





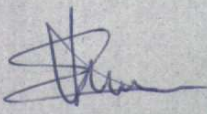
C1/A3/1

(CUMPLIMENTACION ACUERDO DE APROBACION PROVISIONAL DE 28.04.97)



PROYECTO	FASE 2ª PLAN GENERAL DE ORDENACION. ACTUACIONES URGENTES: MODIFICACION PUNTUAL DE NN. SS. EN CASA FUERTE Y ENTORNO. ADEJE	
	 GESTION DE PLANEAMIENTOS DE CANARIAS S.A.	ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ADEJE 

DOCUMENTO	MEMORIA. NORMATIVA	 ABRIL 1.997
	PLANOS	

	ARQUITECTO	
	PEDRO-G. PALOMAR ELVIRA CALLE TIZON 3, 1º. T. 63.22.37. LA LAGUNA. TENERIFE.	

DILIGENCIA: Para tener constancia que de la presente se ha tomado conocimiento del expediente de la vida de la obra, el cual ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, de 28.04.97, definitivamente, de 28.04.97

ÍNDICE



EL SECRETARIO - ASCTAL

PÁGINA

MEMORIA

1. Antecedentes.....	3
2. Fines y Ojetivos.....	4
3. Conveniencia y Oportunidad.....	5
4. Ambito de la Modificacion-Planeamiento Vigente.....	6
5. Parcelación Catastral Existente.....	9
6. Modificación Propuesta. Criterios de Ordenación.....	11
7. Consideraciones sobre las diferentes Zonas Propuestas.....	12
8. Cuadro de Características.....	14
9. Unidades de Ejecución.....	15
10. Valoración Estimativa de Gastos de Urbanización (Ejecución Material).....	17
11. Valoración Estimativa de Gastos de Expropiación (U.E.2).....	18

NORMATIVA

CAPÍTULO I. DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. Ámbito de Aplicación.....	21
Art. 2. Relación con la Normativa Vigente.....	21

CAPÍTULO II. DE CARÁCTER PARTICULAR DE LAS ZONAS

Art. 3. Zona Residencial (Edificación Cerrada).....	21
Art.4. Zona Equipamiento Público.....	22
Art. 5. Zona Viaria.....	25
Art. 6. Zona Verde.....	25
Cuadro de Características.....	27

ANEXO I

Avance de Reparcelación de la U.E. I (Cooperación).....	29
---	----

MEMORIA





1. ANTECEDENTES

En primer lugar, señalaremos que en estos momentos se encuentra realizada una primera Fase del Plan General de Ordenación del Municipio, consistente en la elaboración de Criterios y Objetivos para el Avance, a través de GESPLAN (Gestión de Planeamientos de Canarias S.A.), por el Equipo formado por CODERCH-PALERM-TAVARES DE NAVA (Arquitectos) y SENANTE (Abogado).

Si bien se podría pensar que el objetivo del presente Documento pudiera formar parte del Documento global del Plan General, dado el carácter de premura, que analizaremos posteriormente, se ha pensado realizarlo como actuaciones urgentes, dentro de la Segunda Fase de dicho Plan General; asimismo es intención de la Corporación, después de analizar el Documento de Criterios y Objetivos planteados, el seguir con una Tercera Fase el próximo año, de cara a la consecución del Avance y Documento Definitivo que incluirá dentro de su contenido lo establecido en esta Segunda Fase.

En segundo lugar, decir que el Ayuntamiento, y dado el carácter de urgencia, optó por la suspensión de licencias en la zona de Casa Fuerte y entorno, con la intención, en una primera instancia, de desarrollar un Plan Especial de Protección.

Analizado con posterioridad el tema, técnicamente, pareció más correcto el optar por una Modificación de las Normas Subsidiarias, que tiene más capacidad jurídica de modificar calificaciones de suelo que la figura del Plan Especial, éso sí, dotando esta Modificación, lógicamente, de elementos de protección y desarrollo respecto a la zona concreta de Casa Fuerte. Es decir, se trataría de llevar a cabo una Modificación Puntual, pero dotándola de la suficiente concreción y contenido que pudiera tener el Plan Especial, de forma que no fuese necesario ningún instrumento de Planeamiento de Desarrollo, simplemente los de Gestión y Urbanización.



3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad de llevar a cabo el presente Documento esta justificada en que en estos momentos existe una presión edificatoria en la zona, que teniendo en cuenta la ordenación vigente traería consigo una difícil recuperación del entorno del Conjunto Histórico de Casa Fuerte; en este sentido el Ayuntamiento ha llevado, en la zona, la política de adquisición de suelo (mediante compra), en la medida de lo posible para paliar en una primera instancia la problemática señalada. Si bien, en cualquier caso, se comprende la urgencia de tramitar la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias que clarifique, por un lado, la ordenación de la zona y se consigan, por otro, los objetivos señalados en el apartado anterior.



2. FINES Y OBJETIVOS

El objetivo de la Modificación Puntual es principalmente el de ordenar, de una forma racional, los entornos del Conjunto Histórico de Casa Fuerte, de tal manera que visualmente quede lo más despejado posible, así como dar las pautas, por un lado para la protección-rehabilitación y por otro, reconstrucción de forma que pueda resurgir del deterioro, tanto constructivo como ambiental, que se encuentra en estos momentos.

Dentro del contexto paisajístico, de protección y en concreto con el objetivo de conseguir una buena calidad ambiental de la zona, en sintonía con el *DECRETO 35/1995 Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento*, hemos de señalar que se siguen las pautas marcadas por el mismo, teniendo en cuenta que se trata de una Modificación Puntual de Normas Subdidiarias de pequeña entidad superficial, si bien se llega al detalle de realización de una propuesta volumétrica, que da una imagen indicativa de la situación final y que entendemos es positiva, sobre todo comparada con la posibilidad edificatoria actual.



4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN-PLANEAMIENTO VIGENTE

• El ámbito de la Modificación Puntual está formado por el Suelo Urbano comprendido por el Conjunto Histórico de Casa Fuerte, zona verde de alrededor, parte del final de la Calle Castillo, parte de la calle de Los Molinos, parte de la Calle Concha García Álvarez (antigua Santiago Cuadrado) y parte de la calle Príncipe Pelinor. (Ver Plano N° I.2, de PLANEAMIENTO VIGENTE-ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN).

• La superficie total es de 32.400 m2.

Según el Planeamiento Vigente esta superficie se desglosa, aproximadamente, de la siguiente forma:

- Conjunto Histórico Casa Fuerte..... 7.460 m2.
- Zona verde..... 7.565 m2.
- Zona edificable.....13.600 m2.
- Viario rodado..... 3.775 m2.

• Existe en la actualidad, dentro del ámbito, varias fincas edificadas que aparecen debidamente reflejadas en el Plano N° I.5 (EDIFICACION EXISTENTE).

• Como elemento singular de las edificaciones existentes tenemos que destacar el Conjunto Histórico de Casa Fuerte. Pasamos a continuación a hacer un análisis de este conjunto, a nivel de Arquitectura e Historia, utilizando para ello el trabajo realizado, al respecto, para el Ayuntamiento por el equipo del Estudio Luengo S.L. y que se cita textualmente. También se utiliza este trabajo de cara a las propuestas concretas de intervención que se expresarán debidamente en la Normativa Particular.

"La **Casa Fuerte** con sus 440 años de antigüedad marca la historia de la colonización del Suroeste de Tenerife.

Su estratégica localización no deja de ser casual, el promontorio sobre el que se erige domina las dos vegas agrícolas, abre la retirada al Barranco del Infierno y controla la salida del agua.

Los cronistas se refieren a ABYYO, como el nombre de la "fortaleza aborigen de Adexe", sobre la cual parece que Pedro Ponte, comienza a construir en 1.556 después de arduas disputas, la Casa Fuerte, aunque su petición de convertir Adeje en señorío jurisdiccional no tuvo éxito hasta 1.665, en que se le concede por Real Cédula a sus descendientes.



Parece ser que hubo asesoramiento técnico en el planteamiento original de la edificación que "debía ser en cuadra y con dos esquinas fortificadas", si bien a lo largo de su dilatada historia sufre multitud de añadidos, varios saqueos de piratas o devastadores incendios.

La prosperidad inicial que conoce la Casa Fuerte con Pedro Ponte, está íntimamente ligada a la alianza comercial que establece con John Hawkins, el célebre pirata-comerciante inglés, que toma al Puerto de Adeje como escala obligada de sus viajes.

Los paños ingleses de alto valor en América, el azúcar de los ingenios canarios o los esclavos de la costa africana marcan el impulso comercial de la época.

La Casa Fuerte juega un papel paralelo al castillo señorial o al monasterio medieval y como tal en su recinto se produce una representación del mundo material de la época con sus usos y sus formas.

Si bien el "recinto único" es inicial y el conjunto se organizó a partir de la esquina Suroeste, Castillo, Torre del Homenaje y Troneras, la Casa sufrió continuos añadidos, que unido a los saqueos e incendios y el abandono de este siglo, han desfigurado notablemente tan señalado conjunto.

Cuando a finales del XIX Webb y Bertelot visitan la Casa Fuerte, es un conjunto semiabandonado y con partes ya ruinosas.

Sin embargo la abundante información histórica existente, tanto escrita como en plano o grabado, permiten en conjunción con el análisis de la obra, apuntar por una solución razonable de rehabilitación.

En una primera época, su arquitectura, de la que subsisten la parte principal del Castillo, los restos de fábrica de la cara Sur, pedazos del cerramiento o la estructura de las huertas, debió tener la imagen que aparece en los primeros grabados, de corte militar muy mural, con las esquinas marcadas y con las grandes chimeneas recortadas en las cubiertas de teja a 4 aguas.

Posiblemente el momento de mayor crecimiento de la Casa es el representado en el grabado de Marcial Gil Velázquez Curbelo de finales del XVIII, cuya planta a escala coincide con los trazos actuales.

Los dos aspectos más destacables son la existencia de un gran patio central, hoy notablemente desfigurado, y la proliferación de edificaciones de servicio, que se concentraban en la esquina Suroeste, manteniendo el resto de las actuales edificaciones su implantación original.

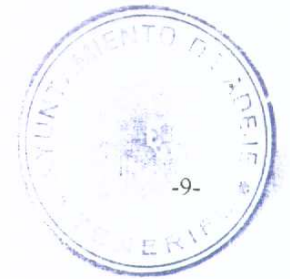
Sin embargo una atenta lectura de las actuales arquitecturas o el simple cambio que se va advirtiendo en los diferentes grabados históricos, es reflejo de los avatares históricos que ha sufrido el conjunto."

En el Plano Nº I.6 (CASA FUERTE EN EL SIGLO XVIII Y ESTADO ACTUAL) puede observarse y analizarse comparativamente la situación en ambas fechas.



La superficie total construida del conjunto, actualmente, es de aproximadamente 1.800 m². de los que se puede conservar para rehabilitar 1.300 m². aprox., eliminando los añadidos situados a ambos lados de la entrada y la edificación (chamizo) situado en medio del patio principal.

Por último señalaremos, que debido a su interés arquitectónico y el papel protagonista que ha jugado en la historia de Adeje, fue declarado el conjunto **Bien de Interés** de la Comunidad Autónoma Canaria el 7 de Febrero de 1.986.



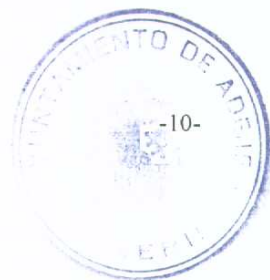
5. PARCELACIÓN CATASTRAL EXISTENTE

De los datos obtenidos del Padrón Catastral del Impuesto de Bienes Inmuebles de Natuzaleza Urbana y Rústica tenemos, dentro del ámbito de la Modificación Puntual, la siguiente relación de fincas, con su superficie, superficie construida, propietario y dirección del mismo. Los datos, en lo posible, se encuentran actualizados.

I.B.I URBANA

FINCA	SUP. (m2.)	S. CONS (m2.)	PROPIETARIO	DIRECCION
06200 01	182	-	Ayuntamiento	C/. Grande, 1. Adeje
02	284	331	Álvaro González Díaz	C/. Castillo, 4. Adeje
03	333 *	-	Arcadio González García	C/. Nueva, 47. Adeje
06215 02	387 *	-	Manuel Esquivel Carballo	C/. Nueva, 19. Adeje
03	119	84	Zoraida Ledesma	C/. Los Molinos, 7. Adeje
04	168	310	Petra Díaz Ledesma González	Avda. Asuncionistas, 44. S./C.T.
05	276	386	José Alonso Mederos	C/. Grande, 10. Adeje.
06	5.175	955	Familia Betancor	C/. Los Molinos, 1. Adeje
07	216	-	Manuel Esquivel Carballo	C/. Nueva, 19. Adeje
08	2.100	845	María Paz Verdugo Curbelo y otros	C/. Los Molinos, 1. Adeje
07198 06	235	-	Manuel González Díaz	C/. Jardín, 78. Los Realejos
08	265 *	-	Petra Hernández García	C/. Doctor de las Casas, 3. Adeje
12	491	174	José Luis Hernández Carballo	C/. Castillo, 3. Adeje
14A	570*	-	José Luis Hernández Carballo	C/. Castillo, 3. Adeje
14B	425*	-	María Hernández Carballo	C/. Grande, Adeje
15(A-C)	997,05	249	Pedro Díaz y Rdguez. de la Sierra	Finca "El Albormoz", nº30. Los Realejos
15 B	702,95	-	Ayuntamiento	C/. Grande, 1. Adeje
16	1.144	-	Ayuntamiento	C/. Grande, 1. Adeje
17	1.041	-	Mª Luz Morales Rodríguez	C/. Nueva, 9. Adeje
18	796 *	-	Ayuntamiento	C/. Grande, 1. Adeje
19	663 *	-	Eduardo Esquivel Alonso, Hdros.	C/. Corpus Christi, Adeje
20	637 *	-	Petra Guadalupe Bello Trujillo	C/. Príncipe Pelinor, 14. Adeje
08201 A	975*	-	Ana Mª e Isabel Rodríguez Glez.	C/. Ramón Trujillo Torres, 2. S/C.
01-36	431	1.043	Promociones Teresme S.L. y otros	C/. Concha G. Álvarez, Adeje
02	66	66	Manuel Galindo Travieso	C/. Los Molinos, 20. Adeje
03	1.800 *	-	PROMOCIONES STEL S.A.	C/. Grande, 1 (Los Arcos). Adeje
34	510	-	Wolfgang Jankovsky	C/. Atbistocazpe (Parc. 12). Adeje
35	197	450	Manuel Jesús Trujillo Rodríguez	C/. Concha G. Álvarez, 22. Adeje
38	350	-	Jesús Antón Rodríguez	C/. Poeta Tavares, 7. S/C de Tenerife
41	102	180	Pedro José Casañas García	C/. Los Molinos, Adeje

* Sólo parte de la finca (dentro del Ámbito)



I.B.I DE RÚSTICA

FINCA	SUP. (m2.)	S.CONTS (m2.)	PROPIETARIO	DIRECCION
22	957 *	-	Petra Hernández García	C/. Doctor de las Casas,.... Adeje
48	526 *	-	Manuel Esquivel González	C/. Nueva, 19. Adeje
49	1.318 *	-	Fernado Zaragoza García, Hdros.	C/. General Mola, 9. S/C de Tfe.
50	829 *	-	Manuel Esquivel González	C/. Nueva, 19. Adeje
52	717 *	-	Manuel y José González Díaz	C/. Doctor de las Casas,.... Adeje
53	260 *	-	Amelia Santos Trujillo	C/. Servante,Adeje
54	223 *	-	Gaspar Bello García , Hrdos.	C/. Grande,.....Adeje
55	1.227 *	-	Ángela Zaragoza García	C/. Grande,.....Adeje
57	153 *	-	C/.
Huerta trasera de Casa Fuerte	580	-	Familias Betancor-Curbelo	C/. Los Molinos, 1. Adeje

* Sólo parte de la finca (dentro del ámbito)



6. MODIFICACIÓN PROPUESTA. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

- El esquema de ordenación previsto se basa principalmente en el desarrollo de una gran zona peatonal en la entrada del Conjunto Histórico de Casa Fuerte (Equipamiento Público propuesto) y una zona verde a continuación (actualmente zona edificatoria) de forma que quede un considerable espacio libre y que visualmente el entorno de dicho conjunto esté lo más despejado posible.
- Para facilitar la creación de la zona peatonal se propone un viario alternativo al actualmene existente, que facilita la conexión de la zona del Barranco del Infierno (Calle de Los Molinos). Apoyándose en este viario se proponen zonas residenciales ,ya existentes en las vigentes Normas pero de difícil desarrollo, y que de esta forma, con la ayuda de peatonales quedan debidamente configuradas.
- Asimismo, se crea otra vía rodada paralela a la calle Príncipe Pelinor, con un viario peatonal que las une, de forma que se generan dos manzanas de edificación cerrada residencial. Perpendicularmente a estas vías se grafía , si bien fuera del ámbito de la Modificación , en Suelo Urbanizable (a realizar en el P.P. correspondiente) , una vía principal que se une con la calle Castillo. Las embocaduras quedan dentro del ámbito.
- La calle Castillo se remata con un fondo de saco, siempre en la idea de facilitar la creación del área peatonal ya mencionada.
- Aprovechando el desnivel existente, en estos momentos, en la zona verde propuesta (antes edificable) se permite, en un área definida, la realización de un aparcamiento público (bajo rasante), no dificultando en consecuencia el uso propio de la zona verde, como jardín-plaza-mirador.
- En torno al recinto de Casa Fuerte, siguiendo las previsiones de las Vigentes Normas, en las que figura una zona verde, se profundiza en este sentido y se matiza el tema con la previsión de una circulación peatonal alrededor, siempre entendido como un desarrollo de la zona verde y dentro de esta calificación.
- De la calle Castillo parten dos peatonales, uno del fondo de saco previsto, de forma que propician la creación de una nueva manzana residencial.

7. CONSIDERACIONES SOBRE LAS DIFERENTES ZONAS PROPUESTAS



ZONA RESIDENCIAL (EDIFICACIÓN CERRADA)

- Con la solución propuesta se pretende crear un entramado de edificación residencial (tipología cerrada) lo más racional posible. En total quedan previstas en el ámbito de la Modificación 11 manzanas. La altura máxima propuesta es de 3 plantas, quedando de la siguiente forma:

- En las manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se proponen 3 plantas (10,5 m.) de altura, con coeficiente de edificabilidad de 2,70 m²/m² y una densidad de 25 m²/hab.

- En las manzanas 7, 8, 9, 10 y 11 se proponen 2 plantas (7,5 m.) de altura, con un coeficiente de edificabilidad de 1,80 m²/m² y una densidad de 25 m²/hab.

- El desarrollo edificatorio será acorde estéticamente con el Conjunto de Casa Fuerte.

ZONA EQUIPAMIENTO PÚBLICO. MUSEO-C. CULTURAL CASA FUERTE

- Con intención de revitalizar el importante conjunto Histórico, que en la actualidad se encuentra abandonado y en proceso de deterioro, se proponen en líneas generales, las siguientes actuaciones *, que quedarán debidamente explicitadas en la Normativa:

- Conservar la edificación histórica existente, restaurándola y limpiándola de desafortunados añadidos, recuperando la imagen de conjunto como recinto (rehabilitando la muralla perimetral).

- Adaptarlo a una función viva, preparándolo para su utilización como Museo, Centro Cultural, Convenciones, etc, es decir, propiciar la variedad de usos de forma que incentive el recorrido y la estancia.

- Apertura del patio principal al que dan todas las edificaciones.

- Tratamiento integral de la jardinería, arbolado, agricultura, como recurso paisajístico y productivo.

- Utilización de los materiales técnicos constructivos tradicionales (mampostería en muros, cubiertas de madera a cuatro aguas, remate de teja local, grandes chimeneas, esgrafiados en esquina).

* Se ha tenido en cuenta el trabajo realizado para el Ayuntamiento por el equipo del Estudio Luengo S.L.



- La superficie edificable total prevista asciende a 2.915 m². (2.315 m². en planta) que supone teniendo en cuenta la superficie total del conjunto de 7.275 m² un coeficiente de edificabilidad de 0,40 m²/m². Lo propuesto no supone ningún aumento de ocupación edificatoria si tenemos en cuenta lo ocupado ,en estos momentos, por las ruinas de las naves situadas al Sur, al lado del Torreón, y la gran chimenea (cocina) ubicada al Oeste.

ZONA PEATONAL USO RESTRINGIDO DE VEHÍCULOS

- Está configurada por el final de la Calle Castillo, inicio de la calle Los Molinos y parte de la antigua calle Santiago Cuadrado. La idea es peatonalizar el entorno de Casa Fuerte, si bien dadas las edificaciones existentes y el propio acceso a dicho conjunto se opta por la solución de restringir el uso de vehículos. Se tendrá que realizar en esta zona un pavimento adecuado que potencie el uso peatonal.

ZONA VERDE

- Se proponen dos grandes espacios. Uno en torno a Casa Fuerte , en el que se estudian circulaciones peatonales y otro espacio, apoyándose en la zona peatonal de uso restringido de vehículos, anteriormente señalada, configurando un importante espacio libre. En parte de esta última zona verde se permite, aprovechando el desnivel existente la utilización (bajo rasante) de una parte determinada como aparcamiento público.

8. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

ZONA	MANZANA	-PARCELA PROPUESTA	SUPERF. (m2.)	COEF.ED. (m2/m2)	EDIFIC. (m2.)	ALTURA (nº pl.- m.)	DENSIDAD (m2 /hab.)
RESIDEN CIAL	M1		412,00		1.112,40		
		1	153,00	2,7	413,10	3-10,5	25
		2	127,50		344,25		
		3	131,50		355,05		
	M2		920,00		2.484,00		
		1	260,00	2,7	702,00	3-10,5	25
		2	143,00		386,10		
		3	146,00		394,20		
		4	146,00		394,20		
		5	91,00		245,70		
		M3		973,50		2.628,45	
		1	97,50	2,7	263,25	3-10,5	25
		2	248,00		669,60		
	M4		467,00		1.260,90		
		1	224,00	2,7	604,80	3-10,5	25
		2	243,00		656,10		
	M5		806,15		2.176,60		
		1	198,65	2,7	536,35	3-10,5	25
		2	202,50		546,75		
		3	202,50		546,75		
		4	202,5		546,75		
	M6		806,15		2.176,60		
		1	202,50	2,7	546,75	3-10,5	25
		2	202,50		546,75		
		3	202,50		546,75		
		4	198,50		536,35		
	M7		469,00		884,20		
		1	155,25	1,8	279,45	2-7,5	25
		2	155,25		279,45		
		3	158,50		285,30		
	M8		206,00		370,80		
		1	206,00	1,8	370,80	2-7,5	25
	M9		255,00		459,00		
		1	255,00	1,8	459,00	2-7,5	25
	M10		617,00		1.110,60		
				1,8		2-7,5	25
	M11		398,00		716,40		
				1,8		2-7,5	25
E.P.			7.275,00	0,4	2.915,00	2	
VERDE			10.195,0	-	-	-	-
V.PEAT.			5.543,00	-	-	-	-
V.RODA.			2.591,20	-	-	-	-
APARC.			466,00	-	-	-	-
TOTAL			32.400,00	0,57	18.254,95		

-La población total y máxima prevista en el ámbito de la Modificación, teniendo en cuenta la densidad de 25 m2/hab. y una edificabilidad total residencial de 15.339,95 m2 es de 614 hab., lo que supone un número total (máximo) de viviendas, a razón de 4hab/viv, de 153.

-El número de aparcamientos públicos previstos es de 46 en superficie, y 47 bajo rasante en la zona verde, lo que supone un total de 93 plazas.



9. UNIDADES DE EJECUCIÓN

• Se han delimitado dos unidades de ejecución atendiendo a los fines que se pretenden conseguir. (Ver plano Nº O.4 .DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION).

• La U.E.1 se ejecutará mediante el sistema de cooperación propiciará el desarrollo edificatorio residencial fundamentalmente, en las zonas no edificadas, así como la creación del viario rodado que sirve de apoyatura y la realización de la zona verde bajo el área prevista como peatonal.

Tiene una superficie total de 13.285 m²., de los que únicamente se destinan a uso edificatorio 4.552,80 m². con una edificabilidad lucrativa total de 11.455,70 m².

Si descontamos de la superficie total de esta unidad de ejecución la del viario existente, en la actualidad, ésto es 1.728 m². tenemos una superficie neta afectada de 11.557 m² que da un coeficiente de edificabilidad media de 0.991 m²/m² (a tener en cuenta en la reparcelación).

En aplicación del Artículo 2 del Real Decreto Ley 5/1.996 de 7 de Junio *de medidas liberalizadoras en materia de suelo*, la cuantía de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento será del 10% del total de la edificabilidad lucrativa, ésto es 10% de 11.455,70 m² = 1.146 m².

El desglose de la superficie total es de la siguiente forma:

-Zona edificable	4.552,80 m ² .
-Zona verde.....	2.290,50 m ² .
-Viario total(rodado y peatonal).....	6.441,70 m ² .
TOTAL.....	13.285,00 m ² .

• La U.E.2 se desarrollará mediante el sistema de expropiación y corresponde a la parcela de E.P. (Equipamiento Público- Casa Fuerte) y la zona verde en su entorno que se corresponde con la actual calificación de las Normas Subsidiarias.

Dado el grado de abandono en que se encuentra el conjunto Histórico de Casa Fuerte, como ya se ha señalado anteriormente, la única forma entendemos que puede propiciar su rehabilitación y reconstrucción es la adquisición por parte de la Administración (Ayuntamiento) de dicha propiedad. En este sentido ,en el momento oportuno, se tendrá que hacer uso del convenio que tiene el Ayuntamiento con una de las dos partes propietarias en proindiviso del conjunto, por el que se cede (al Ayuntamiento) lo que corresponde a la rama de los Curbelo.



La superficie total es de 14.960 m2. , quedando desglosada de la siguiente forma:

- Parcela de E.P. (Equipamiento Público)7.275 m2.
- Zona verde.....7.565 m2.
- V. peatonal..... 120 m2.
- Total..... 14.960 m2.

La edificabilidad, no lucrativa, prevista en la parcela de E.P. es de 2.915 m2.

**10. VALORACIÓN ESTIMATIVA DE GASTOS DE URBANIZACIÓN
(EJECUCIÓN MATERIAL)**



• Para la U.E.1 tenemos lo siguiente:

-Urbanización de calles(rodadas y peatonales).. $5.461 \text{ m}^2 \times 8.736 \text{ pts/m}^2 = 47.707.296 \text{ Pts}$
-Zona verde (Plaza)..... $2.290,5 \text{ m}^2 \times 10.400 \text{ pts/m}^2 = 23.821.200 \text{ Pts}$.
-Aparcamiento Público bajo rasante..... $870 \text{ m}^2 \times 20.000 \text{ pts/m}^2 = 17.400.000 \text{ Pts}$

TOTAL 88.928.496 Pts.

* *Excluido lo existente*

• Para la U.E.2 tenemos lo siguiente:

-Zona verde (Jardinera)..... $7.565 \text{ m}^2 \times 5.824 \text{ pts/m}^2 = 44.058.560 \text{ Pts}$.



11. VALORACIÓN ESTIMATIVA DE GASTOS DE EXPROPIACIÓN (U.E.2)

• Señalaremos , a modo indicativo, los gastos que pueda ocasionar la expropiación de toda la U.E.2, diferenciando la zona de Casa Fuerte y el entorno de zona verde-v. peatonal.

CASA FUERTE:

SUELO.....	7.275 m2 x 5.000 pts/m2 =	36.375.000 Pts.
EDIFICACIONES (no se computan las partes que se demolerán)		
Naves de area de servicio....	390 m2 x 30.000 pts/m2 =	11.700.000 Pts.
Nave de 2 plantas.....	430 m2 x 30.000 pts/m2 =	12.900.000 Pts
Naves junto al Castillo.....	250 m2 x 30.000 pts/m2 =	7.500.000 Pts.
Castillo, Torre y Troneras...	230 m2 x 30.000 pts/m2 =	11.500.000 Pts
Antigua cocina.....	120 m2 x 20.000 pts/m2 =	2.400.000 Pts.
TOTAL		=83.375.000 Pts.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta al respecto , en el momento oportuno (Proyecto de Expropiación), el convenio suscrito por el Ayuntamiento con una de las partes de la propiedad, como ya hemos señalado anteriormente y que traería consigo una bajada sustancial del total señalado.

ZONA VERDE :

Teniendo en cuenta que la edificabilidad lucrativa de la unidad de ejecución es cero y que esta zona verde está ya establecida en las vigentes Normas por lo que no se puede hablar de pérdidas de edificabilidad con la presente Modificación Puntual se estima un módulo de valoración medio de 2.000 Pts/m2 de superficie de terreno . Haciendo uso de este módulo tenemos lo siguiente:

$$7.565 \text{ m}^2. \times 2.000 \text{ pts/m}^2. = 15.130.000 \text{ Pts.}$$

V. PEATONAL :

Existe una edificación sin concluir (salón) que representa aproximadamente 120 m2. Valorándolo globalmente (suelo+edificación) a 25.000 Pts /m2. tenemos lo siguiente:

$$120 \text{ m}^2 \times 25.000 \text{ pts/m}^2 = 3.000.000 \text{ Pts.}$$



Así pues, en concepto de expropiación podrían establecerse unos costes totales estimados, a nivel indicativo de 101.505.000 Pts., que serían inferiores en aplicación, en el momento oportuno, del convenio señalado anteriormente.

La Laguna, Abril de 1.997

Fdo.: Pedro-G. Palomar Elvira.
ARQUITECTO