



**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL VILLA CANARIA  
EL VARADERO - CUEVA DEL POLVO  
GUÍA DE ISORA**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN  
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento que consta de 30 páginas, foliadas y selladas, se corresponde con la Memoria Informativa y Justificativa de la Ordenación Estudio Económico-Financiero y Plan de Etapas del PLAN PARCIAL "VILLA CANARIA" (Texto Refundido), aprobado DEFINITIVAMENTE por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 12 de abril de 2.006 y en sesión plenaria celebrada el 30 de noviembre de 2006 una vez subsanados los reparos indicados en el acuerdo de Aprobación Definitiva.

Guía de Isora a 4 de diciembre de 2.006.  
El Secretario Acctal.,

Fdo.: Abel Rodríguez Hernández.

Setiembre 2006



**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION**

## **INDICE**



<b>MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA</b>	1
1. Introducción: Conveniencia y oportunidad del Plan	1
2. Situación del sector	1
3. Estado actual y características de los terrenos	3
4. Estructura de la propiedad	6
5. Determinaciones urbanísticas	6
6. Objetivos y criterios de la ordenación	8
6.1. Accesos y estructura viaria	8
6.2. Sistemas de ordenación	9
6.3. Servicios urbanos	10
7. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales	11
7.1. Determinaciones vinculantes	11
7.2. Aprovechamiento, dotaciones y equipamientos propuestos por el Plan Parcial	12
7.3. Justificación del cumplimiento del Reglamento de Contenido Ambiental	13
- Determinaciones	13
- Documentación	19
Cuadro resumen de características y superficies	19
<b>ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS</b>	20
1. Introducción	22
2. Costes unitarios	22
3. Bases de aplicación y coste de las obras	23
4. Plan de etapas	24
<b>ANEXOS</b>	
I. Estudio medio-ambiental	
II. Enlace conexión Plan Parcial con carretera del Cabildo	
III. Plano aclaratorio de Espacios Libres, Equipamientos y Sistema General Adscrito y Docente	
IV. Aclaratorio de vía proyectada en el Plan Parcial y su conexión con vía rústica existente	



## 1. Introducción: Conveniencia y oportunidad del Plan

El Plan Parcial de la Finca "Cueva del Polvo" se redacta de acuerdo con el Plan General de Ordenación (Adaptación Básica), aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación Territorial y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 5 de abril de 2004.

Este Plan Parcial desarrolla las determinaciones del Plan General de Ordenación (Adaptación Básica) para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado denominado Villa Canaria, ubicado en las cercanías del límite municipal entre Guía de Isora y Santiago del Teide, al sur del núcleo residencial de Cueva del Polvo. Se ha redactado de acuerdo con los preceptos aplicables de la legislación urbanística vigente, así como con los contenidos de los Reglamentos que la desarrollan. En particular se atiende al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

El objetivo fundamental de este documento es el de proyectar los elementos de urbanización y ordenación de los terrenos al objeto de proceder a la edificación de viviendas unifamiliares, en tipologías alineada a vial y ciudad jardín. Una parte de estas viviendas se destinará a promociones sujetas a algún régimen de protección oficial, determinándose en este Plan Parcial aquellas parcelas en las que se desarrollarán estas promociones.

Para ello y dadas las condiciones topográficas de la finca objeto de la intervención se ha optado por concentrar las construcciones en el ámbito más inmediato al núcleo existente, liberando la mayor parte de los terrenos y destinándolos a espacios de protección y ajardinamiento. Todo ello se acompañará de espacios libres y recorridos peatonales.

La conveniencia del Plan Parcial nace de la clasificación urbanística que el Plan General de Ordenación vigente asigna a los terrenos. Responde asimismo a los acuerdos a los que se ha llegado tras frecuentes conversaciones a lo largo de estos últimos años entre el propietario de la finca y promotor, y el Ayuntamiento de Guía de Isora, a través de sus responsables políticos y de los diferentes redactores del planeamiento urbanístico general. El Plan General incluye este ámbito dentro del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No ordenado Villa Canaria, con una superficie de 72.964 metros cuadrados y una edificabilidad máxima de 32.829 metros cuadrados equivalente a 255 viviendas.

La oportunidad de este Plan Parcial se deriva asimismo de la singularidad de este tipo de oferta residencial en el municipio y del elevado nivel de calidad que los promotores se han propuesto para su desarrollo. La iniciativa contribuye además a mejorar la conexión viaria con el núcleo de Cueva del Polvo y posibilita la aparición de diversos equipamientos públicos en sus inmediaciones.

## 2. Situación del sector

El sector de Suelo urbanizable objeto de este Plan Parcial está situado en el término municipal de Guía de Isora, al oeste de la isla de Tenerife, prácticamente en el límite municipal entre este municipio y el vecino de Santiago del Teide, al sur del núcleo de la



Cueva del Polvo. Su ámbito estricto se recoge en el plano I.1 de Situación, a escala 1:5.000.

Se accede al sector desde la mencionada carretera del Cabildo, previéndose en el Plan General de Ordenación una rotonda de enlace, que a su vez dará acceso a la costa de Puerto Santiago.

El sector está delimitado por la carretera del Cabildo TF-47 al este, el núcleo de la Cueva del Polvo al norte y los muros de contención de una antigua finca de plataneras. El occidental viene constituido por una serie de bancales de plataneras, en tanto que el meridional coincide con un promontorio dentro de la citada finca. Según reciente levantamiento topográfico, tiene una superficie de 75.520 metros cuadrados, en lugar de los 72.954 metros cuadrados definidos en la correspondiente ficha del Sector de Suelo Urbanizable no Ordenado del Plan General de Guía de Isora.

Según el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la división del suelo urbanizable en sectores deberá establecerse en forma tal que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un adecuado desarrollo mediante Planes Parciales, precisando que los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres del Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan.

Por su parte, el artículo 45.1.a del propio Reglamento de Planeamiento establece que los Planes Parciales contendrán la "delimitación del ámbito de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General ...".

Es común en la práctica urbanística que, en el proceso de traslación de las delimitaciones de sectores previstas en el planeamiento general, para su manejo en el planeamiento de desarrollo, se produzcan ciertas desviaciones propias del cambio de escala propio del estudio detallado de la realidad física y urbanística inherente a la fase de planeamiento de desarrollo.

En este tratamiento detallado, los instrumentos de desarrollo deben ajustar las delimitaciones genéricas a la realidad física y urbanística, produciéndose ligeras alteraciones en los parámetros cuantitativos de manejo que resultan de este ajuste a la realidad física.

Esta remisión al planeamiento parcial es lógica consecuencia de lo que se denomina "proceso de concreción sucesiva" de la ordenación urbanística, de modo que los Planes Parciales tienen como uno de sus más importantes cometidos el de completar, precisar y aclarar las determinaciones indicativas del planeamiento general, obligadamente genéricas e imprecisas en razón a la función que cumple en el sistema legal de ordenación urbanística, de modo que los Planes Parciales tienen como uno de sus más importantes cometidos el de completar, precisar y aclarar las determinaciones indicativas del planeamiento general, obligadamente genéricas e imprecisas en razón a la función que cumple en el sistema legal de ordenación urbanística y a la propia escala (territorial y de representación gráfica de sus determinaciones) en que actúa el Plan General.

En este sentido, la jurisprudencia ha ratificado esta facultad de concreción de los Planes Parciales, destacando que la división de sectores contenida en los Planes Parciales tiene la condición de mero esquema, con poco detalle debido a su escala, no siendo apto para lograr una cabal delimitación de sectores, razón por la que se admiten pequeñas desviaciones de la superficie delimitada, siempre que no impliquen incrementos superiores al 5% del ámbito del sector, definido en el planeamiento general, ni se produzcan incrementos de la edificabilidad o del número máximo de viviendas permitidas por el planeamiento general. Esta línea jurisprudencial ha venido a reflejarse en el artículo 23.7 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, que precisamente fija en dicho porcentaje el margen para los ajustes en la delimitación de sectores y unidades de actuación.

En la definición del ámbito de planeamiento para la formulación del Plan Parcial Villa Canaria, se ha partido de la delimitación del Sector contenida en los Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Adaptación Básica del municipio de Guía de Isora. Al trasladar la referida delimitación del sector a la realidad física, se ha podido constatar que la superficie delimitada es ligeramente superior a la reseñada en la ficha correspondiente.

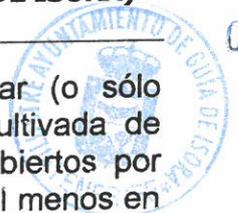
Por tanto, se ha optado por delimitar el ámbito de planeamiento parcial respetando el recinto definido por el planeamiento general, aunque se produzca este incremento de la superficie total ordenada, interpretando la delimitación del sector de manera que se garantice su adecuada inserción en la realidad física y urbanística. La diferencia de superficies resultante de la medición se encuentra dentro de los márgenes reglamentariamente admitidos, al ser ligeramente inferior al 5% de la superficie indicada en la ficha del Sector.

En cualquier caso este incremento de superficie no supone en modo alguno incrementar el aprovechamiento urbanístico establecido. Se respetarán asimismo las cesiones acordadas con la superficie real de los terrenos, incrementándose además la cesión mínima de espacios libres.

### 3. Estado actual y características de los terrenos

La descripción se refiere al conjunto de la finca, aunque la propuesta final se restringe al desarrollo de su extremo septentrional. Estos terrenos contuvieron en su momento diversos bancales de plataneras y de tomates, estos últimos abandonados, aunque la mayor parte de su ámbito (cuatro quintas partes) tuvo siempre, excepto quizás en los momentos más duros de la posguerra, la consideración de improductivo (en la vaguada del extremo meridional se pueden reconocer restos de antiguos nateros).

En términos agregados podríamos referirnos a una ladera orientada al Sudeste en la parte superior de la finca y dos promontorios separados por una pequeña vaguada en el extremo meridional. La primera tiene una pendiente relativamente más suave, que desciende desde la cota del núcleo de la Cueva del Polvo hacia la carretera, con algún pequeño promontorio aislado fruto de vertidos y movimientos de tierras. En su parte inferior se conservan unos bancales de plataneras, y en el extremo septentrional se pueden reconocer los vestigios de cultivos de tomates al aire libre, así como unas antiguas cuarterías.



La parte sur del ámbito se corresponde con dos interfluvios sin roturar (o sólo parcialmente roturados), en medio de los cuales se sitúa una vaguada cultivada de plátanos, prolongada hacia arriba por un barranquillo. Se encuentran recubiertos por vegetación típica del piso basal (cardones, veroles y tabaibas amargas) que, al menos en parte, deben corresponder a un proceso de recolonización vegetal ya consolidado. En algunos puntos se advierte la huella de antiguas labores de despedregado del terreno y acumulación de piedras en pequeños montículos o paredes parcialmente conservadas; lo cual testimonia quizás cultivos muy precarios de cereal de secano, anteriores en cualquier caso a los años sesenta. En algún tramo topográficamente más favorable es posible que se cultivaran alguna vez tomates.

Las parcelas señaladas en el plano de usos actuales como correspondientes a platanera se encuentran, efectivamente, cultivadas.

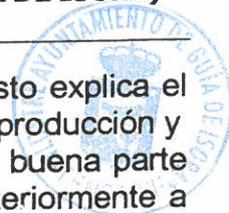
Lo mismo ocurre con todas las que, con la misma indicación, se ubican fuera de los límites del ámbito de actuación (en este caso, el único cambio registrado respecto al plano es que alguna se encuentra ya recubierta por invernadero de malla). Con respecto a las primeras, merece destacarse que todas ellas se ubican en el fondo de vaguadas ligeramente deprimidas y, por tanto, en situación de mayor resguardo.

La platanera en el Suroeste de Tenerife constituye un cultivo próspero, cuyos elevados rendimientos se ven favorecidos por las condiciones de abrigo respecto al alisio (esta comarca constituye el verdadero sotavento insular) y soleamiento (se trata de la fachada orientada a poniente). Con respecto a éste último factor y como dato orientativo, se puede señalar que en estos momentos, tres semanas después del solsticio de verano, a las nueve de la noche la luz solar bañaba aún plenamente los plataneros de la zona; es decir, se benefician de este factor hasta prácticamente el momento de la puesta de sol, que tiene lugar sobre el horizonte marino sin interposición de obstáculos.

El cultivo de la platanera en la zona se caracteriza por haberse desarrollado sobre potentes sorribas sobre suelo volcánico, a menudo malpaíses, aportando suelo de prestación procedente de la zona norteña de Erjos y por la dotación de infraestructuras modernas: depósitos de agua, tuberías cerradas para conducirla hasta las parcelas (ya no se trata de acequias abiertas, que sufren mayores pérdidas), paredes cortavientos en los bordes parcelarios. Es decir, si bien esta área no constituía originalmente un espacio agrícola de calidad, el trabajo de los empresarios agrícolas la ha transformado en un sector óptimo para el cultivo de especies subtropicales.

El resto de las condiciones que hacen próspero el cultivo ya no corresponden a los factores naturales, o al esfuerzo ya realizado de acondicionamiento del espacio, sino a otros de naturaleza social y política. Mientras subsista el actual régimen proteccionista de la Unión Europea para las producciones comunitarias de plátanos (que esencialmente son las que se producen en el Archipiélago Canario), cristalizado en la Organización Común de Mercado, éste seguirá siendo un cultivo muy rentable.

El cultivo del tomate, antaño importantísimo en todo este sector, ha conocido un proceso diferente. Éste se puede sintetizar diciendo que se ha producido una radical modernización (implantación de invernaderos, empleo de semillas híbridas altamente productivas, fertirrigación) y, sobre todo, una concentración espacial de las explotaciones: se obtienen en la actualidad producciones semejantes a las de los años sesenta,



cultivadas en apenas la tercera parte de la superficie de aquella década. Esto explica el que una parte importante de los antiguos cultivos de tomates ya no estén en producción y permanezcan en situación de erial o hayan liberado suelo para otros usos: buena parte de las fincas de platanera sorribadas en la zona debieron corresponder anteriormente a cultivos tomateros.

Merece la pena apuntar algunas consideraciones relativas al núcleo de la Cueva del Polvo que se han tenido muy en cuenta al prever las tipologías que se deberán proponer en sus inmediaciones. Se trata de un barrio reciente, de casas unifamiliares, levantadas bajo el sistema de autoconstrucción por sus propios habitantes. La tipología dominante es el estilo popular de finales del siglo XX: salón a nivel de la calle con puerta grande de garaje, y dos plantas encima. Las casas que no están aún en obras, se encuentran enfoscadas y pintadas.

Este modelo tan extendido en el Archipiélago ha sido muchas veces poco entendido desde posiciones cargadas de prejuicios, por parte de personas incapaces de interpretar su ventajosa adaptación a los requerimientos y ritmos de la construcción diferida de la vivienda. Por ejemplo, el estigmatizado salón de abajo resulta un instrumento eficiente para el almacenamiento de materiales de construcción (bloques, bovedillas, bolsas de cemento y arena) y herramientas (amasadora, carretillas...) sin que interfieran con la vida cotidiana mientras duran las obras de ampliación y consolidación de la vivienda. Y cuando éstas terminan, con frecuencia este salón ofrece la oportunidad para el establecimiento de un pequeño negocio familiar, que abre las puertas a la formación de un tejido microempresarial en los barrios de esta naturaleza (cosa mucho más difícil, cuando no imposible, en las barriadas de promoción pública, o en las promociones privadas que no han previsto este extremo). Se trata de aspectos que habrá que tener bien en cuenta en el proyecto del entorno inmediato.

El mayor inconveniente del actual vecindario de Cueva del Polvo es la ausencia casi total de zonas verdes y arboleda, cuya dotación conviene tener en cuenta en la zona de expansión. El arbolado, siempre necesario ("civilizar es plantar árboles" dice un proverbio turco), resulta particularmente esencial en esta zona de la isla que se caracteriza por muy altos índices de insolación anual.

Refiriéndonos a cada uno de los documentos gráficos elaborados e incluidos dentro de la fase de información de este Plan Parcial al objeto de explicar las características de los terrenos, así como los usos e infraestructuras existentes tendremos:

El plano de Situación, que recoge el ámbito de este Plan Parcial sobre una base topográfica a escala 1:5.000. El estado actual del sector se describe en el plano Topográfico y usos actuales a escala 1:2.000. Se ha realizado un levantamiento topográfico muy preciso con apoyo de campo del conjunto del sector, que aquí se reproduce reducido. En él se distingue el antiguo destino agrícola de parte de la finca, los bancales de plataneras, pequeñas construcciones agrícolas, y tres charcas, una casi vacía y en buen estado encima de los bancales de plataneras, y otras dos (una de cemento y otra prefabricada) en la parte más alta de la finca.

Junto con la base topográfica se ha procedido a dibujar las principales secciones longitudinales y transversales del terreno para su mejor explicación y al objeto de analizar las posibilidades de urbanización y edificación de cada subámbito del sector. Asimismo

se ha dibujado un plano de pendientes del conjunto de la finca. Este plano se ha utilizado para delimitar los ámbitos edificables. Cabe en todo caso hacer la advertencia de que el pequeño promontorio inmediato al núcleo de la Cueva del Polvo es el resultante de la acumulación de derrubios, que habrán de retirarse con motivo de la urbanización, recuperándose una pendiente media del terreno natural inferior al 15%.

#### 4. Estructura de la propiedad

La totalidad del ámbito objeto del presente Plan Parcial es propiedad de los señores Alejandro González Delgado (mitad indivisa en sociedad de gananciales con Rosa María González González) y Abelardo González González (la otra mitad indivisa) y forma parte de un conjunto de fincas agrícolas de mayor extensión dentro del ámbito costero del municipio de Guía de Isora. En concreto la que nos ocupa fue adquirida el seis de febrero de 1985 a Gregoria Álvarez González, escriturándose en dicha fecha ante el notario Carlos Llorente Núñez (número 189 del protocolo notarial y registrada el veintidós de abril, inscripción tercera de la finca 3.450 de Guía de Isora).

La finca registral en el momento de su adquisición consta que linda por el norte y oeste con la carretera general; por el este con las fincas de Rosalía y María Vargas, Florencio González Torres, José Torres Delgado y otros; y por el sur con el resto de la finca de los promotores de este Plan Parcial.

En su momento constaba en la parte alta de la finca un trozo de terreno de 1.500 metros cuadrados para la construcción de un estanque de agua, perteneciente a Leopoldo Massieu de Orozco, y de un derecho de paso hasta el mismo desde la carretera general a través de caminos existentes, para personas, animales y vehículos. Sin embargo las citadas servidumbres fueron adquiridas por los actuales propietarios al Ayuntamiento de Guía de Isora, último titular de dichos derechos.

A los efectos previstos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, se trata de un sector de propietario único.

#### 5. Determinaciones urbanísticas

El Plan General de Ordenación (Adaptación Básica) del municipio de Guía de Isora clasifica y categoriza los terrenos objeto del presente Plan Parcial como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, con la denominación de Sector Villa Canaria.

De acuerdo con la correspondiente ficha incluida en la documentación del Plan General para dicho ámbito se aplica un coeficiente de edificabilidad de  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y una densidad de 35 vds/Ha, con lo que resultan 32.829 metros cuadrados de techo y 255 viviendas como máximo.

El Plan General determina como elemento fundamental de la estructura viaria del ámbito la carretera general y el correspondiente espacio de protección y establecen una evaluación pormenorizada de las dotaciones públicas de carácter local y los sistemas generales adscritos.

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN VILLA CANARIA (GUÍA DE ISORA)  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

Los parámetros de uso y aprovechamiento que fijan en la ficha del Plan General de Ordenación son los siguientes:

Usos específicos	Residencial unifamiliares, colectivo y usos compatibles
Tipologías admitidas	Alineada a vial y ciudad-jardín 1, 2 y 3
Aprovechamiento	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad	32.829 m <sup>2</sup>
Altura	Dos y tres plantas para las edificaciones alineadas a vial
Nº máximo viviendas	255 unidades

Los requerimientos en cuanto a espacios libres, dotaciones y cesiones se ajustan a lo estipulado en el Reglamento de Planeamiento y en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, o incluso los superan ampliamente.

En la mencionada Ficha de Ámbito Urbanístico del Plan General de Ordenación para el Sector Villa Canaria se establecen los siguientes:

Espacios libres	6.566 m <sup>2</sup>
Docente	3.581 m <sup>2</sup>
Deportivo	1.790 m <sup>2</sup>
Otros	1.194 m <sup>2</sup>
Total dotaciones públicas	13.131 m <sup>2</sup>

Los terrenos destinados a equipamiento docente y deportivo se incluirán como dotaciones públicas, y las determinadas como "otras" serán preferentemente para uso cultural o social-asistencial.

Todas estas dotaciones deberán ser de cesión gratuita y obligatoria. Pero además se deberá reservar una superficie de 7.295 m<sup>2</sup> como superficie de sistema general adscrito (viario).

El desarrollo del Sector deberá producirse mediante sistemas de ejecución privada. En un plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación (Adaptación Básica) se deberá tramitar el correspondiente Plan Parcial, quedando determinados los restantes plazos por aplicación del artículo 2.2.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada (1 año para la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización, contado a partir de la aprobación definitiva del instrumento de ordenación pormenorizada).

La ficha del sector Villa Canaria incluye otras determinaciones que este Plan Parcial habrá de observar, tales como:

La edificabilidad destinada al uso comercial no podrá ser superior al 10% de la total.

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN VILLA CANARIA (GUÍA DE ISORA)  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**



Un 20% como mínimo de la superficie edificable total permitida deberá ser destinada a promociones sujetas a cualquier régimen de protección oficial, determinando este Plan Parcial la parcela en la que deberán desarrollarse dichas promociones.

Las restantes determinaciones de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente del municipio de Guía de Isora que puedan hacer referencia a este sector de suelo urbanizable se reproducen íntegramente dentro de las ordenanzas de aplicación en el mismo, a efectos de facilitar su lectura y aplicación.

Aunque más adelante se detallan pormenorizadamente en las ordenanzas, se recogen a continuación esquemáticamente los parámetros fundamentales de las distintas zonas que el Plan General de Ordenación admite dentro de este sector de suelo urbanizable:

	Alineada a vial con jardín delantero	Ciudad Jardín Aislada Grado 1	Ciudad Jardín Aislada Grado 2	Ciudad Jardín Agrupada
Parcela mínima	90	400	200	1.000
Fachada mínima	5	10	9	20
Círculo inscribible		>15	>12	>25
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		0,5	0,75	0,75
Altura (nº plantas)	3 (10,20 m.)	2 (6,80 m.)	2 (6,80 m.)	2 (6,80 m.)
Ocupación (%)		30	40	40
Retranqueos y jardines	3	5	3	3

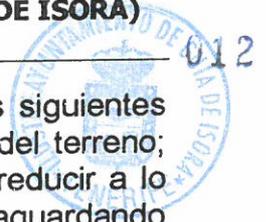
Además de estas determinaciones debemos referirnos a las implicaciones sobre este ámbito de otras Leyes autonómicas. En primer lugar, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, cabe entender el ámbito objeto de este Plan Parcial como un Suelo Urbanizable Sectorizado, No Ordenado y destinado a uso residencial, al establecer el planeamiento municipal este uso específico, además del terciario de hostelería y usos compatibles.

El alcance de las cesiones queda claramente especificado en el mismo artículo al incluir, amén de la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector, así como para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas, dotaciones y equipamientos culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos. En cualquier caso la ficha correspondiente a este sector recoge estas cesiones, dotaciones y equipamientos de forma pormenorizada.

## 6. Objetivos y criterios de la ordenación

### 6.1. Accesos y estructura viaria

Este Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación incluye como sistema general de accesos adscrito al sector el ensanchamiento de la carretera general y una vía que parte de una rotonda prevista sobre aquella a la altura de las primeras urbanizaciones turísticas hacia Puerto Santiago. Dicho eje, denominada vía A, da acceso a las diferentes zonas del sector y además conecta con el asentamiento de Cueva del Polvo, mejorando sensiblemente la actual conexión, que se produce de manera inadecuada en una curva de la carretera general.



La red viaria rodada interna al sector se ha proyectado de acuerdo con las siguientes premisas: minimizar su recorrido; adaptarla lo mejor posible a la topografía del terreno; respetar en lo posible algunos caminos o accesos a las terrazas agrícolas; reducir a lo razonable la anchura de la calzada, evitando desmontes innecesarios y salvaguardando todo lo posible el estado natural de los terrenos. Por ello el sistema viario local estará constituido por una vía principal (vial A) que asciende desde la rotonda antes mencionada, con un trazado que se ajusta adecuadamente a las curvas de nivel, hasta enlazar con el actual acceso a Cueva del Polvo en el punto más alto. Desde dicha vía principal se diseña una vía, denominada con la letra B, que da acceso al equipamiento docente, al conjunto de viviendas de protección oficial y a las zonas verdes EL1 y EL2, desarrollándose un giro de 180 grados y de forma paralela al trazado inicial da acceso a dos hileras de viviendas alineadas ( parcelas 1A y 2A ) hasta encontrarse nuevamente con la vía A

Cada una de las parcelas edificables incorporará la proporción correspondiente de aparcamientos cubiertos y descubiertos. Ahora bien en las unidades zonales de tipología ciudad jardín agrupada, y al objeto de evitar trazados innecesarios y desmontes, se propone concentrar los diferentes aparcamientos cubiertos en pequeños conjuntos de garajes y acceder mediante escaleras o rampas a las viviendas en cotas superior o inferior.

Los planos de Trazado y de Perfiles viarios recogen a escala 1:1.000 con todo detalle el trazado en planta y los perfiles longitudinales de las calles. Los paseos peatonales, sugeridos dentro de las unidades residenciales, se definirán más precisamente mediante el Proyecto de Urbanización global, o mediante los correspondientes Proyectos de ordenación de las unidades residenciales y comercial (Parcelas 1A, 2A, 1B, 2B y Comercial).

## 6.2. Sistemas de ordenación

La ordenación de las zonas edificables parte de la consideración de las condiciones específicas de cada fragmento del sector (pendientes, orientación y vistas). Se pretende respetar al máximo la configuración actual de los terrenos evitando, tanto como sea posible, movimientos de tierras o desmontes que podrían tener un impacto paisajístico en la ladera.

Por ello se proponen agrupaciones de construcciones de baja altura y escalonadas aguas abajo o arriba de las calles de acceso. Dicha disposición garantiza además el que cada una de las posibles construcciones goce de las mejores vistas hacia la costa, por encima de las que se disponen a poniente de las mismas, que lo harían a una cota inferior. Agrupando las construcciones se pretende a su vez evitar una excesiva ocupación del suelo, incluyendo extensas zonas verdes privadas o colectivas dentro de cada conjunto residencial. En éstos, que respetarán esencialmente la topografía y configuración actual de los terrenos, se propone la revegetación al objeto de frenar su erosión.

Para conseguir este propósito se estima que las diferentes construcciones deberían buscar la conformación de agrupaciones unitarias, tal y como se sugiere en el plano de ordenación.



Dentro de este apartado, y con carácter meramente ilustrativo de las posibilidades de desarrollo, se acompañan algunos esquemas de tipologías similares a los que se podrían desarrollar en los diferentes ámbitos.

### 6.3. Servicios urbanos

Los planos P.2a y P.2b contienen los esquemas de las diferentes redes de servicios urbanos a escala 1:2.000, tanto de abastecimiento de agua y saneamiento, como de suministro eléctrico y alumbrado público.

En cuanto al abastecimiento de agua la red general discurrirá desde la cota superior, por los límites de la finca, calles y paseos peatonales, al objeto de dar servicio a cada una de las unidades residenciales. El artículo 1.2.2.g de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada dispone que la urbanización habrá de disponer de depósitos de abastecimiento de aguas dimensionadas a razón de 1 m<sup>3</sup> por residente, debiendo realizarse a cargo del sector o bien mediante aportación económica que cubrirá la adquisición del suelo y el coste de ejecución del depósito y de la red de conexión.

A este respecto, la finca dispone de un depósito de agua, constituido por un estanque de mampostería en buenas condiciones de conservación, con una capacidad de 2.400 m<sup>3</sup>. Para cumplir las exigencias del Plan General, se habrá de disponer de 255 viviendas x 1.000 litros x 3 personas = 765.000 l., por lo que se cuenta con un depósito de agua ya existente, con una reserva de almacenamiento que triplica las exigencias del planeamiento general municipal, lo que se estima sobradamente suficiente para las necesidades de suministro del conjunto de la urbanización.

En cuanto a la red de saneamiento, las conducciones llevarán las aguas residuales con sistema separativo por gravedad a lo largo de las calles y peatonales hasta enlazar con la red pública, aprovechando la red comarcal en funcionamiento, que discurre a lo largo de la carretera del Cabildo TF-47.

Con respecto a la red de electricidad en el Proyecto de Urbanización se calculará si se necesita una o más estaciones transformadoras en función de las hipótesis de ocupación de cada una de las unidades residenciales. A título orientativo se establece una primera hipótesis de una estación de 630 KVA.

El alumbrado público se ajustará estrictamente a las recomendaciones del Instituto Astrofísico de Canarias y a la conocida popularmente como Ley del Cielo. Se plantea con báculos dispuestos a lo largo de las calles principales, al objeto de concentrar su efecto estrictamente sobre éstas.

Las bases de cálculo de los diferentes servicios, que se ajustarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, son las Normas Tecnológicas de la Edificación y los Reglamentos de Alta y Baja Tensión, así como las Instrucciones Complementarias. La red de telefonía se adecuará además al reglamento específico de la Compañía Telefónica.

Todos los trazados de las infraestructuras básicas de abastecimiento de aguas, red de riego e hidrantes, saneamiento, red de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía



discurrirán mediante conducciones subterráneas a lo largo de la vía principal y de los paseos mirador.

## 7. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales

### 7.1. Determinaciones vinculantes

a) La superficie total del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado Villa Canaria delimitado por el Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora, que este Plan Parcial desarrolla, tiene una medida real de 75.520 metros cuadrados (7,55 Hectáreas).

La correspondiente ficha del Plan General de Ordenación municipal para dicho ámbito urbanístico establece una edificabilidad de  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , aplicable sólo sobre  $72.954 \text{ m}^2$ . Por ello el aprovechamiento edificatorio máximo será equivalente a:

$$72.954 \text{ m}^2 \times 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 32.829 \text{ metros cuadrados construibles.}$$

b) Este techo edificable se ha de distribuir entre las diferentes unidades zonales, sin superar además un número máximo de 255 viviendas.

c) El Plan General de Ordenación establece además un total de 7.295 metros cuadrados como Sistema General adscrito al sector (sistema viario y espacio de protección) y Docente.

d) Las reservas mínimas de suelo para sistemas, serán de acuerdo con el Plan General de Ordenación y normativa vigente (especialmente Reglamento de Planeamiento y Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias), las siguientes:

-Superficie de suelo destinada a espacios libres de uso y dominio público

10% de  $65.659 \text{ m}^2 = 6.566 \text{ m}^2$  suelo, o bien  $18 \text{ m}^2$  de suelo por vivienda si esto arrojara una mayor superficie. Pero como  $18 \text{ m}^2/\text{vivienda} \times 255 \text{ viviendas} = 4.590 \text{ m}^2$ , se considera una superficie mínima de  $6.566 \text{ m}^2$  destinada a espacios libres de uso y dominio público.

-Superficie de suelo destinada a centros docentes  $10 \text{ m}^2/\text{vivienda} \times 255 \text{ viviendas}$  (hipótesis máxima) =  $2.550 \text{ m}^2$  suelo. Pero como quiera que el Plan General de Ordenación exigen  $3.581$  metros cuadrados, se considera esta última superficie.

-Superficie destinada a otros equipamientos

También las exigencias correspondientes de la correspondiente ficha del Plan General de Ordenación municipal de dicho ámbito urbanístico son más exigentes en lo que respecta a dotaciones y equipamientos públicos deportivos ( $1.815 \text{ m}^2$ ) y socio-asistenciales ( $1.210 \text{ m}^2$ ), que las establecidas reglamentariamente, razón por la que se considerarán estas mayores exigencias.

### 7.2. Aprovechamiento, dotaciones y equipamientos propuestos por el Plan Parcial

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN VILLA CANARIA (GUÍA DE ISORA)  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**



a) Tal y como se desprende del cuadro que acompaña este apartado y se refleja en el plano de Zonificación, el total de la superficie construible en este Plan Parcial es de 32.827 m<sup>2</sup>, y no supera los 32.829 m<sup>2</sup> establecido en el Plan General de Ordenación.

b) Este techo se distribuye entre las diferentes unidades zonales de acuerdo con las siguientes proporciones:

			Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Techo m <sup>2</sup>	Viviendas
Zona A	Parcela 1 A	Alineación a vial 3 plantas (AVJ 3 p)	4.555	(0,085)	4.942	40
	Parcela 2 A	Alineación a vial 2 plantas (AVJ 2 p)	9.800	(0,70)	6.915	56
Zona B	Parcela 1 B	Ciudad Jardín Grado 2 agrupada	15.200	0,64	9.750	75
	Parcela 2 B	Ciudad Jardín Grado 2 agrupada	3.010	0,60	1.820	14
VPO		Alineación a vial	3.185	(2,14)	6.920	70
Comercial			5.270	0,46	2.480	
Zona verde privada			360			
<b>TOTAL</b>			<b>41.380</b>		<b>32.827</b>	<b>255</b>

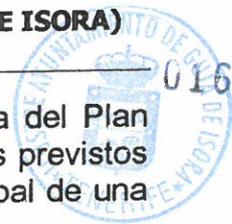
c) Al uso docente se destinan 3.650 m<sup>2</sup>, 1.815 m<sup>2</sup> al deportivo y 1.210 m<sup>2</sup> a usos o socio-asistenciales, que cubren sobradamente las exigencias del Plan General de Ordenación. Dado que el municipio manifiesta tener más que sobradamente cubiertas sus demandas escolares actuales y futuras, se sugiere destinar dichas piezas a equipamientos deportivos y socioasistenciales. Todas las dotaciones y equipamientos públicos se sitúan en el ámbito inmediato a Cueva del Polvo, al objeto de completar los servicios necesarios a dicho núcleo.

d) La cesión de los terrenos pertenecientes al Sistema General Adscrito tiene una extensión superficial de 7.295 m<sup>2</sup>, y las destinadas al Sistema de Espacios Libres de Uso Público y a espacios ajardinados es de 6.730 m<sup>2</sup>, muy por encima del mínimo exigido por las normas legales y reglamentarias de aplicación (6.566 m<sup>2</sup>).

Además de todo ello las diferentes unidades residenciales incrementarán dicha dotación con otras piezas de jardines privados o colectivos de notable extensión.

e) La provisión de plazas de aparcamiento (una cada vivienda) se cubre más que sobradamente de acuerdo con las ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial. Cada proyecto de ordenación establecerá la ubicación concreta de dichas plazas.

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN VILLA CANARIA (GUÍA DE ISORA)  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**



De conformidad con las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación (Adaptación Básica), el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados construidos.

32.829 m<sup>2</sup> c./75= 437,69

Por tanto, 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> edificables = 438 plazas - 255 = 183

Descontando las plazas de garaje de que obligatoriamente deben estar dotadas las viviendas, restan 183 plazas.

Se considera que la vía de 11,50 m de ancho es apta para acoger holgadamente plazas de aparcamiento en un solo lado.

En resumen:

- 1 plaza mínima obligatoria por vivienda	255 plazas
- Área anexa a la zona docente y de VPO	13 plazas
- A lo largo del viario de 11,50 m. de ancho	172 plazas
Total	440 plazas

De donde se sigue que el número de plazas excedentarias es de 2.

### 7.3. Justificación del cumplimiento del Reglamento de Contenido Ambiental

Este Plan Parcial se ha redactado atendiendo al objetivo de alcanzar, dentro de su ámbito, la mayor calidad ambiental en el marco de las directrices o condiciones propuestas por el Plan General de Ordenación del municipio de Guía de Isora y con estricta observancia del Decreto 35/1995 de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de Planeamiento.

En documento separado se ha realizado un detallado análisis de las características físicas del terreno objeto de ordenación, justificando el cumplimiento del citado Reglamento. Sin perjuicios de remitirnos al citado estudio, se describe a continuación de manera sintética la incorporación e integración en la ordenación de la variable ambiental.

#### Determinaciones

En este sentido el Plan Parcial contiene la totalidad de las determinaciones exigidas en el artículo 13.2 del citado Reglamento, y, en concreto:

a) Medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y, en particular, las siguientes:



-Adaptación de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.

Este Plan Parcial mejora el acceso desde la carretera TF-47 hacia el núcleo de la Cueva del Polvo. Lo hace con la mínima anchura imprescindible y ajustada estrictamente a la topografía existente, al objeto de no provocar desmontes innecesarios, ni el desbroce de la vegetación característica.

Propone una vía principal que asciende con el mayor desarrollo posible para ajustarse a la topografía y reducir al máximo su pendiente longitudinal. Desde dicha vía se prevén otras calles de carácter más doméstico que darían acceso a las distintas zonas residenciales.

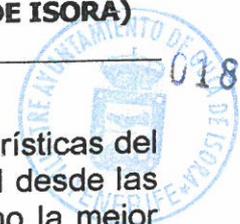
- Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio ordenado y, en particular, situación de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos, en relación con las redes viaria y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados, garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.

Este Plan Parcial, con idéntico objetivo que el Plan General de Ordenación, de evitar los efectos negativos sobre el medio, completa la asignación de usos pormenorizados e intensidades de edificación de aquellas. Ello ha supuesto, en buena medida, ajustar ocupaciones, alturas y demás parámetros de las ordenanzas, al objeto de garantizar la mejor inserción de las construcciones en el medio. Aunque con carácter indicativo este Plan Parcial va incluso más allá, proponiendo modelos de ordenación en las diferentes unidades residenciales. Estos buscan en todos los casos una inserción bien cuidadosa en el medio. Cabe destacar la limitación de alturas a dos plantas, excepto en la prolongación del caserío de la Cueva del Polvo. Igualmente es destacable el que la agrupación de las mismas daría lugar a índices de ocupación más bajos y a la salvaguarda de terrenos de vegetación natural, particularmente en las lomas al sur de la finca.

Se ha procedido a un análisis detenido del ámbito para decidir qué zonas eran las más adecuadas para disponer la edificación. La que lo resulta más y permite a su vez proceder a una ampliación del núcleo existente resulta ser el sector de erial que limita justamente por el sur con el actual vecindario, de tal modo que constituiría una prolongación natural del mismo (además en terreno más llano, por tratarse de un ámbito relativamente aplanado tras el vertido de escombros).

La segunda zona idónea sería la que se extiende hacia el oeste y suroeste del actual núcleo urbano de Cueva del Polvo. Corresponde a un sector roturado y dedicado anteriormente al cultivo de tomates al aire libre, hoy abandonado. Aunque el suelo fue parcialmente acondicionado, se trata de sorribas precarias. Básicamente se procedió a despedregar y emparejar el terreno, como solía suceder en el cultivo tradicional de tomates, debido a los menores requerimientos edáficos de esta planta. Se trata, por tanto, de parcelas de valor agrícola menor.

En cualquier caso se propone escalonar el proceso urbanizador, de modo que se aborde primero la urbanización de la zona propuesta en primer lugar, y sucesivamente de las restantes para asegurarse un cierto grado de ocupación que lo justifique.



-Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

Como se destacaba en el apartado anterior se prevé la resolución de las unidades residenciales mediante construcciones de baja altura y escalonadas, estrictamente adaptadas a la topografía aterrazada de la finca. Éstas se disponen intentando evitar los desmontes, recortándose contra la ladera y abriéndose hacia las mejores vistas. Su disposición en grupos de tamaño acotado y las separaciones entre éstos ha de permitir además que las calles de acceso sean balcones mirador sobre la costa.

-Conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbanos del entorno inmediato, en su caso, y tratamiento de borde con el suelo rústico.

El sector objeto de este Plan Parcial se desarrolla a continuación del núcleo de la Cueva del Polvo. Además de garantizarle un acceso adecuado desde la carretera, se propone continuar algunas de sus calles y disponer algunas dotaciones, equipamientos y espacios libres en dicha zona, en la que se prevén desarrollar viviendas de protección oficial.

Todos los bordes del ámbito con el suelo rural se prevé sean tratados con zonas arboladas.

-Determinación de las características básicas de las infraestructuras previstas por el plan, con especial referencia a la depuración, reutilización y, en su caso, vertido de las aguas residuales.

Existe un depósito de agua, constituido por un estanque de mampostería en buen estado de conservación, con reserva de almacenamiento superior a las necesidades de la urbanización, dentro de la finca colindante al Plan Parcial, en una posición topográfica que facilita notablemente las tareas de suministro y distribución. Las aguas residuales se vierten a la red comarcal que las conduce a la depuradora.

-Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las coloraciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón a consideraciones perceptivas como a sus posibles efectos sobre la fauna, la flora y el consumo de agua y otros recursos naturales.

Se propone reservar una franja con la calificación de zona verde que, dotada de arbolado frondoso (laureles de indias y similares), actúe de colchón a lo largo del contacto con la carretera TF-47, dado que esta vía alcanza niveles de tráfico elevados, sobre todo de madrugada, por tratarse de una de las rutas de paso desde el Norte y otros ámbitos hacia la zona turística.



b) Medidas de protección de los elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico existentes, y de su integración dentro de la ordenación establecida.

-Durante la redacción de este Plan Parcial se ha procedido a un levantamiento minucioso de su ámbito, no tan solo de las características topográficas de los terrenos, sino de las especies vegetales y arbóreas y de todos los vestigios de su antiguo uso agrícola, al objeto de proceder a la más atenta preservación de todos aquellos elementos relevantes.

c) Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización y edificación, con especial referencia a los siguientes aspectos:

-Movimientos de tierra y reutilización del suelo vegetal, su depósito temporal, y los lugares de extracción y vertido de los materiales aportados o excedentes.

Este Plan Parcial es especialmente cuidadoso con el trazado de la vía principal, evitando, con su atento ajuste topográfico, desmontes y taludes innecesarios. Pero igualmente la disposición de las construcciones mayormente aguas abajo, o con una disposición escalonada, persigue eliminar los desmontes en la ladera e incluso proceder al enmascaramiento de las mismas.

Se establece que en todas aquellas áreas donde la erosión no haya eliminado el manto vegetal y como consecuencia de las obras deba ser removido, éste se acumule y reutilice posteriormente en los bancales destinados a jardines colectivos. No se prevé en cambio la remoción de materiales excedentes, toda vez que los escasos vestigios de construcciones existentes se pretende sean recuperadas al objeto de recualificar la operación.

-Fijación de los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando la minimización de las molestias a la población existente o prevista.

El Proyecto de Urbanización deberá establecer medidas para paliar las molestias que en un futuro pueda ocasionar el transporte, evitando su incidencia sobre el vecino núcleo de la Cueva del Polvo.

En cuanto al proceso de construcción este Plan Parcial establece la urbanización previa y completa del eje de acceso y vía distribuidora principal, y la sectorización de su ámbito, de tal manera que las obras en cada una de las unidades propuestas pueda realizarse con absoluta independencia y sin afectar para nada a las restantes. El reconocimiento de las diferentes unidades y la ordenación indicativa, de la que se deduce la normativa, pretenden asegurar diversos objetivos, tales como: una ordenación de conjunto y con características homogéneas, aunque la posterior ejecución e incluso gestión pueda ser desagregada; la urbanización trabada de los peatonales y jardines colectivos que puedan adquirir un carácter unitario; la construcción escalonada por ámbitos, pero completa y en plazos ajustados, de modo que se reduzcan los inconvenientes a residentes o usuarios, de procesos excesivamente dilatados en el tiempo.

d) Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto desfavorable. En



particular, se incluirán las necesarias para conseguir las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

En buena parte estas medidas se aseguran ya desde la propia normativa del Plan General de Ordenación del municipio. Pero además este Plan Parcial las complementa y el Proyecto de urbanización deberá aún precisar más, refiriéndose al tipo de plantaciones más adecuadas al medio; salvaguarda de los elementos de especial interés; aprovechamiento de los recursos ...

e) Condiciones ambientales que han de cumplir el proyecto de urbanización y otros instrumentos urbanísticos que para su ejecución pudiera admitir el plan.

Además de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación del municipio, este Plan Parcial contiene en su memoria y ordenanzas, diversas determinaciones que deberán ser rigurosamente observadas por cualesquiera instrumentos de desarrollo del mismo.

f) Programa de actuaciones positivas de contenido ambiental, con valoración económica, forma de gestión y plan de seguimiento.

El estudio económico-financiero de este Plan Parcial contiene una primera evaluación del coste de diversas actuaciones positivas de contenido ambiental, que deberán asumirse desde el mismo inicio de las obras.

### Documentación

Este Plan Parcial respeta estrictamente los requerimientos en cuanto a la documentación exigible contenidos en el artículo 14 del Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, y, en concreto:

1. En su documentación se incluyen las determinaciones relativas a las medidas de protección ambiental y conservación de la naturaleza y el patrimonio cultural, de acuerdo con lo establecido en dicho artículo, tal y como se ha descrito con detalle en el texto precedente y en el documento de Contenido Ambiental del Plan Parcial Villa Canaria, elaborado por la empresa Erena Planes Integrales S.L., que se adjunta como Anexo I.

2. Integra todos aquellos contenidos que se adecuan a su grado de precisión, fines que persigue y usos que asigna al suelo.

3. La Memoria, además de lo exigido por la restante legislación urbanística, se refiere específicamente a los siguientes extremos:

a) Justificación del contenido ambiental específico asumido por el instrumento de planeamiento, desarrollado en el presente apartado.

b) Información urbanística orientada específicamente a la redacción del Plan, que implica un levantamiento cuidadoso y un inventario de las características y delimitación espacial de las variables ambientales significativas dentro de su ámbito. Tras un reconocimiento de su ámbito se proponen medidas de salvaguarda de los elementos naturales de mayor

interés. Se han estudiado específicamente el relieve, características morfológicas y valores paisajísticos de este ámbito, que se traduce en muchas de las determinaciones de la ordenación.

El Plan incluye asimismo una relación de elementos naturales de especial interés al objeto de procurar su salvaguarda. Se destacan igualmente los impactos ambientales provocados por el ejercicio y posterior abandono de la actividad agrícola y se plantean medidas de corrección o para evitar que se produzcan en el futuro.

c) En principio se estima que en función de los análisis realizados y de las medidas de corrección o mejora propuestas, las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan deben considerarse positivas para el ámbito.

4. Entre los planos de información se incluyen todos los requeridos para justificar los análisis realizados y las medidas propuestas.

5. Los planos de ordenación se presentan con el nivel de concreción preciso para proporcionar una imagen acabada de la alternativa morfológica que plantea este Plan Parcial (véase incluso el plano de ordenación sugerida). Se incluyen además diversos documentos gráficos en los que se valora el impacto paisajístico de la actuación, tanto en la situación actual, como en la prevista.

6. Las ordenanzas, plan de etapas y estudio económico-financiero contienen todas aquellas determinaciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, antes comentados ampliamente.



**CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS Y SUPERFICIES**

Zona A Alineada a vial Parcela 1A (AVJ3p)	4.555 m <sup>2</sup>	
Zona A Alineada a vial Parcela 2A (AVJ2p)	9.800 m <sup>2</sup>	
<b>Subtotal</b>		14.355 m <sup>2</sup>
Zona B Ciudad Jardín Parcela 1B (CJ2/Agrup.)	15.200 m <sup>2</sup>	
Zona B Ciudad Jardín Parcela 2B (CJ2/Agrup.)	3.010 m <sup>2</sup>	
<b>Subtotal</b>		18.210 m <sup>2</sup>
VPO Alineada a vial	3.185 m <sup>2</sup>	3.185 m <sup>2</sup>
Comercial	5.270 m <sup>2</sup>	5.270 m <sup>2</sup>
Zona verde privada	360 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL PARCELAS DOMINIO PRIVADO</b>		<b>41.380 m<sup>2</sup></b>
Sistema General Adscrito y Docente	7.295 m <sup>2</sup>	7.295 m <sup>2</sup>
Viario interno	13.440 m <sup>2</sup>	13.440 m <sup>2</sup>
<b>DOTACIONES PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS</b>		
Equipamiento Docente	3.650 m <sup>2</sup>	
Equipamiento Deportivo	1.815 m <sup>2</sup>	
Equipamiento socio-asistencial	1.210 m <sup>2</sup>	
Espacios Libres de Uso Público	6.730 m <sup>2</sup>	
		13.405 m <sup>2</sup>
<b>SUBTOTAL PARCELAS DOMINIO PÚBLICO</b>		<b>34.140 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL</b>		<b>75.520 m<sup>2</sup></b>

OTROS PARÁMETROS	Ficha PGO	PLAN PARCIAL
Edificabilidad media	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,429 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Numero máximo de viviendas	255 Uds.	255 Uds.
Superficie edificable máxima	32.829 m <sup>2</sup> c.	32.827 m <sup>2</sup> c.
10% Aprovechamiento Medio	3.282 m <sup>2</sup> c.	3.282 m <sup>2</sup> c.

**UDAS: 51.068 10% s/51.068 = 5.106,80**



**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS**



## **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS**

1. Introducción
2. Costes unitarios
3. Bases de aplicación y coste de las obras
4. Plan de etapas



## ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO Y PLAN DE ETAPAS

### 1. Introducción

Este Estudio Económico-Financiero se lleva a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, ajustando su contenido a lo preceptuado en el artículo 55 del mismo. La evaluación económica que se incluye a continuación tiene forzosamente el nivel de precisión y detalle que se puede alcanzar en esta fase del Plan Parcial, toda vez que el coste real y definitivo de las intervenciones aquí consideradas no se conocerá hasta la redacción del Proyecto o Proyectos de Urbanización, que sucesivamente se habrán de ir redactando.

En esta primera etapa de aproximación se ha procedido midiendo longitudes de las vías en función de su sección tipo, considerando las diferentes partidas que la ejecución de esta infraestructura viaria va a incorporar, conociendo las superficies de las zonas calificadas de espacios libres de uso y dominio público que se habrán de urbanizar..., para aplicar a cada uno de estos capítulos los costes tipo de obras de análogas características.

Este Estudio Económico-Financiero se refiere exclusivamente a los costes de la urbanización primaria, que se ejecutará además en una primera fase, pero no de aquellas otras obras de urbanización o edificación incluidas dentro de las diferentes unidades residenciales.

Incluye por tanto la construcción del viario rodado, así como la totalidad de los servicios urbanos básicos y la urbanización de las zonas libres.

El coste del viario principal lleva incluidos diversos conceptos, tales como el movimiento de tierras, la red de abastecimiento de agua y el alcantarillado, la red de energía eléctrica y telefonía, el pavimentado y alumbrado público.

Los costes de la estación depuradora y del posible bombeo de las aguas residuales para su reaprovechamiento para el riego se calculan con independencia.

La partida de telefonía incluye exclusivamente la entubación, toda vez que el tendido de cables es competencia de la Compañía Telefónica Nacional.

El coste de urbanización de los espacios libres comprende el movimiento de tierras, pavimentado, muros y escaleras, mobiliario urbano, alumbrado y jardinería.

### 2. Costes unitarios

Se han tenido en cuenta los siguientes costes unitarios:

Vía principal y de acceso a Cueva del Polvo	450 euros/ml
Sección tipo calle superior	325 euros/ml
Coste medio tratamiento espacios libre (incluidos espacios de protección)	9 euros/m <sup>2</sup>
Coste estación transformadora 630 KVA	37.500 euros



3. Bases de aplicación y coste de las obras

Longitud vía principal y de acceso a Cueva del Polvo  
Longitud calle superior  
Superficie espacios libres  
Estación transformadora

980 ml	<math>450</math>	461,000
100 ml	321	37,500
11.599 m <sup>2</sup>	9	104,791
1 ud.		- 37,100
		<u>613,391</u>

Aplicando los costes unitarios sobre las bases establecidas en el apartado anterior tendremos un coste global de seiscientos quince mil trescientos noventa euros para el conjunto de las obras de urbanización primaria.

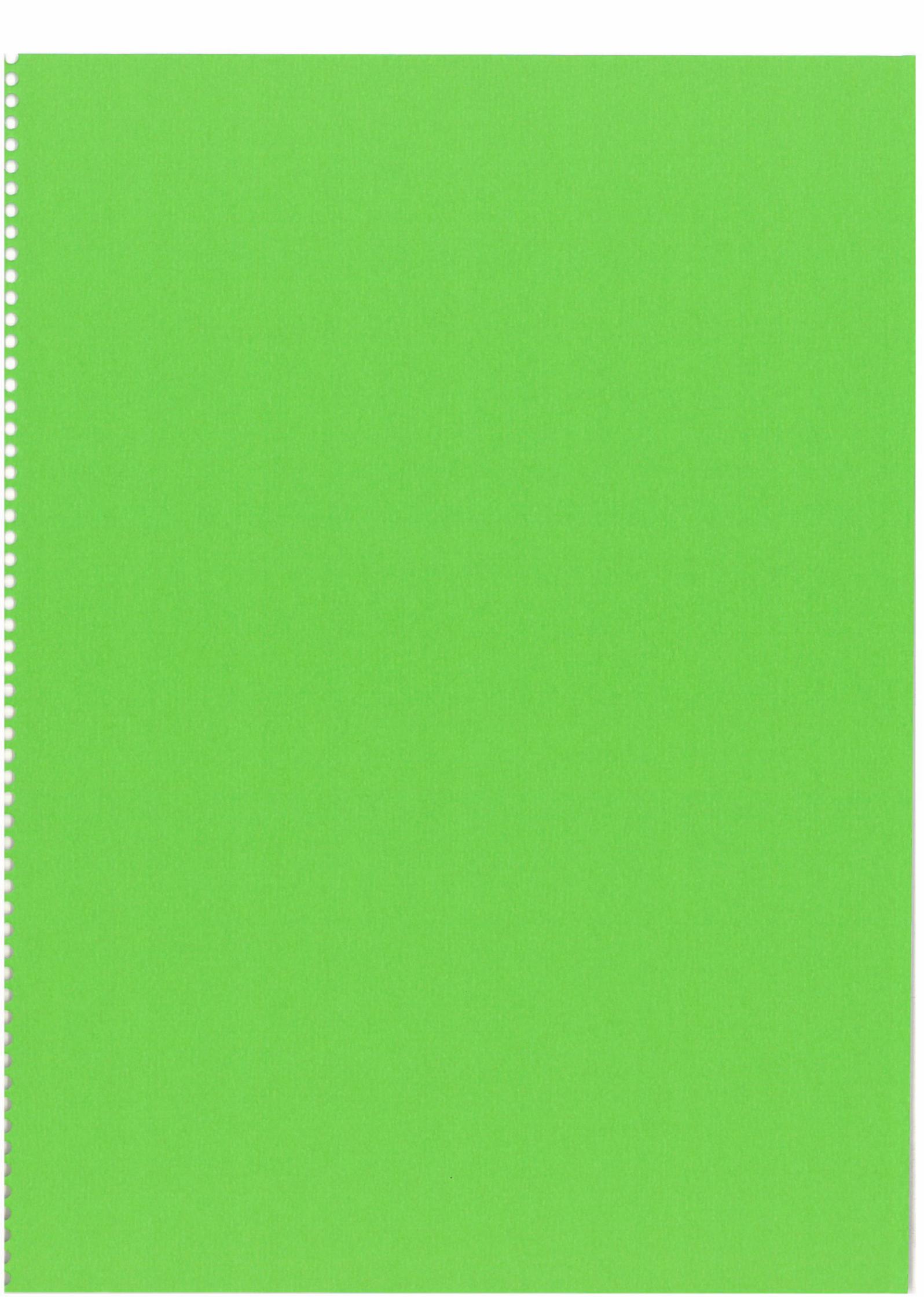


#### 4. Plan de etapas

La ejecución de las obras de urbanización se realizará previamente a la construcción en las diferentes unidades residenciales. El Proyecto de Urbanización deberá presentarse en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial y definirá detalladamente las características de las obras y el proceso escalonado de construcción de las mismas, que se propone empiece por la vía de acceso a la Cueva del Polvo y las calles que arrancan de ésta. En una segunda fase se podría proceder al completamiento de la vía principal, dejando para el final la urbanización del ámbito de las terrazas de plataneras.

El sistema de actuación será concretado a través de la formulación de la correspondiente iniciativa.

El plazo total para la ejecución de las obras de urbanización se establece en cuatro años, aunque se prevé abordar la primera fase, con el alcance definido en el Plano P.5, dentro del primer año una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, y la otra fase, abarcando la superficie señalada en el referido Plano P.5, en un periodo de tres años. Cada una de las fases comprende la realización de todas las obras de infraestructura básica necesaria para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro eléctrico, alumbrado público y pavimentación de calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.



## **SUBSANACIÓN DE REPAROS AL PLAN PARCIAL VILLA CANARIA FORMULADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA DERIVADOS DEL INFORME DEL CABILDO INSULAR DE TENERIFE**

Por el Cabildo Insular de Tenerife se emitió un primer informe en relación con el Plan Parcial Villa Canaria, aprobado por el Consejo de Gobierno en sesión de 9 de enero de 2006, formulando diversos reparos que fueron oportunamente subsanados en el documento sometido a aprobación definitiva, producida mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de Guía de Isora, adoptado en sesión de 12 de abril de 2006, "a reserva de que se subsanen las deficiencias advertidas en el informe emitido por el Cabildo Insular de Tenerife con fecha 9 de enero de 2006 que a juicio de la Corporación resulten de aplicación".

Con posterioridad a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva, se emitió nuevo informe del Cabildo Insular de Tenerife, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Corporación Insular en sesión de 8 de mayo de 2006, y referido a la documentación remitida por el Ayuntamiento de Guía de Isora el 4 de abril de 2006. En este nuevo informe, el Cabildo Insular de Tenerife estima debidamente subsanados los reparos inicialmente formulados en relación con determinados aspectos, manteniendo los reparos y observaciones formulados respecto de otras cuestiones de competencia insular, si bien algunas de ellas pasan a tener la consideración de meras recomendaciones.

En relación con el señalado informe de 8 de mayo de 2006, se ha procedido a la subsanación de los reparos formulados en los siguientes términos:

### **1. Compatibilidad con las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.-**

Los reparos formulados por el informe del Cabildo Insular de Tenerife se refieren a la localización de un espacio libre de uso público y a los criterios sobre la ordenación de las infraestructuras viarias.

Respecto de las dos parcelas destinadas a espacios libres de uso público, se ha seguido el criterio de ubicarlas en el entorno de las áreas de mayor densidad edificatoria y de que sirvan de transición con el suelo rústico de protección agraria.

Tanto las parcelas 1B y 2B, como la parcela Comercial (las más alejadas de los espacios de uso público), al ser su destino la ciudad jardín de baja densidad (0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), o disponer de una baja ocupación (0,46 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) en el caso de la parcela comercial, disponen de espacios libres interiores de parcela, por lo que la necesidad de inmediatez de espacios libres es objetivamente menor, y de ahí la conveniencia de ubicar los espacios libres de uso público en las cercanías de las áreas de mayor densidad.

Por lo demás, se han adoptado las cautelas apropiadas a la escala y función del Plan Parcial para garantizar que la ejecución de este espacio libre cumpla las exigencias pertinentes para su adecuada funcionalidad, conforme a las



determinaciones del Plan General de Ordenación. Todo ello queda reflejado en los Planos P.4 E.L.1a (*Espacios libres E.L.1, Planta y niveles*), P.4 E.L.1b (*Secciones Longitudinal y Transversal*) y P.4 E.L.2a (*Planta y Niveles*).

Por lo que se refiere al vario que, a juicio del Cabildo Insular de Tenerife, facilita el acceso provisional al suelo rústico colindante, debe señalarse que dicha vía conectará con una pista de tierra que es el único acceso al resto de la finca matriz, de la que forma parte el Sector Villa Canaria, y especialmente a los estanques de agua de riego, siendo esencial mantener dicha pista en adecuadas condiciones de funcionamiento. Actualmente, el acceso a dicha finca se realiza por una pista que conecta con el núcleo urbano de Cueva del Polvo, acceso que quedará inutilizado como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización, por lo que resulta necesaria la ejecución de la vía señalada. Dicho futuro acceso permanecerá cerrado al final del tramo público en tanto no sea necesario su uso (*Plano Anexo IV. Aclaratorio*).

La solución de fondo de saco originariamente prevista se ha resuelto mediante la conexión de ambos tramos, tal como se muestra en el *Plano Anexo III. Aclaratorio*, por lo que este reparo queda subsanado en los propios términos señalados por el Cabildo Insular de Tenerife.

## **2. Ordenación del Plan Parcial en relación con la carretera insular TF-47.-**

Por lo que concierne a los reparos formulados respecto de la ordenación del Plan Parcial en relación con la carretera insular TF-47, se aporta *Plano Anexo II. Enlace conexión del Plan Parcial con carretera Cabildo*, en el que puede apreciarse que se ha dispuesto una glorieta de acceso de 32 metros de diámetro que cumple con las exigencias del Servicio de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife en relación con la funcionalidad y seguridad viarias.

En cualquier caso, las observaciones formuladas por el Cabildo Insular de Tenerife serán incorporadas y desarrolladas en el Proyecto de Urbanización, respetando las determinaciones de la legislación sectorial, y cumplimentando los apartados relativos a:

- a) Estudio de tráfico, valorando el incremento derivado de la incorporación de los flujos generados por el Sector Villa Canaria, y justificación de las dimensiones y características de la glorieta de acceso.
- b) Definición y justificación de la geometría en planta y alzado de la glorieta de acceso y a las embocaduras a las diferentes vías
- c) Resolución del encuentro entre la TF-47 y la salida hacia la Urbanización Varadero a su paso por la glorieta.

La entrada a la zona comercial se ha resuelto desde el viario interior del Plan Parcial, tal como puede observarse en el *Plano P.3 a.1 Red Viaria. Planta, niveles y aparcamientos*, quedando garantizado que no se produzca el acceso directo desde la carretera insular, introduciendo en la normativa del Plan Parcial la prohibición expresa de acceso directo al área comercial desde la carretera insular TF-47 (Art. 63 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan



Parcial Villa Canaria), subsanándose así los reparos formulados en los mismos términos señalados en el informe del Cabildo Insular de Tenerife.

### **3. Ordenación del Plan Parcial en relación con la protección medioambiental.-**

En el apartado 5 del informe del Cabildo Insular de Tenerife de 8 de mayo de 2006, se señala que la nueva documentación de información y análisis ambiental cumple los reparos señalados en el anterior informe del Cabildo, por lo que también este aspecto se estima adecuadamente subsanado en los propios términos exigidos por la Corporación Insular.

Guía de Isora, a 1 de setiembre de 2006.

El Arquitecto Director

Firmado: José R. Pascual Arias

