que se encuentra de claras mejoras en la calidad ambiental al desarrollar dos espacios libres públicos y una trama viaria que se articula con la de los barrios a los que sirve ayudando a la continuidad espacial entre ellos.

### 3. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

#### 3.1. CONDICIONANTES A LA ORDENACIÓN

##### 3.1.1. ADAPTACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEFINIDA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

La Ordenación Estructural recogida en el planeamiento vigente para este ámbito concreto no establece premisas concretas, las que este documento desarrolla son las que le son de aplicación de la lectura del modelo estructural para todo el municipio, a partir de los usos y posición del mismo.

La funcionalidad, la conexión entre los barrios que lo rodean, la relación con el viario de rango Insular, la adecuada ubicación de las cesiones son, a grandes rasgos las ideas base de la ordenación estructural.

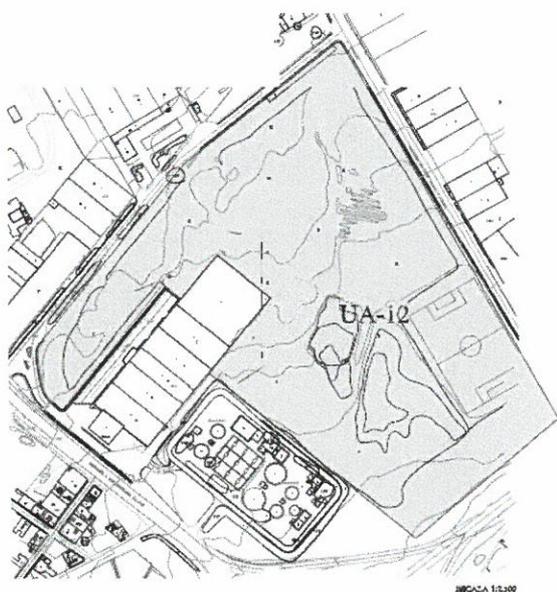
Los objetivos perseguidos son los siguientes:

- Dar respuesta a la necesidad insular de espacios destinados a usos productivos, atendiendo la demanda de empresas ya establecidas y de nueva creación que por sus características necesitan de un espacio y unos servicios concretos.
- Mejorar la conectividad entre los barrios del entorno, contribuyendo a la estructuración y organización espacial de la nueva ciudad.
- Dotar a la ciudad de nuevos espacios libres, altamente necesarios en este entorno concreto.



- Ejecutar la urbanización y realizar la cesión de viario correspondiente.
- Realizar la cesión de las parcelas destinadas dotación local con una superficie de 890 m<sup>2</sup>s.
- En relación con la ordenación estructural, la superficie del conjunto de todas las dotaciones asciende a la cantidad de 256.842,38 m<sup>2</sup>s, por encima de lo que la aplicación estricta de la TRLOTG.

### 3.1.2. CONDICIONES PARTICULARES DEFINIDAS DESDE EL PLAN GENERAL PARA EL ÁMBITO



<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN: 12.- Argana Baja</b>		<b>USO: Industrial</b>
<b>SUPERFICIE:</b>	91.797 m <sup>2</sup>	<b>EDIFICABILIDAD:</b> 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		<b>M<sup>2</sup> TECHO:</b> 45.899 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICACIÓN:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normativa: Industrial</li> <li>• Altura máxima: 2 Plantas o 12 metros</li> <li>• Ocupación bruta: 50%</li> </ul>		
<b>CESIÓN MÍNIMA SUELO DOTACIONAL:</b>		22.000 m <sup>2</sup>
<b>OBJETIVOS:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordenación de un vacío urbano</li> <li>• Colmatación y resolución de la infraestructura viaria</li> <li>• Creación de una adecuada fachada urbana hacia circunvalación</li> <li>• Dotación de espacios libres y equipamientos</li> <li>• Transición adecuada a Estación Depuradora</li> </ul>		
<b>GESTIÓN:</b>	Ejecución privada	





Arrecife, a 29 JUL 2010 de  
LA SECRETARÍA GENERAL

## **3.2. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

### **3.2.1. JUSTIFICACIÓN**

La ordenación pormenorizada que establece el presente Plan Parcial responde al desarrollo del Modelo de Ordenación del Plan General vigente, en aspectos como red viaria general, usos principales de edificación, trazado viario interior, espacios libres, equipamientos y dotaciones.

El ámbito queda rodeado de Suelo Urbano Consolidado, de uso residencial o Industrial-terciario en su mayoría. Desde el momento en que culmine la gestión y ejecución del mismo se incorporará al Suelo Urbano de Arrecife aportando una trama viaria, unos espacios libres y unos parámetros estéticos que buscan unificar, conectar barrios y cualificar el entorno urbano de la ciudad.

La ordenación parte del análisis del Estudio Ambiental que se ha redactado del ámbito, recogiendo en el mismo tanto el impacto del nuevo desarrollo urbanístico, los recursos naturales, la orientación de las parcelas resultantes, los vientos dominantes, el impacto visual, las vistas, etc...

La ordenación pormenorizada responde principalmente a las necesidades propias de las actividades que en el se desarrollarán, parcelas de uso terciario industrial.

En la red viaria interior se ha primado los ejes peatonales, la búsqueda de recorridos en sombra y los ejes de arbolado de fuste para la creación de un nuevo paisaje urbano de alta calidad.

Asimismo se ha sido cuidadoso con recoger la situación de consolidación de la edificación y la urbanización que presentaba la parcela AB1, recogiénola con las características urbanísticas y usos que ya presentaba en la licencia municipal otorgada.

### **3.2.2. ESTRUCTURA URBANA. ZONIFICACIÓN**

El Plan Parcial establece las zonas en que se divide el ámbito de ordenación por razón de los usos establecidos, como establece el artículo 45.1.b del Reglamento de planeamiento (RP), en este documento se definen los usos pormenorizados. Para cada parcela se definirá el uso principal señalando los usos alternativos.





La organización de las edificaciones del entorno urbanístico, así como el nuevo enfoque más urbano y de centralidad de barrios que se desea dar a este ámbito sirve de idea organizadora de las zonas por tipologías y usos.

SUPERFICIE POR USOS			
USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> c	% sobre total sup const.privada
INDUSTRIAL*	19.778,05	24.962,82	63,44
COMERCIAL-TERCIARIO	33.583,48	14.388,00	36,56
<b>USO PRINCIPAL INDUSTRIAL</b>		<b>39.350,82</b>	<b>100,00</b>

PARCELAS POR USOS			
USO PORMENORIZADO	PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> c
INDUSTRIAL*	<b>AB-2 (a/h)</b>	19.778,05	17.703,85
	<b>AB-4.b</b>	3.262,15	3.000,00
	<b>AB-7</b>	1.673,14	2.500,00
	<b>AB-9</b>	879,64	1.758,97
<b>USO PRINCIPAL INDUSTRIAL</b>		<b>25.592,98</b>	<b>24.962,82</b>
COM.-TERCIARIO	<b>AB-1</b>	9.583,48	5.888,00
	<b>AB-3</b>	9.000,00	3.000,00
	<b>AB-4a</b>	3.000,00	500,00
	<b>AB-5</b>	12.000,00	5.000,00
<b>USO PRINCIPAL TERCIARIO</b>		<b>33.583,48</b>	<b>14.388,00</b>
* USOS TERCIARIOS COMPATIBLES			

CUADRO TIPOLOGIAS			
TIPOLOGIA	PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> c
EDIFICACION CERRADA	<b>AB8</b>	802,59	1.605,18
	<b>AB9</b>	879,64	1.758,97
EDIFICACION ABIERTA	<b>AB2(a/h)</b>	19.778,05	18.107,35
	<b>AB3</b>	9.000,00	3.000,00
	<b>AB4(a-b)</b>	6.262,15	3.500,00
	<b>AB5</b>	12.000,00	5.000,00
	<b>AB6</b>	1.820,80	2.767,13
	<b>AB7</b>	1.673,14	2.500,00
	<b>AB10</b>	1.992,37	0,00





Las parcelas de resultado edificables, incluyendo el dotacional de cesión, ~~presentarán las~~ tipologías, definidas en la Normativa del presente Plan Parcial, de Edificación Cerrada (EC) y Edificación Abierta (EA).

La Edificación cerrada se corresponde a las parcelas AB8 y AB9 que se adosan a las medianeras traseras de edificaciones existentes, dando frente al nuevo eje viario principal V1.

La tipología de Edificación Abierta corresponde al resto de las parcelas de resultado edificables, tanto la existencia de un espacio libre de parcela como las características compositivas de las edificaciones y su relación con la parcela están planteadas para empresas de mayor dimensión que precisan de amplios aparcamientos y cierta flexibilidad formal.

La parcela AB10, ubicada en unos de los accesos rodados principales, se destina a la dotación local de cesión obligatoria.

Las parcelas AB6 y AB7 se destinan a ubicar el Equipamiento y el aprovechamiento municipal, 10% del total del ámbito.

### 3.2.3. VIALES

La estructura viaria viene diferenciada entre viario principal; carretera de San Bartolomé y Circunvalación de Arrecife (LZ3), viario de carácter Insular y en segundo lugar el viario local interior del ámbito y circundante al que nos conectamos.

La continuidad de la trama urbana existente, la descongestión de los accesos actuales, al proponer recorridos y accesos alternativos, la conexión con el viario Insular y la mejora del espacio del viario interior con aceras anchas, cinco metros, aparcamientos y arbolado de fuste en todo el recorrido interior son las premisas con las que se ha desarrollado la Ordenación Pormenorizada.

Para el adecuado diseño de las vías en relación a la proporcionada relación entre el viario y el peatón se han consultado normas y recomendaciones que apoyan al peatón como usuario principal de los entornos urbanos.





Arrecife a 29 JUL 2019 de del

LA SECRETARÍA GENERAL

Asimismo en el diseño del viario se cumple lo que establece el Reglamento de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El ámbito de la Unidad se conecta a la trama urbana en cuatro puntos, con calles existente ya que se prolongan dentro del ámbito:

### Calle de la Z

Se trata de uno de los accesos principales del ámbito. Viario existente, con su urbanización totalmente culminada en el primer tramo, el que corresponde al lateral norte de la parcela de resultado AB1.

Se prolonga ampliando su sección permitiendo así adecuarse, en proyectos futuros, a la carga que dicho eje presentará en la nueva ciudad tras el desarrollo de suelo urbanizable residenciales del entorno. En la ordenación se mantiene el encuentro entre la calle Tenderete y la calle de la Z como está en el planeamiento municipal vigente pero, este documento incorpora una opción, que consideramos más adecuada, para el futuro encuentro entre ambas, mediante una rotonda.

### Sección vía:

- Ancho total de la vía de treinta metros.
- Calzada. Dos carriles de 3,50 m .
- Una franja de aparcamientos en línea, lado que corresponde a la Unidad, hacia donde se amplía la sección del viario.
- Total de aparcamientos: 30
- Acera de cuatro metros y medio con arbolado de fuste.
- Se permite acceso a las parcelas desde este viario, definiéndose los accesos a las mismas.

Esta opción se incorpora como ANEXO 1.

### Calle 3

Se mantiene la sección y ancho de la vía en el pequeño tramo que corresponde al ámbito de la Unidad de Actuación. Esta vía se prolonga encontrándose con la Calle nº1.

Es el límite sur de la parcela de resultado y ejecutada AB1.





#### Sección vía:

- Ancho total de la vía de diecisiete con diez metros.
- Calzada. Dos carriles de 3.,50 m .
- Dos franjas de aparcamientos en línea.
- Aceras laterales de un metro y medio y metro treinta.
- Se permite acceso a las parcelas desde este viario, definiéndose los accesos a las mismas.

#### Calle 2

Límite norte de la Depuradora Insular. Acceso principal al ámbito de la Unidad de Actuación 12. Se prolonga, con el nombre de Vía nº2. Tendrá dirección exclusivamente de entrada para así disminuir la carga de la Vía de la Z y a todas las vías cercanas al Hospital Insular.

#### Sección vía (primer tramo, acceso):

- Ancho total de la vía de catorce con treinta metros.
- Calzada. Tres carriles de 3,50 m en sentido de acceso.
- Sin aparcamiento en este primer tramo.
- Acera lateral derecha de 2,70m y lateral izquierda, hacia Unida de Actuación de cuatro metros sesenta.
- Se permite acceso a las parcelas desde este viario.

#### Sección vía (segundo tramo):

- Ancho total de la vía de dieciséis metros.
- Calzada. Dos carriles de 3.,50 m, doble sentido.
- Dos franjas de aparcamiento en línea, uno por cada lado de 2,50 m de ancho
- Total de aparcamientos: 8
- Acera de dos metros con arbolado de fuste.



- Se permite acceso a las parcelas desde este viario, definiéndose los accesos a las mismas.

En relación al viario de nivel Insular, la ordenación viene afectada por lo que establece la Ley de Carreteras de Canarias y su Reglamento, al lindar el ámbito con la LZ-3. Se ha incorporado y conectado con ella, a través de la rotonda que el Proyecto de desdoblamiento de la LZ3 incorpora en la calle Tenderete, límite sur de la actuación.

A grandes rasgos en relación al viario la Ordenación Pormenorizada establece:

1. La adecuación a la trama del viario local y a las grandes Infraestructuras viarias Insulares.
2. Diversificación de los accesos para disminuir la carga de tráfico sobre la calle Z
3. Ampliación de la sección de la calle Tenderete, sobre el suelo de la Unidad.
4. Incorporación en la Ordenación de la rotonda aprobada desde el proyecto de desdoblamiento de la Circunvalación de Arrecife, del Gobierno de Canarias y con informe municipal favorable.

### 3.2.4. APARCAMIENTOS

Para la previsión de plazas de aparcamientos se han observados las siguientes reglas:

Artículo 10.3 del ARP, que establece un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación, es decir, 437 plazas de aparcamientos, de las que como máximo el 50% se podrá situar anexas a la red viaria (218 plazas )

Como se refleja en los cuadros adjuntos el número de aparcamientos para el ámbito de la Unidad de Actuación es de 540, por encima de lo exigido en el planeamiento general y otras normas de aplicación.

Distribución de las plazas de aparcamiento previstas por el Plan Parcial:

Del total de plazas previstas en el Plan Parcial, deberá reservar al menos el 2% de las plazas con destino a personas de movilidad reducida. Para su diseño y disposición será de obligado cumplimiento el vigente legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 5,00 x 2,50m.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente fotocopia coincide con el original de la misma que se me exhibe y que se custodia en dependencias municipales. Lo certifico.



Arrecife, a de 29 JUL 2011  
LA SECRETARIA GENERAL

APARCAMIENTOS POR PARCELA			
PARCELA	USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> c	Nº PLAZAS
AB-1	COMERCIAL-TERCIARIO	5.888,00	55
AB-2(a-b-c-d-e1-e2-f-g-h)	INDUSTRIAL	19.778,05	181
AB3	COMERCIAL-TERCIARIO	3.000,00	30
AB4(a-b)	INDUSTRIAL	6.262,15	35
AB5	COMERCIAL-TERCIARIO	5.000,00	50
AB6	EQUIPAMIENTO	2.767,13	28
AB7	INDUSTRIAL	2.500,00	25
AB8	EQUIPAMIENTO	1.605,18	16
AB9	INDUSTRIAL	1.758,97	18
AB10	DOTACIONAL		
<b>TOTALES</b>		<b>48.559,48</b>	<b>438</b>

APARCAMIENTOS EN VIARIO	
CODIGO VIA	Nº PLAZAS
CALLE Z	30
CALLE N°1	44
CALLE N°2	8
CALLE N°3	0
CALLE TENDERETE	20
<b>TOTALES</b>	<b>102</b>

PLAZAS APARCAMIENTOS TOTALES	
INTERIOR DE PARCELA	438
VIALES	102
<b>TOTALES</b>	<b>540</b>

### 3.2.5. CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES Y ESTÁNDARES.

Este Plan Parcial establece las reservas de suelo con destino a espacios libres, dotaciones y equipamiento de acuerdo con los siguientes criterios:





1. En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de los Espacios Naturales del Canarias (en adelante TRLRCH), en su artículo 36.1.c):
2. Las derivadas de planeamiento municipal.
3. Las cesiones resultantes de la ordenación pormenorizada son:
  - Superficie ordenada: 87.446, 26 m<sup>2</sup>s.
  - Coeficiente de Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s
  - Superficie edificable con aprovechamiento lucrativo= 43.723,13 m<sup>2</sup>c
  - Espacio libre de cesión: 8.940,59 m<sup>2</sup>s
  - Dotaciones: 890 m<sup>2</sup>s
  - Equipamientos: 2.623,39 m<sup>2</sup>s
  - Red viaria (en aplicación de la Ordenación Pormenorizada): 16.011,79 m<sup>2</sup>s

CUADRO DOTACIONES DE CESION			
DOTACION	MINIMO NORMATIVA	OP m <sup>2</sup> s	DIFERENCIA m <sup>2</sup> s
E. LIBRE-1	-	6.948,22	-
E.LIBRE-2	-	1.992,37	-
<b>DOTACIONAL TOTAL LIBRE</b>	<b>8744,6 (10%sup.UA)</b>	<b>8.940,59</b>	<b>195,96</b>
<b>DOTACIONAL</b>	<b>874 (1%sup.UA)</b>	<b>890,00</b>	<b>16,00</b>
<b>DOTACIONAL VIARIO</b>	-	<b>16.011,79</b>	-
		<b>25.842,38</b>	
OP: ORDENACION PORMENORIAZADA			

CUADRO EQUIPAMIENTOS			
EQUIPAMIENTO	MINIMO NORMATIVA	OP m <sup>2</sup> s	DIFERENCIA m <sup>2</sup> s
PARCELAS AB-6	-	1.820,80	-
PARCELAS AB-8	-	802,59	-
<b>TOTAL</b>	<b>2623 (3%sup.UA)</b>	<b>2.623,39</b>	-
OP: ORDENACION PORMENORIAZADA			





Arrecife, a 29 JUL 2010 de LA SECRETARIA GENERAL

### 3.2.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

#### Edificabilidad

La superficie de la Unidad de Actuación, ~~tras la redelimitación efectuada~~, es de 87.446,26 metros. Los parámetros urbanísticos que le son de aplicación establece un coeficiente de edificabilidad bruta de 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, la aplicación de éste da como resultado la superficie edificable máxima con aprovechamiento lucrativo para los propietarios del ámbito, que son 43.723,13 m<sup>2</sup>c.

La Ordenación pormenorizada distribuye dicho aprovechamiento por parcelas, otorgándole a cada una de ellas la tipología, la ocupación y el coeficiente de edificabilidad que le permita materializarlo.

En aplicación del artículo 72.2.c de la TRLOTIC, el 10% de este aprovechamiento corresponde a la administración como cesión obligatoria, corresponde a 4.372 m<sup>2</sup>c.

EQUIPAMIENTOS (CORRESPONDE AL 10% APROV. PUBLICO)							
USO PARCELA	CÓDIGO	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> c	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> c	OCUPACION %	SUP MAX. OCUPADA m <sup>2</sup> c	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº PL.
EQUIPAMIENTO	AB-6	1820,80	2.767,13	80	-	152	2
EQUIPAMIENTO	AB-8	802,59	1.605,18	100	-	2,00	2
		<b>2.623,39</b>	<b>4.372,31</b>				
DOTACIONES							
USO PARCELA	CÓDIGO	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> c	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> c	OCUPACION %	SUP MAX. OCUPADA m <sup>2</sup> c	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº PL.
ESPACIO LIBRE	EL1	6.948,22	-	-	-	-	-
	EL2	1.992,37	-	-	-	-	-
	EL1 +EL2	8.940,59	-	-	-	-	-
DOTACIONAL VIARIO	AB-10	890,00	1.500,00	100	-	-	2
	n*1/n*2	16.011,79	-	-	-	-	-
		<b>25.842,38</b>					
<b>DOTACIONES +EQUIPAMIENTOS</b>		<b>28.465,77</b>					

#### Parcelas de resultado

La ordenación del ámbito de la Unidad de Actuación, siguiendo los criterios de organización ya definidos, genera una serie de parcelas de resultado que serán otorgadas a los propietarios del ámbito.

Cada una de las parcelas de resultado viene definida, desde este Plan Parcial, con todos los parámetros precisos para su correcta ejecución de acuerdo a lo aquí establecido.

Se incorpora ficha urbanística de cada una de las parcelas.

Se definen diez parcelas edificables:

- AB1. Parcela existente con su edificación y urbanización perimetral totalmente terminada.





- AB2. Parcela con diez subparcelas, que se recogen en las fichas como parcelas independientes. Se destinarán al uso industrial de almacenaje preferentemente pudiendo destinarse alguna de ellas al uso terciario.
- AB3. Parcela destinada al uso terciario.
- AB4. Parcela con dos subparcelas, que se recogen en las fichas como parcelas independientes. Una de ellas se destina al uso industrial de almacenaje preferentemente y otra al uso terciario.
- AB5. Parcela destinada al uso terciario.
- AB6. Parcela destinada Equipamiento, se ubica en ella parte del aprovechamiento municipal.
- AB7. Parcela destinada al uso industrial.
- AB8. Parcela destinada Equipamiento, se ubica en ella parte del aprovechamiento municipal.
- AB9. Parcela destinada al uso industrial. AB1. Parcela existente con su edificación y urbanización perimetral totalmente terminada.
- AB10. Parcela destinada a la dotación pública.
- EL1. Espacio libre de cesión.
- EL2. Espacio libre de cesión.





CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION							
1- PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO							
USO PARCELA	CÓDIGO	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> c	OCUPACION %	SUP.MAX OCUPADA m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº PL
COMERCIAL-TERCIARIO*	AB-1	9.583,48	5.688,00	65	5.888,00	0,62	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.a	1.660,47	1.550,00	70	1.162,33	0,93	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.b	1.962,22	1.800,00	70	1.373,55	0,92	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.c	1.761,51	1.498,25	70	1.233,06	0,85	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.d	1.919,07	1.648,25	70	1.343,35	0,86	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.e.1	3.312,62	2.400,00	70	2.318,83	0,72	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.e.2	2.966,97	2.400,00	70	2.076,88	0,81	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.f	1.796,08	1.750,00	70	1.257,26	0,97	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.g	1.825,06	1.800,00	70	1.277,54	0,99	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.h	2.574,05	2.857,35	70	1.801,84	1,11	2
COMERCIAL-TERCIARIO*	AB-3	9.000,00	3.000,00	35	3.150,00	0,33	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-4.a	3.000,00	500,00	25	750,00	0,17	2
COMERCIAL-TERCIARIO*	AB-4.b	3.262,15	3.000,00	70	2.283,51	0,92	2
COMERCIAL-TERCIARIO*	AB-5	12.000,00	5.000,00	50	6.000,00	0,42	1
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-7	1.673,14	2.500,00	90	1.505,83	1,49	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-9	879,64	1.758,37	100	879,64	2,00	2
<b>PARCIAL (PARCELAS PRIVADAS)</b>		<b>59.176,46</b>	<b>39.350,82</b>				
2- PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE CESION (EQUIPAMIENTOS, 10% APROV. PÚBLICO)							
USO PARCELA	CÓDIGO	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> c	OCUPACION %	SUP.MAX OCUPADA m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº PL
EQUIPAMIENTO	AB-6	1.820,80	2.767,13	80	-	1,52	2
EQUIPAMIENTO	AB-8	802,59	1.605,18	100	-	2,00	2
<b>PARCIAL (EQUIPAMIENTO)</b>		<b>2.623,39</b>	<b>4.372,31</b>				
3- SISTEMAS LOCALES							
USO PARCELA	CÓDIGO	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> c	OCUPACION %	SUP.MAX OCUPADA m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº PL
ESPACIO LIBRE	EL1	6.948,22	-	-	-	-	-
	EL2	1.992,37	-	-	-	-	-
	EL1+EL2	8.940,59	-	-	-	-	-
DOTACIONAL	AB-10	890,00	1.500,00	100	-	-	2
VIARIO	n°1/n°2	16.011,79	-	-	-	-	-
<b>PARCIAL (DOTACIONES)</b>		<b>25.842,38</b>					
<b>TOTALES</b>		<b>87.446,26</b>	<b>43.723,13</b>				

\* CENTRO COMERCIAL, ALMACENES, RECREATIVO, OCIO Y APARCAMIENTOS

#### 4. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El planeamiento general establece para la Unida de Actuación que ha de desarrollarse por un sistema de ejecución privada.

Se presenta, junto con este documento de Plan Parcial, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada que será el de Concierto, al existir Convenio firmado entre el 100% de la propiedad del ámbito de la Unidad de Actuación.

Se incorpora además el Proyecto de Urbanización completo y se atenderá a las reglas generales establecidas en el Título III del TRLOTENC y del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.





#### 4.1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

EL presente Plan Parcial está promovido por los tres propietarios que conforman el 100% del suelo del ámbito definido en la Unidad de Actuación 12 de Arrecife. En el plano de Información 1.6 se refleja la división de la propiedad y en el planos 1.5 el catastro de las mismas. La finca de aportación que conforma el 89,04% del suelo aportado pertenece, en igual proporción, a los propietarios Galerías Rosa SL y Juan Rosa Perdomo y la finca, que corresponde con una parcela ya ejecutada, del propietario que entra en una proporción menor del 10,96% de la superficie total corresponde a la Sociedad Limitada Tiendas Especializadas de Canarias. La estructura de la propiedad se refleja en el cuadro adjunto.

Polígono/ nº parcela	SUPERFIE APORTADA m <sup>2</sup> s	% SOBRE SUPERFICIE ÁMBITO	PROPIETARIO	DATOS DE LA PROPIEDAD
0056401DS4005N0001QF	9.583,48	10,96	Tiendas especializadas de Canarias SL	c. León y Castillo. Arrecife. C.I.:F.: B-35457845
Parte de 0256002FT4005S0001QJ 00257701DS4005N000WF	77.862,78	89,04	(50%) Juan Rosa Perdomo  (50%) Galerías Rosa SL.	Carretera general San Bartolomé nº1  N.I.:F.: 42.601.372-J  Carretera general San Bartolomé nº1 C.I.:F.: B-35044643
	87.446,26	100	TOTAL DE LA PROPIEDAD DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	

El aprovechamiento lucrativo que corresponde a cada propietario, a partir de la superficie de aportación se especifica en los siguientes cuadros.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO POR PROPIETARIO					
PROPIETARIO	SUP. APORTADA	SOBRE ÁMBITO %	SUP. PARCELA m <sup>2</sup> s	SUP. CONST. m <sup>2</sup> c	Udas
TIENDAS ESPECIALIZADAS DE CANARIAS SL	9.583,48	10,96	6.485,31	4.312,57	3.665,68
JUAN ROSA PERDOMO- GALERIAS ROSA SL.	77.862,78	89,04	52.691,15	35.038,25	29.782,52
<b>TOTAL Ámbito UA12</b>	<b>87.446,26</b>	<b>100,00</b>	<b>59.176,46</b>	<b>39.350,82</b>	<b>33.448,20</b>





Arrecife, a 29 JUL 2010 de  
LA SECRETARIA GENERAL

## 4.2. SISTEMA DE EJECUCIÓN

Los tres propietarios que conforman el 100% de la superficie del ámbito han firmado un convenio para el desarrollo, gestión y ejecución conjunta del planeamiento de desarrollo; por tanto, de entre los sistemas previstos por el Texto Refundido de la ley de Ordenación Territorial (D.L./2000), optan por el sistema de ejecución privada por concierto.

## 4.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

### 4.3.1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El planeamiento general vigente de Arrecife establece el aprovechamiento urbanístico medio, lo refleja en la ficha correspondiente de la Unidad de Actuación nº 12, en cumplimiento del artículo 32.2.B.2 del TRLOT. Al quedar remitido a Plan Parcial es este documento el que debe establecer el aprovechamiento urbanístico medio resultante de las características concretas de la ordenación pormenorizada, como se refleja en el cuadro adjunto; a tal fin, se han establecido los coeficientes de ponderación de las tipologías, los usos y la ubicación resultante (artículo 60.2 TRLOT)

*El aprovechamiento urbanístico de cada área diferenciada, expresado en Unidades de Aprovechamiento (UA), se obtiene como resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas ( ms ) por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo ( mc / ms ), y por el coeficiente de homogenización (C<sub>H</sub>).*

*Aprov. Urbanístico(UA)= Sup. (ms ) x E (mc / ms ) x C<sub>H</sub>*

*El aprovechamiento urbanístico del ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas diferenciadas.*

### 4.3.2. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

El Plan Parcial establece el coeficiente homogenizador para toda la Unidad de Actuación, que ha de aplicarse para que el Aprovechamiento medio no supere la diferencia de 15% entre áreas territoriales.

Asimismo establece un Coeficiente de zona (0,80) y otro tipológico (1,15) de aplicación en la equidistribución entre propietarios.

Al establecerse un coeficiente





En la ficha de la Unidad de Actuación 12 se establece un Coeficiente homogenizador de 0,85 calculando el aprovechamiento medio del ámbito multiplicando por la superficie construida total.

En la ordenación propuesta se han combinado los usos productivos; industria ligera terciario: comercial, Centro comercial, almacenaje, restauración-ocio y aparcamientos en las diferentes parcelas. Así como la ubicación de las parcelas de resultado en relación con las fincas aportadas por los propietarios.

El aprovechamiento urbanístico la UNIDAD DE ACTUACIÓN es de 37.164,66 Udas, por lo que la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio a favor del Ayuntamiento de Arrecife es de 3.716,46 Udas, que se ubicarán en las parcelas de AB6 y AB8.

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA				
PARCELAS DE TITULARIDA PRIVADA				
USO PARCELA	CÓDIGO	SUPERFICIE PARCELA m2p	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2c	UDAS
COMERCIAL-TERCIARIO *	AB-1	9.583,48	5.888,00	5.005
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AB-2.a	1.660,47	1.550,00	1.318
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AB-2.b	1.962,22	1.800,00	1.530
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AB-2.c	1.761,51	1.498,25	1.274
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AB-2.d	1.919,07	1.648,25	1.401
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AB-2.e.1	3.312,62	2.400,00	2.040
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AB-2.e.2	2.966,97	2.400,00	2.040
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AB-2.f	1.796,08	1.750,00	1.488
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AB-2.g	1.825,06	1.800,00	1.530
INDUSTRIAL/TERCIARIO	AB-2.h	2.574,05	2.857,35	2.429
TERCIARIO	AB-3	9.000,00	3.000,00	2.550
INDUSTRIAL	AB-4.a	3.000,00	500,00	425
TERCIARIO	AB-4.b	3.262,15	3.000,00	2.550
TERCIARIO	AB-5	12.000,00	5.000,00	4.250
INDUSTRIAL	AB-7	1.673,14	2.500,00	2.125
INDUSTRIAL	AB-9	879,64	1.758,97	1.495
<b>PARCIAL (PARCELAS PRIVADAS)</b>		<b>59.176,46</b>	<b>39.350,82</b>	<b>33.448,20</b>
EQUIPAMIENTOS. UBICACION DEL 10% APROV. PUBLICO				
USO PARCELA	CÓDIGO	SUPERFICIE PARCELA m2p	SUPERFICIE CONSTRUIDA m2c	UDAS
EQUIPAMIENTO	AB-6	1.820,80	2.767,13	2.352
EQUIPAMIENTO	AB-8	802,59	1.605,18	1.364
<b>PARCIAL (EQUIPAMIENTO)</b>		<b>2.623,39</b>	<b>4.372,31</b>	<b>3.716,47</b>
<b>TOTALES</b>		<b>87.446,26</b>	<b>43.723,13</b>	<b>37.164,66</b>
* CENTRO COMERCIAL, ALMACENES, RECREATIVO, OCIO				





Arrecife, a 28 de JUL 2010 de  
LA SECRETARIA GENERAL

#### 4.3. CESIONES

Las cesiones obligatorias a favor del Ayuntamiento de Arrecife serán:

- Suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público: 8.940,59 metros cuadrados superficiales.
- Suelo destinado a dotaciones: Parcela AB 10 con una superficie de 890 metros cuadrados superficiales.
- Suelo correspondiente a la red viaria: 16.011,79 metros cuadrados superficiales.
- La superficie de suelo, en parcelas urbanizadas AB6 y AB8, con una superficie de 2.623,39 metros cuadrados superficiales, precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del ámbito, destinadas a Equipamientos.

El plano 1.10 de este documento refleja la ubicación de cada una de las cesiones.

#### 4.4. TRAMITACIÓN

El presente plan parcial es promovido por la totalidad de los propietarios del ámbito. La aprobación inicial corresponde al Ayuntamiento. El procedimiento para su aprobación comprende de información pública y de audiencia a los interesados cuando sea preciso. En este caso, de iniciativa privada, se debería dar audiencia expresa a todos los titulares del suelo y de las edificaciones incluidas en el ámbito, al representar los promotores el 100% de la propiedad este trámite queda cumplido.

Simultáneamente se someterá el instrumento a consulta de las Administraciones públicas que se vieran afectadas (artículo 29 Reglamento de procedimientos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias). Acompañando resolución de las alegaciones, previo a la Aprobación definitiva, se incorporarán los informes del cabildo y de la Comisión de Medio ambiente y Ordenación del territorio de Canarias.

El Plan Parcial deberá ser objeto de aprobación definitiva en el plazo máximo de tres meses desde el día siguiente a la conclusión del trámite de información pública.





#### 4.5. PLAN DE ETAPAS

Dado el interés en su rápida gestión mostrado por la propiedad y las empresas que en el ámbito desean ubicarse se establece la ejecución en una única etapa de dos años, llevándose a cabo la urbanización completa del ámbito en ese tiempo máximo. El cómputo del plazo para el cumplimiento del Plan de Etapas se hará a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

El plazo de dos años establecido para la culminación del Plan de Etapas, se estima suficiente, dada la escala de la intervención, para garantizar la ejecución completa de equipamientos y zona libre previa y simultáneamente la ejecución de las edificaciones principales. En este periodo de tiempo se comprende la construcción completa de la red viaria, así como la ejecución de las infraestructuras de servicios.

#### 4.6. Proyecto de Urbanización

Junto con el presente documento de Plan Parcial se presenta el Proyecto de Urbanización.

Se establecen las siguientes condiciones que ha de cumplir la urbanización:

- Será a cargo del sector la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo (viales, espacios libres, sistemas generales y cualquier otra que se derive de las determinaciones de la ordenación).
- La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites.
- El viario incorporará arbolado de fuste y estará diseñado desde la perspectiva y comodidad del peatón.
- Los materiales se diversificarán de acuerdo con la diferente función y categoría.





4.7. Cuadro resumen de la ordenación

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION							
1. PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO							
USO PARCELA	CÓDIGO	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> <sub>p</sub>	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	OCUPACION %	SUP. MAX. OCUPADA m <sup>2</sup> <sub>p</sub>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> <sub>p</sub> /m <sup>2</sup>	Nº PL.
COMERCIAL-TERCIARIO *	AB-1	9.583,48	5.888,00	65	5.888,00	0,62	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.a	1.660,47	1.550,00	70	1.162,33	0,93	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.b	1.962,22	1.800,00	70	1.373,55	0,92	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.c	1.761,51	1.498,25	70	1.233,06	0,85	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.d	1.919,07	1.648,25	70	1.343,35	0,86	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.e.1	3.312,62	2.400,00	70	2.318,83	0,72	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.e.2	2.966,97	2.400,00	70	2.076,88	0,81	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.f	1.736,08	1.750,00	70	1.257,26	0,97	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.g	1.826,06	1.800,00	70	1.277,54	0,99	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-2.h	2.574,05	2.857,35	70	1.801,84	1,11	2
COMERCIAL-TERCIARIO *	AB-3	9.000,00	3.000,00	35	3.150,00	0,33	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-4.a	3.000,00	500,00	25	750,00	0,17	2
COMERCIAL-TERCIARIO *	AB-4.b	3.262,15	3.000,00	70	2.283,51	0,92	2
COMERCIAL-TERCIARIO *	AB-5	12.000,00	5.000,00	50	6.000,00	0,42	1
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-7	1.673,14	2.500,00	90	1.505,83	1,49	2
INDUSTRIAL (Terciario compatible)	AB-9	879,64	1.758,87	100	879,64	2,00	2
<b>PARCIAL (PARCELAS PRIVADAS)</b>		<b>59.176,46</b>	<b>39.350,82</b>				
2. PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE CESIÓN (EQUIPAMENTOS, 10% APROV. PUBLICO)							
USO PARCELA	CÓDIGO	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> <sub>p</sub>	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	OCUPACION %	SUP. MAX. OCUPADA m <sup>2</sup> <sub>p</sub>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> <sub>p</sub> /m <sup>2</sup>	Nº PL.
EQUIPAMIENTO	AB-6	1.820,90	2.767,13	80	-	1,52	2
EQUIPAMIENTO	AB-8	802,59	1.605,18	100	-	2,00	2
<b>PARCIAL (EQUIPAMIENTO)</b>		<b>2.623,39</b>	<b>4.372,31</b>				
3. SISTEMAS LOCALES							
USO PARCELA	CÓDIGO	SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup> <sub>p</sub>	SUPERFICIE CONSTRUIDA m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	OCUPACION %	SUP. MAX. OCUPADA m <sup>2</sup> <sub>p</sub>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> <sub>p</sub> /m <sup>2</sup>	Nº PL.
ESPACIO LIBRE	EL1	6.949,22	-	-	-	-	-
	EL2	1.992,37	-	-	-	-	-
	EL1-EL2	8.940,59	-	-	-	-	-
DOTACIONAL	AB-10	890,00	1.500,00	100	-	-	2
VIARIO	n°1/n°2	16.011,79	-	-	-	-	-
<b>PARCIAL (DOTACIONES)</b>		<b>25.842,38</b>					
<b>TOTALES</b>		<b>87.446,26</b>	<b>43.723,13</b>				

En Arrecife a 25 de Enero De 2010.

Blanca Fajardo López

Arquitecta

