

Constr. Laguna, Colsa S.A.

P.P. Lagunamar

AR-14 Bajamar 2 T / M La Laguna



Memorias, Plan de Etapas y Estudio Económico

P. Cruz-Auñón B.

(922) 24.23.05. Villalba Hervás nº 3-5º Ofc.8 S/C de Tenerife

JULIO DE 2.002



Diligencia.- Para hacer constar que el presente
proyecto ha sido aprobado definitivamente por
Acuerdo de 13 SET. 2002
La Laguna, a 06 NOV. 2002
Secretaria por Sustitución

Fdo.: Segunda del Castillo Pérez

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR
CONSTRUCCIONES
LAGUNA COLSA, S.A.



INDICE

MEMORIA DE INFORMACIÓN

- ANTECEDENTES.

- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

- MODELO PROPUESTO.

- EL MEDIO FÍSICO:
 - Características geológicas.
 - Características geográficas. (Climáticas)
 - Características edáficas.
 - Usos del suelo y estado actual.
 - Relación de propietarios.

- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:
 - Sistema viario.
 - Dotaciones y servicios.
 - Agua, luz, saneamiento, fontanería, telefonía, accesos, etc.



MEMORIA DE ORDENACIÓN

- **OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

- **MODELO PROPUESTO.**

- **ESTRUCTURA URBANA.**
 - Espacios libres públicos.
 - Deportivo.
 - Docente-Cultural.
 - Servicios de interés público y social.
 - Aparcamientos.

- **SERVICIOS:**
 - Agua potable.
 - Red de saneamiento.
 - Red de electricidad.

- **COMPROBACIÓN DE DOTACIONES.**

- **RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL**

- **FICHAS URBANÍSTICAS DE PARCELAS**



PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

ORDENANZAS

PLANOS



**DOCUMENTACIÓN ADAPTADA A LAS
CONDICIONES FIJADAS POR EL INFORME
TÉCNICO MUNICIPAL Y ACUERDO PLENARIO
DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE MARZO DE
1.999**



PREÁMBULO:

La documentación correspondiente al Plan Parcial Bajamar 2, ha sido sometida a una serie de consultas con la Administración Municipal cuyo objeto fue la tramitación en simultáneo o paralelo con la "Revisión del Plan General de La Laguna", el documento de Planeamiento General que le da cobertura legal.

Por este motivo se pretendió iniciar su proceso de aprobación tomando como referencia el contenido de la Revisión del Plan General de La Laguna, aprobado provisionalmente con fecha Abril de 1.998.

El Ayuntamiento de La Laguna contesta a la solicitud de trámite del promotor mediante informe emitido por la Oficina Técnica Municipal cuestionando las condiciones de desarrollo del Plan Parcial debido a las variaciones introducidas en la ficha urbanística del sector motivadas por un nuevo Acuerdo Plenario de Aprobación Provisional de fecha Marzo de 1.999.

Dichas modificaciones recogidas en la mencionada ficha consisten fundamentalmente en:

- Disminución importante del ámbito del Sector. (40%)
- Fijación de una sola tipología edificatoria (CJ₂)
- Disminución de la densidad de viviendas/Ha. y del aprovechamiento medio del Sector.

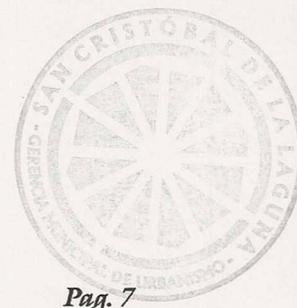
Se presenta a continuación para una nueva tramitación la documentación rectificada con las nuevas condiciones impuestas por el Ayuntamiento, corrigiéndose fundamentalmente los datos numéricos, cuadros de aprovechamientos, dotaciones, zonificación, así como las fichas urbanísticas correspondientes a cada manzana donde se fijan sus condiciones de desarrollo.

La nueva solución planteada es por tanto consecuencia de las modificaciones de la ficha urbanística y ha sido consensuada con la Oficina Técnica Municipal, en cuanto al diseño urbanístico, sistema viario, dotaciones, y equipamientos a los efectos de su posición y dimensionamiento.



PLAN PARCIAL LAGUNAMAR. *Anexo a la Memoria de Ordenación*

MEMORIA DE INFORMACIÓN



ANTECEDENTES:

Se redacta el presente documento en cumplimiento de las previsiones que la revisión del Plan General de San Cristóbal de La Laguna establece, mediante la clasificación del ámbito considerado como un sector del suelo urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial.

La tramitación de este Plan Parcial se realiza en función de lo preceptuado en el artículo 44 del Reglamento de Planeamiento vigente actualmente.

Según dicho artículo es posible la tramitación y aprobación definitiva sucesiva o simultánea del expediente del Plan Parcial con el del Plan General que lo ampara, siempre y cuando se tramite en expedientes separados.

Por otro lado, el Plan General de San Cristóbal de La Laguna hoy en vigor desde el año 1.965, así como el Plan Parcial Cornisa de Achimencey, también aprobado en fecha Enero de 1.969, posibilitan por si mismos la tramitación de este Plan Parcial ya que la clasificación del suelo actual es asimilable a suelo urbanizable.

CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL:

Son expuestos claramente en el documento de la Revisión del Plan General denominado "*Memoria Urbanística*", teniendo en cuenta dos premisas:



La aprobación de la nueva Ley del Suelo a nivel estatal, la 6/98, que refrende los criterios expuestos en el Real Decreto 5/96 con respecto a la clasificación de los sectores del suelo urbanizable.

El objetivo de completar zonas y barrios ya consolidados acotando su desarrollo.

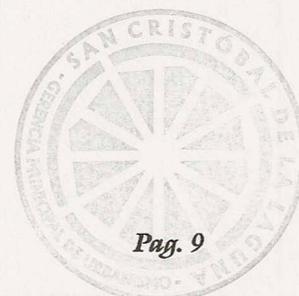
En nuestro caso esta muy claro la vocación del Sector considerado, como suelo urbanizable, debido a su posición y la definición de sus linderos, como pieza terminal e integradora entre el Club Náutico, Barranco, Urbanización Achimencey, Carretera General y borde litoral.

En cuanto a la tipología edificatoria, deberá ser similar a la ya existente en las zonas limítrofes.

MODELO PROPUESTO:

Se concreta en una serie de fichas urbanísticas de cada sector, incorporadas a la documentación de la revisión del Plan General cuya fotocopia se adjunta, adecuándose a las condiciones establecidas por los Acuerdos Plenarios que sucesivamente se han ido produciendo.

Además será necesario tener en cuenta las determinaciones que con carácter general se detallan a continuación y figuran como instrucciones de Ordenación en el apartado correspondiente a "*Sectores de Suelo Urbanizable*" del Plan General de San Cristóbal de La Laguna aprobado definitivamente. "En Bajamar, se ajustan los límites de los sectores a los terrenos apropiados para su aprovechamiento urbanístico, señalándose con precisión sus límites con los suelos rústicos de protección de barrancos y cauces y del litoral y costas, se unifica la tipología de los tres sectores delimitados, acorde a la existente en los



sectores urbanos contiguos.

1.- Cuando en los planos y en las fichas de cada sector se señale alguna vía local propuesta para el Plan Parcial su trazado será indicativo, permitiéndose pequeños ajustes en función del mayor grado de definición del Plan Parcial y siempre que se justifique la solución distinta que consiga el mismo objetivo.

2.- En las vías de ancho superior a 10 mts. será obligatoria la plantación de arbolado a razón de un elemento por cada metros lineales de vía.

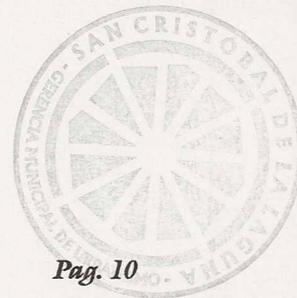
3.- Los espacios libres de protección del viario (ELP) no computan a los efectos de dotación de zona verde, espacios libres de edificabilidad.

4.- Las tipologías permitidas se ordenarán en función de los porcentajes establecidos en cada ficha. En el caso de que no indique el Plan Parcial, podrá optar por establecer los porcentajes de cada una o realizar una sola tipología, sin que aumente la edificabilidad media establecida para el sector.

EL MEDIO FÍSICO:

- **CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS:**

Según la documentación del Plan General, este sector se encuentra enclavado dentro de las denominadas "*Unidades Periféricas*" a los efectos de la clarificación en diferentes ámbitos homogéneos dentro del Término Municipal de San Cristóbal de La Laguna.



Esta unidad periférica denominada "*Costa de Bajamar*" se corresponde con fenómenos volcánicos de la serie III, que determinaron un importante avance de la línea de costa.

La dinámica eruptiva de aparatos pertenecientes a esta serie, provocaron la formación de plataformas costeras por superposición de coladas lávicas, escasamente atacadas por la erosión.

Dentro de la morfología litoral de este sector, existen depósitos marinos cuaternarios que reflejan la variaciones del nivel del mar ocurridas en la última era geológica.

La composición litológica del suelo estudiado, se refiere fundamentalmente a rocas volcánicas, aunque aparecen además en mucha menor medida rocas sedimentarias procedentes de procesos erosivos, tanto continentales como marinos.

En cuanto a las rocas volcánicas pertenecen fundamentalmente al grupo de los "Basaltos" en forma de piroclastos con una fuerte compactación. Y con respecto a las rocas sedimentarias proceden de acumulaciones de ladera (pie de monte), así como en la zona litoral, de depósitos de barrancos.

- **CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS:** (Condiciones climáticas)

La zona de La Laguna se caracteriza por una orografía con diferencias altitudinales importantes, y por una localización abierta a los vientos del NE. Todo ello determina que la altitud sea el principal factor ocasionador de las discontinuidades espaciales del clima.



En el ámbito del Sector considerado, vertiente septentrional del municipio, se localiza una sucesión altitudinal de diferentes bandas climáticas, matizadas por las diferencias de exposición que introduce la topografía con respecto al flujo húmedo del Nordeste.

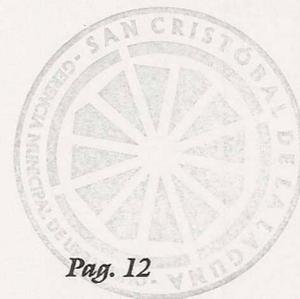
Concretamente, este sector de costa, se caracteriza por un elevado número de meses áridos, debido a las deficiencias de las precipitaciones y a las temperaturas medias cálidas, aunque la exposición al Alisio y la influencia suavizadora del mar de nubes logran matizar la aridez ambiental.

No existe una información completa de los datos meteorológicos de estaciones situadas en el interior del municipio, sin embargo, la comprobación con otras estaciones de costa de la fachada Norte de la isla, pueden ayudar a caracterizar esta zona, por tanto, estos registros deben ser tomados por exclusivamente como referencia y no como datos representativos de la costa de La laguna.

Sector de Costa: Esta franja altitudinal se caracteriza por un elevado número de meses áridos debido a las deficiencias de precipitaciones y a las temperaturas medias cálidas, aunque la exposición al aliseo y la influencia suavizadora del mar de nubes logran matizar la aridez ambiental.

Aunque no contamos con una información completa de datos meteorológicos de estaciones situadas en el interior del municipio, la comparación con otras estaciones de costa de la fachada Norte de la islas nos puede ayudar a caracterizar esta franja altitudinal.

La temperatura media de la costa Norte no supera los 21° C; la estación de Valle Guerra a 110 mts., de altitud ofrece una media de 18,91°C., para el periodo 1.974-1.978. Por otro lado, las precipitaciones consiguen una media anual en torno a los 300 mm.



En concreto, el pluviómetro de la estación de Bajamar, a 49 mts., de altitud, ofrece una medida de 301 mm., en una serie de 29 años.

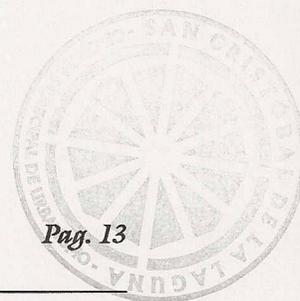
Lo que es bastante significativo en este sector, a pesar de la deficiencia de precipitaciones, es la humedad ambiental, ya que su situación abierta a los vientos del Nordeste contribuyen a que en la costa se registren valores altos como un 74,2% en el Puerto de la Cruz.

• CARACTERÍSTICAS EDÁFICAS:

De acuerdo con la documentación expuesta en la Revisión del Plan General de San Cristóbal de La Laguna se propone una división del suelo en clases, según sus propiedades, que pueden ser observadas, detectadas y medidas en función a su capacidad de uso agrologico.

El ámbito objeto de estudio corresponderá a la clase III, con las siguientes características:

- Pendientes inferiores al 25%. Erosión ligera que no afecta a más de un 30% o erosión moderada que no afecta a mas de un 10% de la superficie.
- Sin pedregosidad en las pendientes de menos de 12%, pedregosidad admitida en las del 12 al 15%.
- Mediocre profundidad.
- En los suelos salinos o salino-alcalinos, la salinidad no debe afectar a mas del 30% de la superficie ocupada.



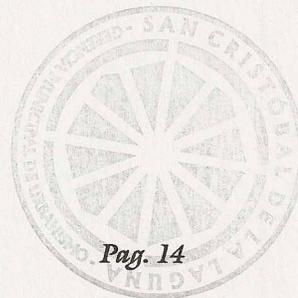
- Drenaje mediocre. Acumulación superficial que no sobrepasa 30 días por año.
- Capacidad de retención escasa.
- Permeabilidad mediocre.
- Fertilidad mediocre.

- **USOS DEL SUELO Y ESTADO ACTUAL:**

Según se puede observar en las fotografías adjuntas y tras una detenida visita al terreno, llama la atención las características aterrazadas de la finca, con unas divisiones en sentido longitudinal y transversal realizadas con muros de piedra seca que conforman una serie de huertas donde se supone se realizar cultivos de secano.

Actualmente dichos espacios se encuentran abandonados de cualquier tipo de cultivo y colonizados por especies vegetales no autóctonas fundamentalmente la "tunera."

Se conservan restos del manto de vegetación original sobretodo en las zonas no cultivadas, como la franja litoral y todo el borde del barranco, de topografía mas acusada, que el resto del espacio aterrazado, básicamente el tabaibal-cardonal, y el cañaveral, en el fondo del cauce. Su estado actual es de total abandono, con un suelo degradado, con características edáficas concretas, ya mencionadas en apartados anteriores.



- **RELACIÓN DE PROPIETARIOS:**

La totalidad del ámbito del Sector pertenece a una sola propiedad, la Sociedad Promotora Construcciones Laguna, COLSA, S.A. por tanto al ser propietario único no será necesario la constitución y aprobación de la Junta de Compensación.

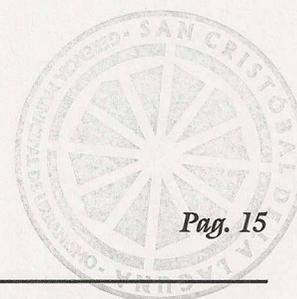
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

- **SISTEMA VIARIO:**

En la actualidad solo existe el sistema general viario, vía de enlace La Laguna-Tejina-Bajamar, denominado C-822, linda con el Plan Parcial por su extremo Sur, y precisamente justifica el enlace de dicho ámbito con el resto de la estructura general del territorio. No hay ninguna conexión, ni posibilidad alguna, con los sectores colindantes concretamente, la urbanización Achimencey, salvo una posible continuación del paseo litoral que conectara todo el frente edificado desde el Club Náutico hasta la zona de piscinas.

- **DOTACIONES Y SERVICIOS:**

AGUA: Después de realizar consultas con los Servicios Técnicos Municipales, se prevé la acometida a la red municipal mediante la conexión a una tubería de 4 pulgadas, que actualmente discurre por los



linderos del sector, a lo largo de la carretera general, estimandose dicha acometida suficiente para el consumo previsto en el Plan, completandose con la exigibilidad de depósitos individuales de reserva por cada vivienda, contemplada en las N.U.

ELECTRICIDAD: Al igual que con el agua potable y tras consultas con la Compañía suministradora, se prevé la acometida a una línea de alta tensión que bordea la vía de acceso C-822, para a continuación desarrollar el diseño previsto en el plano de instalaciones correspondientes, mediante una red en anillo con dos transformadores.

SANEAMIENTO: Existe en el borde del sector, y lindante con el futuro paseo litoral un pozo de registro de la red actual de saneamiento de Bajamar, por tanto la acometida se realizará sin ninguna dificultad a dicho pozo de registro.



Pedro Cruz-Auñón Briones
Arquitecto



PLAN PARCIAL LAGUNAMAR. *Anexo a la Memoria de Ordenación*

MEMORIA DE ORDENACIÓN



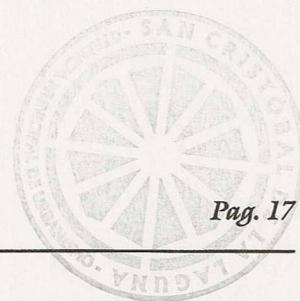
OBJETIVOS Y CRITERIOS A DESARROLLAR POR EL PLAN PARCIAL:

Según lo ya descrito en el título anterior (Memoria de Información), el Plan General de San Cristóbal de La Laguna, establece una serie de determinaciones que se plasman en la ficha correspondiente al sector de Suelo Urbanizable denominado BAJAMAR-2", relativa al Acuerdo de Aprobación Provisional de fecha Marzo de 1.999.

Dichas condiciones definen el marco de desarrollo a partir del cual deberá diseñarse el Plan Parcial y se concretan fundamentalmente en una serie de parámetros de desarrollo que tienen que ver fundamentalmente con la superficie del ámbito, densidad de viviendas /Ha., edificabilidad media del sector, y tipos edificatorios permitidos con el siguiente tenor:

Superficie del Sector	69.590 m ² .
Densidad	18 Viv./Ha.
Edificabilidad media	0,45 m ² ./m ² .
Tipos edificatorios	C.J.2

La Sociedad Construcciones Laguna, COLSA, S.A., es propietaria de los terrenos del Plan Parcial, y lo ha adquirido con la intención de desarrollar íntegramente el mismo, tanto la ejecución de la Urbanización como la construcción y posterior venta de las viviendas resultantes.

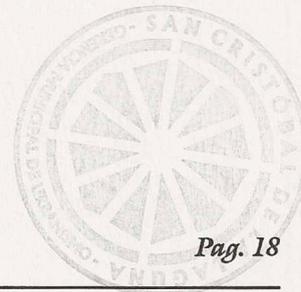


De ello resulta una serie de criterios y objetivos lógicamente muy precisos por parte de Construcciones Laguna, COLSA, S.A. que se resumen en los siguientes apartados:

1. Diseño de parcelas de cierto tamaño, en relación con las promociones desarrolladas por esta Empresa. Esto hace que parte del sistema de acceso a esta tipología de vivienda (unifamiliar aislada o agrupada), se resuelva dentro de la parcela aligerándose el sistema viario diseñado por el Plan Parcial.
2. Dimensiones de parcelas en cuanto a la anchura de las mismas, de tal forma que posibilite la introducción de una doble hilera de subparcelas, donde se ubicarán las viviendas unifamiliares. A este respecto se consideran las parcelas mínimas establecidas en las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General 350 m².

A los efectos de determinar el nº de viviendas por parcelas señalado en el Plan Parcial, se tiene en cuenta la relación parcela mínima/vivienda (350 m²./viv.)

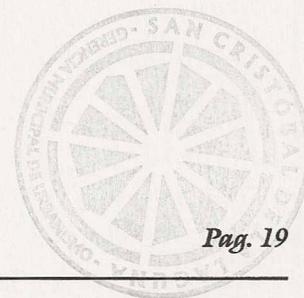
3. Se procurará la mayor permeabilidad de acceso al frente litoral, tanto de tráfico rodado como peatonal.
4. Finalmente se tendrá en cuenta el resto de condiciones establecidas en la ficha urbanística en el apartado correspondiente a "Criterios de Ordenación y Contenido Medio Ambiental".



MODELO PROPUESTO:

Además de las condiciones señaladas anteriormente a los efectos de la solución diseñada se tuvo en cuenta:

- La existencia de la servidumbre de protección, libre de edificación, a 100 mt., de la línea de ribera del mar.
- La conexión prevista con el sistema general viario a través de la ficha urbanística del Plan General con un solo punto de enganche, a partir de una rotonda y la situación del ámbito del sector con respecto a su entorno, de tal forma que por el extremo Oeste linda con el barranco y con el Este con la Urbanización denominada Achimency, sin ningún tipo de enlace previsto, ni posible en la documentación del Plan General, salvo en todo caso una posible continuidad del Paseo litoral previsto desde el casco urbano de Bajamar. Las directrices a desarrollar, se basan después de analizar todas estas condiciones previas en el siguiente esquema:
 - La malla viaria se diseña en anillo colgada en un solo punto del sistema general, tal y como lo prevé la Revisión del Plan General, actualmente en fase de aprobación definitiva. A su vez esta se ve atravesada por un eje lineal peatonal de acceso al borde costero, conectándolo con una la zona verde prevista en el Plan Parcial y una posible prolongación del paseo litoral previsto desde el casco de Bajamar.
 - Las dotaciones para equipamiento escolar y comercial-social, se sitúan junto al sistema general viario, con objeto de darle mayor accesibilidad.



→Las parcelas destinadas a agrupación de viviendas se ubican en el borde litoral, con el fin de aprovechar para el computo de parcela mínima, la parte de la servidumbre de protección, libre de edificación y de carácter privado.

En cuanto a la red peatonal, se diseña un anillo junto al borde del barranco, con objeto de darle acceso al mismo, así como diferentes tramos que facilitan la conexión tanto del sistema general viario como lindante, como el frente litoral con el anillo viario del Plan Parcial.

En cuanto al eje lineal previsto se utilizará además como acceso restringido de los vehículos correspondientes a las parcelas que dan frente al mismo.

El resultado final se concreta en cuanto a cifras en el cuadro adjunto, en el cual se relacionan los aprovechamientos brutos del sector de acuerdo con la solución propuesta, el número de viviendas y m². construidos asignados a cada parcela, de acuerdo con la relación 350 m²./parcela.

CUADRO DE SUPERFICIES

MANZANA	USOS	SUPERFICIES	EDIFI.	m2/C.	Nº VIV.	m2/VIV.	SISTEMA DE ORDENACION	OCUPACION	DOMINIO	Nº PLANTAS	RETRANQUEOS
A	RESIDENCIAL	4.940	0.70	3.458	14	247	CJ-2	35%	PRIVADO	2 P	3m a Linderos ●●
B	RESIDENCIAL	2.109	0.70	1.476	6	246	CJ-2	35%	PRIVADO	2 P	3m a Linderos ●●
C	RESIDENCIAL	4.921	0.70	3.445	14	246	CJ-2	35%	PRIVADO	2 P	3m a Linderos ●●
D	RESIDENCIAL	15.812	0.70	11.068	45	247	CJ-2	35%	PRIVADO	2 P	3m a Linderos ●●
E	RESIDENCIAL	10.860	0.70	7.602	31	245	CJ-2	35%	PRIVADO	2 P	3m a Linderos ●●
F	RESIDENCIAL	5.223	0.70	3.656	15	246	CJ-2	35%	PRIVADO	2 P	3m a Linderos ●●
G	DOT.SOCIAL*	558	0.70	391*			E. COMINUTARIO	Art. 310 PGOU.	PUBLICO	2 P	3m a Linderos ●●
H	DOCENTE	5.000					E. COMINUTARIO	Art. 310 PGOU.	PUBLICO	2 P	3m a Linderos ●●
I	COMERCIAL	819	0.70	574			TERCIARIO	Art. 280 PGOU.	PRIVADO	2 P	3m a Linderos ●●
J	Z. VERDE	6.199							PUBLICO		
K	Z. VERDE	1.159							PUBLICO		
VIARIO	VIA-APAR.	11.990							PUBLICO		
TOTAL		69.590		31.670	125						

* DOTACION NO COMPUTA EDIFICABILIDAD.

● EN AGRUPACION DE VIVIENDAS 8m. ENTRE EDIFICIOS





ESTRUCTURA URBANA:

- **ESPACIOS PÚBLICOS:**

Se ubican formando un paquete de suelo único a lo largo del frente litoral y con dimensiones mínimas en cualquier caso superior a 30 mts. Conformando una superficie total de 7.506 m². En relación con el cumplimiento de los estándares fijados en el art. 10º del Anexo del Reglamento se comprueba que:

10% del ámbito del sector ≤ superficies espacios libres.
10% s/69.590 m². < 7.506 m².

En cuanto al cumplimiento de la LOTC, artículo 361.a.3 el ratio por cada 100 m². de construcción es:

$$7.506 \text{ m}^2 / 31.670 \text{ m}^2 = 23,4 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 / \text{c.} > 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 / \text{c.}$$

Justificandose por tanto tal requisito.



- **DOCENTE-CULTURAL:**

Corresponde en este caso a los coeficientes asignados para la Unidad Elemental, es decir 10 m²., por vivienda para guardería y 10 m²., para E.G.B., resultando de ello la reserva de una parcela de 5.000 m².

Esta superficie evidentemente, cumple con holgura los estándares mencionados en el párrafo anterior.

La ubicación se define a lo largo de la vía de acceso, sistema general denominado carretera general La Laguna-Bajamar, con objeto de facilitar el acceso a otros núcleos de población externos al sector, con déficit dotacional.

- **SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL:**

Se concretan en los usos socio-comerciales que prevé el Reglamento de Planeamiento con los siguientes coeficientes, por unidad de vivienda:

2 m²./c./viv.



De ello resulta:

$$2 \text{ m}^2. \times 125 \text{ viv.} = 250 \text{ m}^2/\text{c.}$$

El Plan Parcial prevé 1.064 m²/c .para usos socios comerciales, distribuidos en dos parcelas situadas a ambos lados del equipamiento docente, siendo la parcela destinada a usos sociales de carácter dotacional, es decir de cesión gratuita.

Aplicando los criterios de la LOTC se destinan para dotaciones y equipamientos

5.000 m². de docente, 558 m². de social y 819 m². de comercial, que hace un total de 6.520 m²., es decir:

$$6.377 \text{ m}^2./320,48 \text{ m}^2./\text{c.} = 19 \text{ m}^2./100 \text{ m}^2.$$

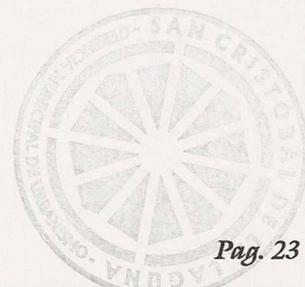
Y por tanto cumpliéndose los estándares fijados por el artículo 36.

SERVICIOS:

- **AGUA POTABLE:**

Consultada la Empresa Municipal TEIDEAGUA, concesionaria del servicio, se fija la acometida a la red general del municipio en la vía de acceso al sector, en la actualidad con una red de 4 “ de sección.

Dicha acometida pues, parece suficiente, completándose con la obligatoriedad de un depósito de reserva individualizado para cada vivienda que se proyecta en el interior de las parcelas.



El diseño de la red a partir de la acometida se realiza en anillo siguiendo el trazo de la red viaria, con dos redes la primaria y la terciaria donde se realizará la acometida individualizada a cada vivienda, donde ello sea posible.

- **RED DE SANEAMIENTO:**

De acuerdo con los Servicios Municipales, se diseña una red separativa, aprovechando el barranco para el vertido de las aguas pluviales a varios puntos a lo largo de su recorrido, mediante una red cuyas características y secciones están especificadas en los planos de instalaciones correspondientes.

En cuanto a la red de aguas negras se prevé con dos trazados, uno de carácter primario por el centro de las vías, y otro terciario a lo largo de las aceras para acometidas domiciliarias.

La acometida a la red general de alcantarillado de Bajamar se realiza junto al lindero de la Urbanización Achimencey a la altura del futuro paseo litoral.

- **ELECTRICIDAD:**

La acometida se realizará en Alta Tensión a la línea que discurre a lo largo de la carretera La Laguna-Bajamar, llevándose simultáneamente hasta el eje lineal viario, colocándose dos transformadores, cada uno en la intersección de dicho eje con el anillo que completa la malla viaria, y prolongándose la línea de Alta subterránea a lo largo del eje mencionado hasta el transformador ubicado mas próximo al borde



costero.

A partir de cada transformador se desarrollan las redes en Baja Tensión con acometidas a cada parcela considerada en el Plan Parcial, mediante el armario correspondiente. En cuanto a la red de alumbrado público se deberá cumplir con la exigencia de postes de iluminación, con pantalla y tipo de luz antideslumbrante, con objeto de no afectar a la avifauna presente en la zona, todo ello a cumplimentar en el Proyecto de urbanización correspondiente. Las características más precisas de la red de Alta Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público están especificadas en los planos de instalaciones que acompañan al Plan Parcial.

S/C de Tenerife, Julio de 2.002

Pedro Cruz-Auñón Briones
Arquitecto





ANEXO A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN



INTRODUCCIÓN:

Se redacta este apartado con objeto de dar cumplimiento de manera explícita a las determinaciones señaladas en los artículos 46 y 64 correspondientes al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN:

La necesidad viene establecida por mandato del Planeamiento superior que le afecta en este caso, "El Plan General de Ordenación Urbana de San Cristóbal de La Laguna", que clasifica el suelo correspondiente al Plan Parcial redactado como "Suelo Urbanizable Sector AR-14 Bajamar-2".

Esta clasificación de suelo determina el uso de los terrenos afectados así como las condiciones generales bajo las cuales ha de ordenarse dicho uso; Ejecución de la urbanización correspondiente y construcciones destinadas a diferentes usos, así como los parámetros de aprovechamiento.

La conveniencia viene dada en función del interés de los propietarios, los cuáles consideran oportuno en estos momentos darles el uso previsto en las Normas por la previsible inversión del total proyectado en el Plan.



JUSTIFICACIÓN DE LA CONEXIÓN TF-13:

La conexión con la TF- 13 (antigua TF-121) se regula con Ordenanzas adjuntas, de manera tal, que se resuelva el nudo de conexión con la misma, según Proyecto expreso, una pantalla verde que amortigüe las unidades de la mismas hacia la urbanización, así como un cerramiento que impida que los peatones puedan acceder a dicha vía rápida.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS:

Existe un solo propietario de la totalidad del Sector.

CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

No existe prevista en el Plan Parcial ninguna dotación con estas características.



CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

Hasta su cesión y consiguiente recepción por el Ayuntamiento, las obras de urbanización y los servicios se mantendrán a cargo de los promotores del Plan Parcial y los futuros propietarios de las parcelas, que se integrarán en una entidad de conservación.

GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS MENCIONADOS:

De acuerdo con el apartado C., del art. 46 del Reglamento de Planeamiento esta garantía se concreta en el 6% del coste económico que resulta del propio Plan Parcial y de sus documentos integrantes.

MEDIOS ECONÓMICOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR:

CONSTRUCCIONES LAGUNA COLSA,S.A., dispone de los recursos propios y medios económicos necesarios para acometer la ejecución de la urbanización en el plazo establecido en el Plan de Etapas.



CESIONES OBLIGATORIAS:

Construcciones Laguna Colsa, S.A., cederá de forma obligatoria y gratuita al Municipio los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, espacios libres de uso público y zonas indicadas en el Plan Parcial como de Equipamiento Comunitario, y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, según las señalizaciones y los emplazamientos señalados en el Plan. Además cederá el suelo urbanizado correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Cederá, así mismo, las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, audiovisuales y saneamiento.

S/C de Tenerife, Julio de 2.002

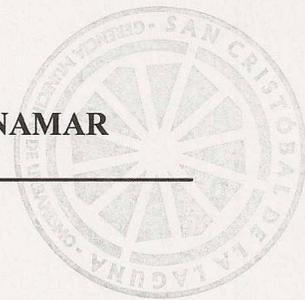
Pedro Cruz-Auñón Briones
Arquitecto





ANEXO A LAS INSTALACIONES DEL P.P.

ANEXO A LAS INSTALACIONES DEL PLAN PARCIAL LAGUNAMAR



El proyecto de urbanización llevará un Anexo del ajardinado, incluido la instalación de riego automatizado.

Solución adoptada para el sector:

El sector posee una vegetación natural, que se redacta en el Anexo de Contenido Ambiental, y la que se pretende aprovechar para la realización de las zonas verdes del sector, el cual tiene una superficie de 7.358 m². (SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS).

A parte de esta zona de vegetación natural se propone que las parcelas que lindan con la TF-13, lleven una banda de 8 m. ajardinadas para amortiguar el ruido de esta vía rápida sobre esta zona urbana.

Con esta solución se consigue, por un lado un ahorro económico considerable al no tener que comprar plantas y por otro lado y mas importante, se intenta de esta manera mantener y proteger la fauna y flora existente en el entorno.

La zonas ajardinadas tendrá un sistema de riego de apoyo en caso de sequía para el correcto crecimiento y realización del ciclo biológico de las plantas.

Hay que tener en cuenta que las plantas se encuentran perfectamente adaptadas a las condiciones edáficas y climáticas de la zona.

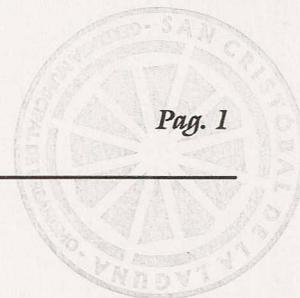
S/C de Tenerife, Julio de 2.002

Fdo.: Pedro Cruz-Auñón Briones
Arquitecto coleg. 357





PLAN DE ETAPAS



PLAN DE ETAPAS:

Debido a las circunstancias específicas de la entidad Promotora del Plan Parcial Construcciones Laguna, COLSA, S.A., Sociedad dedicada a la promoción y venta de viviendas, se prevé el desarrollo de la totalidad del ámbito en dos etapas teniendo en cuenta las características de la promoción a desarrollar, 125 viviendas.

Por tanto se propone el desarrollo del Plan Parcial mediante una sola Unidad de Ejecución y en una DOS ETAPAS, además en este caso concreto al ser propietario único, la gestión urbanística se ve enormemente simplificada.

A los efectos de los plazos de ejecución, se tendrá en cuenta la aplicación del art. 8º, apartado 4, correspondiente a las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de La Laguna, aprobado definitivamente.

Dicho apartado establece el plazo de SEIS AÑOS a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización para la ejecución de la Urbanización y seis meses para la presentación del Proyecto de Urbanización, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, de tal manera que la primera Etapa se desarrollara en los primeros tres años y la otra agotará el plazo legal..

Finalmente en cuanto al SISTEMA DE ACTUACIÓN se propone para este PLAN EL DE COMPENSACIÓN, con propietario único y por tanto sin necesidad de formar, ni por consiguiente gestionar la Junta de Compensación.

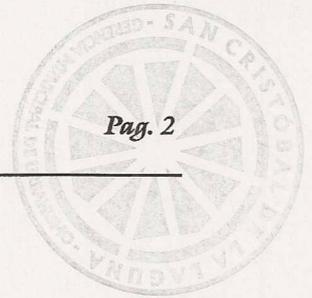
S/C de Tenerife, Julio de 2.002

Pedro Cruz-Auñón Briones
Arquitecto





ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



OBJETO Y CONTENIDO:

Este documento se realiza e incorpora a la documentación de este Plan Parcial en cumplimiento de lo establecido en los artículos 63 y 55 del vigente Reglamento de Planeamiento, adaptándose en cuanto a objeto y contenido a lo especificado en los mismos.

La evaluación económica que se hace tiene el grado de precisión que puede obtenerse en el nivel del Plan Parcial, ya que el coste real de las obras será solo conocido con exactitud a través de los Proyectos de urbanización que desarrollen las infraestructuras previstas en la propuesta de ordenación.

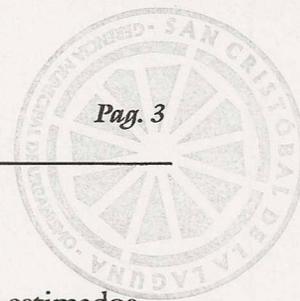
ESTRUCTURA Y METODOLOGÍA:

Para la aplicación de un sistema simplificado de costes y beneficios, se han llevado a cabo las valoraciones globales mas precisas posibles en los costes de urbanización de la única etapa de ejecución del Plan, atendiendo a la siguiente estructura general:

- Coste inicial de los terrenos.
- Coste de la urbanización.
- Coste de financiación.

Se calculan así los costes medios del suelo urbanizado y los costes totales del Promotor a los precios del mercado local en las fechas de redacción del Plan.

Para el cálculo de los ingresos se ha partido de los precios del mercado actual inmobiliario del suelo y de la edificación, asignando a cada uno de los usos pormenorizados con aprovechamientos lucrativos establecidos en la ordenación; los módulos correspondientes.



Del análisis comparativo de los costes calculados y de los ingresos estimados mediante el método expuesto, se concluye la viabilidad económico financiera del desarrollo, en cuanto a las propuestas de planeamiento realizadas a través del Plan Parcial.

CUANTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE COSTES E INGRESOS:

COSTE INICIAL DEL SUELO:

El coste de los terrenos incluidos en el sector es el primer factor fijo a considerar, y su evaluación se ha llevado a cabo a partir del valor inicial del suelo corregido en función de su topografía, posibles usos agrícolas y preparación del terreno para cultivos, además de la clasificación urbanística que ostenta en la actualidad (suelo apto para urbanizar).

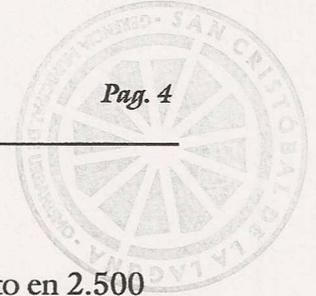
De acuerdo con ello se establece para todo el ámbito del Plan el siguiente módulo 1.000 Ptas./m².

El coste final del suelo será, considerando la totalidad de la superficie del Sector:

$$\text{Sup. Total} = 69.590 \text{ m}^2. \text{ a razón de } 1.000 \text{ Ptas./m}^2. = 69.590.000 \text{ Ptas.}$$

COSTES DIRECTOS DE URBANIZACIÓN:

El cálculo de los costes directos se ha fundamentado en el sistema convencional de módulos por metros cuadrados, desglosando luego la cantidad total de los diferentes capítulos que a continuación se detallan.



Se valora a efectos de coste, el coeficiente por metro cuadrado bruto en 2.500 Ptas./m²., que a su vez coincide prácticamente con la valoración de los módulos por metro cuadrado en 4.000 Ptas./m²., para los espacios libres y 10.000 Ptas./m²., para la red viaria.

En efecto, aplicando estos valores a las superficies calificadas como zonas verdes y red viaria resultan:

• 1º SUPUESTO:

Aplicando el módulo de 2.500 Ptas./m²., sobre el ámbito :

$$2.500 \text{ Ptas./m}^2. \times 69.590 \text{ m}^2. = 173.975.000 \text{ Ptas.}$$

• 2º SUPUESTO:

Utilizando los coeficientes:

10.000 Ptas./m². En el sistema viario.

4.000 Ptas./m². En los espacios libres.

$$10.000 \text{ Ptas./m}^2. \times 11.990 \text{ m}^2. = 119.900.000 \text{ Ptas.}$$

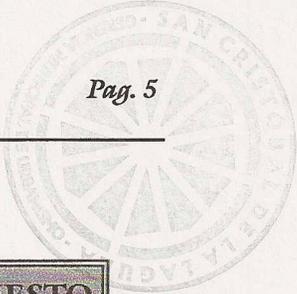
$$4.000 \text{ Ptas./m}^2. \times 7.506 \text{ m}^2. = 30.024.000 \text{ Ptas.}$$

TOTAL

149.924.000 Ptas.

Se toma, por tanto, como coste de ejecución de la urbanización, la cifra del primer supuesto: **173.975.000 Ptas.**

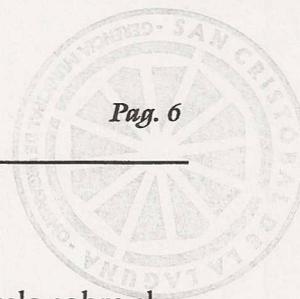
Los capítulos generales en que se han estructurado la valoración anterior y su porcentaje de participación en el coste global son los siguientes:



DESCRIPCIÓN DE CAPÍTULOS	%	PRESUPUESTO
MOVIMIENTOS DE TIERRAS	16%	27.836.000 Ptas.
MUROS DE CONTENCIÓN	2%	3.479.500 Ptas.
RED VIARIA	40%	69.590.000 Ptas.
RED DE AGUAS RESIDUALES	8%	13.918.000 Ptas.
EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.	3%	5.219.250 Ptas.
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	4%	6.959.000 Ptas.
RED DE RIEGO	4%	6.959.000 Ptas.
RED DE ALTA TENSIÓN	6%	10.438.500 Ptas.
RED DE BAJA TENSIÓN	7%	12.178.250 Ptas.
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	6%	10.438.500 Ptas.
CANALIZACIÓN DE TELEFONÍA	1%	1.739.750 Ptas.
ZONAS VERDES	3%	5.219.250 Ptas.
TOTAL	100%	173.975.000 Ptas.

REPERCUSIÓN DEL SUELO URBANIZADO SOBRE EL COSTE DE LA EDIFICACIÓN:

La determinación estimativa de los ingresos se ha basado, para la realización de este estudio, exclusivamente en la venta de suelo neto de parcelas con aprovechamiento lucrativo. La estimación de los precios unitarios del suelo en cada uso pormenorizado se ha fundamentado en el cálculo del valor de adquisición de la capacidad neta edificatoria de cada parcela enajenable.



Este valor de adquisición equivale a la repercusión del factor del suelo sobre el coste de mercado de la superficie edificada (techo). Obteniéndose así el valor de repercusión del suelo la edificabilidad total de la parcela, se calcula directamente el precio unitario de venta del suelo neto o superficie total de la misma

Los módulos establecidos para cada uno de los usos previstos en la ordenación propuesta, se reducen solo a uno, puesto que el uso y tipología es único. Los precios del mercado inmobiliario en la zona litoral correspondiente a la comarca donde se ubica el sector, son los siguientes:

Usos pormenorizados	Repercusión del suelo
Vivienda unifamiliar	15.000 Ptas./m ² /c.

Luego los ingresos totales previstos serían:

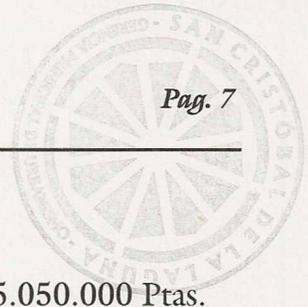
$$31.670 \text{ m}^2./\text{c.} \times 15.000 \text{ Ptas.} = 475.050.000 \text{ Ptas.}$$

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS:

Para el cálculo de los mismos, además de las premisas en cuanto a fijación de módulos indicado se tendrán en cuenta las siguientes.

- No se consideran en principio los gastos financieros ya que se utiliza capital propio, disponible por la Promotora del Plan Parcial Construcciones Laguna, COLSA, S.A.

Comparando los ingresos calculados: 475.050.000 Ptas., frente a los costes previstos resulta:



INGRESOS 475.050.000 Ptas.

GASTOS:

Suelo 69.590.000 Ptas.

Urbanización 149.924.000 Ptas.

Honorarios 18.000.000 Ptas.

Total Gastos 237.514.000 Ptas.

BENEFICIO TEÓRICO 237.536.000 Ptas.

De la aplicación de las cifras mencionadas se desprende pues la viabilidad económica de la operación, sobre todo si se entiende en su totalidad la previsión de la Promotora, ofreciendo un producto final (Viviendas terminadas), con unos costes de repercusión asequibles para la venta de las viviendas.

S/C de Tenerife, Julio de 2.002

Pedro Cruz-Auñón Briones
Arquitecto





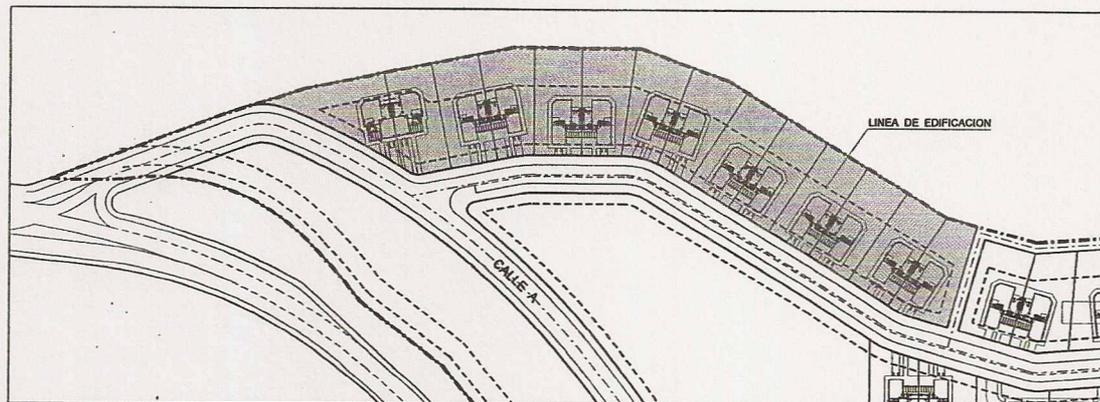
PLAN PARCIAL LAGUNAMAR. *Anexo a la Memoria de Ordenación*

FICHAS URBANÍSTICAS DE PARCELAS

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR



FICHA URBANISTICA MANZANA A

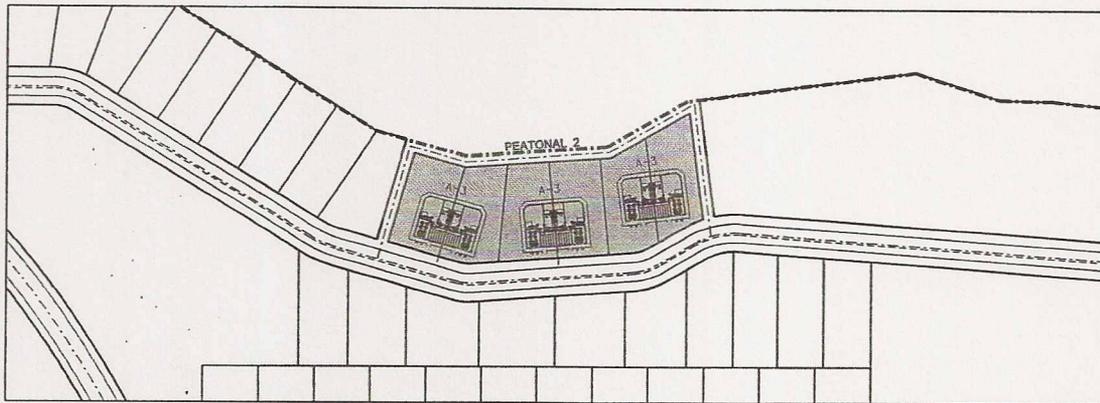


ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE PARCELA	4.940m ²
EDIFICABILIDAD	0,70m ² /m ²
USO	RESIDENCIAL
m ² CONSTRUIDOS	3.458m ²
Nº DE VIVIENDAS	14
m ² DE VIVIENDA	247
SISTEMA DE ORDENACION	CJ-2
OCUPACION	35%
DOMINIO	PRIVADO
Nº DE PLANTAS	2P
RETRANQUEOS	3m A LINDEROS y 8m ENTRE EDIFICIOS EN AGRUPACION DE VIVIENDAS

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR

FICHA URBANISTICA MANZANA B

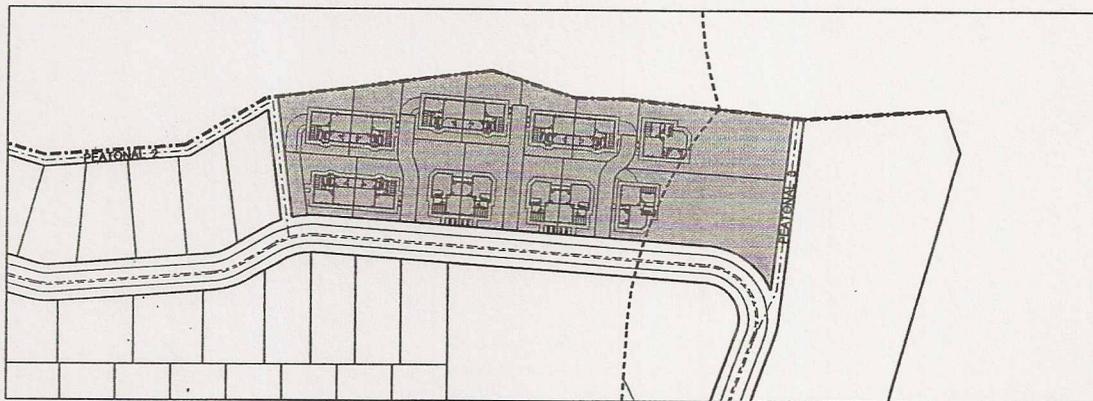
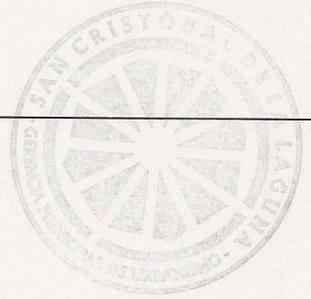


ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE PARCELA	2.109m ²
EDIFICABILIDAD	0,70m ² /m ²
USO	RESIDENCIAL
m ² CONSTRUIDOS	1.476m ²
Nº DE VIVIENDAS	6
m ² DE VIVIENDA	246
SISTEMA DE ORDENACION	CJ-2
OCUPACION	35%
DOMINIO	PRIVADO
Nº DE PLANTAS	2P
RETRANQUEOS	3m A LINDEROS y 8m ENTRE EDIFICIOS EN AGRUPACION DE VIVIENDAS

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR

FICHA URBANISTICA MANZANA C

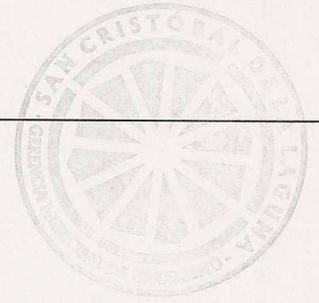


LIMITE DE PROTECCION
DE COSTAS

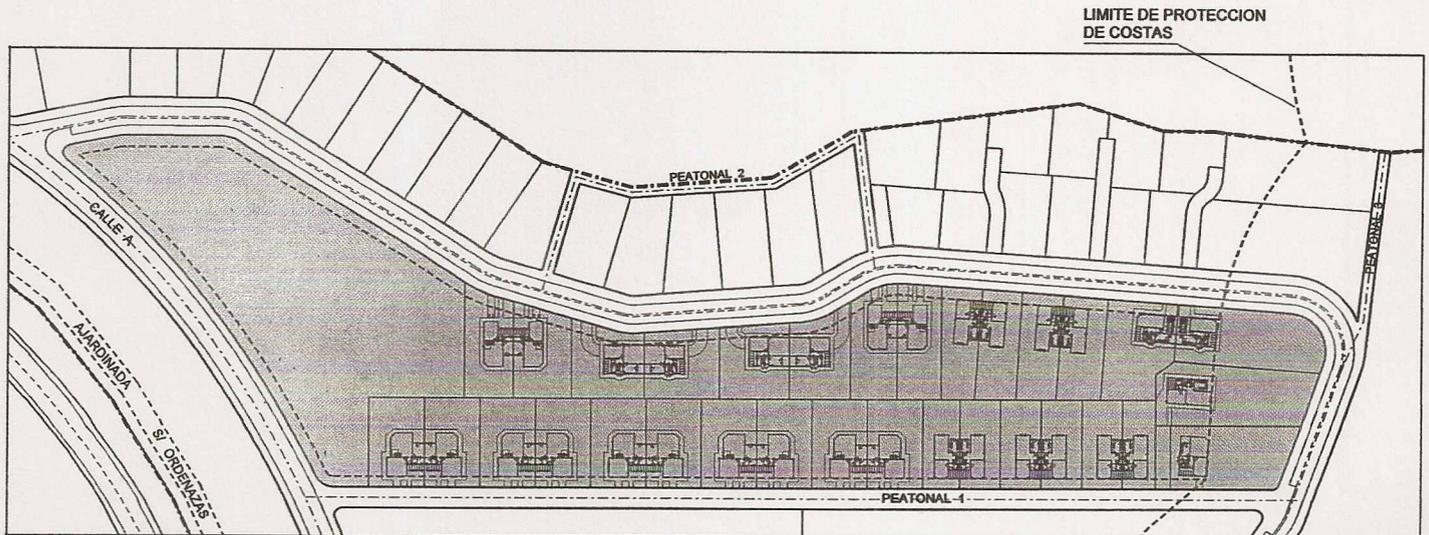
ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE PARCELA	4.921m ²
EDIFICABILIDAD	0,70m ² /m ²
USO	RESIDENCIAL
m ² CONSTRUIDOS	3.445m ²
Nº DE VIVIENDAS	14
m ² DE VIVIENDA	246
SISTEMA DE ORDENACION	CJ-2
OCUPACION	35%
DOMINIO	PRIVADO
Nº DE PLANTAS	2P
RETRANQUEOS	3m A LINDEROS y 8m ENTRE EDIFICIOS EN AGRUPACION DE VIVIENDAS

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR



FICHA URBANISTICA MANZANA D

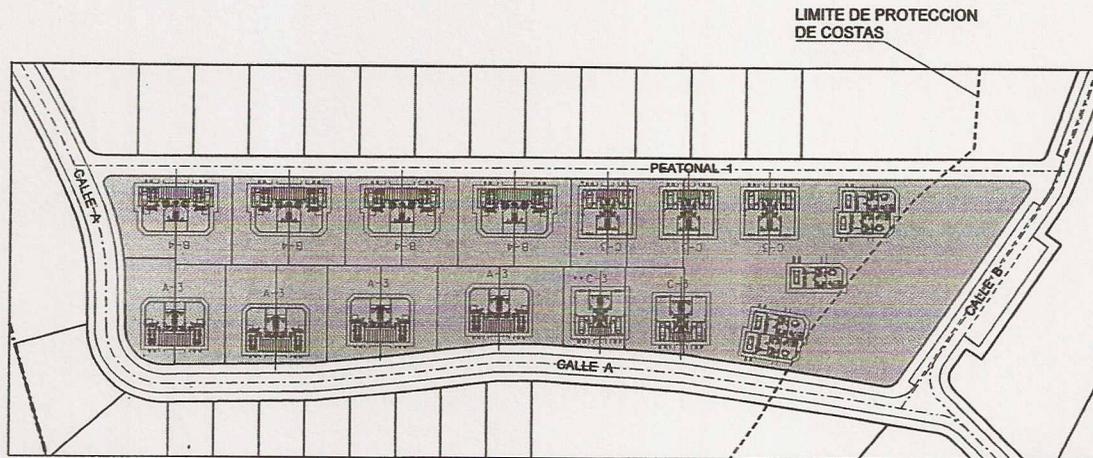
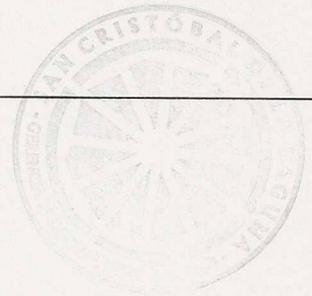


ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE PARCELA	15.812m ²
EDIFICABILIDAD	0,70m ² /m ²
USO	RESIDENCIAL
m ² CONSTRUIDOS	11.068m ²
Nº DE VIVIENDAS	45
m ² DE VIVIENDA	247
SISTEMA DE ORDENACION	CJ-2
OCUPACION	35%
DOMINIO	PRIVADO
Nº DE PLANTAS	2P
RETRANQUEOS	3m A LINDEROS y 8m ENTRE EDIFICIOS EN AGRUPACION DE VIVIENDAS

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR

FICHA URBANISTICA MANZANA E

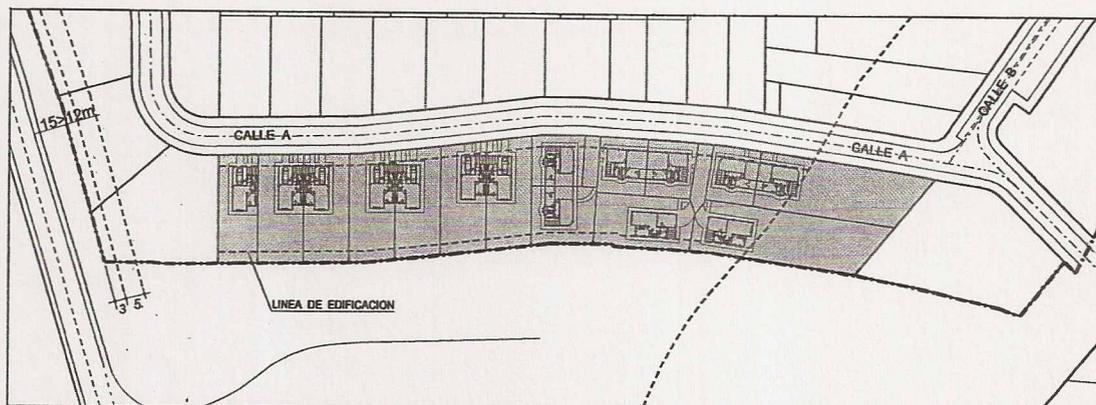
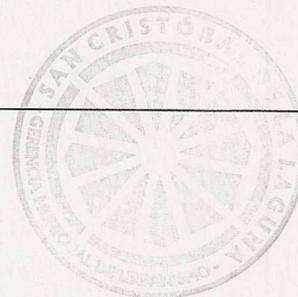


ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE PARCELA	10.860m ²
EDIFICABILIDAD	0,70m ² /m ²
USO	RESIDENCIAL
m ² CONSTRUIDOS	7.602m ²
Nº DE VIVIENDAS	31
m ² DE VIVIENDA	245
SISTEMA DE ORDENACION	CJ-2
OCUPACION	35%
DOMINIO	PRIVADO
Nº DE PLANTAS	2P
RETRANQUEOS	3m A LINDEROS y 8m ENTRE EDIFICIOS EN AGRUPACION DE VIVIENDAS

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR

FICHA URBANISTICA MANZANA F

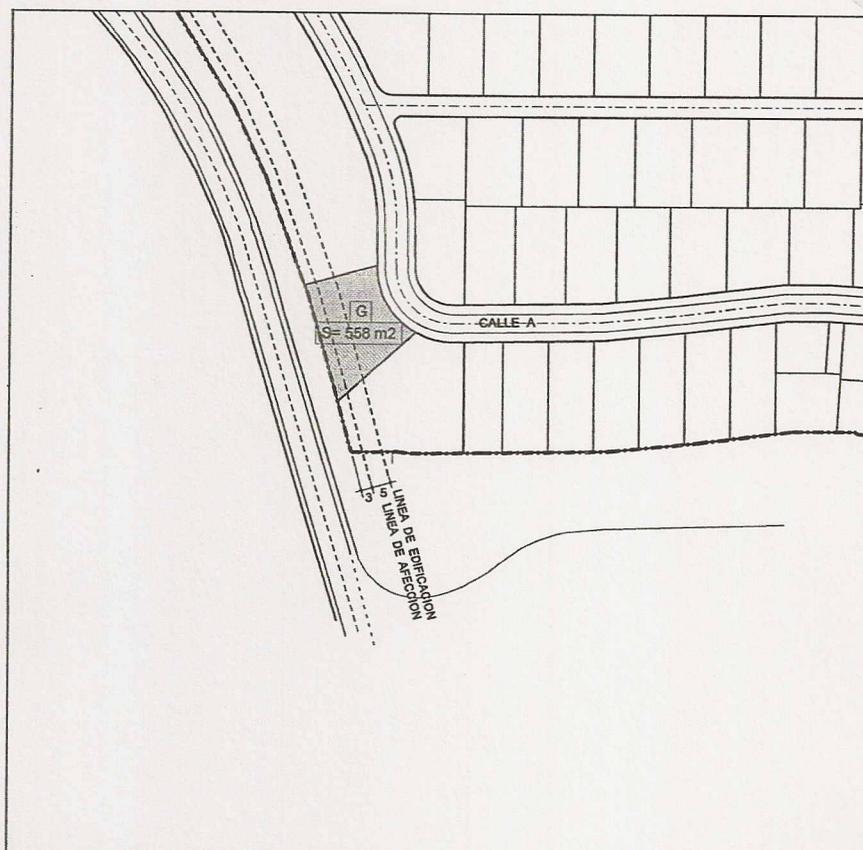
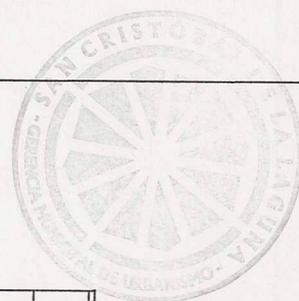


ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE PARCELA	5.223m ²
EDIFICABILIDAD	0,70m ² /m ²
USO	RESIDENCIAL
m ² CONSTRUIDOS	3.656m ²
Nº DE VIVIENDAS	15
m ² DE VIVIENDA	246
SISTEMA DE ORDENACION	CJ-2
OCUPACION	35%
DOMINIO	PRIVADO
Nº DE PLANTAS	2P
RETRANQUEOS	3m A LINDEROS y 8m ENTRE EDIFICIOS EN AGRUPACION DE VIVIENDAS

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR

FICHA URBANISTICA MANZANA G

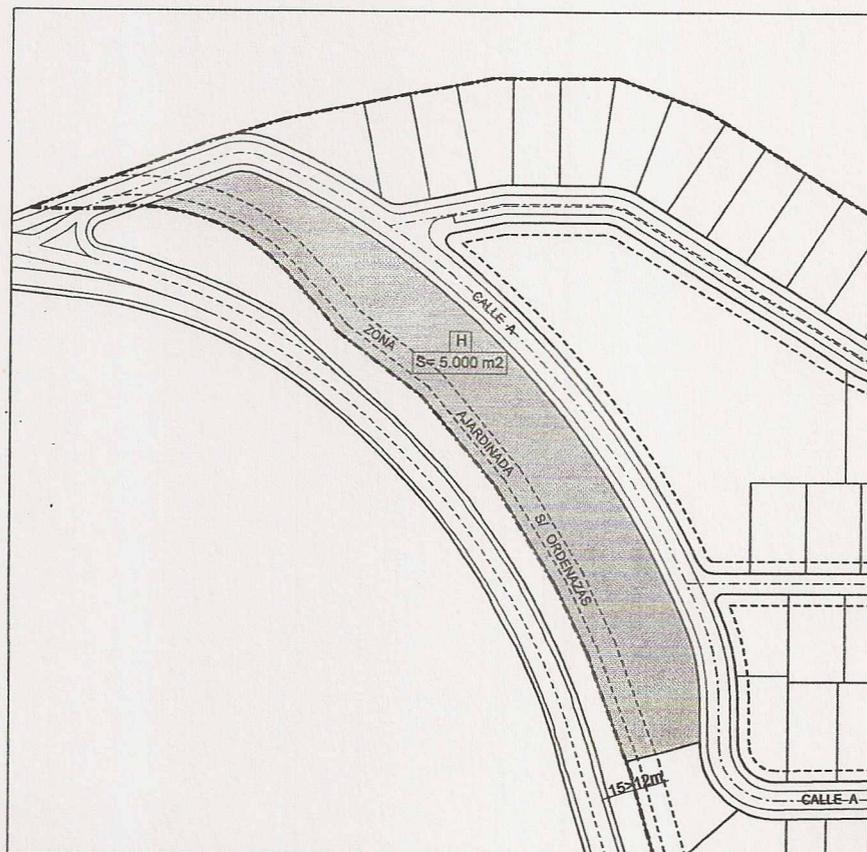


ESCALA 1/1.000

SUPERFICIE PARCELA	558m ²
EDIFICABILIDAD	0,70m ² /m ²
USO	DOTACION SOCIAL
m ² CONSTRUIDOS	391 (DOTACION no computa Edificabilidad)
Nº DE VIVIENDAS	
m ² DE VIVIENDA	
SISTEMA DE ORDENACION	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
OCUPACION	Articulo 310 PGOU.
DOMINIO	PUBLICO
Nº DE PLANTAS	2P
RETRANQUEOS	3m A LINDEROS y 8m ENTRE EDIFICIOS EN AGRUPACION DE VIVIENDAS

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR

FICHA URBANISTICA MANZANA H



ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE PARCELA	5.000m ²
EDIFICABILIDAD	
USO	DOCENTE
m ² CONSTRUIDOS	
Nº DE VIVIENDAS	
m ² DE VIVIENDA	
SISTEMA DE ORDENACION	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
OCUPACION	Articulo 310 PGOU.
DOMINIO	PUBLICO
Nº DE PLANTAS	2P
RETRANQUEOS	3m A LINDEROS y 8m ENTRE EDIFICIOS EN AGRUPACION DE VIVIENDAS

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR



FICHA URBANISTICA MANZANA I

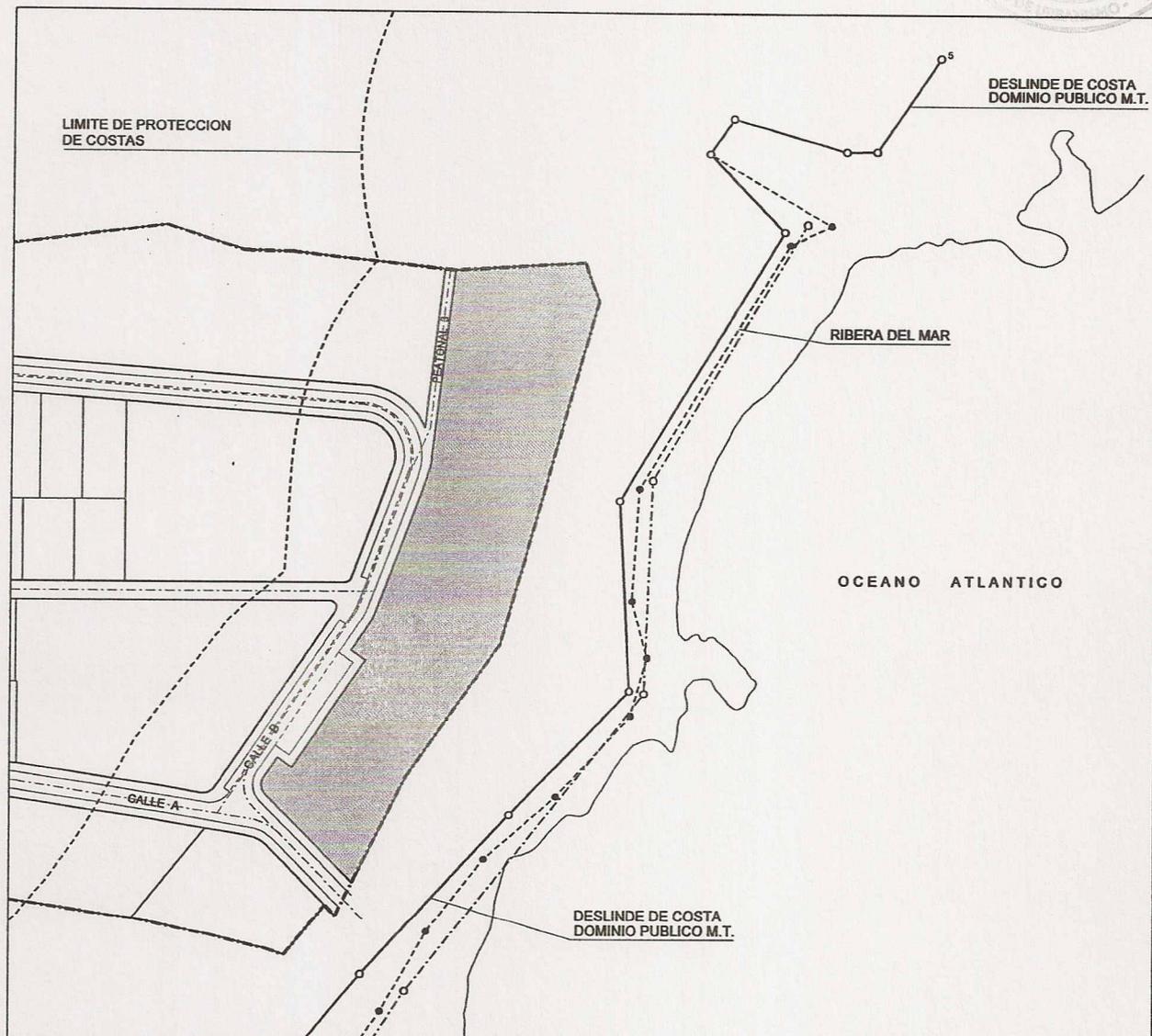
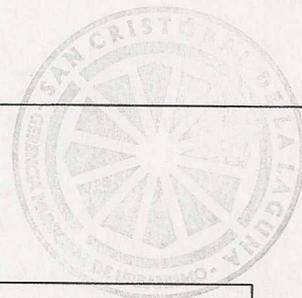


ESCALA 1/1.000

SUPERFICIE PARCELA	819m2
EDIFICABILIDAD	0,70m2/m2
USO	COMERCIAL
m2 CONSTRUIDOS	574m2
Nº DE VIVIENDAS	
m2 DE VIVIENDA	
SISTEMA DE ORDENACION	TERCIARIO
OCUPACION	Articulo 310 PGOU.
DOMINIO	PRIVADO
Nº DE PLANTAS	2P
RETRANQUEOS	3m A LINDEROS y 8m ENTRE EDIFICIOS EN AGRUPACION DE VIVIENDAS

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR

FICHA URBANISTICA MANZANA J

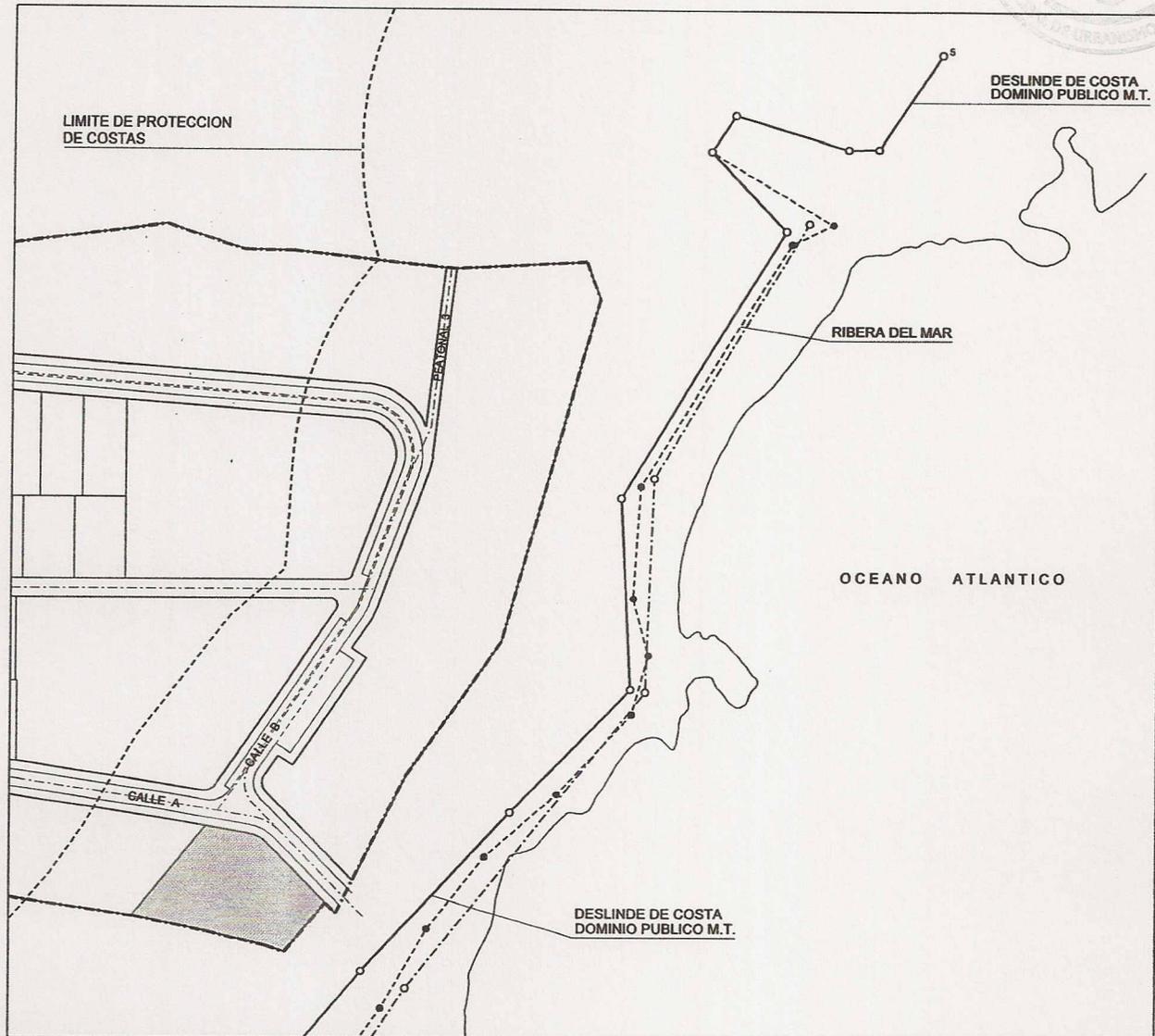


ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE PARCELA	6.199m ²
EDIFICABILIDAD	
USO	ZONA VERDE
m ² CONSTRUIDOS	
Nº DE VIVIENDAS	
m ² DE VIVIENDA	
SISTEMA DE ORDENACION	
OCUPACION	
DOMINIO	PUBLICO
Nº DE PLANTAS	
RETRANQUEOS	

PLAN PARCIAL LAGUNAMAR

FICHA URBANISTICA MANZANA K



ESCALA 1/2.000

SUPERFICIE PARCELA	1.159m ²
EDIFICABILIDAD	
USO	ZONA VERDE
m ² CONSTRUIDOS	
Nº DE VIVIENDAS	
m ² DE VIVIENDA	
SISTEMA DE ORDENACION	
OCUPACION	
DOMINIO	PUBLICO
Nº DE PLANTAS	
RETRANQUEOS	



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



ESTUDIO VOLUMETRICO
arq. P. CRUZ-AUÑÓN





FOTOGRAFICA



LIMITACION DEL AREA D'