



**PLAN PARCIAL  
"PUERTITO DE GÜIMAR"**

**M E M O R I A**

INDICE



<u>INDICE DE LA MEMORIA</u> .....	2	6. CUADROS DE CARACTERISTICAS SOBRE SUPERFICIES, MODULOS, USOS CUANTIFICADOS, EDIFICABILIDAD, VOLUMEN .....	28
<u>MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES</u> .....	5	CUADRO 1 Usos y Destinos .....	29
0. ANTECEDENTES .....	6	CUADRO 2 Reservas de Suelo-Normas Subsidiarias ..	30
A. Datos del Proyecto .....	7	Reservas de Suelo-Reglamento Planeamiento ..	30
- Autor del Encargo .....	7	Reservas de Suelo-Plan Parcial .....	30
- Autor del Plan Parcial .....	7	CUADRO 3 Dotaciones en Uso Residencial .....	31
- Encargo .....	7	CUADRO 4 Resumen General de Superficies Y Densidades del Plan Parcial .....	32
- Programa .....	7	CUADRO 5 Cuadro Resumen General (R.P-N.S.M-P.P) ..	33
B. Datos de los Terrenos .....	7		
- Morfología .....	7		
- Superficie .....	7		
1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN .....	8	<u>ANEXO A LA MEMORIA</u> .....	34
2. MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA .....	10	A. DETERMINACIONES ESPECIALES COMO URBANIZACION DE INICIATIVA PARTICULAR .....	35
2.1 Características naturales del Territorio .....	11	1. Modo de Ejecución de las Obras .....	36
2.2 Usos, Edificaciones e Infraestructuras existentes	11	2. Compromisos a contraer por los Promotores .....	36
2.3 Estructura de la Propiedad del Suelo .....	12	2.1 Plazo de Ejecución de las Obras .....	36
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO .....	13	2.2 Construcción de los Edificios destinados a Dotaciones Comunitarias no incluidos en las obligaciones Generales de la Ley ..	36
3.1 Análisis de la Propuesta: .....	14	2.3 Conservación de la Urbanización .....	36
A. El Trazado .....	14	2.4 Garantías para el Cumplimiento de los Compromisos .....	36
B. Los Elementos Organizativos: El Plano .....	15	2.5 Medios Económicos de que disponen para la Ejecución de la Urbanización .....	37
C. La Edificación .....	15	3. Justificación de la Necesidad o Conveniencia de la Urbanización .....	37
4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE .....	17	4. Relación de Propietarios afectados .....	37
4.1 Análisis de la Ley del Suelo .....	18		
4.2 Análisis del Reglamento de Planeamiento .....	19	B. PLAN DE ETAPAS .....	38
4.3 Normativa de las Normas Subsidiarias. Adecuación del Plan las N.S.M. .....	23	1. División de la Ejecución en Etapas .....	39
5. DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN .....	25	2. Programación Temporal de las Obras .....	39
5.1 Red de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes contra Incendios .....	26	3. Determinación de Niveles .....	39
5.2 Red de Alcantarillado .....	26		
5.3 Red de Distribución de Energía Eléctrica .....	27	C. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO .....	40
5.4 Red de Alumbrado Público .....	27	1. Determinaciones del Presente Estudio .....	41
5.5 Red de Telefonía .....	27	2. Estimación de los Datos de Urbanización .....	41
		2.1 Explanación, Pavimentación, Señalización y Jardinería .....	41
		2.1.1 Explanación .....	41
		2.1.2 Pavimentación .....	41
		2.1.3 Señalización .....	41
		2.1.4 Jardinería .....	41
		Resumen 2.1 .....	41
		2.2 Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes contra incendios .....	41



2.2.1 Red de Abastecimiento de Agua .....	42
2.2.2 Red de Riego e Hidrantes contra Incendio .....	42
Resumen 2.2 .....	42
2.3 Red de Alcantarillado .....	43
2.4 Redes de Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público .....	43
2.4.1 Centro de Transformación .....	43
2.4.2 Red de Distribución de Energía Eléctrica .....	43
2.4.3 Red de Alumbrado Público .....	43
Resumen 2.4 .....	43
2.5 Otras Redes y Canalizaciones .....	43
Red de Telefonía .....	43
2.6 Establecimiento de Servicios Públicos de Transportes y Recogida de Basuras .....	43
2.7 Indemnizaciones procedentes por el derribo de las Construcciones, Plantaciones y otras Instalaciones .....	44
2.8 Resumen General .....	44
3. Financiación de los Costes de la Urbanización ..	44
4. Obras de Sistemas Generales .....	44
D. INFORMACION URBANISTICA-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	45
E. GESTION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PLAN .....	47

UNIGEN TÉ - Para hacer constar que los presentes

documentos que redactan en su nombre  
EL PLAN PARCIAL  
PUERTITO DE GUÍMDOR  
fueron aprobados por el Ayuntamiento de  
Tenerife en su Pleno celebrado el 28 de Julio de 1990



Para hacer constar que los presentes  
documentos que redactan en su nombre  
EL PLAN PARCIAL  
PUERTITO DE GUÍMDOR  
son aprobados PROVISORIAMENTE por el  
Ayuntamiento Pleno de Santa Cruz de Tenerife  
celebrada el día 28 de JULIO de 1990

Unigén TÉ - 28 de JULIO de 1990



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATICA DE LA ORDENACION Y DE SUS  
DETERMINACIONES



ANTECEDENTES



## 0. ANTECEDENTES.-

### A. Datos del encargo:

#### Autor del encargo:

El autor del encargo es D. Antonio Graña Pardo, con domicilio en C/ 25 de julio nº49 3º.

#### Autor del Plan Parcial:

Los autores del Plan Parcial son los arquitectos Juan Manuel Palerm Salazar, Leopoldo Tabares de Nava y Marín, Jorge Gorostiza López, con domicilio profesional en C/ 25 de Julio nº49, Santa Cruz de Tenerife.

#### Encargo:

El encargo de este trabajo se refiere a la realización de un Plan Parcial en el Puertito de Güímar, para el desarrollo posterior de la zona.

#### Programa:

El programa, a propuesta de la entidad promotora, en relación con el Ayuntamiento de Güímar, deberá contemplar el desarrollo de la zona, como expansión del casco urbano existente, con un carácter eminentemente residencial, acompañada de un sistema de comunicaciones, espacios libres, servicios y equipamientos que garantizarán el buen funcionamiento del sector y del Puertito de Güímar, en general.

## B. Datos de los terrenos.-

#### Morfología:

Los terrenos en su conjunto tienen una forma básicamente de "L", descompuesta en algunos de sus lados por algunos recortes o agregaciones.

Sus lados principales lindan al Noroeste con una finca rústica, actualmente en producción; al Noreste con terrenos declarados Paraje de Interés Nacional según la Ley de Espacios Naturales Protegidos, denominado Malpaís de Güímar, y al Sureste y Suroeste con el resto del casco urbano.

#### Superficie:

La superficie total de los terrenos es de ochenta y tres mil novecientas cincuenta metros cuadrados (83.950 m<sup>2</sup>).

## 1. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN.-

Las Normas Subsidiarias del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Güímar, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 25 de Enero de 1.984, han previsto para el crecimiento urbanístico del Puertito de Güímar un sector de Suelo Urbanizable, denominado Sector 9, desarrollado en una franja de terreno que desde el N.O. envuelve el actual Suelo Urbano del Puertito extendiéndose hacia el S.E. a lo largo de la costa, hasta el punto de encuentro de la Ladera de Güímar con el mar.

En la zona intermedia de este sector, recientemente se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial "Las Palmeras", mediante fraccionamiento del mismo.

Por consiguiente, al N.O. del Plan Parcial "Las Palmeras" ha quedado definido un lote de Suelo Urbanizable, que rodea el actual desarrollo del Suelo Urbano del Puertito, el cual es objeto de planificación mediante la elaboración de este Plan Parcial.

Las Normas Subsidiarias Municipales (N.S.M.) ya preveían un posible fraccionamiento del sector, diferenciando los terrenos que nos ocupan del resto.

Este fraccionamiento ha quedado establecido como consecuencia de la elaboración del Plan Parcial "Las Palmeras". Aunque la línea de división no es exactamente la que señalaban las N.S.M., sí lo es aproximadamente. Fué motivada esta ligera modificación a causa de la conveniencia de integrar unos terrenos, que estaban situados al N.O. de esta posible linea divisoria, durante la redacción del Plan Parcial "Las Palmeras" por razón de división de propiedades y de una mejor concreción urbanística.

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan viene expresada en los siguientes términos:

a) Necesidad de planificar el área de Suelo Urbanizable más próxima al actual suelo Urbano del Puertito, máxime cuando ésta ha quedado embolsada y perfectamente delimitada entre las actuales edificaciones, el Plan Parcial "Las Palmeras", el área de reserva ecológica del Malpaís y el Suelo No Urbanizable.

b) Dentro de los límites del presente Plan, las Normas definen dos áreas de Suelo para uso deportivo y escolar, que por sus dimensiones, ya desde la redacción de las Normas Subsidiarias, según sus autores y la Corporación del Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Güímar, estaban destinadas a cubrir las necesidades de estos usos, no sólamente del área de terreno considerada en el Plan (obsérvese que desde entonces era previsible el fraccionamiento), sino del área consolidada del Puertito, la cual por diversas razones ha crecido sin las debidas reservas de suelo destinado a espacios y equipamientos comunitarios.

Se hace necesario, por consiguiente, disponer de este suelo deportivo y escolar, el cual no sólamente la población futura, sino la existente, necesita.

c) Asimismo, el actual desarrollo urbano del Puertito carece de zonas verdes públicas, adecuadas a las necesidades y volumen de su población. La elaboración del P.P. "El Puertito" permite solucionar esta carencia, estableciendo una importante superficie de terreno destinada a plazas que será suficiente para la población presente y futura.

d) El crecimiento actual del Puertito se realiza a partir de la demanda de la propia población del municipio, así como de municipios vecinos, como Arafo, Candelaria o Santa Cruz de Tenerife. El desarrollo de este Plan ha de tener este enfoque, ofreciendo buen clima y paisaje, junto al mar, y sobre todo, buena comunicación con los lugares de trabajo.



MEMORIA DE INFORMACION URBANISTICA



## 2. INFORMACION URBANISTICA.-

### 2.1 Características naturales del territorio.-

El suelo que limita el área de actuación es, en general, plano y poco accidentado, con una ligera pendiente ascendente en el sentido ESTE-OESTE, de aproximadamente un 6%.

El terreno, superficialmente, está formado por sedimentos de tierra de aluvión sobre una base de roca volcánica, que en algunos puntos aflora, quedando visible.

Por el Norte comienza la formación de un Malpais que, en parte, será ocupado con el área deportiva y escolar, según determinan la Normas Subsidiarias Municipales, estando protegido el resto del Malpais. El Malpais ocupado, configurado por lava volcánica, requerirá desmonte.

En la totalidad del Plan, salvo por el área ocupada por el Malpais descrito, el terreno se halla en estado tal viaria que se desestima, como más adelante analizaremos. En la actualidad tal superficie no está destinada a uso alguno. Así mismo, carece de vegetación salvo en la zona del Malpais.

### 2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes:-

En la actualidad, como ya hemos mencionado, en los terrenos no existe uso alguno y la urbanización, o, mejor dicho, el trazado de la red viaria actual se desestima por su estado deplorable, y la carencia absoluta de las mínimas condiciones de funcionamiento.

En la zona N.E. del Plan existen varias edificaciones residenciales construidas con cuatro plantas y ático, completamente tres solares con superficies de solar de (10 x 20), (10 x 20) y (14,05 x 20) respectivamente. Son edificios plurifamiliares, entre medianeras, con una sola fachada, excepto uno de ellos, con dos, y patios interiores. Estas edificaciones se encuentran íntegramente en el área, a efecto del presente Plan Parcial.

Asimismo, el sector E del plan linda con una medianera perteneciente a la trasera de las edificaciones de uso residencial. La longitud total supone 190 m. aproximadamente, y con altura irregular aunque con posibilidad de cuatro plantas y ático.

En el sector N. del Plan existe una edificación de una planta, perteneciente a otra posterior que queda afectada por el Sistema General de acceso al núcleo.

En toda urbanización no existe ningún tipo de infraestructuras en condiciones para tenerlas en cuenta para su

utilización, ahora bien, el suministro de luz está garantizado por la línea de alta tensión que, pasando por los terrenos del Plan Parcial, suministra a la central transformadora principal del Puerto de Güímar.

La red de alcantarillado queda lindando con los terrenos del Plan Parcial, así como la red de suministro de agua.

La red telefónica se sitúa en el borde de la finca colindante a la carretera general.

En cuanto a las conexiones de tráfico están garantizadas al dar frente los terrenos al Sistema General (situado precisamente dentro del Plan Parcial), por el cual se facilitarán los accesos al viario de distribución interior.

### 2.3. Estructura de propiedad del suelo.-

El suelo sin edificar pertenece a los propietarios, que a continuación citaremos según se desprende del catastro, y documentos consultados, además de tres inmuebles de las comunidades de propietarios ubicadas en la calle 6 del presente Plan Parcial.

Existe, a su vez, un trozo suelo, actualmente ocupado por el acceso al Puerto, que es de dominio público.

Estos propietarios son:

I. D. Antonio Graña Pardo	62,00 m <sup>2</sup>	73,969% Aprox.
II. Herederos D. Manuel Glez	16,50 m <sup>2</sup>	19,476% Aprox.
III. Francisco Tabares de Nava	1.000 m <sup>2</sup>	1,191% Aprox.
IV. Comunidad de Propietarios Calle 6	681 m <sup>2</sup>	0,811% Aprox.
*. Dominio Público (Visita a Gral) 3.822 m <sup>2</sup>		4,552% Aprox.

Correspondiente en el lote adjunto:

Propiedad 1	Herederos de D. Manuel Glez
Propiedad 2	Comunidad de Propietarios Calle 6
Propiedad 3	D. Francisco Tabares de Nava
Propiedad 4	D. Antonio Graña Pardo.

Se deduce, por tanto, que la mayoría de terrenos pertenecen al autor del encargo del presente Plan Parcial: D. Antonio Graña Pardo.

Por otra parte, la estructura de la propiedad no presenta características notorias que presenten una posible referencia para la organización general del plan, configurándose exclusivamente por las sucesivas segregaciones de herencias.

Obviamente los documentos y números mencionados en este apartado se remitirán para su comprobación en la Junta de Compensación.



D. INFORMACION URBANISTICA - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-

El presente anexo completa y sustituye el punto 2.3 INFORMACION URBANISTICA, relativa a la Estructura de propiedad del suelo.

El suelo sin edificar pertenece a los propietarios, que a continuación citaremos, según se desprende del catastro, documentos consultados y de las alegaciones de propietarios a la Aprobación Inicial de este Plan Parcial "Puertito de Güímar". Existen, además, tres inmuebles constituidos en comunidades de propietarios, ubicados en la calle 6 del presente Plan.

Estos propietarios son:

- I) D. ANTONIO GRAÑA FARDO
- II) HEREDEROS DE D. MANUEL GONZALEZ, que son los siguientes:
  - 1) D. MANUEL OCANA MORALES
  - 2) DNA. MARIA TERESA GONZALEZ MATILLA
  - 3) D. JOSE IGNACIO GONZALEZ MATILLA
  - 4) DNA. CARMEN YANES RODRIGUEZ
  - 5) D. MANUEL MARINO FERIA RODRIGUEZ
  - 6) DNA. ANA MARIA GONZALEZ MATILLA
  - 7) D. JAIME ESCUDERO AMADO LORIGA
  - 8) DNA. MARIA DE LAS MERCEDES GONZALEZ MATILLA
  - 9) D. JUAN MANUEL GOMEZ LOPEZ
  - 10) D. MANUEL GONZALEZ MATILLA
  - 11) DNA. MARIA LUISA GONZALEZ MATILLA
  - 12) DNA. PILAR GONZALEZ MATILLA
- III) D. FRANCISCO TABARES DE NAVA
- IV) En la Calle 6 de este Plan Parcial existen los siguientes propietarios de solares:

- 1) EDIFICIO 2 "LA BRUJA"
  - Piso 1 Dcha. DNA. CRISTINA GARCIA CONDE
  - Piso 1 Izq. DNA. MICAELA PEREZ GONZALEZ
  - Piso 2 Dcha. D. FELIPE CASTRO DE LA ROSA
  - Piso 2 Izq. D. ANTONIO GONZALEZ DUQUE
  - Piso 3 Dcha. D. SIXTO MORENO PEREZ
  - Piso 3 Izq. D. JOSE A. PADRON CACERES
  - Piso 4 Dcha. D. SILVESTRE PEREZ SANCHEZ
  - Piso 4 Izq. DESCONOCIDO TEMPORADA DE VERANO
  - Bajo D. FELIPE CASTRO DE LA ROSA
- 2) EDIFICIO 4 "CARONI"
  - Piso 1 Dcha. D. ROSENDO IRENIO ARENCIBIA DENIZ
  - Piso 1 Izq. D. JOSE ESTEVEZ
  - Piso 2 Dcha. DNA. M<sup>a</sup> ISABEL RGUEZ. VALDIVIA
  - Piso 2 Izq. DNA. VENANCIA CASTRO ROSA
  - Piso 3 Dcha. D. HOLMSTRONG-ROSS
  - Piso 3 Izq. D. ANGEL CAPOTE RODRIGUEZ
  - Piso 4 Dcha. VIVEN EN VENEZUELA
  - Piso 4 Izq. D. LETO IRINEO FLORES BIAZ



3) EDIFICIO 6 "LA COLINA"

Piso 1 Dcha. D. GERVASIO CASTRO DE LA ROSA  
Piso 1 Izq. D. DOMINGO ANTONIO GARCIA HERNANDEZ  
Piso 2 Dcha. D. GERVASIO CASTRO DE LA ROSA  
Piso 2 Izq. D. PEDRO FUMERO  
Piso 3 Dcha. D. GERVASIO CASTRO DE LA ROSA  
Piso 3 Izq. D. FRANCISCO PEREZ GONZALEZ  
Piso 4 Dcha. D. GERVASIO CASTRO DE LA ROSA  
Piso 4 Izq. D. FELIPE CASTRO DE LA ROSA

4) D. LUCIANO DIAZ Y DIAZ

5) D. JOSE FARINA MEDINA

Correspondiendo en el plano adjunto:

Propiedad 1) Herederos de D. Manuel Gonzalez  
Propiedad 2) Propietarios de solares en la Calle 6  
Propiedad 3) D. Francisco Tabares de Nava y Rodriguez  
de Azero  
Propiedad 4) D. Antonio Graña Pardo

Existe, a su vez, un sector de suelo, actualmente ocupado por el acceso al Puertito, que es de dominio público y que se cuantifica en 3.822 m<sup>2</sup> según se especifica en las Normas Subsidiarias.

Aunque es incierta la cuantificación real de todas las propiedades, por no disponer de los Títulos de Propiedad correspondientes, el autor del encargo del presente plan, D. Antonio Graña Pardo es propietario de la mayoría de los terrenos en una cuantía superior al 60%.

Por otra parte, la estructura de la propiedad no presenta características notorias que impliquen una posible referencia para la organización general del Plan, configurándose ésta exclusivamente através de sucesivas segregaciones.

Obviamente los documentos y números mencionados en este apartado serán aportados por los propietarios en la Junta de Compensación, para su constitución.



E. CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PLAN.-

La superficie necesaria para cumplimentar el 10% del Aprovechamiento medio es de 5.032'3 m<sup>2</sup>. De esta cantidad 3.822'5 m<sup>2</sup>. están situados en la Manzana 7.

Por razones e intereses manifestados por el Ayuntamiento se considera correcto situar la cesión en dicha manzana, aunque considera la intención de que el resto, es decir 1.209'8 m<sup>2</sup>., e incluso también la cantidad mencionada anteriormente situada en la manzana 7 puedan ser compensados por otros medios, circunstancia, que la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión admiten (según artículo 125 Ley del Suelo y 49 del Reglamento de Gestión), así como tambien el propietario del presente Plan.

Sant Cruz de Tenerife, a 1 de Abril de 1.990

LOS ARQUITECTOS

D. JUAN MANUEL PALERM SALAZAR

D. LEOPOLDO TABARES DE NAVA Y MARIN

D. JORGE GOROSTIZA LOPEZ



*[Handwritten signatures over the stamp]*

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

este proyecto requiere el  
trámite establecido en el  
artículo 41 de la ley del  
suelo. (r. d. 1046/1976)

fecha	3 ABR. 1990	de control
numero	21284	
conforme al en el del proyecto		



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO



### 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.-

#### 3.1 Análisis de la propuesta.-

Considerando los terrenos planificados como un área que completa el desarrollo urbano del casco del Puertito, la propuesta del Plan Parcial nace como consecuencia de plantear una alternativa al tipo edificatorio existente, en oposición al espacio urbano indiferenciado, carente de identidad propia, monótono y repetitivo, que anula las posibilidades de consolidación de un núcleo urbano racional.

El tipo edificatorio vinculado a un espacio urbano, donde el espacio colectivo represente una "idea de ciudad", será el objetivo principal del Plan, en su voluntad de especificar el área como "Colmatación" de un centro urbano.

Por ello, a partir del análisis realizado entre la propiedad y la Corporación Municipal surge una propuesta fundamentada en los siguientes objetivos:

1. Creación de un tipo nuevo de ciudad, adecuadamente articulada al núcleo existente, como colmatación del mismo.
2. Creación de una nueva "imagen urbana", más propia de un área residencial, en su relación con el espacio público, en contraposición de la imagen existente, surgida como acumulación, llana y simple, de edificaciones junto a una vía, en la cual los pocos espacios urbanos que existen, aparte de las calles, son, en general, resultado del vacío generado por la ausencia de edificación.
3. Creación de tipos edificatorios variados, que permitan ofrecer varios tipos de viviendas en diferentes situaciones urbanas.
4. Potenciar la vivencia peatonal de la ciudad, sin coaccionar el necesario desarrollo de la red viaria para tráfico rodado.
5. Determinación morfológica de las edificaciones en su vinculación con el espacio urbano donde se ubiquen.
6. Integración del territorio en el ámbito del Plan Parcial fundamentalmente en el sector del Malpaís, coincidente con el sector del Plan Parcial destinado a equipamiento escolar y zona libre.

Estos objetivos predisponen entender que el Plan Parcial propone una integración entre los elementos morfológicos, infraestructurales, tipológicos y compositivos con el criterio de establecer una unidad organizativa argumentada en los siguientes puntos explicativos del Plan:

#### A. EL TRAZADO.-

De las consideraciones y condicionantes de núcleo existente, límite del presente plan, se desprende un trazado vinculado a la red viaria sin correspondencia con las unidades morfológicas.

La propuesta del Plan conlleva la jerarquización de cada una de las vías de comunicación, así como entender los diferentes tipos de sección de cada una de ellas, según su jerarquía.

La organización de la rambla de acceso al Puertito (Sistema General), así como la rambla perpendicular a ésta y a lo largo de la superficie máxima del Plan, proponen un trazado que jerarquice determinados puntos del proyecto-plan, ramificándose por extensión y adaptabilidad a las áreas limítrofes.

Ambras "ramblas" organizan un trazado autónomo en relación al resto del núcleo existente, pero posibilitan una intercomunicación y el significado del núcleo como reorganización del sistema espacial.

#### B. LOS ELEMENTOS ORGANIZATIVOS: EL PLANO.-

Obviamente los elementos organizativos del Plano, se adaptan a las consideraciones de trazado enunciadas y formalizan los objetivos generales del Plan.

El Plano propuesto en el Plan Parcial articula por tanto los espacios representados en el trazado conjuntamente con el grado de significación de la edificación, es obvio, por tanto, decir que en el espacio de intersección y desarrollo de ambas ramblas se definen las piezas singulares del conjunto.

Estas piezas asumen la identificación de los sectores del Plano, asignando las funciones propias de cada una de ellas en su vinculación a los elementos morfológicos emergentes.

Así las MANZANAS 1, 4 y 6 definen la totalidad de la propuesta en su vinculación a los elementos del trazado, valorando, en su diferente formalización, las implicaciones funcionales y significativas.

Las MANZANAS 3 y 5 definen el espacio central (colectivo) más importante de la propuesta en cuanto solución de los problemas de indole tipológico y morfológico, resolviendo, a su vez, aspectos de indole urbano, como son, medianeras etc.

Desde estas dos consideraciones podremos definir el Plan como documento que hace incapié en la recualificación del núcleo urbano del Puertito de Güímar, predeterminando un Plano que contemple paralelamente los elementos del trazado y los tipológico - morfológicos, en base a la creación de un nuevo sistema de espacios - colectivos.

#### C. LA EDIFICACION.

La edificación establece su vinculación en planta a los criterios de Plano enunciados, diferenciando los diferentes volúmenes y consideraciones morfológicas a los posibles tipos edificatorios y a su localización en el Plan Parcial.



Los tipos edificatorios ligados a las consideraciones morfológicas pretenden ofertar un abanico de posibilidades residenciales que representen una entidad compleja, ligada a los sistemas de espacios libres.

Las consideraciones del lugar afectan a las diferentes alturas de la edificación, así como a los tipos morfológicos, previamente definidos.

Todo esto conlleva a definir una edificación, que incide directamente en la formalización del "Plan Parcial", considerando imprescindible la elección morfológica como "garantía" de los resultados del Proyecto.



CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE



#### 4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.-

##### 4.1. Análisis de la Ley del Suelo.-

El Artículo 13 de la L.S. en el Apartado 1 marca la necesidad de no modificar las determinaciones de las Normas, cumpliéndose en nuestro caso este punto, ya que ninguna de las determinaciones de las Normas para este suelo están vulneradas, redactándose el Plan en suelo calificado como urbanizable.

Con respecto al punto 2 del Artículo 13 cabe decir:

- a) Se expresa en la documentación gráfica la asignación de usos pormenorizados y la delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado.
- b) Se realizan en la documentación gráfica las reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión en la proporción marcada reglamentariamente y que se justifica en el punto 4.2 siempre superior al 10% del total de superficie ordenada, y debiéndose computar como tal toda la superficie que se expresa en los cuadros, ya que las Normas Subsidiarias no disponen zonas libres de usos públicos.
- c) La fijación de reserva para centros culturales se realiza y justifica en el punto 4.2 en cuantía suficiente para cumplir los 10 m<sup>2</sup>. por vivienda ó 100 m<sup>2</sup>. de edificación residencial y la ampliación de este estandar que se fijó reglamentariamente.
- d) Se realiza el emplazamiento para los servicios públicos y sociales en cuantía superior a la reglamentaria.
- e) Se efectúa el trazado y se determinan las características de la red de comunicaciones. Se establece el enlace con la Carretera General que dispone las Normas que está en funcionamiento en la actualidad, efectuándose la reserva de aparcamientos en cuantía superior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- f) Se determinan las características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía en la documentación gráfica de este Plan.
- g) Se realiza en el documento de estudio económico la evaluación de la implantación de todos los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- h) Se fija un programa de una sola etapa en el documento de plan de etapas de este Plan.

El punto 3 del citado artículo 13 de la L.S. indica la documentación mínima que hay que establecer y que consiste en: Planos de Información, incluido el catastral; Estudios justificativos de las determinaciones; Planos de Proyecto; Determinación de los servicios y, Ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.

Todos estos documentos se incluyen en el Plan, y por lo tanto queda demostrado que cumplimos lo establecido en la Ley del Suelo.

##### 4.2. Análisis del Reglamento de Planeamiento.-

El Reglamento de Planeamiento establece la normativa para los Planes Parciales desde el Artículo 43 hasta el 64. Vamos a analizar cada uno de ellos.

En el Artículo 43, dispone el objeto del Plan Parcial como desarrollo de las Normas en suelo apto para la urbanización como es nuestro caso.

En el Artículo 44, exige la aprobación definitiva de las Normas que se desarrollan y establece la imposibilidad de la modificación, con este instrumento de planeamiento, de modificarlo a lo que evidentemente se cumple en este Plan al no modificar ningún elemento de las Normas Subsidiarias.

En el Artículo 45, comienzan las determinaciones que deben contener las Planes y que son:

- a) Delimitación del área de planeamiento, incluyendo las áreas aptas para la urbanización.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en las que se divide el territorio.
- c) Señalamiento de reservas para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicos.  
Esta proporción será superior a 18 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial y siempre superior al 10% de la superficie ordenada.
- d) Fijación de reservas para centros culturales y docentes en proporción superior a 10 m<sup>2</sup>. por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación residencial agrupados por módulos.
- e) Emplazamiento reservado para Templos, Centros Asistenciales y Sanitarios y demás servicios de interés público.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias y el enlace con la red general. Señalamiento de alineaciones y rasantes de la red viaria. Señalamiento de la previsión de aparcamientos en la proporción de una plaza cada 100 m<sup>2</sup>. edificados.
- g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de los que prevea el Plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras.
- i) Plan de Etapas de las Obras.

En nuestro Plan los apartados a) al g) inclusive se justifican en los planos cumpliendo los estandares según se puede ver en el cuadro de justificación final de esta Memoria, y los apartados h) e i) se justifican en el estudio económico financiero y en el Plan de Etapas incluidos dentro de la documentación.

En el Artículo 46, se indican las determinaciones que se exigen a las urbanizaciones de iniciativa particular y que son:

- a) Modo de ejecución de las obras.
- b) Compromisos a contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento en orden a plazos de ejecución de las obras y conservación de la urbanización. También incluye, en su caso, los compromisos en cuanto a construcción de edificios comunitarios fuera de los exigidos por la Ley.
- c) Garantías para el cumplimiento de estos compromisos y, siempre superior al 6% del costo de la urbanización.
- d) Medios económicos de toda índole con los que cuente el propietario indicando recursos propios y fuentes de financiación.

En el punto A-2 del Anexo a esta Memoria se justifica el cumplimiento de este Artículo.

En el Artículo 47, se establece la limitación de 75 viviendas por Ha., entendiendo la superficie a aplicar, la que se obtenga deduciendo los sistemas generales, que en nuestro caso significa, teniendo en cuenta los estandares del R.P. de 130 m<sup>2</sup> por vivienda al tener 50.362 m<sup>2</sup>. t., 387 viviendas y una superficie de suelo de 83950 m<sup>2</sup> lo que nos dará una densidad de 46 viviendas por Ha. muy inferior a la admitida en este Artículo.

En el Artículo 48, se exige la adscripción de cada parcela a un uso pormenorizado y se obliga a especificar el destino público o privado de las parcelas y de los espacios libres.

Las reservas de suelo se realizarán en proporción adecuada a las necesidades y de acuerdo a los modelos del Anexo al R.P. que se expresan para nuestro caso de la siguiente forma:

- Clase de Suelo: Residencial (Art.1 anexo R.P.)
- Dotaciones exigibles: (Art.2 anexo R.P.)

- . Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.
- . Centros culturales y docentes.
- . Servicios de interés público y social.
- . Aparcamientos.
- . Red de itinerarios peatonales.

- En los espacios libres de dominio y uso público (Art.3 anexo R.P.) se establecen las siguientes zonas:

- . Jardines.
- . Áreas de juego y recreo para niños.

- Estas áreas computarán si: (Art.4 anexo R.P.)

- . En jardines. - Superficie no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>. y que se pueda inscribir una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo.  
Poner condiciones para la plantación de especies vegetales.  
Tener garantizado el asoleamiento.

- . En áreas de juego y recreo para niños. - Superficie no inferior a 200 m<sup>2</sup>. y que pueda inscribirse una circunferencia de 12 m. de diámetro mínimo.  
Ejecutarse con elementos adecuados.

- . En áreas peatonales. - Superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>. y que se pueda inscribir una circunferencia de diámetro superior a 30 m.

- Ver Cuadro 1 y 2.1

Los centros docentes se diferenciarán en función de los tamaños de unidades de vivienda (en nuestro caso unidad básica hasta 500 viviendas-Art.9 anexo), y su cuantía será de 2 m<sup>2</sup>. para preescolar y guardería y 10 m<sup>2</sup>. para E.G.B. (Art.5 y 10 anexo), agrupado por parcelas mínimas de 1.000 m<sup>2</sup> para preescolar y guardería y de 5.000 m<sup>2</sup> para E.G.B. de 8 Unidades.

- Ver Cuadro 2.3

La reserva para edificios de interés público se fija en la siguiente proporción: (Artículo 6 y 10 anexo).

- Ver cuadro 3.

Con respecto a los aparcamientos se exige una dimensión mínima de 4,50 x 2,20 que queda garantizado en la zona viaria, y en el interior de las parcelas.

En la zona exterior se garantizan 721 unidades que no superan el apartado d) del Artículo 7 del anexo del R.O., quedando garantizadas 3 plazas para minusválidos cumpliendo el apartado c) de este Artículo, quedando garantizada la proporción mínima de aparcamientos en relación a los accesos del apartado b) en las Ordenanzas reguladoras.

Por lo tanto se observa que se cumplen todas las determinaciones del anexo del Reglamento de Planeamiento.

En el Artículo 49 R.P. se especifica que se deben diferenciar las diferentes clases de zonas libres lo que se efectúa en la documentación gráfica en la que se puede observar el carácter de sistema que posee la red, por lo que se cumple lo especificado en este artículo.

La situación de las áreas de agrupamiento queda establecida según exige el Artículo 51 R.P., garantizando su accesibilidad por la red viaria y por la red peatonal.

El Plan determina en su documentación gráfica las alineaciones de toda la red cumpliendo lo especificado en el Artículo 52 R.P.. Tanto en la red peatonal como en la rodada se han suprimido las barreras arquitectónicas.

Dado el tamaño de la actuación no es necesario el establecimiento de un servicio público de transporte.

Lo preceptuado en el Artículo 53. R.P., se justifica en la documentación gráfica, especificando el tratado de las redes de servicios, fijándose la descripción y condiciones de cálculo en el Capítulo correspondiente de esta Memoria.

El presente Plan se desarrollará en una etapa para especificar lo preceptuado en el Artículo 54 R.P.. El desarrollo temporal se puede comprobar en el documento de programación.

La evaluación económica y su ámbito se realiza en el documento de estudio económico financiero de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 55 R.P.

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 56 R.P., el sistema de actuación es el de compensación, dada la iniciativa totalmente privada de esta actuación.

Según prescribe el Artículo 57 R.P., este Plan Parcial contiene los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.
- b) Planos de Información.
- c) Planos de Proyecto.
- d) Ordenanzas Reguladoras.
- e) Plan de Etapas.
- f) Estudio Económico-Financiero.

En la presente Memoria se estudia la adecuación de la ordenación, las directrices de rango superior así como los objetos que pretende y los criterios con los que se llevan a cabo los mismos, adecuándose a la Normativa de rango superior que le es preceptiva. Se justifica la procedencia de la formulación del Plan y su adecuación a las características naturales del territorio; se incluyen las características naturales del territorio que complementadas con las de carácter gráfico y con los cuadros resumen, cumplimenta lo preceptuado en el Artículo 58 R.P.

Se incluye la información urbanística de carácter gráfico que abarca lo dispuesto en el Artículo 59 R.P..

Los planos de proyecto abarcan lo estipulado en el Artículo 60 R.P..

El resto de los documentos expresados en los Artículos 61, 62 y 63 R.P., se incluyen con sus

características en el presente Plan y como anexo se incluyen los documentos exigidos en el Artículo 64 R.P.

Con la anterior pormenorización del cumplimiento de todos y cada uno de los Artículos que se refieren a los Planes Parciales en el R.P., se ha justificado el cumplimiento de esta disposición reglamentaria.

#### 4.3. Normativa de las Norma Subsidiarias. Adecuación del Plan a las N.S.M..-

El Plan Parcial se adapta en sus límites a lo establecido por las N.S.M., con la excepción de su límite S.O., que, como consecuencia del acceso al Plan Parcial "Las Palmeras" ha experimentado una ligera variación en su relación al Sistema General propuesto de comunicación.

El Plan respeta las áreas de suelo deportivo y escolar definidas por las N.S.M. (13.860 m<sup>2</sup> y 12.478 m<sup>2</sup>) respectivamente, aunque se introduce dentro de la zona escolar un área especializada para uso preescolar.

En las N.S.M. existe un trazado de calle, proponiéndolo para la redacción del Plan Parcial. Este trazado lo recogen las N.S.M. como consecuencia de que en la actualidad parte del mismo ha sido realizado; No obstante ha quedado obsoleto y prácticamente destruido. El análisis realizado conjuntamente entre el Excmo. Ayuntamiento de Güímar y la Propiedad, para la definición de la mejor propuesta urbanística, ha dado como resultado la conveniencia de desestimar el trazado previsto. Se ha considerado que el trazado viario que proponen las N.S.M. es orientativo, como han confirmado sus autores, y no debía suponer obstáculo para el planteamiento de lo que entendemos como la mejor solución urbana del área planificada.

Dentro de los límites de suelo urbanizable de las N.S.M. existen edificaciones dentro de los límites de desarrollo del P.P. en aproximadamente un 0,8% del suelo, agrupadas junto a uno de los bordes del Plan frente al límite N.O. del área consolidada del Puertito. Estas edificaciones se consideran incluidas en el Plan Parcial.

Las determinaciones que las Normas Urbanísticas de las N.S.M. estipulan expresamente para el área que se planifica, se recogen en el primer párrafo del art. 136 de las mismas titulado: "Aprovechamiento del Sector 9, El Puertito", el cual dice:

"La parte de este Sector (referido a la totalidad del Sector 9), situada al N.O. de la calle Lepanto podrá ser objeto de Plan Parcial independiente. Se admiten en él todos los usos residenciales y compatibles, en edificación cerrada con cuatro plantas y ático. Cumplirá las condiciones de los Artículos 128, 129 y las determinaciones del R.P y L.S."

"El tipo de edificación es libre, con altura limitada a 12 plantas en las manzanas de equipamiento del frente costero y 8 en el resto. La intensidad de uso será de 0,6 m<sup>2</sup> de

edificación por m<sup>2</sup> de suelo; con exclusión de la zona marítimo terrestre".

Dada a la utilización de Edificación Mixta en el Plan Parcial el artículo 39 (Normas de Volúmen) de la N.S.M., hacen una consideración sobre otros tipos de Edificación: "Se podrán establecer por los planes parciales como variantes de los anteriores o sobre nuevos conceptos siempre que se justifique su coherencia formal con el resto de la ciudad en el área de su implantación".

Relativo a la compatibilidad entre tipos de edificación se precisa en el punto 5 del artículo 39 (Normas de Volúmen) de las N.S.M., lo siguiente:

"En sectores o polígonos destinados globalmente a alguno de los tipos edificatorios definidos en estas Normas se admitirá aisladamente otro de ellos en las siguientes circunstancias de compatibilidad:

Cuando se trate de edificaciones destinadas a los mismos usos de Equipamiento Comunitario a que se refiere el artículo 27 que hayan de emplazarse en áreas de Edificación Cerrada, se admite su ejecución en Edificación Abierta si se trata de una manzana completa o no hubiera de quedar medianeras de otras edificaciones al descubierto. Las condiciones de volumen, si no estuviesen establecidas, serán las de dicho artículo 27, sin sobrepasar en ningún caso la altura máxima asignada a la parcela, o en su defecto, al polígono o Sector".

El sector de determinaciones de las N.S.M. hacen mención a la L.S. y R.P. por lo que se consideran citadas en los punto anteriores y se entiende el cumplimiento del Plan Parcial a los requisitos del N.S.M.

DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS ESTABLECIDOS  
EN EL PLAN



## 5. DESCRIPCION DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN.-

Los servicios que el Plan incluye en su proyecto son:

- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.

Las principales características de estos servicios y las condiciones de cálculo a tener en cuenta en el proyecto de urbanización serán los siguientes:

### 5.1. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.-

La red se calculará para un consumo medio de 300 l/hab./día, en lo referente a parcela siendo de un tipo mixto ramificada y mallada, dando servicio a cada una de las parcelas con acometida mínima de 2 pulgadas.

El consumo máximo se calculará multiplicando por 2'5 el consumo diario.

La red quedará dividida en sectores mediante los correspondientes mecanismos.

Los materiales serán de acero galvanizado protegido contra agresión exterior y la separación mínima a la red de alcantarillado será de 60 cm. en horizontal y 50 cm. en vertical encontrándose siempre en un plano superior la de agua a la de alcantarillado.

Se exigirá a pie de parcela una presión mínima de 20 m.c.a.

La red de riego se realizará para atender como máximo a todo punto de jardinería a 30 m. de estos, garantizando una presión de 5 kg/cm<sup>2</sup>. en toda la red.

La red contra incendios abastece a toda la parcela a una distancia máxima de 50 m. y dispondrá de acoplamiento para mangueras de bomberos, garantizando una presión de 50 m.c.a.

Se define según plano de Proyecto.

### 5.2 Red de alcantarillado.-

Se realizará en tubería de hormigón garantizando su estanqueidad y con pozos de registro en cada una de las parcelas y en cada cambio de dirección y como máximo a 50 m.

La sección mínima será de 300 mm. y el sistema es unitario.

Las prescripciones de bombeo se realizarán según Normativa NTE y la depuración antes del vertido al pozo o recuperación de agua para riego en estanque será efectuada por estación de oxidación total.

La pendiente mínima de instalación será del 5% que garantice una velocidad de agua a sección llena de 0'50 a 3'00 m/seg.

Existirán cámaras de descarga en cabeceras de ramales con capacidad de 0'50 m<sup>3</sup>. de agua.

Se define según plano de Proyecto.

### 5.3. Red de distribución de energía electrica.-

Se realiza con acometida al tendido existente en alta tensión para su distribución en red subterránea cerrada en anillo.

Los tubos serán de fibrocemento con sección mínima de 200 mm. a una profundidad mínima de 0,80 m. y registros en cada cambio de dirección o cada 40 m.

Se definirá según Plano de Proyecto.

### 5.4. Red de alumbrado público.-

Se deberá garantizar en las vías de tráfico rodado un iluminación de 30 lux. como mínimo y para zona de peatones 8 lux como mínimo.

Se definirá según Plano de Proyecto.

### 5.5. Red de telefonía.-

Se ajustará a la normativa particular de la C.T.N.E.



CUADROS DE CARACTERISTICAS SOBRE SUPERFICIES, MODULOS, USOS  
CUANTIFICADOS, EDIFICABILIDAD Y VOLUMEN



CUADRO 1

MANZANAS	USO	DOMINIO
1.1	RESIDENCIAL	PRIVADO
1.2	RESIDENCIAL	PRIVADO
1.3	RESIDENCIAL	PRIVADO
2.1	RESIDENCIAL	PRIVADO
2.2	RESIDENCIAL	PRIVADO
3	RESIDENCIAL-COMERCIAL-EQUIPAMIENTO (2)	PRIVADO
4	RESIDENCIAL-COMERCIAL-EQUIPAMIENTO (2)	PRIVADO
5.1	RESIDENCIAL-COMERCIAL-EQUIPAMIENTO (2)	PRIVADO
5.2	RESIDENCIAL-COMERCIAL-EQUIPAMIENTO (2)	PRIVADO
6	RESIDENCIAL-COMERCIAL-EQUIPAMIENTO (2)	PRIVADO
7	RESIDENCIAL-EQUIPAMIENTO (2)-PLAZA (3)	PRIVADO (1)
E.	DEPORTIVO	PUBLICO
E.	DOCENTE	PUBLICO
-	ESPACIO LIBRE	PUBLICO
-	ZONA VIARIA	PUBLICO

(1) En esta manzana se ubica la cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento medio del Plan.

(2) Los comerciales y equipamientos de estas manzanas se consideran de dominio privado y uso público.

(3) La plaza es de dominio público.

## DILIGENCIA

Expte. Del Plan Parcial  
Partido de Guimaraes  
Fase  
Guimaraes  
ABRIL 1984  
Guimaraes, 19.00

CONCEJALIA  
DE HABITACIONES

EXpte. DEL PLAN PARCIAL  
PARTIDO DE GUIMARAES

Guimaraes  
Guimaraes, 19.00



CUADRO 2

## 1.- RESERVA DE SUELO FIJADAS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

LIBRE PUBLICO (DEPORTIVO) .....	13.860 m <sup>2</sup>
DOCENTE PUBLICO .....	12.478 m <sup>2</sup>
TOTAL RESERVAS .....	26.338 m <sup>2</sup>
=====	=====

## 2.- RESERVA DE SUELO SEGUN R.P.

ESPACIOS LIBRES: JARDINES 15 m <sup>2</sup> /vivienda .....	7.500 m <sup>2</sup>
AREAS DE JUEGO 3 m <sup>2</sup> /vivienda .....	1.500 m <sup>2</sup>
CENTROS DOCENTE: PREESCOLAR 2 m <sup>2</sup> /vivienda .....	1.000 m <sup>2</sup>
E.G.B 10 m <sup>2</sup> /vivienda .....	5.000 m <sup>2</sup>
PARQUE DEPORTIVO: 6 m <sup>2</sup> /vivienda .....	3.000 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO SOCIAL: 4 m <sup>2</sup> /vivienda .....	2.000 m <sup>2</sup>
TOTAL RESERVA	20.000 m <sup>2</sup>
RESERVA TECNICA 2 m <sup>2</sup> /Hab.S/N.S.P. .....	4.500 m <sup>2</sup>
TOTAL RESERVA	24.500 m <sup>2</sup>
=====	=====

## RESERVA DE SUELO SEGUN PLAN PARCIAL

LIBRE PUBLICO (S/N.S) JARDINES-AREAS DE JUEGO PARQUE DEPORTIVO	13.860 m <sup>2</sup>
DOCENTE PUBLICO (S/N.S) PREESCOLAR-E.G.B. EQUIPAMIENTO SOCIAL	12.478 m <sup>2</sup>
ESPACIOS PUBLICOS (RAMBLA)	1.530 m <sup>2</sup>
TOTAL RESERVA	27.868 m <sup>2</sup>
=====	=====

Falta el 10% de Aprovechamiento Medio

CUADRO 3

**DOTACIONES DE USO RESIDENCIAL (En suelo Residencial)**

R.P. P. PARCIAL

EQUIPAMIENTO COMERCIAL : m<sup>2</sup>const/vivienda . . . 500 m<sup>2</sup> . . . 6.962 m<sup>2</sup>

APARCAM. 1 Plaza cada 100 m<sup>2</sup> edif. .... 503 Plz .. 510 Plz ..  
\*(subterráneas)

\* en viajes ..... 72 P.  
programación

\* La Estimación de superficie de Garajes del Plan = 18.190'5 m<sup>2</sup>

\*\* Se preven aparcamientos en todos los viales.

EXPIRE DEC 1948 EXPIRED  
RECEIVED DE 1948 EXPIRED  
EXPIRED EXPIRED  
EXPIRED EXPIRED

Ciliolar,  $\times D_2$       Aqueous       $10 \text{ mg}^{-1}$

EXPIR. DÉC. 1989 PRESENTE  
 EXPIR. DÉC. 1990 FUSIÓN  
 \* ALERTA DE EXPIR.  
 fusion: EXPIR.  
 EXPIR.  
 EXPIR. 10-JUL-10-90  
 César 14



111

RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES Y DENSIDADES DEL PLANO PARCIAL										
No. Manzana	Nº1	Nº1.2	Mº1.3	Mº2.1	Mº2.2	Mº3	Mº4	Mº5.1	Mº5.2	Mº6
Sup. Manzana ( $m^2$ )	1.024	1.024	1.024	2.624	2.624	3.201	2.162	2.254	6.074	2.256
Sup. Fábrica ( $m^2$ )	2	2	2	24	24	1	2	1	1	1
Sup. Oficio. (Edificación ( $m^2$ ))	770	770	770	1.536	1.536	972	1.875	1.719	3.219	1.206
Sup. Oficio. (Terreno ( $m^2$ ))	2.640	2.640	2.640	3.080	3.080	2.788	5.107	5.888	11.266	4.428
Sup. Vivienda ( $m^2$ )	2.640	2.640	2.640	3.080	3.080	2.356	3.536	4.569	7.939	3.888
Sup. Comerciales ( $m^2$ )	-	-	-	-	-	432	1.344	1.319	5.327	540
Sup. Oficina y garaje ( $m^2$ )	770	770	770	1.536	1.536	1.068	2.980	1.210	3.345	1.327
Sup. Espacio Libre ( $m^2$ )	254	254	254	1.088	1.088	2.259	559	1.015	2.315	1.470
No. Aproximado Viviendas	24	24	24	24	24	21	30	13	65	35
No. Pisos Apartamentos	28	28	28	24	24	24	30	55	55	46

CUADRO 5

CUADRO RESUMEN GENERAL DE NUMEROS TOTALES.		
CONCEPTO	DATOS L.S / R.P / N.S.M	DATOS PLAN PARCIAL
Sup. Total de Plan	83.950 m <sup>2</sup>	83.950 m <sup>2</sup>
Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,6	0,599
Sup. Edificable	50.370 m <sup>2</sup>	50.323,15 m <sup>2</sup>
Sup. Sistema General	-	3.822 m <sup>2</sup>
DOTACIONES:		
ZONA LIBRE PUBLICO (Jardines, Parques Deportivos, Juego)	12.000 m <sup>2</sup>	13.860 m <sup>2</sup>
ZONA DOCENTE PUBLICO (Preescolar, E.G.B., Social)	8.000 m <sup>2</sup>	12.478 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS	503 ud	582 ud
10% APROVECHAMIENTO MEDIO	5.0323 m <sup>2</sup>	5.0323 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN	-	100% 83.950 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE VIARIA (Incluida Ramblas y Sis. General)	-	35,15% 29.815 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE MANZANAS (Incluida Plaza-Manzana 2)	-	64,85% 54.135 m <sup>2</sup>



26 ABRIL 1984  
212841



ANEXO A LA MEMORIA



A. DETERMINACIONES ESPECIALES COMO URBANIZACION DE INICIATIVA PARTICULAR.



A. DETERMINACIONES ESPECIALES COMO URBANIZACION DE INICIATIVA PARTICULAR.-

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 46 Reglamento de Planeamiento se especifica lo siguiente:

1. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS.-

La gestión se realiza por el sistema de compensación ejecutándose las obras de urbanización por contrata con empresas cualificadas o directamente por promoción de los propietarios contratando con empresas de reconocida solvencia profesional y acreditado nivel de clasificación a efectos de ejecutar las obras según lo que especifique el proyecto de urbanización y de acuerdo a lo previsto en el presente Plan Parcial.

2. COMPROMISOS A CONTRAER POR LOS PROMOTORES.-

Estos compromisos de acuerdo al Artículo 46-b R.P. atenderán a los siguientes puntos:

2.1. Plazo de ejecución de las obras.-

El plazo que se fija para la promoción de la obra y teniendo en cuenta que es de única etapa es de cuatro años para la urbanización de la parcela, quedando los programas de edificación de acuerdo a lo especificado en el Artículo 154 L.S. y siguientes, ya que de esta forma la legislación aplicable tendrá coherencia con la normativa interna que se especifica en este documento.

2.2. Construcción de los edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidos en las obligaciones generales de la Ley.-

Al no disponerse obligaciones fuera de las establecidas por la Ley no procede establecer plazos.

2.3. Conservación de la urbanización.-

Una vez que la Urbanización haya sido acabada los promotores se comprometen a la entrega al ayuntamiento de toda la zona de uso y dominio público así como aquellas parcelas establecidas de destino público especificadas en el punto 4.2 de la presente Memoria.

A partir de este momento los promotores conservarán la urbanización subrogándose los propietarios adquirientes de las parcelas a esta obligación hasta el momento de la recepción de la Urbanización que será llevada a cabo por el Ayuntamiento cuando ésta esté acabada conforme al Proyecto de Urbanización que se presente.

2.4. Garantías para el cumplimiento de los compromisos.-

Los promotores se comprometen a establecer una garantía del 6% del coste de los servicios que se evalúan en el estudio económico-financiero en aval bancario ante el Ayuntamiento cuando éste lo solicite, una vez haya sido aprobado

definitivamente el presente Plan Parcial.

2.5. Medios económicos de que disponen para la ejecución de la Urbanización.-

El promotor dispone de recursos propios para ejecutar la Urbanización, que se puede documentar cuando lo solicite el Ayuntamiento y se puede comprobar por las promociones que se han llevado a cabo en el mismo Municipio y cuyas documentaciones constan en el Ayuntamiento de Güímar.

3. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.-

En el punto 1 de la presente Memoria se justifica ampliamente este precepto a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 64 R.P.

4. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.-

En el punto 2.3 de la presente Memoria se especifica la relación de propietarios afectados por el Plan Parcial.



B. PLAN DE ETAPAS



B. PLAN DE ETAPAS

1. DIVISION DE LA EJECUCION EN ETAPAS.-

Como ya se ha indicado en la Memoria, la urbanización de la actuación se realizará en una sola etapa y por lo tanto se realiza de una forma integral de atención a la previsión y creación del suelo para dotaciones a la vez que la urbanización según lo dispone el Artículo 62-3 R.P.

Al ser una única etapa ésta se realizará en el plazo dispuesto y por lo tanto quedan suficientemente cumplimentadas las determinaciones del Artículo 62 R.P.

2. PROGRAMACION TEMPORAL DE LAS OBRAS.-

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial se fija un plazo de un año para la presentación del proyecto de Urbanización que se ejecutará en el plazo de cuatro años fijados para finalizar la Urbanización en la única etapa que se programa, dado el tamaño de la presente actuación.

En el momento de estar acabada la Urbanización se solicitará la recepción por el Ayuntamiento para su entrega a todos los efectos previstos en la legislación vigente.

3. DETERMINACION DE NIVELES.-

Los niveles de los Servicios de los que se compone el presente Plan que son necesarios para poder utilizar los terrenos, son lo especificados en las características detalladas en el punto 5 de esta Memoria para los mismos.

Con respecto al servicio de abastecimiento de agua habrá de establecerse la garantía del suministro para cada uno de las parcelas que se pongan en servicio de forma conjunta o unitaria.

El suministro de energía eléctrica habrá de garantizarse por medio de la ejecución total de cada uno de los anillos que componen la red, de forma que quede establecido el suministro con la garantía adecuada.

La evacuación de aguas habrá de garantizarse hasta la estación depuradora y que ésta esté en perfecto funcionamiento así como todos los sistemas necesarios de bombeo o conducción para llegar hasta ella.



C. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



## C. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.-

### 1. DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO.-

Conforme a lo preceptuado en el Artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, el presente Plan debe de contener la justificación del coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo a las determinaciones del Artículo 55 Reglamento de Planeamiento.

Dichas obras son:

- 1.1.- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- 1.2.- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio.
- 1.3.- Red de alcantarillado.
- 1.4.- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 1.5.- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- 1.6.- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- 1.7.- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.
- 1.8.- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones destrucción de plantaciones y otras instalaciones que exija la ejecución del Plan.

### 2. ESTIMACION DE LOS DATOS DE URBANIZACION.-

Vamos a analizar la evaluación económica de la implantación económica de la implantación de cada uno de estos servicios.

#### 2.1 Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.-

##### 2.1.1. Explanación.-

Se puede establecer el costo como preparación de la zona viaria;

Zona viaria ....	29.806 m <sup>2</sup> x 325 R/m <sup>2</sup> ...	9.686.950 R
-----		
TOTAL .....		9.686.950 R

##### 2.1.2. Pavimentación.-

Zona viaria ....	29.806 m <sup>2</sup> x 2.745 R/m <sup>2</sup> .	81.817.470 R
-----		
TOTAL .....		81.817.470 R

##### 2.1.3. Señalización.-

Señalización horizontal .....	300.000 R
Señalización vertical .....	200.000 R
-----	
TOTAL .....	500.000 R

##### 2.1.4. Jardinería.-

Zona viaria .....	5.015.580 R
-----	
TOTAL .....	5.000.000 R

#### RESUMEN 2.1.-

- Explanación .....	9.686.950 R
- Pavimentación .....	81.817.470 R
- Señalización .....	500.000 R
- Jardinería.....	5.015.580 R
-----	
TOTAL .....	97.020.000 R

#### 2.2 Redes de abastecimiento de agua, y riego e hidrantes contra incendios

##### 2.2.1 Red de abastecimiento de agua.-

Canalización y tubería .....	9.438.000 R
Acometidas .....	1.000.000 R
-----	
TOTAL .....	10.438.000 R

##### 2.2.2 Red de riego e hidrantes contra incendios.-

Canalización .....	6.252.000 R
Terminales de riego .....	675.000 R
Hidrantes contra incendios .....	1.000.000 R
-----	
TOTAL .....	7.927.000 R

#### RESUMEN 2.2.-

- Red de abastecimiento .....	10.438.000 R
- Red de riego e hidrantes contra incendios	7.927.000 R

TOTAL .....	18.365.000 R
-------------	--------------



2.3 Red de alcantarillado.-

Canalización .....	15.402.000 R
Acometidas .....	1.200.000 R
TOTAL .....	16.602.000 R

2.4 Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.-

Centro de transformación .....	5.500.000 R
TOTAL .....	5.500.000 R

2.4.2 Red de distribución de energía eléctrica.-

Línea de distribución y canalizaciones ....	17.919.000 R
TOTAL .....	17.919.000 R

2.4.3 Red de alumbrado público.-

Línea de distribución y canalizaciones ....	15.130.000 R
Luminarias .....	3.000.000 R
TOTAL .....	18.130.000 R

RESUMEN 2.4.-

Centro de transformación .....	5.500.000 R
Red de distribución de energía eléctrica ..	17.919.000 R
Red de alumbrado público .....	18.130.000 R
TOTAL .....	41.549.000 R

2.5 Otras redes y canalizaciones.-

Red de telefonía.-

Canalización y entubado .....	5.300.000 R
-------------------------------	-------------

2.6 Establecimiento de servicios públicos de transportes y recogida de basuras.-

Dado el tamaño de la actuación y la situación del transporte público en la Carretera General, no procede la instalación de transporte público.

El servicio de recogida de basuras será establecido por el Ayuntamiento y por lo tanto no supone un gasto a imputar en la urbanización.

2.7 Indemnizaciones procedentes por el derribo de las construcciones, plantaciones y otras instalaciones.-

Al ser la propiedad privada y del mismo promotor, no procede el abono de estas indemnizaciones.

2.8 Resumen General.-

2.1 EXPLANACION, PAVIMENTACION, SEÑALIZACION Y JARDINERIA .....	97.020.000 R
--	--------------

2.2 REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS .....	18.365.000 R
--	--------------

2.3 RED DE ALCANTARILLADO .....	16.602.000 R
---------------------------------	--------------

2.4 REDES DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO .....	41.549.000 R
---	--------------

2.5 OTRAS REDES Y CANALIZACIONES .....	5.300.000 R
--	-------------

TOTAL .....	178.836.000 R
15% BENEFICIO INDUSTRIAL .....	26.825.400 R

TOTAL COSTE DE LA URBANIZACION .....	205.661.400 R
--------------------------------------	---------------

3. FINANCIACION DE LOS COSTES DE LA URBANIZACION.-

Según se ha expresado en la Memoria, al disponer el promotor de recursos propios para afrontar la urbanización, será el mismo promotor el que financie la totalidad de estos costes.

4. OBRAS DE SISTEMAS GENERALES.-

En el presente Plan Parcial existen obras de urbanización que corresponden al Sistema General de la Normas Subsidiarias.

De cara a la realización de las obras de urbanización del Sistema General se establecerá un convenio económico-financiero entre Propiedad y Ayuntamiento.

Los costos de estas obras están incluidas en el presupuesto del Plan Parcial, anteriormente expuesto.

Santa Cruz de Tenerife, a 2 de Enero de 1989

LOS ARQUITECTOS:

Juan M. Palerm Salazar

Leopoldo Tabares de Nava y Marín

Jorge Gorostiza López

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

este proyecto requiere el  
trámite establecido en el  
artículo 41 de la ley del  
suelo. (r.d. 1346/1976)

6FEB.1989  
el arqto. de control  
tarjeta  
número 21284  
conforme al encargo del propietario

