

PLAN PARCIAL SECTOR 10-1 - CEMENTERIO.

ICOD DE LOS VINOS  
TENERIFE

DOCUMENTACION TECNICA  
VOLUMEN II:  
MEMORIA DE ORDENACION  
ORDENANZAS

CAPITULO 3:  
MEMORIA DE ORDENACION.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002. En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL

Maria Concepción Garrido Martín

## CAPITULO 3. MEMORIA DE ORDEN

### 3.1. ZONIFICACION Y VIARIO.

La zonificación establece la asignación de usos y sus niveles de intensidad, de conformidad a lo prevenido al efecto en la vigente Ley del Suelo. El cumplimiento de los criterios y objetivos del Plan Parcial, condiciona la situación de las distintas tipologías de edificación, la localización de las dotaciones públicas y los trazados viarios principales, conforme se expone a continuación.

En relación con el viario, como se ha expuesto anteriormente, cabe decir que se compone de:

- Dos vías en dirección NW-SE que se adaptan en la medida de lo posible a las curvas de nivel existentes, que conectan con el Sistema General Viario proyectado por el Ayuntamiento de Icod sobre el barranco Preceptor, en el Sector 10-2.
- Dos vías en dirección NE-SW que conectan, asimismo con el mencionado Sistema General Viario.

La operación de zonificación se reduce a destinar a Edificación Adosada y a Edificación en Bloque los espacios privados con uso lucrativo, los cuales se ubican en las zonas de pendiente más reducida para evitar en la medida de lo posible un fuerte impacto de la edificación que en ellos se construya.

Los Espacios Libres se sitúan en tres manzanas ubicadas en cada una de las Unidades de Actuación delimitadas.

Las dotaciones (Centro Docente y Servicios) y el equipamiento comercial-social se localizan en la parte más baja del Sector, en la Unidad de Actuación 1, en contacto directo con el Sector 10-2, de acuerdo con lo señalado en la Memoria de las Normas Subsidiarias de Icod de los Vinos.

### 3.2. DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Para facilitar la gestión urbanística del Plan Parcial se ha dividido el ámbito territorial del mismo en tres Unidades de Actuación, que se encuentran compensadas de tal manera que ninguna de ellas presenta un aprovechamiento urbanístico superior o inferior al aprovechamiento medio del Sector (0,42 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s).

Con esta división se consigue que tanto en las Unidades de Actuación 1 y 2 exista propietario único y que en la Unidad de Actuación 3 el propietario mayoritario pueda desarrollar la Junta de Compensación ya que tiene un porcentaje de suelo superior al 90% del total de dicha Unidad.

El sistema de dotaciones y equipamientos recae sobre la Unidad de Actuación 1 y los espacios libres se reparten proporcionalmente sobre las tres Unidades.

El centro de transformación de energía eléctrica, la red de

media tensión, y la unidad de depuración de aguas residuales se sitúa en la Unidad de Actuación 1, por ser ésta Unidad de inmediata ejecución. El resto de Unidades se servirán de estas instalaciones, consiguiendo de esta manera una unidad funcional adecuada. Debido a estas diferencias en los gastos de urbanización de las distintas Unidades se han atribuido aprovechamientos urbanísticos a cada una de ellas proporcionales a sus gastos de urbanización, con objeto de obtener una adecuada equidistribución de beneficios y cargas.

### 3.3. CAPACIDAD DEL PLAN.

La cuantificación de las superficies totales de cada zona, de sus capacidades de densidad y aprovechamiento y la adecuación de las dotaciones públicas se recoge en este apartado mediante el análisis por zonas de los distintos usos de dominio privado y su posterior correlación con las zonas de dominio público.

**DILIGENCIA.-** Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

Maria Concepción Garrido Martín

#### 3.3.1. ZONAS DE DOMINIO PRIVADO

##### 3.3.1.1. Zona de Edificación Adosada en Hilera.

Corresponde a la edificación alineada a calle pero retranqueando sus fachadas 5 m. con jardín delantero y con jardín trasero. La parcela mínima será de 140 m<sup>2</sup>. Estará adosada por los linderos laterales y no ocupará más del 50% de la parcela. La anchura mínima del solar será de 6 m. y el fondo máximo de 30 m. Las parcelas zonificadas como Edificación Adosada en Hilera son las nº 1, 2, 4 y 7 de la Unidad de Actuación 1, las nº 12, 13 y 15 de la Unidad de Actuación 2 y las nº 14, 16 y 17 de la Unidad de Actuación 3.

La superficie bruta de las parcelas que integran esta zona es de 16.532,30 m<sup>2</sup>, de los cuales 9.555,50 m<sup>2</sup> se encuentran incluidos en la Unidad de Ejecución 1, 2.880,48 m<sup>2</sup> en la Unidad de Ejecución 2 y 4.096,32 m<sup>2</sup> en la Unidad de Ejecución 3.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la Unidad de Ejecución 1, de 0,93 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la Unidad de Ejecución 2 y de 1,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la Unidad de Ejecución 3.

Las condiciones de uso vienen reguladas en el art. 130 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

##### 3.3.1.2. Zona de Edificación Aislada en Bloque.

Es edificación que presenta sus fachadas con un retranqueo mínimo en todos sus linderos de 5 m. La parcela mínima será la totalidad de la manzana definida por las vías a las que da frente la edificación. No obstante lo anterior podrá solicitarse

licencia para la ejecución de una parte de dicha manzana siempre que se aporte un proyecto del conjunto de la misma que se manifieste de acuerdo con la normativa aplicable. La parcela zonificada como Edificación Aislada en Bloque es la nº 3 de la Unidad de Ejecución 1.

La altura máxima de la edificación será de 4 plantas y la mínima de 2 plantas. La edificabilidad máxima se fija en 0,73 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie bruta de las manzanas que integran la zona es de 2.613,63 m<sup>2</sup>.

### 3.3.1.3. Zona Equipamiento Social-Comercial.

Está ubicada en la parcela 6, dentro de la Unidad de Actuación 1. Es edificación que presenta sus fachadas con un retranqueo mínimo en todos sus linderos de 3 m, excepto con la parcela 7, que será adosada. Tiene una superficie de 214,29 m<sup>2</sup>.

**DILIGENCIA.-** Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

### 3.3.2. DOTACIONES PUBLICAS.

Se estima necesario el dotar de un Centro Público Docente (Parcela nº 5) con una superficie de 2.025,41 m<sup>2</sup> y otro de Servicios (Parcela nº 8) con una superficie de 195,67 m<sup>2</sup> destinado a la ubicación de una unidad de depuración, un centro de transformación de energía eléctrica y una torre de media tensión para la totalidad de las Unidades de Actuación. Por otro lado se prevén los Espacios Libres en proporción suficiente a la población de la zona.

#### 3.3.2.1. Equipamiento Público Docente (Educación Infantil).

Está ubicado en la parcela 5, de 2.025,41 m<sup>2</sup>, que presenta frente al futuro eje principal del Sector 10-2 y a la vía paralela a la anterior que se desarrolla en la parte más baja de la Unidad de Ejecución 1 del Sector 10-1.

Esta destinado a la instalación de un Centro Docente de Educación Infantil de carácter público.

La ocupación máxima será del 25% y la edificabilidad máxima será de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura máxima será de 2 plantas sobre rasante de la vía que le da acceso.

La edificación se retranqueará 5,00 m. de cada una de las vías anteriormente citadas y 3,00 m. de los linderos laterales de la parcela 6.

#### 3.3.2.2. Espacios Libres.

El sistema de Espacios Libres, de recreo y expansión, de dominio público, se compone de cuatro parcelas que a continuación

se relacionan.

La parcela 9, situada en la Unidad de Ejecución 1 con una superficie de 1.027,16 m<sup>2</sup>, luego, lindando a ésta, se encuentra la parcela 10, situada en la Unidad de Ejecución 2 y con una superficie de 228,17 m<sup>2</sup>. Ambas parcelas se destinarán a Jardines. Dichas parcelas presentan una superficie total de 1.255,33 m<sup>2</sup>.

La parcela 11, situada en la Unidad de Ejecución 2, se encuentra alineada, por su lado Oeste, con el eje viario principal previsto por las Normas Subsidiarias para el Sector 10-2. Dicha parcela presenta una superficie de 804,63 m<sup>2</sup>, que se destinarán a Area de Juegos y Recreo. Se encuentra dividida en dos plataformas que se comunicaran con una rampa de escasa pendiente.

La parcela 18, situada en la Unidad de Ejecución 3, y alineada por su lado Oeste, con el eje viario principal previsto por las Normas Subsidiarias para el Sector 10-2. Dicha parcela presenta una superficie de 1.000,38 m<sup>2</sup>, destinándose a jardines.

En dichas parcelas se permite hasta un 10% de ocupación para construcciones destinadas a servicios públicos, de una planta de altura.

### 3.3.2.3. Zona de Servicios.

Se encuentra ubicada en la parcela 8 y en ella se concentrarán la Unidad de Depuración (Fosa Séptica y Pozo Absorbente), necesaria para el funcionamiento de la Unidad de Ejecución 1. Además, se dispondrá del equipo de transformador (IET-05) y de una torre de media tensión que será necesario levantar para suspender la línea aérea que en estos momentos atraviesa la Unidad de Actuación 1.

El uso de la parcela será exclusivo de servicios de la urbanización. La Fosa Séptica se ejecutará bajo rasante, mientras que el transformador será aéreo.

**DILIGENCIA.-** Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de León de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002. En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

### 3.4. INFRAESTRUCTURAS Y OBRA

#### 3.4.1. RED VIARIA.

Expuestas ya en el apartado 3.2. las características estructurales del sistema viario, solo resta hacer referencia a la composición de las distintas secciones empleadas y la remisión al plano de ordenación nº 3 para su localización y fijación de rasantes.

- Vía Tipo A: constituida por la Calle que comunica la futura vía prevista en el Sector 10-2 sobre el cauce del Barranco Preceptor con la Calle San Andrés. Presenta una anchura total de 9,65 m., con calzada de 6,85 m. y aceras de 1,40 m.

- Vía Tipo B: Siguiendo y paralela a la anterior con anchura total de 8,00 m., con calzada de 5,40 m. y aceras de 1,30 m.

- Vía Tipo C: Siguiendo y paralela a la anterior. Presenta una anchura total de 9,95m., con calzada de 7,30m. y aceras de 1,30m.

- Vía Tipo D: La más cercana al Estadio y perpendicular a las anteriores. Presenta una anchura total de 9,45 m., con calzada de 6,85 m. y aceras de 1,30 m.

- Vía Tipo E: Siguiendo y paralela a la anterior. Presenta una anchura total de 8,30m., con calzada de 5,70m. y aceras de 1,30m.

- Vía Tipo D: Siguiendo y paralela a la anterior. Presenta una anchura total de 7m., con calzada de 4,40m. y aceras de 1,30m.

#### 3.4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En el Sector 10-1 el consumo de agua puede cifrarse en 350 l./hab./día, más 5 l./m<sup>2</sup>/día, para conservación y riego de las zonas verdes públicas. Ello, supuesta una población máxima teórica de 336 habitantes, supone:

- 540 hab.	x	0,35 m <sup>3</sup>	=	189 m <sup>3</sup>
- 3.872 m <sup>2</sup>	x	5 l./m <sup>2</sup>	=	19 m <sup>3</sup>

Ello supone unas necesidades de reserva de 136 m<sup>3</sup>/día que serán garantizados por la red de abastecimiento municipal.

La red de distribución, representada en el plano número 5 de ordenación, prevé la conexión a la red municipal en la C/. San Andrés, en el punto que señale la compañía suministradora. Desde allí desciende una tubería de fundición dúctil que constituye la red principal. Esta línea deriva en una red secundaria de polietileno de alta densidad que abastece a las manzanas, facilitando las acometidas domiciliarias y configurando un sistema homogéneo y con un alto nivel de garantía, aún en condiciones desfavorables.

La red se completará con los elementos accesorios para su correcta explotación, tales como válvulas de corte, y bocas de riego e incendios.

Las bocas de incendio se acoplarán a la red principal y han de situarse en las aceras, en las intersecciones de calles. La distancia entre dos bocas consecutivas siempre será inferior a doscientos metros (200 m.). Cada boca dispondrá de una válvula de cierre.

Las bocas de riego se acoplarán a la red secundaria. La

distancia entre dos bocas consecutivas nunca será superior a 50 m. En las zonas verdes se colocarán proximas a las zonas de paso. Cada boca dispondrá de una válvula de cierre.

**DILIGENCIA.-** Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

### 3.4.3. RED DE ALCANTARILLAS

En el Sector 10-1 la red de alcantarillas, es decir, las aguas fecales de la parcela, se instalará antes de la obra de saneamiento previa al pozo absorbente, a construir en la parcela situada junto al Barranco Preceptor, destinada a Servicios, mientras que las aguas pluviales desembocarán en el barranco Preceptor.

La red de saneamiento será de PVC. A lo largo de las vías y por el centro de las mismas se sitúa la red principal. La pendiente mínima de dicha red será del 1% y la profundidad mínima de 1,50 m.

Las redes secundarias se instalarán bajo las aceras, con tuberías según cálculo, y a una profundidad aproximada de 60 cm. de la rasante de la acera.

Se realizarán pruebas de estanqueidad en cada tramo de la red, no aceptándose aquellos en los que se detecten fugas antes de 3 horas.

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

Los pozos de registro se situarán en los encuentros de varios ramales, acoples de sumideros, cambios de dirección de la red, y a una distancia máxima entre cada uno de 50 m.

### 3.4.4. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

En el Sector 10-1 la potencia estimada para las instalaciones o redes de distribución de energía eléctrica a los distintos puntos de demanda, así como la instalación de alumbrado en la red viaria y los espacios libres de uso y dominio público resulta de:

- 108viv.	x 5.000 w	=	540 kw
- 1.518 m <sup>2</sup> c de Equipamiento	x 50 w/m <sup>2</sup>	=	7 kw
- Alumbrado Público			100 kw
	<b>SUMA</b>		<b>747 kw</b>

Estimando un coeficiente de simultaneidad de 0,5 se obtendrá un resultado total de potencia simultánea de 373 KVA, para lo cual será necesario construir un centro de transformación en la parcela 8, destinada a servicios.

Se encuentra dentro de esta zona una línea aérea de alta tensión que se canalizará subterráneamente. Desde dicha línea se acometerá a la Estación Transformadora y de ésta partirá la red de baja tensión.

El alumbrado público discurrirá por las aceras del sistema

viario, los peatonales y las zonas verdes, cuyos niveles de intensidad previstos serán:

- Calles 16 lux.
- Espacios Libres 10 lux.

### 3.4.5. RED DE TELEFONIA.

En el Sector 10-1 la red de telefonía discurrirá por las aceras del sistema viario con acometidas a nivel de manzana, de donde se accede a las parcela. normativa de Telefónica.

**DILIGENCIA.-** Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicio: Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turis de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excm Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002. En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

### 3.5. DIVISION EN UNIDADES DE 1

Con objeto de facilitar la gestión urbanística dentro del ámbito del Sector 10-1 este Plan Parcial propone la división del citado territorio en tres Unidades de Ejecución independientes. Dichas Unidades de Ejecución se corresponden con la delimitación de las dos propiedades existentes en las Unidades de Actuación 1 y 2, mientras que en la Unidad de Actuación 3 el propietario mayoritario tiene el 92% de la superficie de dicha Unidad.

UNIDAD	PROPIETARIO	SUPERFICIE	
U.E.1	FADEL, S.L.	21.562,13 m2	
U.E.2	Dña. ISABEL MARTIN RODRIGUEZ	4.931,24 m2	
U.E.3	D. MARCOS MARTIN RODRIGUEZ.	6741,78	7.332,78 m2
	Dña. CARMEN DOMINGUEZ GONZALEZ.	197	
	D. JOSE ACOSTA SOCAS.	164	
	D. EUSEBIO GONZALEZ GONZALEZ.	230	
<b>SECTOR 10-1</b>		<b>33.826,15 m2</b>	

La diferencia entre los aprovechamientos de las tres Unidades de Ejecución es escasa y se manifiesta de acuerdo con lo señalado por el art. 36.2 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

A continuación se calcula el aprovechamiento medio asignable

a cada Unidad de Actuación teniendo en cuenta los gastos de urbanización que han sido calculados para cada una de ellas en el Estudio Económico-Financiero del presente Plan Parcial.

UNIDAD DE ACTUA.	PRESUP. DE CONTRATA (Ptas)	HONORARIOS (Ptas)	COSTE TOTAL (Ptas)	REPERCUSIÓN (Ptas/m2c)	SUPERFICIE CONSTRUIDA ASIGNABLE (m2c)	APROV MEDIO ASIGNABLE (%)	SUPERFICIE CONSTRUIDA ASIGNADA (m2c)	APROV MEDIO ASIGNADO (%)
1	87687268	10164251	97851519	10280	9519	0,4414	9514,08	0,4412
2	17674096	1248049	18922145	10280	1841	0,3732	1836,93	0,3725
3	27283493	1873026	29156519	10280	2836	0,3882	2840,02	0,3873
TOTAL	132644857	13285326	145930183		14196		14191,03	

UNIDAD DE ACTUACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA ASIGNADA (m2c)	PORCENTAJE DE APROVECHAMIENTO (%)	Nº VIVIENDAS ASIGNADAS
1	9514,08	67	72
2	1836,93	13	14
3	2840,02	20	22
TOTAL	14191,03	100	108

Puede comprobarse que se han atribuido aprovechamientos a las distintas Unidades de Actuación de la forma más aproximada posible a los aprovechamientos asignables. Los aprovechamientos de cada una difieren respecto al medio del Sector 10-1 (0,42 m2c/m2s) en menos de un 15%. El número máximo de viviendas de cada Unidad ha sido calculado teniendo en cuenta los porcentajes que derivan del aprovechamiento asignado y la densidad máxima de viviendas autorizada por las Normas Subsidiarias vigentes.

### 3.6. CALCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.

Las Normas Subsidiarias vigentes no contienen coeficientes de homogeneización entre los distintos usos previstos por el citado planeamiento.

Es por ello que el presente Plan Parcial se establece el coeficiente 1,00 para la totalidad de las tipologías.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.  
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

### 3.7. DESGLOSE DE SUPERFICIES, TIPOLOGIAS Y USOS.

#### UNIDAD DE EJECUCION 1

MANZANA (Nº)	SUPERF. DE SUELO (m2)	OCUPACION (%)	EDIFIC. (m2/m2)	SUPERF. DE TECHO (m2)	COEF. DE HOMOGENEIZACION (m2/m2)	SUPERFICIE HOMOGENEIZADA (m2)	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO	Nº VIV
1	1880,17	35,02	0,73	1372,52	1,0000	1372,52	ADOSADA EN HILERA	RESID. (PRIVADO)	10
2	2471,87	36,56	0,73	1804,47	1,0000	1804,47	ADOSADA EN HILERA	RESID. (PRIVADO)	14
3	2613,63	40,00	0,73	1907,95	1,0000	1907,95	AISLADA EN BLOQUE	RESID. (PRIVADO)	24
4	4757,53	31,05	0,73	3473	1,0000	3473	ADOSADA EN HILERA	RESID. (PRIVADO)	20
5	2025,41	25,00	0,48	972,2	1,0000	972,2	AISLADA	DOTACIÓN DOCENTE (PÚBLICO)	
6	314,29	77,50	1,55	487,15	1,0000	487,15	PAREADA	EQUIPAM. SOCIAL-COMERCIAL (PRIVADO) (10% A.M.)	
7	445,93	52,50	1,05	468,23	1,0000	468,23	ADOSADA EN HILERA	RESID. (PRIVADO) (10% A.M.)	4
8	195,67	0,30	0,30	58,7	1,00	58,7	AISLADA	SERVICIOS (PÚBLICO)	
9	1027,16	0,10	0,10	102,72	1,0000	102,72		JARDINES (PÚBLICO)	
VIALES	5830,47								
TOTAL	21562,13			10646,94		10646,94	0	0,2	72

MANZANAS USO PRIVADO	12169,13			9513,32		9514,08			
----------------------	----------	--	--	---------	--	---------	--	--	--

MANZANAS USO PUBLICO	3248,24					1133,62			
----------------------	---------	--	--	--	--	---------	--	--	--

TOTAL MANZANAS	15731,66					10647,70			
----------------	----------	--	--	--	--	----------	--	--	--

VIARIO	5830,47							VIAS (PUBLICO)	
--------	---------	--	--	--	--	--	--	----------------	--

TOTAL U. E. 1	21562,13								
---------------	----------	--	--	--	--	--	--	--	--

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

**UNIDAD DE EJECUCION 2**

MANZANA (Nº)	SUPERF. DE SUELO (m2)	OCUPA- CION (%)	EDIFIC. (m2/m2)	SUPERF. DE TECHO (m2)	COEF. DE HOMOGE- NEIZACION (m2/m2)	SUPERFICIE HOMOGE- NEIZADA (m2)	TIPOLOGIA EDIFICA- TORIA	USO	Nº VIV
10	462,48	10	0,10	46,25	1,0000	46,25		JARDINES (PÚBLICO)	
11	804,63	10	0,10	80,46	1,0000	80,46		ÁREA DE JUEGO Y RECREO (PÚBLICO)	
12	1880,88	45,17	0,665	1250,79	1,0000	1250,79	ADOSADA EN HILERA	RESID. (PRIVADO)	9
13	566,32	35,50	0,71	402,09	1,0000	402,09	ADOSADA EN HILERA	RESID. (PRIVADO)	3
15	198,97	46,25	0,925	184,05	1,0000	184,05	ADOSADA EN HILERA	RESID. (PRIVADO) (10% A.M)	1
VIALES	1017,96								
TOTAL	4931,24			1963,64		1963,64			13

MANZANAS USO PRIVADO	2880,48			1836,93		1836,93			
----------------------------	---------	--	--	---------	--	---------	--	--	--

MANZANAS USO PUBLICO	1032,80			126,71		126,71			
----------------------------	---------	--	--	--------	--	--------	--	--	--

TOTAL MANZANAS	3913,28			1963,64		1963,64			
-------------------	---------	--	--	---------	--	---------	--	--	--

VIARIO	1017,96							VIAS (PUBLICO)	
--------	---------	--	--	--	--	--	--	-------------------	--

TOTAL U.E.2	4931,24			1963,64		1963,64			
----------------	---------	--	--	---------	--	---------	--	--	--

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

**UNIDAD DE EJECUCION 3**

MANZANA (Nº)	SUPERF. DE SUELO (m2)	OCUPA- CION (%)	EDIFIC. (m2/m2)	SUPERF. DE TECHO (m2)	COEF. DE HOMOGE- NEIZACION (m2/m2)	SUPERFICIE HOMOGE- NEIZADA (m2)	TIPOLOGIA EDIFICA- TORIA	USO	Nº VIV
16	260,66	54,50	1,09	284,12	1,0000	284,12	ADOSADA EN HILERA	RESID. (PRIVADO) (10% A.M)	1
14	2246,78	36,45	0,69	1550,28	1,0000	1550,28	ADOSADA EN HILERA	RESID. (PRIVADO)	13
17	1500,93	35,84	0,67	1005,62	1,0000	1005,62	ADOSADA EN HILERA	RESID. (PRIVADO)	8
18	1088,33	10	0,10	108,83	1,0000	108,83		JARDINES (PÚBLICO)	
VIALES	2236,08								
TOTAL	7332,78			2948,85		2948,85			22

MANZANAS USO PRIVADO	4096,32			2835,39		2840,02			
----------------------------	---------	--	--	---------	--	---------	--	--	--

MANZANAS USO PUBLICO	1000,38		0,10	100,04		108,83			
----------------------------	---------	--	------	--------	--	--------	--	--	--

TOTAL MANZANAS	5096,70			2935,43		2948,85			
-------------------	---------	--	--	---------	--	---------	--	--	--

VIARIO	2236,08							VIAS (PUBLICO)	
--------	---------	--	--	--	--	--	--	-------------------	--

TOTAL U.E.3	7332,78								
----------------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 11 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.  
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

**SECTOR 10-1**  
**UNIDADES DE EJECUCION 1, 2 y 3**

MANZANA (Nº)	SUPERF. DE SUELO (m2)	OCUPA- CION (%)	EDIFIC. (m2/m2)	SUPERF. DE TECHO (m2)	COEF. DE HOMOGE- NEIZACION (m2/m2)	SUPERFICIE HOMOGE- NEIZADA (m2)	TIPOLOGIA EDIFICA- TORIA	USO	Nº VIV
TOTAL MANZANAS	24741,64		0,57	14185,64		14185,64			84

VIARIO	9084,51							VIAS (PUBLICO)	

TOTAL SECTOR 10-1	33.826,15		0,4194	14185,64		14185,64			84

**DILIGENCIA.-** Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

**LA SECRETARIA ACCIDENTAL**

Maria Concepción Garrido Martín

A continuación se de  
globales asignadas por  
equipamientos y espacios lib  
exigidas por las Normas Sub  
de la Ley del Suelo (R.P.) y texto reafirmado de las Leyes de  
Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias  
(LOTENC) para dichas parcelas de uso público.

SECTOR 10-1	Sup. Total Has	Viviendas Potenciales	Equipam . Has.	Espacios libres	Calles y Aparcam.
MODIFICACION DE NORMAS SUBSIDIARIAS	3,48	111	0,17	0,35	0,85
PLAN PARCIAL	3,38	108	0,25	0,31	0,98

DOTACIONES EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	PLAN PARCIAL SECTOR 10-1 SUPERFICIE TOTAL = 33.826,15 m2s SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL = 14.191,03 m2c NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS = 108 uds.		
	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	LOTENC	PLAN PARCIAL
JARDINES	3382,61 m2s	2838,20 m2s	3382,61 m2s
AREA DE JUEGO Y RECREO			
DOTACIÓN DOCENTE	1080,00 m2s	2838,20 m2s	2025,41 m2s
EQUIPAMIENTO SOCIAL- COMERCIAL	216 m2c		487,15 m2c
EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS			195,67 m2s
PLAZAS DE APARCAMIENTO	141	108	

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

### **3.8. DETERMINACIONES ESF**

#### **CARACTER DE "PLAN DE INICIATIVA PARTICULAR".**

Las determinaciones y documentos complementarios que han de completar de modo preceptivo las generales establecidas en el art. 45 y concordantes del R.P.U., son las que establece el art. 46 del Reglamento. Cuando los planes parciales tienen por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, dado que primariamente obedecen a intereses privados, el ordenamiento jurídico incorpora a las exigencias generales otras de carácter específico tendentes a proteger el interés público.

Estas determinaciones especiales son las siguientes:

#### **a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.**

La ejecución de este Plan Parcial se justifica en la necesidad de suelo urbano edificable, debidamente urbanizado, que actualmente existe en la zona en la que el mismo se desarrolla.

Las Normas Subsidiarias vigentes clasificaron el terreno incluido dentro del Sector 10 como Suelo Apto para Urbanizar con la intención de que una vez cumplidos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización los propietarios de dicho suelo lo incorporaran al mercado para su posterior edificación.

La tipologías edificatorias propuesta en la totalidad de las manzanas de uso lucrativo del Plan Parcial, Edificación Adosada y Edificación Aislada en Bloque, es la apropiada para destinar dichos terrenos a la posible construcción de Viviendas de Protección Oficial que puedan acogerse a las ayudas y subvenciones que vienen recogidas en el actual Plan Canario de Vivienda del Gobierno de Canarias.

Así pues, la ejecución de este Plan Parcial pretende cumplir un fin social, cual es la puesta a disposición de parcelas de suelo urbano, que merezcan la condición de solar, a los efectos de que sean posteriormente edificadas por sus compradores.

#### **b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.**

La relación de propietarios, y por tanto, de las fincas correspondientes, incluidas en el sector cuya ordenación y subsiguiente urbanización se proponga, y cuya aportación se requiere al promotor, constituye una exigencia ordenada a efecto del procedimiento de aprobación del plan, en cuyo trámite de información pública han de ser citados personalmente aquellos, y a efecto también de la ulterior fase de ejecución del plan mediante el correspondiente sistema de actuación.

A este efecto, a fin de determinar quines se consideran propietarios se han tenido en cuenta los datos ofrecidos por el Centro de Gestión Catastral de Santa Cruz de Tenerife. Dichos datos son los siguientes:

PARCELA CATASTRAL	PROPIETARIO	UNIDAD DE EJECUCION	DIRECCION
25.953-07	FADEL, S.L.	U.E.1	C/. San Andrés, Urb. La Nueva, Icod de los Vinos.
25.953-48	Dña. Isabel Martín Rguez.	U.E.2	C/. Hércules, 6 Icod de los Vinos.
25.953-01	D. Marcos Martín Rodriguez	U.E.3	C/. Juan Yanes Perdomo, 9 Santa Cruz de Tenerife
25.953-04	D. Eusebio Gonzalez Gonzalez	U.E.3	Bº Juan XXIII, 107 Santa Cruz de Tenerife
25.953-08	D. Jose Acosta Socas	U.E.3	Avda. Principes de España, 19 Icod de los Vinos.
25.953-47	Dña. Carmen Domínguez Gonzalez	U.E.3	Avda. Principes de España, 45 Icod de los Vinos.

**c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.**

Este Plan Parcial ha de determinar el modo de ejecución de las obras de urbanización y, en concreto, el sistema de actuación y la delimitación de las Unidades de Ejecución.

Si el promotor del plan de iniciativa particular no fuese titular propietario de, al menos, el 50 por 100 de la superficie, convendría que acompañase un documento que acreditare la conformidad de los propietarios que representan este porcentaje mínimo, a fin de facilitar la operatividad de la urbanización, conforme al art. 149.2 del T.R.L.S., en relación con el 158 y concordantes del R.G.U. No obstante lo anterior, cabe decir que la Entidad FADEL, S.L., promotora de este Plan Parcial, es propietaria titular del 63,74% del ámbito del Sector 10-1 delimitado por la Modificación de las Normas Subsidiarias que se tramita paralelamente al presente expediente, por lo que no ha sido necesario obtener el antes citado documento de conformidad del resto de los propietarios incluidos en el Sector 10-1.

El sistema de Actuación elegido para la gestión urbanística de las tres Unidades de Actuación en las que se divide el Sector 10-1 es el de Compensación. No obstante lo anterior si los propietarios del suelo no cumpliesen su deber de urbanizar en los plazos fijados en el Plan de Etapas contenido en este Plan Parcial la Administración Municipal podrá sustituir el Sistema de Compensación por el de Cooperación o el de Expropiación.

**DILIGENCIA.-** Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que se tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10-1 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

Maria Concepción Garrido Martín

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.  
En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARIA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín

d) Compromisos que urbanizador y el Ayuntamiento propietarios de solares.

El art. 46 b) del R.P.U. establece que los citados compromisos han de referirse fundamentalmente a la ejecución y conservación de la urbanización, y en concreto a los siguientes aspectos:

- Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso, y construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley:

Los plazos de presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización, computados desde la entrada en vigor del Plan Parcial, de terminación de las obras de urbanización y de solicitud de recepción provisional de las obras contados desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de recepción definitiva contada a partir de la fecha de recepción provisional serán los siguientes:

UNIDAD DE EJECUCION	PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANISTICOS EN SECTOR 10-1			
	PROY. DE COMPENSAC.	PROY. DE URBANIZAC.	TERMINACION DE OBRAS	RECEPCION PROVISIONAL
	a partir de entrada en vigor de Plan Parcial		a partir de aprobación definitiva de Proyecto de Urbanización	
U.E.1	6 meses	6 meses	12 meses	18 meses
U.E.2	24 meses	24 meses	24 meses	30 meses
U.E.3	24 meses	24 meses	24 meses	30 meses

- Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

Se trata de un aspecto de especial importancia para evitar la situación de abandono en que, en no pocas ocasiones, quedan urbanizaciones promovidas y realizadas por iniciativas privadas, por falta de adecuadas precisiones en el Plan sobre este punto.

Una vez efectuadas las correspondientes cesiones de terrenos para viales, jardines, equipamientos, etc. al Ayuntamiento será éste quien, como titular, deberá tomar a su cargo su conservación o mantenimiento, a través de sus propios servicios técnicos o mediante empresas privadas o públicas contratadas al efecto.

No obstante lo anterior, hasta que dichas obras sean recogidas por la Administración Municipal, quedan sujetos los promotores de ambas Unidades de Ejecución y los adquirentes sucesivos de las correspondientes parcelas a efectuar la conservación de las obras de urbanización, constituyendo, a este objeto, sendas entidades urbanísticas de conservación.

Para que sea operativo el cumplimiento de los compromisos de urbanización en las Escrituras de Compensación que se otorguen para cada una de las Unidades de Ejecución se hará constar la obligación de conservación de las obras de urbanización que contraen los promotores y por subrogación los futuros adquirentes de las parcelas en tanto no sean recibidas las citadas obras por la Administración Municipal.

**e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.**

A fin de garantizar el cumplimiento de los compromisos fijados los promotores de las tres Unidades de Ejecución en las que se divide el Sector quedan obligados a prestar garantía por el 6 por 100 del coste que resulte de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

La constitución de la garantía debe realizarse en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la notificación del requerimiento que con esta finalidad formule la Administración Municipal, una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización correspondiente.

Las garantías constituidas por los promotores se cancelarán o se devolverán cuando se acredite en el expediente la entrega de todos los terrenos que sean de cesión (obligatoria y gratuita), las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el Plan Parcial. Si son sustituidos en sus obligaciones por una entidad urbanística colaboradora de compensación o de conservación, no se cancelarán ni se devolverán las garantías hasta que la mencionada entidad no las haya constituido de manera conveniente.

**f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.**

El promotor de este Plan Parcial garantiza la necesaria aportación económico-financiera para llevar a cabo la proyectada urbanización, según las etapas establecidas para su ejecución y con medios propios, sin perjuicio de que se vayan generando con créditos, ventas, etc.

Puerto de la Cruz, a 30 de octubre de 2.000.

El Arquitecto:

Fdo: D. FERNANDO HERNANDEZ GARCIA.

Colegiado nº 1.290 del C.O.A.C.

DILIGENCIA.- Que se extiende, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 6/2001, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, para hacer constar que el presente plano/documento contenido en el expediente que tramita para la aprobación del PLAN PARCIAL que desarrolla las determinaciones del Sector II de las Normas Subsidiarias de planeamiento, se aprobó con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2002.

En la Ciudad de Icod de los Vinos, a 1 de agosto de 2002.

LA SECRETARÍA ACCIDENTAL

María Concepción Garrido Martín