

MEMORIA

ÍNDICE:

- I. ANTECEDENTES
- II. MEMORIA DE INFORMACION
- III. ORDENACION Y DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION
- IV. ACCESIBILIDAD
- V. MEMORIA DE CONTENIDO AMBIENTAL.
- VI. MEMORIA BASICA DE INSTALACIONES.
- VII. ESTUDIO ECONOMICO.

[Handwritten scribbles and marks on the left margin]

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
LA LAGUNA-FEBRERO 2000



Edo. Cefarino José Marrero Fariña

UNIDAD DE ACTUACIÓN: Identificación:
 Situación: Planos:

	Tipologías	m ² s	m ² c/m ² s	m ² c
Edificabilidad:	1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Equipamientos:	Espacios libres	m ²	<input type="text"/>	Total suelo unidad	<input type="text" value="20.548"/>	m ² s
	Docente	m ²	<input type="text" value="8.429"/>	Total suelo edificable	<input type="text" value="8.913"/>	m ² s
	Deportivo	m ²	<input type="text"/>	Total edificabilidad	<input type="text" value="8.913"/>	m ² c
	Sociocultural	m ²	<input type="text"/>	Total de cesiones	<input type="text" value="11.635"/>	m ² s
	Viaro	m ²	<input type="text" value="3.206"/>	Edificabilidad media	<input type="text" value="0,43"/>	m ² c/ m ² s


Gestión: Sistema Público / Cooperación

Observaciones: La ordenación detallada del ámbito de la unidad será definida por el Plan Espacial de la Montaña de El Drago que, manteniendo los aprovechamientos y cesiones convenidos, determinará la localización de la edificación, tipología y altura de la misma, y la red viaria.

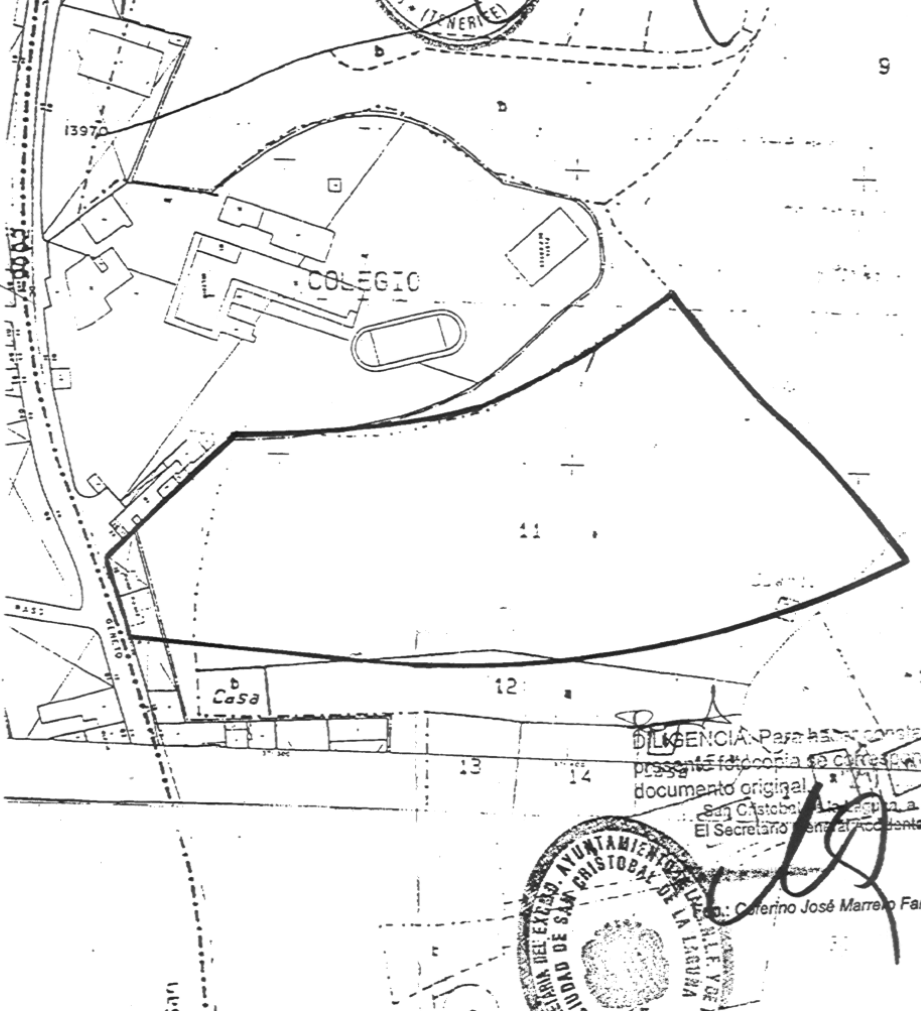
San Cristóbal de la Laguna, a 21 MAR. 2000
 El Secretario General Accidental



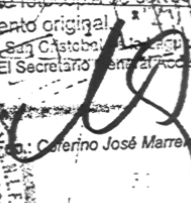
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO		CO-7
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA		FECHA: FEBRERO 2000
IDENTIFICACION:	UNIDAD DE ACTUACION CO-7 ^o en Pleno adoptado en sesión el día 10 de Marzo de 2000	
PLANO:	CATASTRAL	ESCALA: 1:2000




SECRETARÍA GENERAL ACCTAL
Caterino José Marrero Fariña




DILIGENCIA Para la homologación
presente fotocopia de Cartas y plano
documento original
San Cristóbal de La Laguna a
El Secretario General Acctal



Caterino José Marrero Fariña



Aprobado definitivamente
mediante orden departamental
de: 05 MAYO 2000



RESOLUCIÓN.- Aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno, adoptado en el día 10 de Marzo de 2000, a las 15 horas.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA LAGUNA-FEBRERO 2000

Secretario General: José Marrero Farina

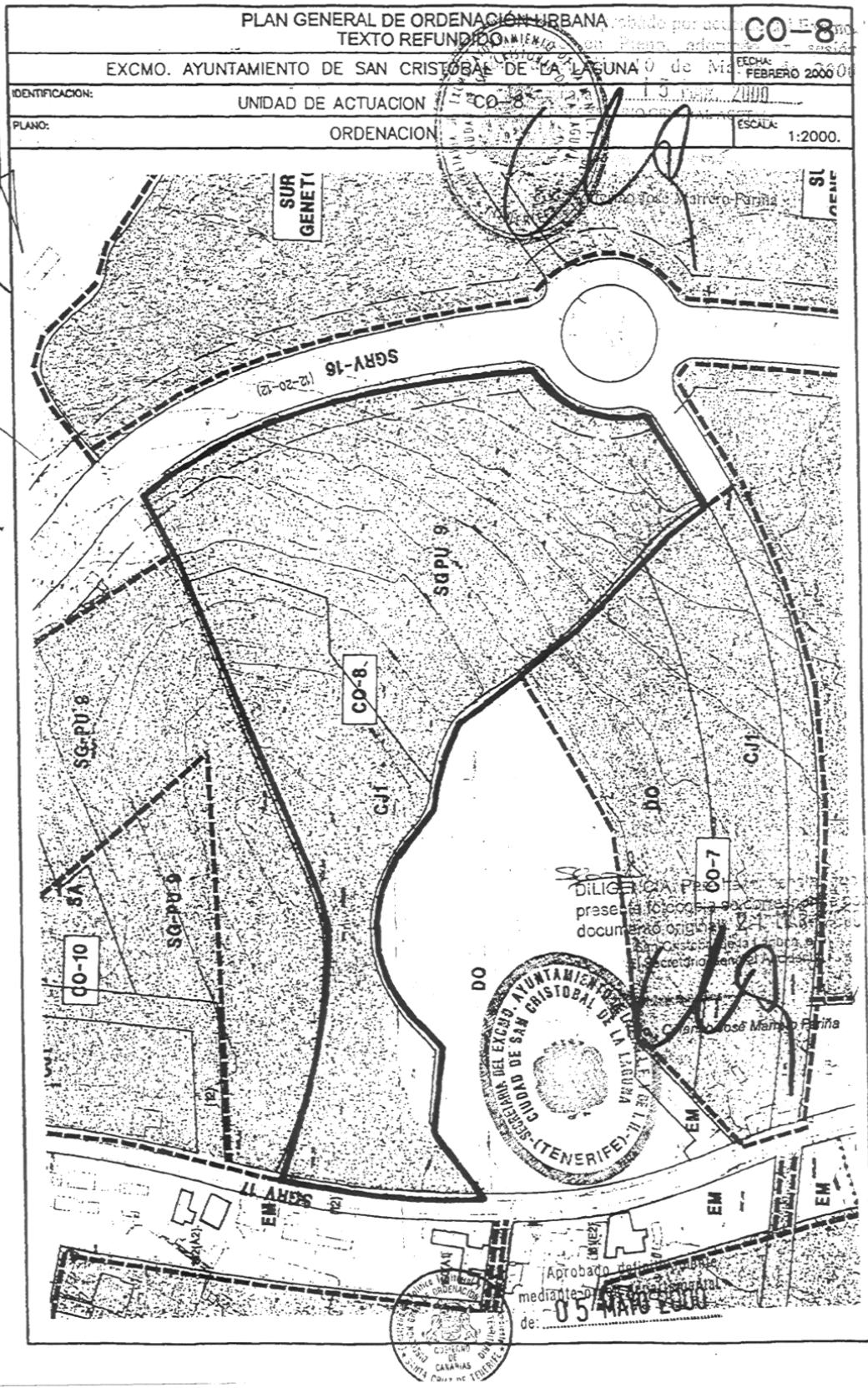
[Handwritten signature]

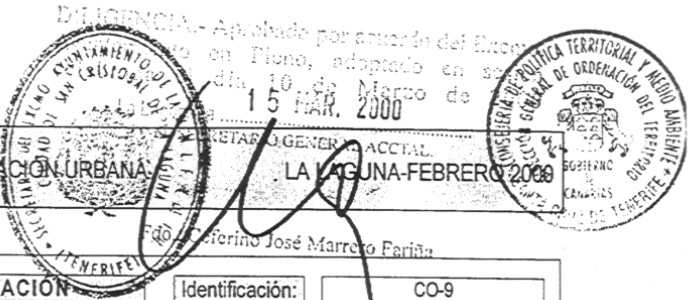
UNIDAD DE ACTUACIÓN		Identificación: CO-8																											
Situación: Montaña de El Drago. Geneto		Planos: (15-1)																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Tipologías</th> <th>m² s</th> <th>m²c/m²s</th> <th>m²c</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td>1</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td>12.764</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td>3</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td>4</td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> <td><input type="text"/></td> </tr> </tbody> </table>						Tipologías	m ² s	m ² c/m ² s	m ² c	Edificabilidad:	1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	12.764		2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Tipologías	m ² s	m ² c/m ² s	m ² c																									
Edificabilidad:	1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	12.764																									
	2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																									
	3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																									
	4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>																									
Equipamientos:																													
Espacios libres	m ²	<input type="text" value="19.145"/>	Total suelo unidad	<input type="text" value="31.909"/> m ² s																									
Docente	m ²	<input type="text"/>	Total suelo edificable	<input type="text" value="12.764"/> m ² s																									
Deportivo	m ²	<input type="text"/>	Total edificabilidad	<input type="text" value="12.764"/> m ² c																									
Sociocultural	m ²	<input type="text"/>	Total de cesiones	<input type="text" value="19.145"/> m ² s																									
Viaro	m ²	<input type="text"/>	Edificabilidad media	<input type="text" value="0,40"/> m ² c/ m ² s																									
Gestión: Sistema <input type="text"/> Público / Cooperación																													
Observaciones: La ordenación detallada del ámbito de la unidad será definida por el Plan Especial de la Montaña de El Drago que, manteniendo los equipamientos y cesiones convenidos, determinará la localización de la edificación, tipología y altura de la misma, y la red viaria.																													

documento original. 21 MAR 2000
San Cristóbal de La Laguna
El Secretario General: José Marrero Farina



[Handwritten signature]
Cefe. José Marrero Farina





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
LA LAGUNA-FEBRERO 2000

UNIDAD DE ACTUACIÓN Identificación:
 Situación: Planos:

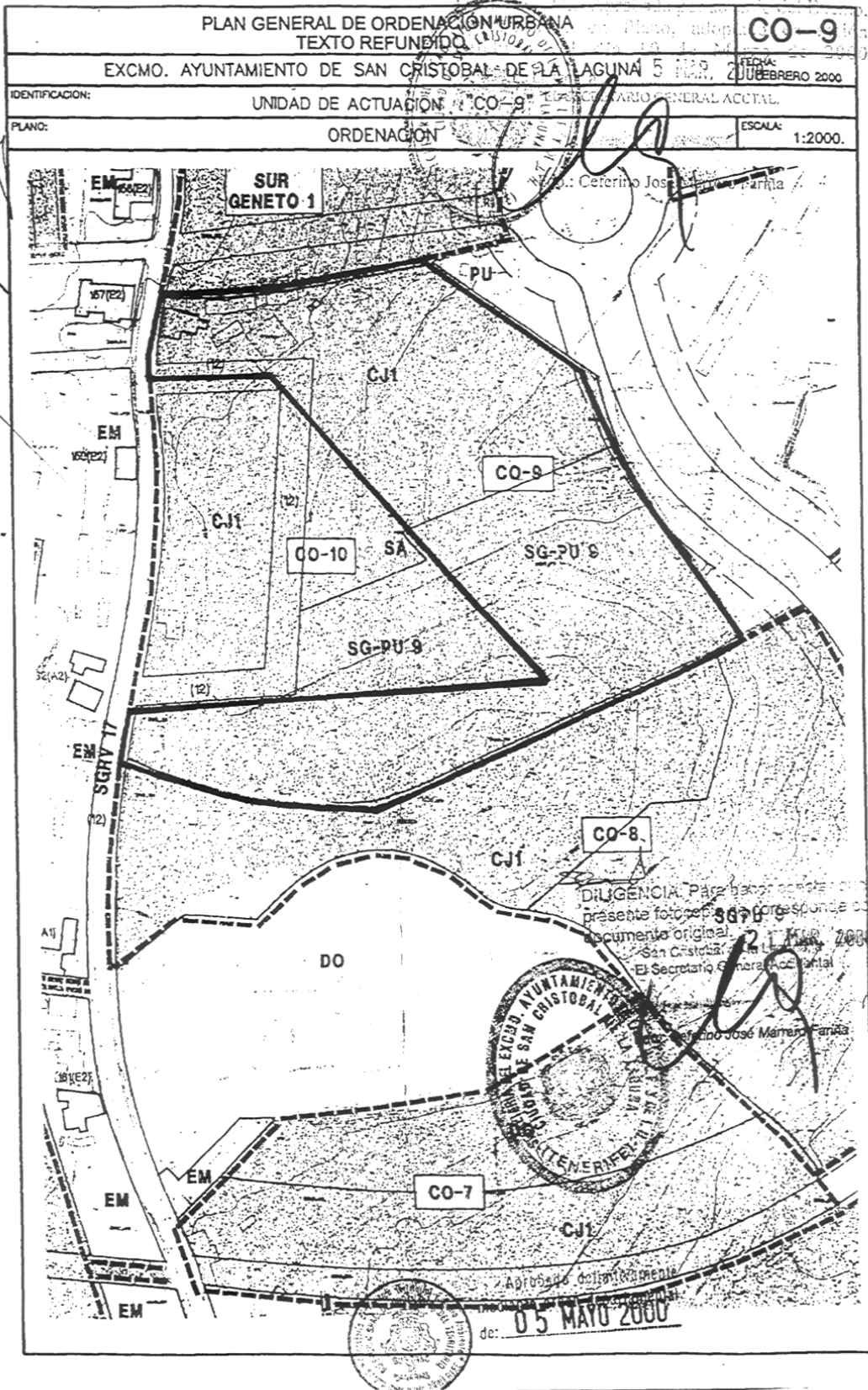
	Tipologías	m ² s	m ² c/m ² s	m ² c
Edificabilidad:	1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	5.111
	2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Equipamientos:					
Espacios libres	m ²	<input type="text" value="3.954"/>	Total suelo unidad	<input type="text" value="12.776"/>	m ² s
Docente	m ²	<input type="text"/>	Total suelo edificable	<input type="text" value="5.111"/>	m ² s
Deportivo	m ²	<input type="text"/>	Total edificabilidad	<input type="text" value="5.111"/>	m ² c
Sociocultural	m ²	<input type="text"/>	Total de cesiones	<input type="text" value="7.666"/>	m ² s
Viaro	m ²	<input type="text" value="2.102"/>	Edificabilidad media	<input type="text" value="0,40"/>	m ² c/ m ² s

Gestión: Sistema

Observaciones: La ordenación detallada del ámbito de la unidad será definida por el Plan Espacial de la Montaña de El Drago que, manteniendo los usos, equipamientos y cesiones convenidos, determinará la localización de la edificación, tipología y altura de la misma, y la red viaria.



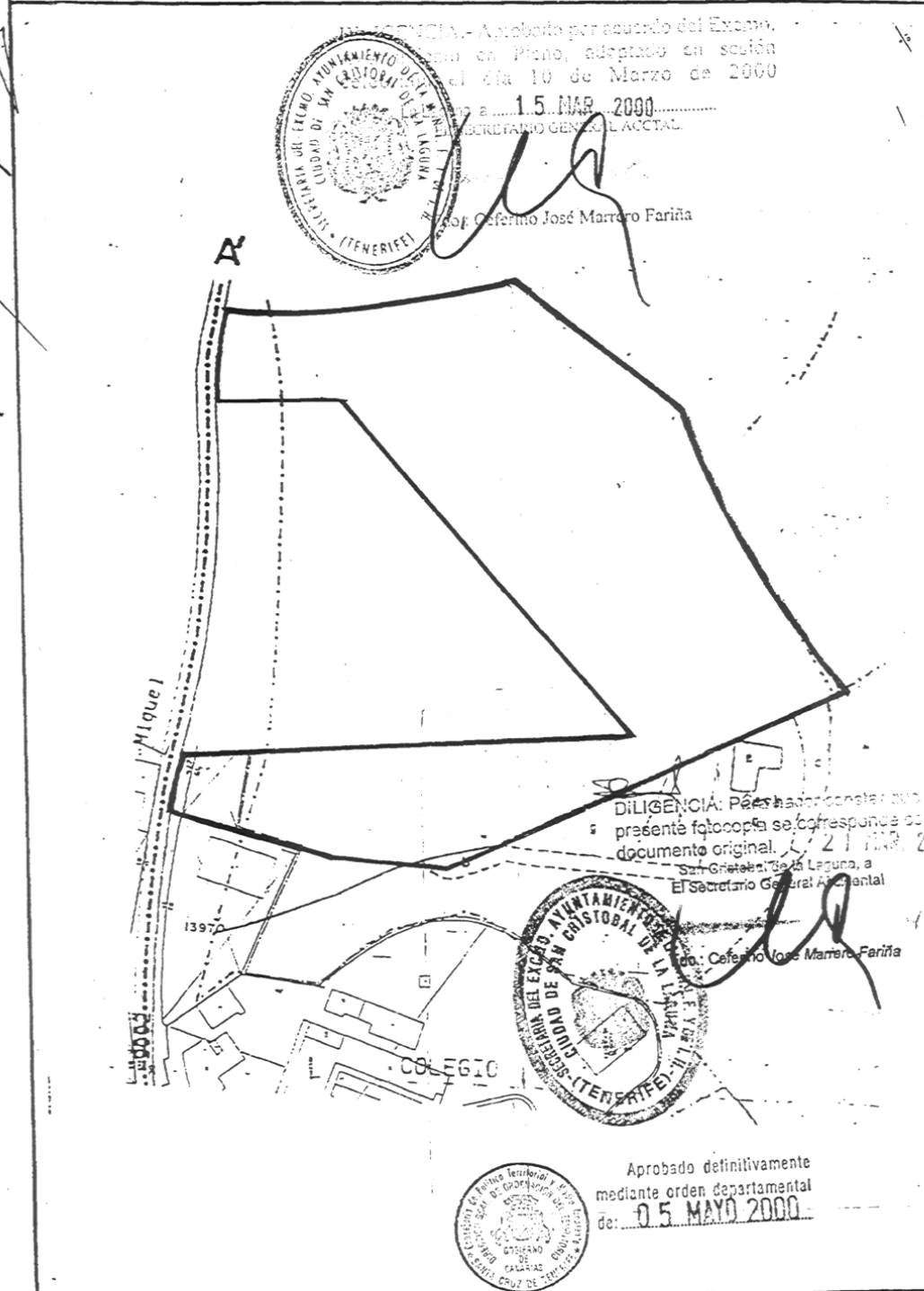


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
TEXTO REFUNDIDO **CO-9**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA FECHA:
FEBRERO 2000

IDENTIFICACION: UNIDAD DE ACTUACION "CO-9"

PLANO: CATRAL ESCALA:
1:2000.



DILIGENCIA: Aprobado por acuerdo del Excmo.
Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna
en Pleno, adaptado en sesión
del día 10 de Marzo de 2000
a las 15 MAR 2000
El Secretario General de la U.A.
Don Cefeino José Marrero Fariña

DILIGENCIA: Para hacer constar que la
presente fotocopia se corresponde con el
documento original.
San Cristóbal de La Laguna, a
27 MAR 2000
El Secretario General de la U.A.
Don Cefeino José Marrero Fariña

Aprobado definitivamente
mediante orden departamental
de: 05 MAYO 2000

DILIGENCIA.- Aprobada por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Maza, adoptado en sesión de fecha 10 de Marzo de 2000 a las 15 MAR. 2000



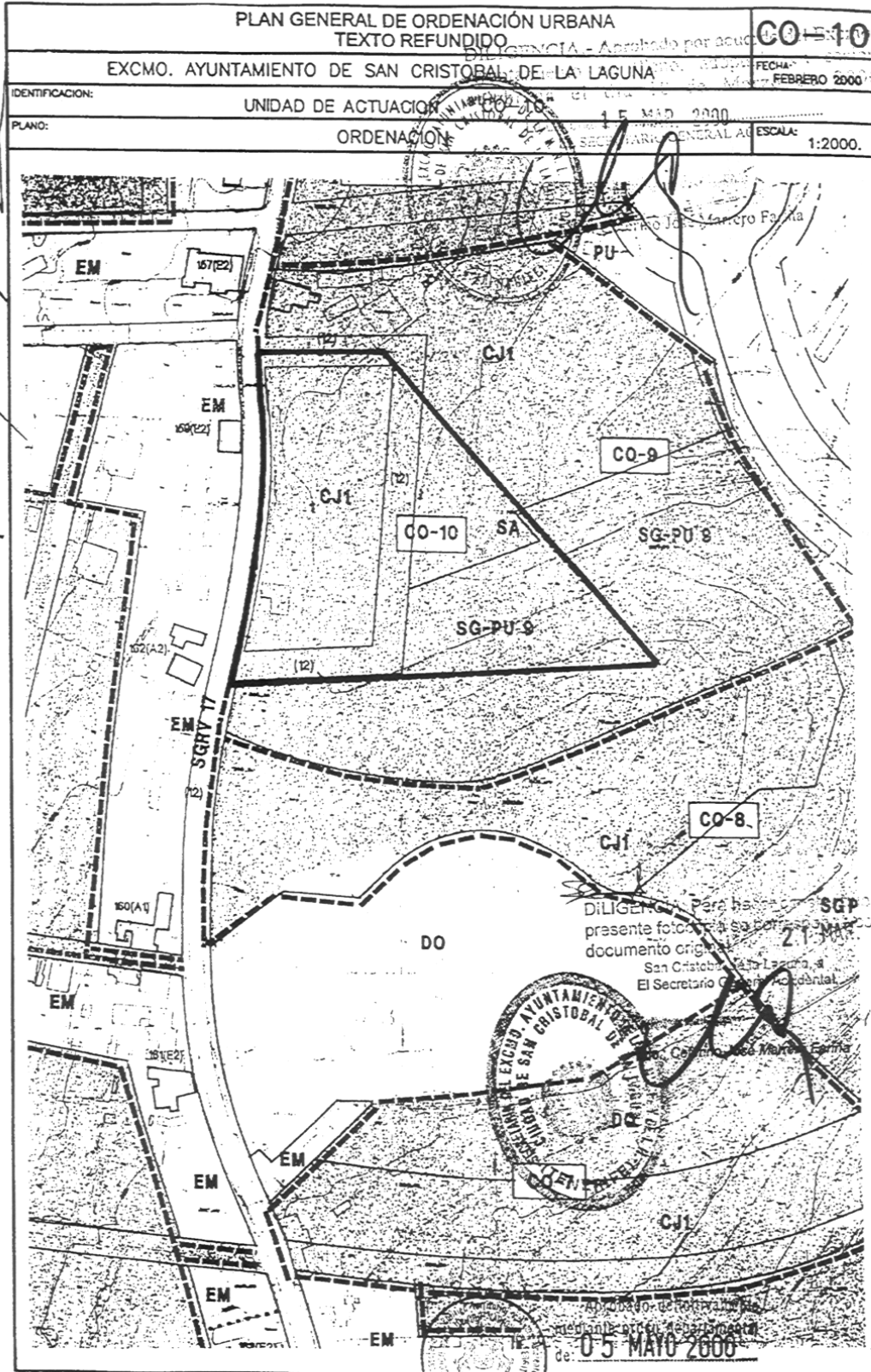
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA LAGUNA-FEBRERO 2000
 Fdo.: Celerino José Marrero Fariña

UNIDAD DE ACTUACIÓN		Identificación: CO-10																					
Situación:	Montaña de El Drago. Geneto	Planos:	(15-1)																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologías</th> <th>m² s</th> <th>m²c/m²s</th> <th>m²c</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Edificabilidad: 1</td> <td></td> <td></td> <td>10.060</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Tipologías	m ² s	m ² c/m ² s	m ² c	Edificabilidad: 1			10.060	2				3				4			
Tipologías	m ² s	m ² c/m ² s	m ² c																				
Edificabilidad: 1			10.060																				
2																							
3																							
4																							
Equipamientos:																							
Espacios libres	m ² 14.834	Total suelo unidad	25.150 m ² s																				
Docente	m ²	Total suelo edificable	10.060 m ² s																				
Deportivo	m ²	Total edificabilidad	10.060 m ² c																				
Sociocultural	m ²	Total de cesiones	15.090 m ² s																				
Viarío	m ² 256	Edificabilidad media	0,40 m ² c/ m ² s																				
Gestión: Sistema / Público / Cooperación																							

Observaciones: La ordenación detallada del ámbito de la unidad será definida por el Plan Espacial de la Montaña de El Drago que, manteniendo los usos y cesiones ya previstos en los planes anteriores, determinará la localización de la edificación que corresponde con el mismo, y la red viaria.



San Cristóbal de la Laguna, a 15 de Febrero de 2000.
 El Secretario General Accidental
 Fdo.: Celerino José Marrero Fariña



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA TEXTO REFUNDIDO		CO-10
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA		FECHA: FEBRERO 2000
IDENTIFICACION: UNIDAD DE ACTUACION "CO- 10		
PLANO:	CATASTRAL	ESCALA: 1:2000.

Fdo. Cefeino José Marrero Fariña

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente fotocopia se corresponde con el documento original.

21 MAR. 2000

San Cristobal de la Laguna, a

 El Secretario General Municipal

 Cefeino José Marrero Fariña

Aprobado definitivamente

 mediante orden departamental

 de: 05 MAYO 2000

I.2.4.- Convenios Urbanísticos.

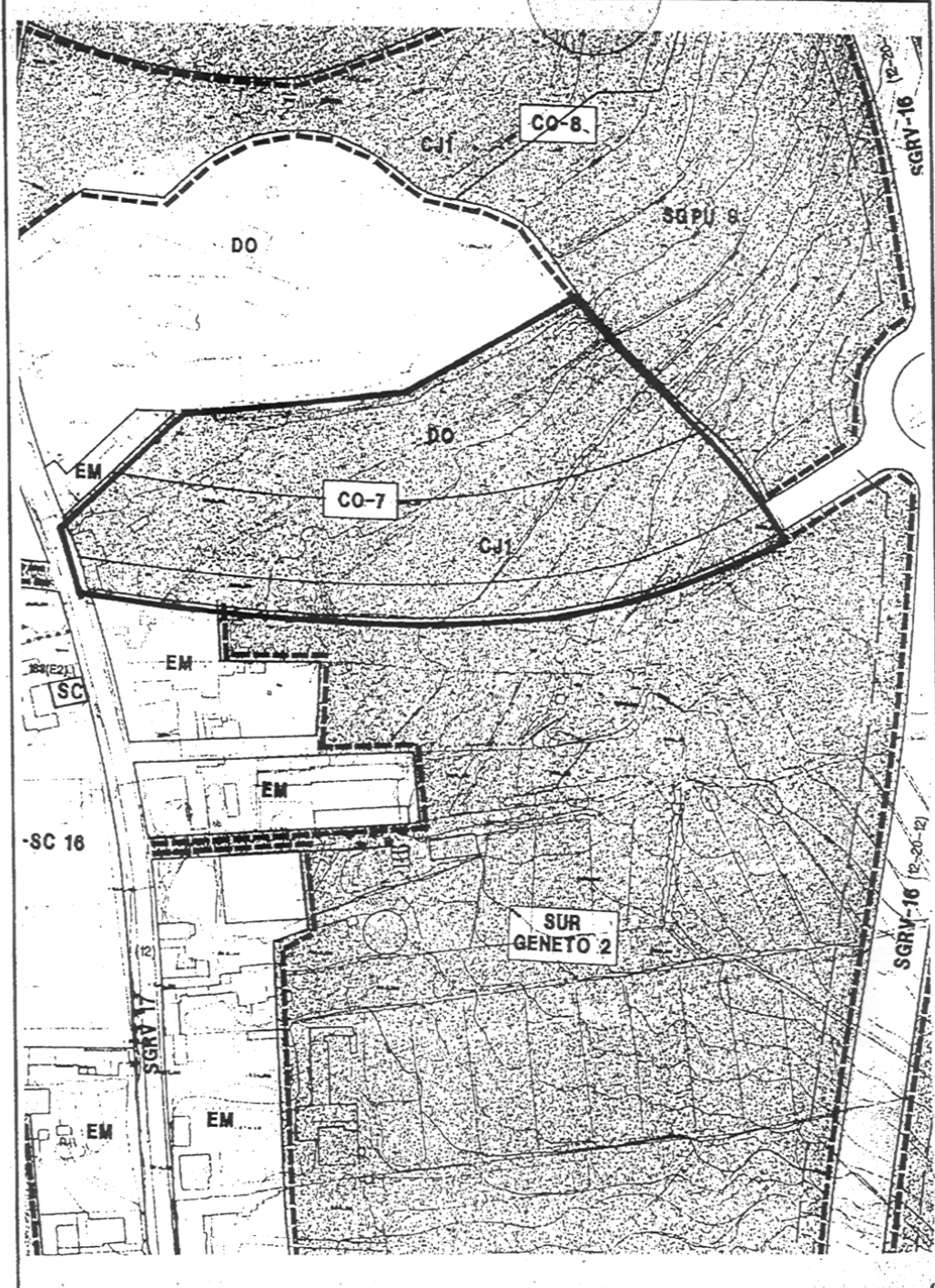
Cada una de las unidades de actuación es plasmación de los convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y cada uno de los propietarios de los terrenos que comprende este Plan Especial, (Se adjuntan dichos convenios.).

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA CO-7

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA FECHA: MARZO 1999.

IDENTIFICACION: CONVENIO URBANISTICO "CO-7" orden: urbanismo

PLANO: ORDENACION ESCALA: 0,5 mm 1:2000.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA
SECCION IV.-URBANISMO



CONVENIO URBANÍSTICO SOBRE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE TERRENOS SITOS EN SAN MIGUEL DE GENETO, PROPIEDAD DE DON MANUEL GARCÍA GONZÁLEZ

En La Laguna, a 26 de Noviembre de 1997

REUNIDOS

De una parte, **Don Elfidio Alonso Quintero**, Alcalde-Presidente del **Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna**, debidamente facultado para representar a la Corporación es este acto, en virtud de su condición de Alcalde y por acuerdo plenario de 28 de Julio de 1997, asistido de Don Victorino Caja Sánchez, Secretario General.

De otra parte, **Don Manuel Santiago García Bermejo**, mayor de edad, Licenciado en Ciencias Matemáticas, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Plaza de Weyler, 5, con D.N.I., 42.931.274, en nombre y representación de Don Manuel García González, según se acredita en Escritura de Poder otorgada en Santa Cruz de Tenerife el 21 de noviembre de 1997, ante el Notario Don José Manuel García Leis, con núm. 2.966 de su Protocolo,

INTERVIENEN

Cada uno con el carácter y condición referidos para cada uno de ellos y todos en la representación que ostentan, se reconocen unos a otros capacidad legal bastante para el otorgamiento del presente documento y a tal efecto:

MANIFIESTAN

1º.- Que el Sr. García González es propietario de la siguiente Finca:
RÚSTICA:- Hacienda en el término municipal de La Laguna, que mide dos hectáreas, treinta y nueve centiáreas, treinta y tres decímetros cuadrados, dentro

[Firmas manuscritas]



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN
CRISTOBAL DE LA LAGUNA
SECCION IV.-URBANISMO



de cuya superficie enclavan dos casas y un aljibe, lindando : al Oeste, Camino de San Miguel de Geneto y Don Benito Rodríguez Delgado; Este, Don José Rodríguez de la Sierra y Don Ángel Geraldí; Sur, casa y sitio de herederos de Don Francisco Hernández y terrenos de herederos de Doña Juana Geraldí; norte, Doña Victoria Machado Rodríguez y Don Benito Rodríguez Delgado.

Título.- Escritura de Compraventa otorgada ante el Sr. Notario, Don Juan José Zúñiga Galindo el 2 de Enero de 1.969, con Número de Protocolo 8, por Dª Petra y Dª Ascensión García Mora y el Sr. García González.

Inscripción.- Al Tomo 630, Libro 310, 212 vuelto, finca número 5.870, inscripción 18.

2º.- Que dichas fincas se encuentran libre de cargas y gravámenes como acreditarán cuando convenga mediante la oportuna certificación registral.

3º.- El Sr. García González propone la redacción de un Convenio Urbanístico con el fin de que la Revisión del Plan General en trámite clasifique parte de los terrenos de su finca, en una superficie aproximada de 8,429,448 m2 como equipamiento que posibilite la ampliación del Colegio ACAMAN, superficie que será cedida gratuitamente por su propietario a favor del citado colegio con tal finalidad. Asimismo propone que su finca se clasifique como suelo urbano, comprometiéndose a la cesión de los terrenos destinados a vía de sistema general que ocupan una superficie de 3.205,851 m2.

Conviniendo, pues, a todos la aceptación de las propuestas de unos y otros, otorgan por ello el presente Convenio Urbanístico con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- El Sr. García González se compromete a formalizar los documentos necesarios para llevar a cabo la cesión de los terrenos destinados a viario de sistema general previstos en la Revisión del Plan General que forman parte de los terrenos de su propiedad y que aproximadamente ocupan una superficie de tres mil doscientos cinco metros cuadrados (3,205.m2).

Segunda.- El Excmo. Ayuntamiento de La Laguna se compromete en la Revisión del P.G.O.U., aprobada inicialmente y en trámite a modificar la clasificación de



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN
CRISTOBAL DE LA LAGUNA
SECCION IV.-URBANISMO**



los terrenos propiedad del Sr. García González de modo que parte de los mismos, en una superficie de 8,429,448 m² aproximadamente se prevean como equipamiento a fin de que la misma pueda ser donada por el mismo a la Congregación de las Hermanas Hospitalarias del Sagrado Corazón de Jesús y ser destinada a la ampliación de las instalaciones del Colegio de Educación Especial que regenta; asimismo se compromete a clasificar como suelo urbano, zona Ciudad Jardín, CJ-1 parte del resto de sus terrenos, en una superficie de 8.913,477 m²., todo ello según se refleja en plano (Anexo nº 1), que se adjunta el presente.

Tercera.- El cumplimiento del presente Convenio queda supeditado a la aprobación definitiva por parte del órgano competente de la Revisión del P.G.O.U., en tramitación, a cuya documentación se incorporará el presente Convenio.

Cuarta.- Una vez aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno la propuesta de Convenio y suscrito el mismo, se dará traslado de la correspondiente certificación al Registro de la Propiedad a los efectos de que se haga constar el mismo mediante correspondiente nota marginal.

Quinta.- Todos los gastos, impuestos y arbitrios que se derivan del otorgamiento, serán satisfechos por las partes de acuerdo con lo dispuesto en la ley.

Conforme en todo lo anterior, en prueba de ello firman en todas sus hojas este documento extendido en tres hojas de papel común escritas sólo por el anverso sin ninguna corrección y firman también el anexo que se ha referido, todo en lugar y fecha indicado al principio.



EL ALCALDE,

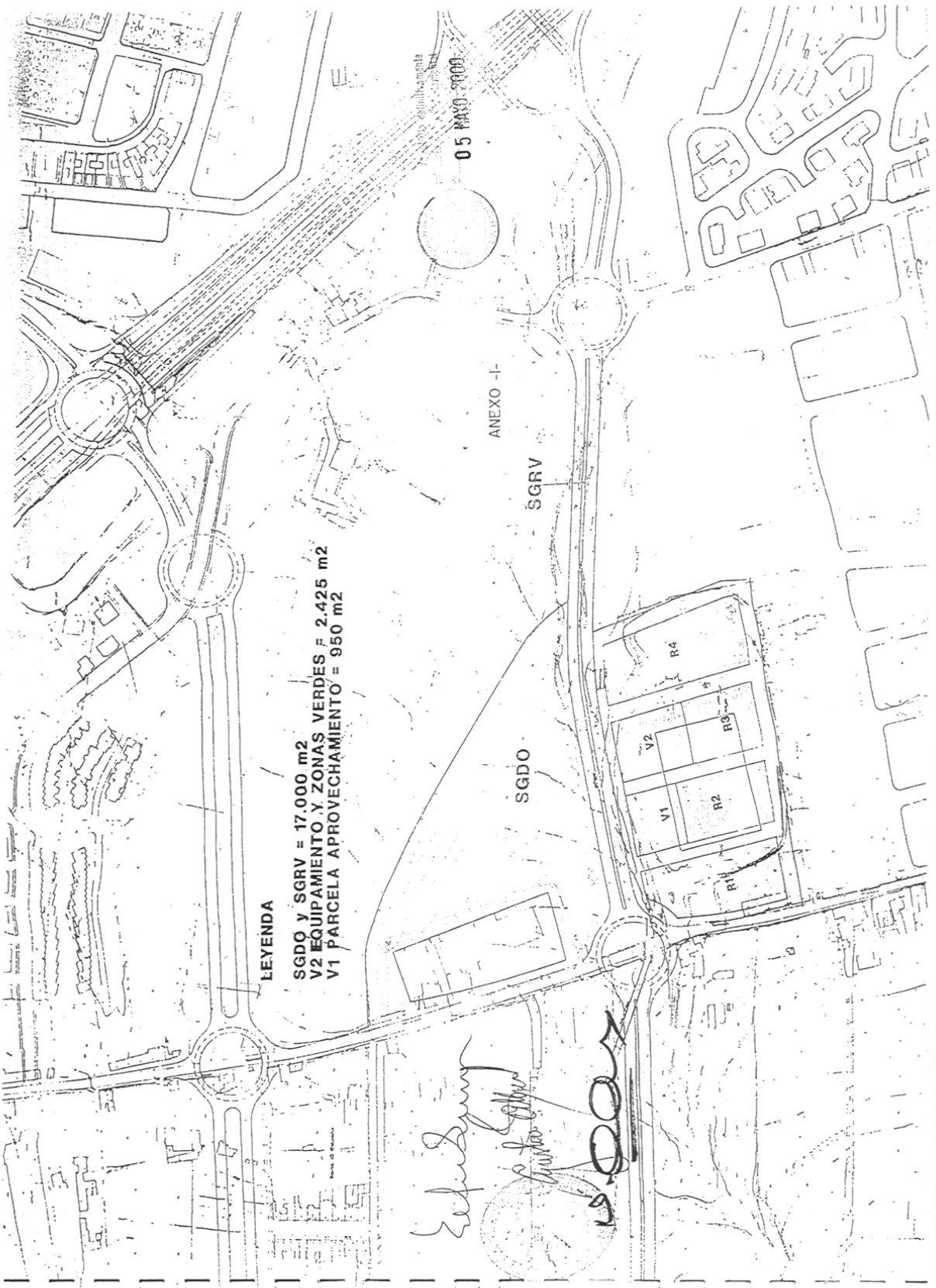
Fdo. Elfidio Alonso Quintero

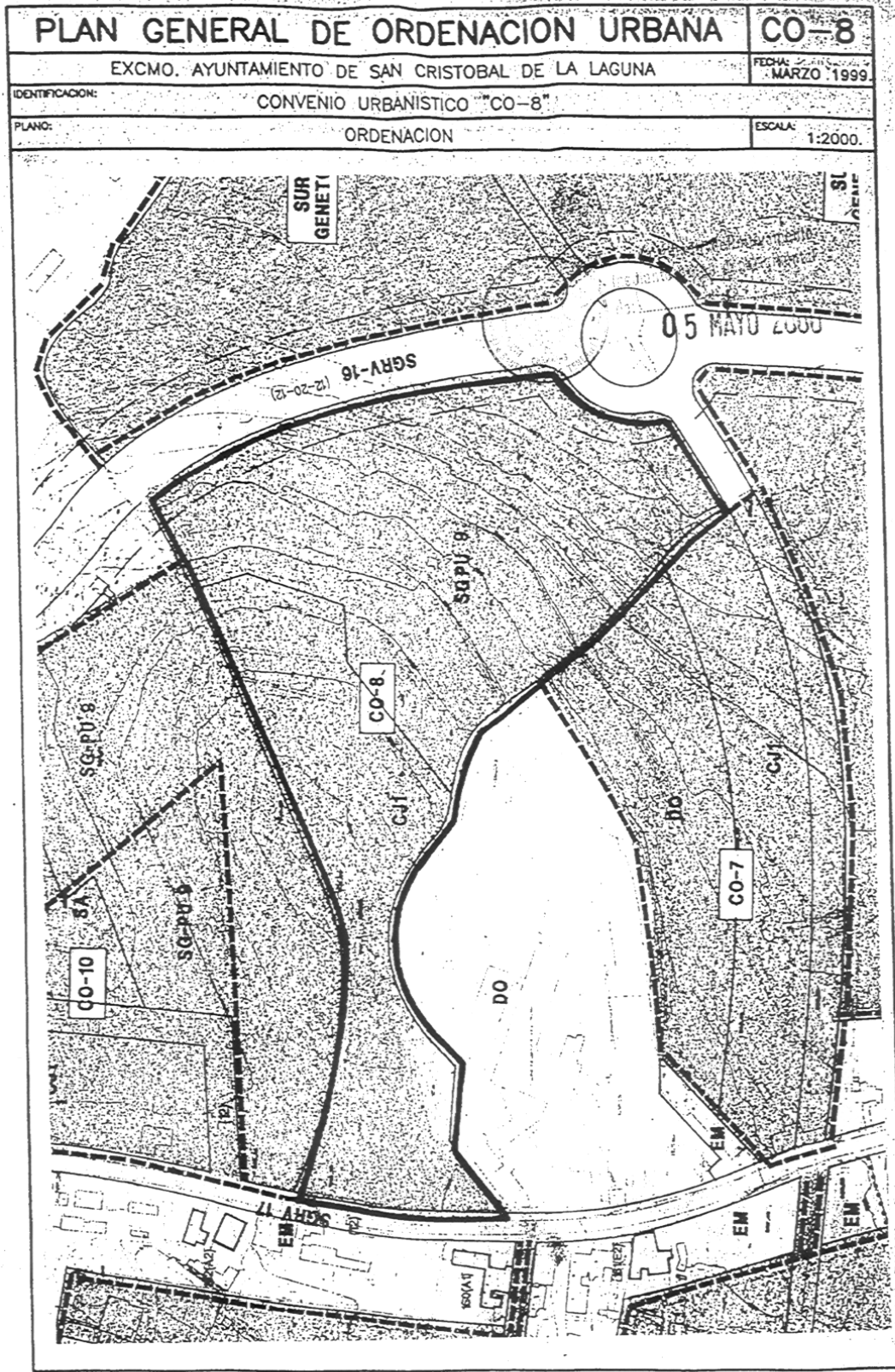
LA PROPIEDAD,

Fdo. Manuel Santiago García Bermejo

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo. Victorino Caja Sánchez







EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN
CRISTOBAL DE LA LAGUNA
SECCION IV.-URBANISMO



CONVENIO URBANÍSTICO SOBRE ORDENACION Y GESTION DE
TERRENOS SITOS EN SAN MIGUEL DE GENETO ENTRE EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA Y DON AGUSTIN
CABRERA RENSHAW.

En La Laguna a 9 de Junio de 1998

REUNIDOS

De una parte Don Elfidio Alonso Quintero, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, debidamente facultado para representar a la Corporación es este acto, en virtud de su condición de Alcalde y por acuerdo plenario de 30 de abril de los corrientes, asistido de Don Victorino Caja Sánchez, Secretario General.

y de otra parte,

Don Agustín Cabrera Renshaw, mayor de edad, casado, vecino de este Municipio con domicilio en Crta. San Miguel de Geneto 29, con D.N.I. número 41.764.710

MANIFIESTAN

1º.- Don Agustín Cabrera Renshaw es propietario de la siguiente finca:

"Un trozo de terreno, en el término municipal de La Laguna y pago de Geneto, mide de extensión superficial tres hectáreas diez y nueve áreas ocho centiáreas y ochenta y un decímetros cuadrados. Linda al Este, con Doña Eulalia, Doña Carmen, Doña Ana y Doña Elena Cabrera Renshaw; al Oeste con Camino de San Miguel; al Norte, con terrenos de Don Francisco y Doña Adela Pérez Casanova y al Sur, con terrenos de Doña Victoria Machado Dominguez y de don Manuel García".

En esta finca se encuentra construido un edificio de dos plantas destinado a vivienda unifamiliar con garaje y otro edificio de dos plantas destinado al uso de locales, según Escritura de declaración de obra nueva otorgada el 19 de mayo de 1995 ante el Sr. Notario Don Juan José Esteban Beltrán.

Inscripción: Finca 9.630, (antes 62.026) Libro 88, Tomo 1736, Folio 129 del Registro de la Propiedad Número Dos de esta Ciudad.

2º.- Que dicha finca está libres de cargas y gravámenes, como acreditan mediante la presentación de la correspondiente certificación registral.

3º.- Que la finca descrita se ubica según el Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente como suelo cuya ordenación y gestión se encuentra remitida a Convenio Urbanístico.

4º.- Que el Sr. Cabrera Renshaw ha presentado alegaciones durante el periodo de información pública del Plan General.



A. Cabrera



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA SECCION IV.-URBANISMO



5º.- Los Servicios Técnicos establecen el siguiente cuadro-resumen de la ordenación del Convenio, que será la siguiente:

- superficie total: 31.908,81 m2
- superficie parque urbano: 19.145,29 m2
- superficie parcela CJ-1: 12.763,52 m2

La superficie restante de la finca hasta los 38.087 m2 estimados sobre la planimetría aportada por el interesado que acompaña la escritura de propiedad quedarán afectados por el Sistema General Viario.

6º.- En el lindero norte de la propiedad, concretamente en los terrenos propiedad de D. Nicolás Pérez Pérez y Dª Margarita Pérez Salas, afectados por sistema general parque urbano se proveerá el trazado de una vía interior o sendero de unos diez metros de ancho.

Conviniendo, pues, a todos la aceptación de las propuestas de unos y otros, otorgan por ello el presente Convenio Urbanístico con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- El Excmo. Ayuntamiento se compromete a incluir exclusivamente los terrenos propiedad del Sr. Cabrera Renshaw en una unidad de actuación, calificando parte de los mismos, en una superficie de doce mil setecientos sesenta y tres con cincuenta y dos (12.763,52) metros cuadrados, equivalente al 40% del total de la propiedad acreditada registralmente. como suelo urbano, zona ciudad jardín CJ-1. El resto de la propiedad, en una superficie aproximada de diecinueve mil ciento cuarenta y cinco con veintinueve (19.145,29) metros cuadrados se clasificará como suelo destinado a sistema general -parque urbano-. La localización tanto de la parcela edificable como aquella destinada a parque urbano se refleja en el plano que se acompaña al presente Convenio como Anexo número uno.

Segunda.- El Sr. Cabrera Renshaw se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento la titularidad de los terrenos de su propiedad que se clasificarán como sistema general -parque urbano-. A tal efecto presentará en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana el correspondiente proyecto de compensación, y en todo caso, con carácter previo a la urbanización y edificación del resto de su propiedad.

Tercera.- El aprovechamiento correspondiente a la Administración está compensado por la cesión de los terrenos destinados a sistema general -parque urbano-, no siendo exigible ninguna otra cesión (económica o en terreno) en tal concepto.

Cuarta.- Don Agustín Cabrera Renshaw renuncia expresamente al aprovechamiento que por ley le pueda corresponder en aplicación del aprovechamiento de la Unidad de Actuación delimitada, aceptando los aprovechamientos establecidos en este Convenio.

Quinta.-La eficacia del presente Convenio queda supeditada a la aprobación definitiva por parte del órgano competente de la Revisión del Plan General en trámite, a cuya

A. Cabrera
[Firma manuscrita]



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA SECCION IV.-URBANISMO

documentación se incorporará el mismo.

Sexta.-Una vez aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno la propuesta de Convenio y suscrito el mismo, se dará traslado de la correspondiente certificación al Registro de la Propiedad a los efectos de que se haga constar el mismo mediante correspondiente nota marginal.

Séptima.- Todos los gastos, impuestos y arbitrios que se derivan del otorgamiento de los correspondientes documentos públicos serán satisfechos por las partes de acuerdo con lo dispuesto en la ley.

Conforme en todo lo anterior, en prueba de ello firman en todas sus hojas este documento extendido en tres hojas de papel común escritas sólo por el anverso sin ninguna corrección y firman también el anexo que se ha referido, todo en lugar y fecha indicado al principio.

EL ALCALDE,

[Signature of Elfidio Alonso Quintera]

Fdo. Elfidio Alonso Quintera

LA PROPIEDAD,

[Signature of Agustín Cabrera Renshaw]

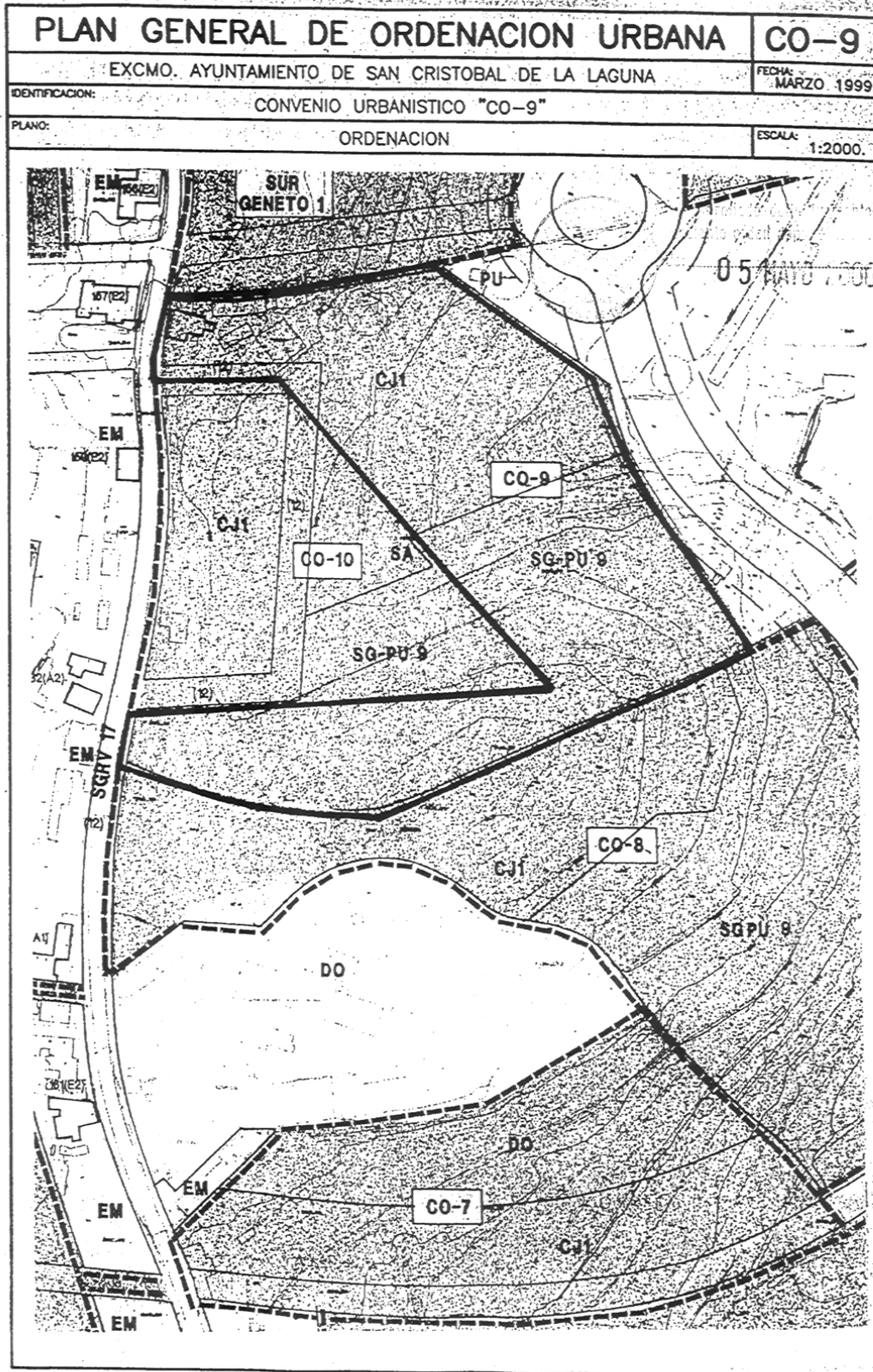
Fdo. Agustín Cabrera Renshaw



EL SECRETARIO GENERAL,

[Signature of Victorino Caja Sánchez]

Fdo. Victorino Caja Sánchez





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN
CRISTOBAL DE LA LAGUNA
SECCION IV.-URBANISMO

**CONVENIO URBANÍSTICO SOBRE ORDENACION Y GESTION DE TERRENOS
SITOS EN SAN MIGUEL DE GENETO PROPIEDAD DE DOÑA CANDELARIA
PEREZ GUIOTE.**

En La Laguna a 27 de Mayo de 1998

REUNIDOS

De una parte Don Elfidio Alonso Quintero, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, debidamente facultado para representar a la Corporación es este acto, en virtud de su condición de Alcalde y por acuerdo plenario de 30 de abril de 1998, asistido de Don Victorino Caja Sánchez, Secretario General.
y de otra parte, Don Francisco Javier Rodríguez Basterrechea, y D^a Candelaria Pérez Guiote, mayores de edad, vecinos de este Municipio, con domicilio en San Miguel de Geneto 63,c con D.N.I. 41.967.591 C y 41.968.296 N, respectivamente.

MANIFIESTAN

1º) Doña M^a. Candelaria Pérez Guiote es propietaria de las siguientes fincas:

"Trozo de terreno y erial, en este término, donde dicen San Miguel de Geneto que mide una hectárea, sesenta y cinco centiáreas y linda: Oeste, Camino de Geneto; este y Sur, Don Pablo Pérez Ledesma, y por el Norte, en parte mismo D. Pablo Pérez y en otras María Margarita Pérez Salas".

De esta finca se ha segregado, según consta en nota marginal, una superficie de 1.500 m2.

Inscripción: Finca 64.892 Tomo 1269, Folio 238.

Título: Escritura de Compraventa otorgada el 26 de marzo de 1.976 ante el Sr. Notario D. Salvador Zaera Sánchez.

"Rústica: terreno en casa de una planta a la que corresponde el número veintinueve en el Camino de San Miguel de Geneto, término municipal de La Laguna. Tiene una cabida de quince áreas, de lo que la edificación ocupa ciento sesenta y nueve metros cuadrados. Tiene una cabida de quince áreas, de los que la edificación ocupa ciento sesenta y nueve metros cuadrados. Linda: Norte, en línea de cincuenta metros; este, en la de treinta metros y Sur, en la de cincuenta metros, finca de María Candelaria Pérez Guiote; y Oeste, en la de treinta metros, Camino San Miguel de Geneto".

Sobre esta finca D. Francisco Javier Rodríguez Basterrechea es titular de usufructo vitalicio.

Inscripción: Finca 1.0.943, Libro 102, tomo 1.803, folio 161.

Doña Candelaria Pérez Guiote

Don Francisco Javier Rodríguez Basterrechea



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA SECCION IV.-URBANISMO



29 Que las fincas descritas se ubica según el Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente como suelo cuya ordenación y gestión se encuentra remitida a Convenio Urbanístico

Conviniendo, pues, a todos la aceptación de las propuestas de unos y otros, otorgan por ello el presente Convenio Urbanístico con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- El Excmo. Ayuntamiento se compromete a incluir los terrenos propiedad de Sra. Pérez Guiote, (que según medición efectuada por los Servicios Técnicos tiene una cabida total de doce mil setecientos setenta y seis, con cuarenta (12.776,40) metros cuadrados en una Unidad de Actuación, calificando una superficie de cinco mil ciento diez, con cincuenta y seis (5.110,56) metros cuadrados como suelo urbano, zona ciudad jardín CJ-1. El resto de la propiedad se calificará de acuerdo con el siguiente cuadro-resumen:

- parcela destinada a viario: 2.102 m2, en el que se incluye una superficie aproximada de doscientos metros situada en el lindero norte de la propiedad.
- parcela destinada a sistema general parque urbano: 3.953,84 m2.
- parcela destinada a equipamiento sanitario asistencial: 1.610 m2

La localización de las parcelas edificables y las destinadas a sistema general, viario y equipamiento se refleja en el plano que se acompaña como Anexo número uno al presente Convenio.

Segunda.- La propiedad se compromete a ceder gratuitamente a este Ayuntamiento la titularidad de los terrenos de su propiedad destinados a sistema general -parque urbano-, viario y equipamiento sanitario asistencial. Asimismo asume la obligación de presentar en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana el correspondiente proyecto de compensación, y en todo caso, con carácter previo a la urbanización y edificación del resto de los terrenos de su propiedad clasificados como suelo urbano.

Tercera.- El aprovechamiento correspondiente a la Administración está compensado por la cesión de los terrenos destinados a sistema general y dotaciones, no siendo exigible ningún otra cesión (económica o en terrenos) en tal concepto.

Cuarta.- Doña Candelaria Pérez Guiote y Don Javier Rodríguez Basterrechea renuncian expresamente al aprovechamiento que por ley les pueda corresponder en aplicación del aprovechamiento de la Unidad de Actuación delimitada, aceptando los aprovechamientos establecidos en este Convenio.

Quinta.- La eficacia del presente Convenio queda supeditada a la aprobación definitiva por parte del órgano competente de la Revisión del Plan General en trámite a cuya documentación se incorporará el mismo.

Sexta. Una vez aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno la propuesta de Convenio y suscrito el mismo, se dará traslado de la correspondiente certificación al Registro de la

[Handwritten signatures and notes in the left margin]



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA SECCION IV.-URBANISMO

Propiedad a los efectos de que se haga constar el mismo mediante correspondiente nota marginal.

Séptima.- Todos los gastos, impuestos y arbitrios que se derivan del otorgamiento de los correspondientes documentos públicos serán satisfechos por las partes de acuerdo con lo previsto en la ley.

Conforme en todo lo anterior, en prueba de ello firman en todas sus hojas este documento extendido en tres hojas de papel común escritas sólo por el anverso sin ninguna corrección y firman también el anexo que se ha referido, todo en lugar y fecha indicado al principio.

EL ALCALDE, [Signature] Fdo. Elfidio Alonso Quintero



LA PROPIEDAD, [Signature] Fdo. Candelaria Pérez Guióte

[Signature] Fdo. Fco. Javier Rodríguez Basterrechea

EL SECRETARIO GENERAL, [Signature] Fdo. Victorino Caja Sánchez

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

CO-10

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA

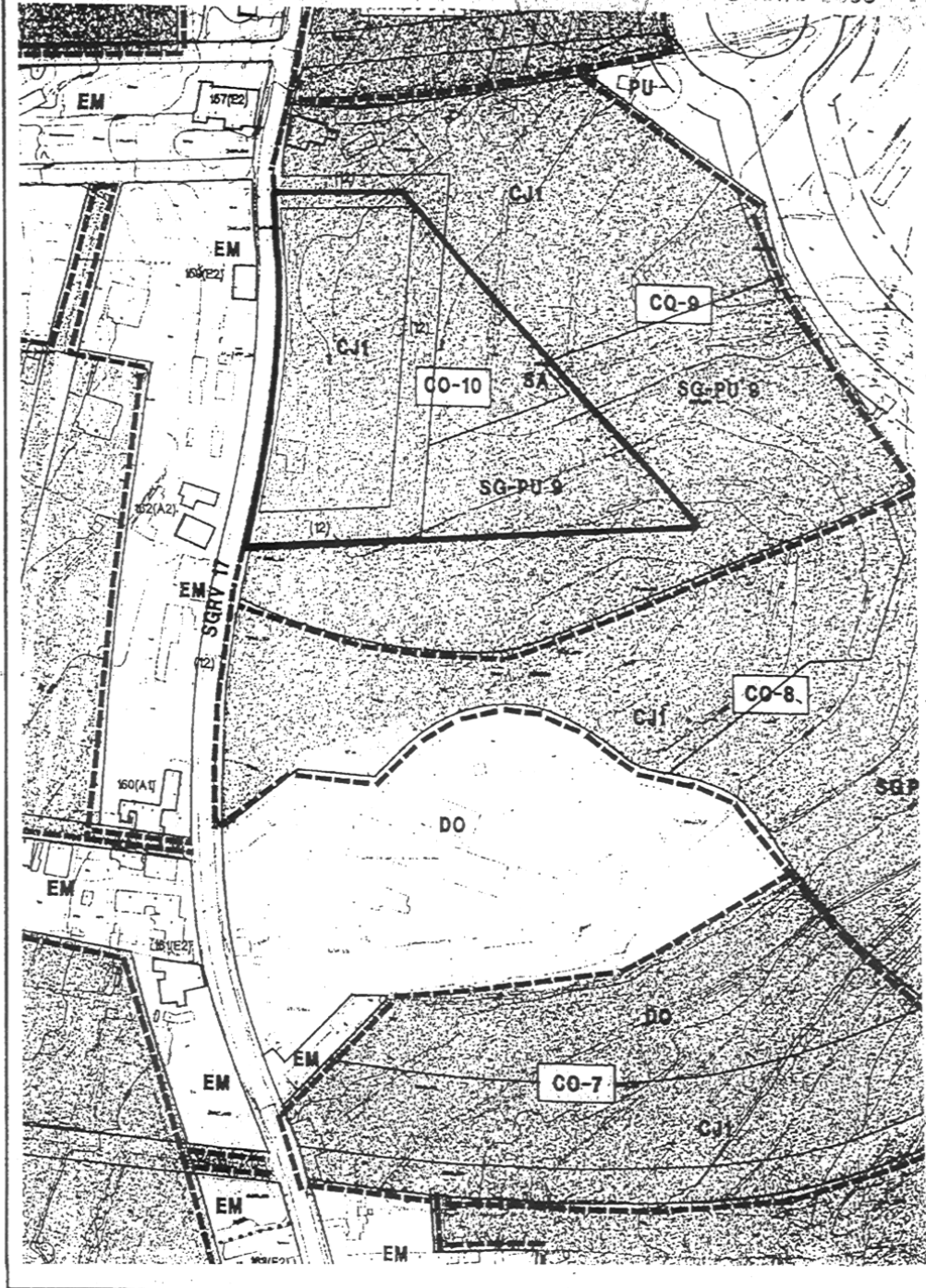
FECHA: MARZO 1999.

IDENTIFICACION: CONVENIO URBANISTICO "CO-10"

PLANO: ORDENACION

ESCALA: 1:2000

05 MAYO 2000





SIGLOS
La Laguna
496 - 1996

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN
CRISTOBAL DE LA LAGUNA.
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



**CONVENIO URBANÍSTICO SOBRE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE TERRENOS
SITOS EN SAN MIGUEL DE GENETO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA Y DON NICOLÁS PÉREZ PÉREZ Y OTROS.**

En La Laguna a 3 de Junio de 1998

REUNIDOS

De una parte **Don Elfidio Alonso Quintero, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna**, debidamente facultado para representar a la Corporación es este acto, en virtud de su condición de Alcalde y por acuerdo plenario de 30 de abril de los corrientes, asistido de **Don Victorino Caja Sánchez, Secretario General**.

y de otra parte,

Don Nicolás Pérez Pérez, mayor de edad, casado, vecino de este Municipio con domicilio en Crta. San Miguel de Geneto, Km. 1, Finca El Drago, con D.N.I. número 42.025.959, actuando en su propio nombre y derecho y además en representación de **Doña Margarita Pérez Salas**, según se acredita en Escritura de Poder otorgada ante el Notario de Sevilla, Don Bartolomé Martín Vázquez el 27 de mayo de 1998, núm. 1.222 de su protocolo.

Doña María Candelaria Pérez Alvarez, mayor de edad, viuda, vecina de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Rambla General Pulido nº 58, 4º A, con D.N.I. 41.762.483 A,

MANIFIESTAN

1º.-Don Nicolás Pérez Pérez y Dª Margarita Pérez Salas son propietarios en común y proindiviso de la siguiente finca:

"Trozo de tierra, situado en el término municipal de La Laguna, en San Miguel de Geneto, que mide, según título, dos hectáreas, veintiocho áreas y catorce centiáreas, y en realidad, según medición reciente arroja una cabida de dos hectáreas cincuenta y una áreas y cuarenta y nueve centiáreas, y Linda: norte, finca de Facunda Primitiva, hoy conocida por "Finca don Telesforo"; al Sur, finca de Agustín Cabrera; Naciente, la de Vicente Alvarez, hoy "La Casa Venezuela"; y poniente, Carretera General de San Miguel de Geneto y, hoy además, en parte, tierras de María Candelaria Pérez Guiote y María Margarita Pérez Salas, con las que linda también en parte por el Norte y Sur, respectivamente. Comprende una casa para colonos y una gañanía, ésta en la actualidad totalmente en ruinas".

TITULO: Escritura de Manifestación, aceptación y adjudicación de herencia otorgada el 27 de abril de 1.992, con número de protocolo 1377.

Doña María Candelaria Pérez Alvarez es titular de usufructo vitalicio sobre ésta finca.

INSCRIPCIÓN.- Finca 11.380, Libro 108, Tomo 1.831, Folio 148

2º.- Que la finca descrita se ubica según el Plan General de Ordenación aprobado provisionalmente como suelo cuya ordenación y gestión se encuentra remitida a Convenio

Don Elfidio Alonso Quintero
Don Victorino Caja Sánchez
Doña Margarita Pérez Salas
Doña María Candelaria Pérez Alvarez





SIGLOS
La laguna
486 - 1896

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA. GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Urbanístico, y según medición efectuada por los Servicios Técnicos la superficie real aproximada es de veinticinco mil ciento cincuenta (25.150.-) metros cuadrados.

3º.- Dª Margarita Pérez Salas es propietaria de una parcela con frente a la Crta. San Miguel de Geneto, que según medición de los Servicios Técnicos, tiene una cabida real aproximada de mil veintiséis, con ochenta (1.026,80) metros cuadrados. A través de dicha parcela, que queda excluida del ámbito del presente Convenio, discurre parte de una vía, situada a lo largo del lindero sur, con un ancho total de ocho metros y una superficie aproximada de trescientos treinta y seis metros cuadrados, que permitirá el acceso a la parcela edificable propiedad de los Sres. Pérez Pérez y Pérez Salas, una vez sea urbanizada por la propiedad.

Conviendo, pues, a todos la aceptación de las propuestas de unos y otros, otorgan por ello el presente Convenio Urbanístico con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- El Excmo. Ayuntamiento se compromete a incluir exclusivamente los terrenos propiedad de D.Nicolás Pérez Pérez y Dª Margarita Pérez Salas en una unidad de actuación, calificando como suelo urbano, zona ciudad jardín CJ-1 una superficie de diez mil sesenta (10.060) metros cuadrados. El resto de la propiedad estará calificado como suelo urbano sistema general -parque urbano- y viario, en una superficie de catorce mil ochocientos treinta y cuatro (14.834.-) y doscientos cincuenta y seis (256.-) metros cuadrados respectivamente.

El acceso a la parcela edificable se realizará a través de la vía mencionada en el antecedente primero, cuya urbanización será previa o simultánea a la edificación de aquella.

Segunda.- Dª Margarita Pérez Salas, Dª María Candelaria Pérez Alvarez y D. Nicolás Pérez Pérez se comprometen a ceder gratuitamente al Ayuntamiento la titularidad de los terrenos de su propiedad que se calificarán como sistema general -parque urbano- y viario. Asimismo asumen la obligación de presentar el correspondiente proyecto de compensación en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, y en todo caso, con carácter previo a la urbanización y edificación de la parcela edificable.

Tercera.- El aprovechamiento correspondiente a la Administración está compensado por la cesión de los terrenos destinados a sistema general, no siendo exigible ningún otra cesión (económica o en terrenos) en tal concepto.

Cuarta.- Don Nicolás Pérez Pérez, Doña Margarita Pérez Salas y Doña María Candelaria Pérez Álvarez renuncian expresamente al aprovechamiento que por ley les pueda corresponder en aplicación del aprovechamiento de la Unidad de Actuación delimitada, aceptando los aprovechamientos establecidos en este Convenio.

Quinta.- La eficacia del presente Convenio queda supeditada a la aprobación definitiva por parte del órgano competente de la Revisión del Plan General en trámite a cuya documentación se incorporará el mismo.

Sexta. Una vez aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno la propuesta de Convenio y suscrito el mismo, se dará traslado de la correspondiente certificación al Registro de la Propiedad a los efectos de que se haga constar el mismo mediante correspondiente nota marginal.

Handwritten signatures and notes in the left margin:
Eduardo
Félix
1999
Abel Sánchez





SIGLOS
La Laguna -
1496 - 1996

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN
CRISTOBAL DE LA LAGUNA.
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Séptima. Todos los gastos, impuestos y arbitrios que se derivan del otorgamiento de los correspondientes documentos públicos serán satisfechos por las partes de acuerdo con lo previsto en la ley.

Conforme en todo lo anterior, en prueba de ello firman en todas sus hojas este documento extendido en tres hojas de papel común escritas sólo por el anverso sin ninguna corrección y firman también el anexo que se ha referido, todo en lugar y fecha indicado al principio.



EL ALCALDE,

Fdo. Eladio Alonso Quintero

Fdo. Eladio Alonso Quintero

LA PROPIEDAD,

Fdo. Nicolás Pérez Pérez

Fdo. Nicolás Pérez Pérez

Fdo. Candelaria Pérez Álvarez

Fdo. Candelaria Pérez Álvarez

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo. Victorino Caja Sánchez

Fdo. Victorino Caja Sánchez

II. MEMORIA DE INFORMACION.

II.1.- Objeto.

Teniendo en cuenta el artículo 84 de la le sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento se podrán redactar planes especiales para el desarrollo delas previsiones contenidas en el Plan General.

En su apartado 2 a): Desarrollar el sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamientos comunitarios para centros y servicios públicos y sociales.

En el apartado V del mismo artículo:

En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Territoriales, a los Planes Generales Municipales ni a las Normas Complementarios y Subsidiarias del planeamiento, en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

El objetivo de este plan especial, es el conseguir una propuesta de ordenación que aglutine todos los criterios en relación con el territorio, respecto al medio físico, aspectos paisajísticos y relación con el entorno y su adecuada inserción en la trama urbana prevista por el Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna.

II.2.- Procedencia de la formulación del Plan Especial e relación con el programa del Plan General.

Procede la redacción del Plan Especial para mantener los aprovechamientos y cesiones convenidas en los cuatro convenios, ya suscritos que corresponden con cada una de las unidades de actuación definidos en el Plan General y cuyo ámbito coincide con el ámbito total ocupado por dichas unidades Co.7, Co.8, Co.9, Co.10, en la Montaña del Drago y junto al camino de San Miguel de Geneto.

Determinar la localización de la edificación, su tipología y altura máxima de la misma.

Definir la red viaria local, resolviendo los problemas de borde su ámbito.

II.3.- Desarrollo y Ejecución.

El Plan Especial se desarrollará mediante las unidades de actuación que se definen manteniendo los aprovechamientos y cesiones convenidos en los mismos y determinara las localización de la edificación y su tipología, definiendo además la red viaria local.

Su ejecución podrá ser independiente por cada unidad de actuación, ya que en cada una de ellas esta perfectamente delimitadas las cesiones y aprovechamientos.

II.4.- Delimitación y Estructura de la Propiedad del Suelo.

El Plan General ha delimitado cuatro unidades de actuación, que coincide con cuatro propiedades diferentes, con lo que quedan individualizados tanto las cesiones como aprovechamientos (actuaciones) de cada una.

La delimitación del ámbito del plan especial señalada en el plan general es la siguiente:

Por el Oeste limita con la carretera en San Miguel de Geneto, Este con sistema general viario según el plan general SERV-16 en proyecto, Sur con terrenos pertenecientes al suelo urbano SUR GENETO 2 y al Norte con terrenos del suelo urbanizable SUR GENETO 1.

Las cuatro unidades de los que se compone el plan especial son:

Unidad de actuación denominada Co.7, corresponde a los terrenos de D. Manuel García González que mide según convenio 20.548 m² dentro de dicha superficie se encuentra edificada 2 casas y un aljibe. Según reciente medición, la superficie real de dicha unidad es de 21.746,61 m².

La unidad Co.8, corresponde a los terrenos propiedad de D. Agustín Cabrera Renshaw que miden según convenio 31.909 m² dentro de la cual existe una vivienda unifamiliar de dos plantas y un local o nave industrial. También según reciente medición, la superficie real es de 32.791,33 m². Esta unidad la desarrollara Promotora C. Rolin. S.A.

La unidad Co.9, corresponde al terreno propiedad de D. Nicolás Pérez Pérez y Dña. Margarita Pérez Solas con una superficie según el convenio de 25.150m².

La unidad Co.10, corresponde al terreno propiedad de Dña. María Candelaria Pérez Guiote y tiene una superficie según el convenio de 12.776 m² donde existe una casa de una planta.

Hay que hacer constar que las unidades Co.9 y Co.10 las desarrollará MEYROSA, empresa que tiene firmado con los actuales propietarios de los terrenos, un contrato privado de compraventa y cuyos datos son:

Domicilio : C/ Bartolomé de Cairasco N° 8 La Laguna.
N.I.F.: A-38015251

Según reciente medición, estas dos unidades tienen una superficie de 39.501,86 m².

Igualmente la unidad Co.8 corresponde en contrato privado a Promotora C. Rolin S.A. con domicilio en Plaza Candelaria N° 1 - 2° Santa Cruz de Tenerife y N.I.F. A- 38885035.

II.4.1.- Relación de Propietarios.

Las superficies y porcentajes según los convenios y las fichas del plan general son las siguientes.

CONVENIOS	SUPERFICIES SEGÚN CONVENIO	SUPERFICIE RECIENTE MEDICIÓN	PROPIETARIOS	PORCENTAJES
C.O. 7	20.548 m ²	21.746,61	Hros. Sr. García	23,26
C.O. 8	31.909 m ²	32.211,68	Promotora C. Rolin S.A.	34,46
C.O. 9 - C.O. 10	37.926 m ²	39.501,86	Mejias y Rodríguez S.L.	42,28
TOTAL	90.383 m ²	93.460,15		100,00

III.- ORDENACIÓN Y DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION.

Puesto que en lo general se respeta lo estipulado en el Plan General se adjuntan las fichas con los datos de cada una de las unidades de actuación.

Superficies de cada una de ellas y del total del ámbito del plan especial, después de realizar la medición correspondiente y reflejar la afección a la que esta sometido el ámbito del plan especial por la nueva vía, variante de la TF.263 en San Miguel de Geneto.

Añadir la finca propiedad de Doña Margarita Pérez Salas de 1.500 m² excluida del convenio CO.9, pero incluida en el plan especial, según el plan general.

Con estas incidencias, las unidades de actuación quedan como se indican seguidamente:

Unidad Co.7:

En la ordenación de la unidad de actuación Co.7, se mantienen los criterios del Plan General de cuanto al los usos globales que se asignan, la superficie del ámbito de la unidad, el suelo edificable, las cesiones, la edificabilidad máxima permitida.

En este caso, la zona de equipamiento docente, será complementario del adyacente, que no forma parte del ámbito de este Plan Especial y en consecuencia de las cuatro unidades de actuación.

En el caso que no se complementen, y que este equipamiento docente correspondiente a la Co.7 sea independiente, su acceso se tendría que solucionar a través del suelo cesión para parque urbano de la unidad Co.8

La cesión de viales según se reflejan en los planos correspondientes y siguiendo los puntos marcados en el Plan General será una calle de 12 m, (1,5+9+1,5) que une los dos sistemas generales SGRV-17 y SGRV-16.

La vía que discurre entre el espacio docente y el suelo edificable, aunque forme parte de suelo para equipamiento docente, debe ser ejecutada con la gestión de esta unidad.

La edificación de esta unidad se localiza entre esta vía y la zona de equipamiento docente y su tipología será la de edificación cerrada 2 plantas con la siguiente normativa:

El sistema de ejecución de la unidad será privado.

UNIDAD DE ACTUACIÓN CO.7			
TOTAL SUELO UNIDAD			21.746,61 M ²
EXCEDENTES (Suelo que queda fuera del ámbito del plan especial)			918.93 m ²
CESIONES	M ²		
Espacios libres	-		
Docentes	9.284,66	Viario	docente
		1912,89	7.371,77
Deportivo	-		
Socio cultural	-		
Viario	3.216,23		
Total cesiones	60%		12.500,89
Suelo edificable	40%		8.326,79
Edificabilidad media	0,40m ² /m ²		
Edificabilidad	1 m ² /m ²		
tipología	Cerrada		
Altura	2 plantas		

Retranqueos a vías	3 ml	
		20.827,68

FICHA CO.7						
SUPERFICIE TOTAL					21.746,61M ²	
EXCEDENTES (4)					918,93M ²	
SUPERFICIE DE LA UNIDAD					20.827,68M ²	
PARCELAS	OCUPACION	SUP. TECHO	DESTINO	viario	Espac.libre	
1	9.284,66		Equipamiento docente	1.912,89	7.371,77	
(2)	2.1	1.170,00	2.106,00	Edificación cerrada 2P	8.326,79M ²	
	2.2	1.170,00	2.106,00	"		
	2.3	1.175,59	2.116,06	"		
	2.4	1.109,70	1.997,46	"		
3	3.216,23		Viario			3.216,23M ²

Unidad Co.8.

Esta unidad de actuación limita por el este con el sistema general SGRV-16, por el oeste el SGRV-17, por es sur parte con equipamiento docente no incluido en el presente Plan Especial y parte con la unidad Co.7. por el norte con la unidad Co.10.

La zona edificable de esta unidad, se divide en dos, una lindando con el sistema general SGRV-16 y la otra con el SGRV-17, motivada por la forma y configuración de esta unidad y para no fraccionar los terrenos destinados a parque público.

La tipología será de edificación cerrada con una altura máxima de 3 plantas, según se especifica en el cuadro siguiente:

La vía que discurre por el parque paralelamente al sistema general (red viaria SGRV -16) dentro de esta unidad y aunque forme parte de la cesión de espacios libres (parque) será ejecutada por la gestión de esta unidad.

El sistema de actuación de la unidad será privado.

UNIDAD DE ACTUACIÓN CO.8			
TOTAL SUELO UNIDAD			32.211,68 m ²
CESIONES	M ²		
Espacios libres	19.327,00	viario	Esp. libre
		1.547,46	17.779,54
Docentes		-	
Deportivo		-	
Socio cultural		-	
Viario		-	
Total cesiones	60%		19.327,00
Suelo edificable	40%		12.884,68
Edificabilidad media	0,40% m ² /m ²		
Edificabilidad	1m ² /m ²		
tipología	Cerrada y CJ3		
Altura	3 plantas / 2P		
Retranqueos a vías	3m.mínimo y s/ alineación plan		
			32.211,68

FICHA CO.8					
SUPERFICIE DE LA UNIDAD				32.211,68m ²	
PARCELAS		OCUPACIÓN M ²	SUP. TECHO M ²	DESTINO	
(1)	1.1	998,25	2.695,28	Suelo edificable Edif. Cerrada 3P.	
	1.2	810,00	2.187,00		
(2)		353,37	706,74	Suelo edificable CJ3	
(3)	3.1	778,09	2.100,84	Suelo edificable Cerrada 3P	
	3.2	1.098,62	2.966,27		
	3.3	825,39	2.228,55		
4		19.327,00	-	viario	parque
				1.547,46	17.779,54

Unidad Co.9.

Hay que indicar en esta unidad de actuación que existe un error en el Plan General y concretamente en los planos que definen las dos unidades de actuación Co.9 y Co.10 se ha designado Co.9 ala Co.10 y viceversa. Por lo tanto cuando nosotros estamos refiriéndonos a esta unidad Co.9, estamos trabajando con las fichas que según el Plan General figuran Co.10.

La vía que discurre por los terrenos de cesión de espacios libres (parque) y paralelamente al sistema general SGRV - 16 y dentro de esta unidad será ejecutada por esta unidad.

El sistema de actuación será privado.

Tal y como se especifica en el apartado II.4 (Estructura de la propiedad del suelo), ambas unidades Co.9 y Co.10 se desarrollarán conjuntamente al constituir una única propiedad por lo cual las características cesiones, aprovechamientos y capacidades quedan especificadas en la siguiente ficha:

AGRUPACION DE LOS CONVENIOS C.O.9 Y C.O.10.

AÑADIDOS LOS TERRENOS PROPIEDAD DE DÑA. MARGARITA PEREZ SALAS (1.500m², según escrituras; 1.135m², según reciente medición). Estos terrenos están excluidos del Convenio C.O.9, pero incluidos por el Plan Especial, según el Plan General.

UNIDAD DE ACTUACIÓN CO.9 - CO.10			
TOTAL SUELO UNIDAD			39.501,86m ²
SUELO AFECTADO POR SISTEMA GRAL SGRV.17			311,69m ²
CESIONES		M ²	
Espacios libres	16.504,71	viario	Esp. libre
		1.665,88	14.838,83
Docentes		-	
Deportivo		-	
Socio sanitario		1.610,00	
Viario		5.399,39	
Total cesiones		60%	23.514,10
Suelo edificable		40%	15.676,07
Edificabilidad media		0,4 m ² /m ²	
Edificabilidad tipología		1 m ² /m ²	
Altura		Cerrada	
Retranqueos a vías		2 plantas	
		3 ml	
			39.190,17

FICHA CO.9 - CO.10						
SUPERFICIE TOTAL					39.501,86M²	
SUELO AFECTADO OR SISTEMA GENERAL					311,69M²	
SUPERFICIE DE LA UNIDAD					39.190,17M²	
PARCELAS		OCUPACIÓN M ²	SUP. TECHO M ²	DESTINO		
(1)	1.1	1.305,28	2.349,50	Suelo Edificable Cerrada 2P.		13.716,07M ²
	1.2	990,00	1.782,00			
	1.3	639,14	1.150,45			
	1.4	990,00	1.782,00			
	1.5	1.141,18	2.054,12			
	1.6	990,00	1.782,00			
	1.7	924,00	1.663,20			
	1.8	640,39	1.152,70			
(2)	2.1	483,89	871,00	Suelo Edificable Cerrada 2P.		1.960,00M ²
	2.2	605,00	1.089,00			
3		1.610,00	1.610,00	Equipamiento Sanitario		1.610,00M ²
4		5.399,39	-	Viario		5.399,39M ²
5		16.504,71	-	viario	parque	16.504,71M ²
				1.665,88	14.838,83	

CUADRO RESUMEN.

Usos	CO.7	%	CO.8	%	CO.9 - CO.10	%	TOTAL
Espacios libres	-	60	19.327,00	60	16.504,71	60	35.831,71
Equipamiento docente	9.284,66						9.284,66
Equipamiento sanitario	-		1.610,00		1.610,00		
Viario	3.216,23		5.399,39		8.615,62		
Suelo edificable	8.326,79	40	12.884,68	40	15.676,07	40	36.887,54
Total	20.827,68	100	32.211,68	100	39.190,17	100	92.229,53

IV. ACCESIBILIDAD.

SUPRESION DE BARRERAS FISICAS Y DE LA COMUNICACION.

Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias.

DATOS DEL PROYECTO:

PROYECTO: PLAN ESPECIAL "MONTAÑA DEL DRAGO"

SITUACION: MONTAÑA DEL DRAGO junto al Camino San Miguel de Geneto LA LAGUNA

PROMOTORA: PROMOTORA C. ROLIN S.A.

ARQUITECTO(S): ANTONINO JORGE BILBAO Y JUAN ANTONIO PERAZA MARRERO

NORMATIVA

ADAPTACION DEL PLANEAMIENTO (artículo 6º)

Los Planes Insulares, Generales, Normas Subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución, garantizarán la accesibilidad de los espacios libres de edificación se adaptarán a las determinaciones de la presente Ley.

ACCESIBILIDAD EN LAS EDIFICACIONES DE USO PUBLICO (artículo 7).

La construcción, ampliación, rehabilitación y reforma de edificios de titularidad pública o privada, se realizarán de forma que resulten adaptados.

– En los casos de ampliación, rehabilitación y reformas en los que la adaptación suponga una inversión con un coste adicional superior al 20% del presupuesto total de la obra ordinaria, o que por razones técnicas se demuestre su no adaptabilidad, se admitirá el nivel practicable.

REQUISITOS MINIMOS DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS DE USO PRIVADO DE PROMOCION PUBLICA O PRIVADA CON OBLIGACION DE ASCENSOR (Artículo 8.1)–

Contar al menos con un itinerario practicable de La edificación con los espacios públicos.

– Disponer, al menos, de un itinerario practicable de comunicación de las dependencias interiores con el exterior y con las áreas de uso comunitario.

– El ascensor deberá reunir las condiciones de accesibilidad.

– El acceso, al menos, a un aseo en cada vivienda o local.

EDIFICIOS DE NUEVA CONSTRUCCION SI TIENEN UNA ALTURA SUPERIOR A PLANTA BAJA Y PISO Y NO ESTEN OBLIGADOS A ASCENSOR (Artículo 8.2).

– Se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor adaptado.

– El resto de los elementos comunes del edificio reunirá todos los requisitos exigibles para la accesibilidad.

ESPACIOS RESERVADOS EN RECINTOS DE ESPECTACULOS Y OTRAS ACTIVIDADES ANALOGAS (Artículo 9º).

– Se dispondrá de espacios reservados y de espacios de uso preferente para personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.

RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS EN SITUACION DE LIMITACION, MOVILIDAD O COMUNICACION REDUCIDA (Artículo 10).

– En los programas anuales de promoción pública privada de VPO se reservará un porcentaje no inferior al 3 por 100 del volumen total, con un mínimo de 1 vivienda por promoción.

ACCESIBILIDAD EN LOS TRANSPORTES PUBLICOS (Artículo 13).

– Lo dispuesto en la presente Ley y en el Reglamento que la desarrolle será de aplicación a los Transportes Públicos de viajeros, de carácter terrestre y marítimo, que sean de competencia de las administraciones públicas y, especialmente, las subvencionadas por ellas.

INSTALACIONES FIJAS DE TRANSPORTE (Artículo 14).

– En la construcción o reforma de las infraestructuras del Transporte se deberán garantizar, al menos, las siguientes medidas de accesibilidad:

- a) Itinerarios adaptados desde la red viaria a los edificios y a las zonas de aparcamientos, que contarán con plazas reservadas.
- b) En los accesos a las edificaciones, los umbrales estarán al mismo nivel que la acera o unidos a ella mediante rampas u otras soluciones técnicas.
- c) En la circulación interior, los itinerarios accesibles deberán ser adaptados y con señalización.
- d) Instalaciones y equipos adecuados (iluminación, señalización, información, mobiliario y aparatos higiénico sanitario).
- e) Acceso a los medios de Transporte: andenes, salas de embarque y desembarque y servicios equivalentes.

MATERIAL MOVIL (Artículo 15).

– El material móvil de transporte público de viajeros, tanto terrestre como marítimo, que sea competencia de las administraciones públicas Canarias, deberá ser accesible, de conformidad con las prescripciones que se establezcan reglamentariamente.

ACCESIBILIDAD EN LOS TRANSPORTES PRIVADOS(Artículo 16).

– Los Ayuntamientos deberán aprobar normativas que garanticen y favorezcan la accesibilidad de las personas con movilidad reducida. Contendrán como mínimo:

- a) Reserva, con carácter permanente de plazas de aparcamientos de vehículos ligeros, ubicados en lugares próximos a los accesos peatonales.
- b) Ampliación del límite de tiempo, cuando éste estuviera establecido, para aparcamientos de vehículos de personas con la movilidad reducida.
- c) Reserva de aparcamientos en los lugares en donde se compruebe que es necesario.
- d) Autorización para que los vehículos ocupados por personas con movilidad reducida puedan realizar paradas en cualquier lugar de la vía pública, siempre que no se entorpezca la circulación.

ACCESIBILIDAD EN LOS SISTEMAS DE COMUNICACION Y SEÑALIZACION (Artículo 19).

– Las administraciones públicas promoverán la total supresión de barreras en la Comunicación y establecimiento de mecanismos y alternativas técnicas que hagan accesibles los sistemas de comunicación y señalización.

MEDIDAS DE CONTRL (Artículo 25)

– la ficha técnica de accesibilidad se ajustará a las determinaciones de esta Ley y de sus normas de desarrollo y será obligatorio su incorporación a los proyectos.

– los colegios profesionales correspondientes velarán, en el ejercicio de sus funciones, por el cumplimiento de las prescripciones establecidas en la Ley y sus normas de desarrollo, comprobando en el visado del proyecto, la existencia de dicha ficha técnica y denegando, en su caso, el visado ante la inexistencia de la misma.

EDIFICIOS E INMUEBLES DECLARADOS DE INTERES CULTURAL O DE VALOR HISTORICO.

– Deberán ser accesibles conforme a las disposiciones de la presente Ley.

– Excepcionalmente, lo anterior no será aplicable en el caso de que las obras necesarias constituyan una infracción de la normativa reguladora de los edificios o inmuebles catalogados.

ANEXO:

Con la redacción de los proyectos de urbanización de cada una de las unidades de actuación que engloba el presente Plan Especial, se exigirá el cumplimiento de la Ley 8/1.995 de 6 de Abril de supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cada uno de los puntos (edificación, aparcamientos, zonas públicas etc), que especifica dicha ley.

LOS ARQUITECTOS:

ANTONINO JORGE BILBAO

V. MEMORIA DE CONTENIDO AMBIENTAL DECRETO 35/1995

V.1. Contenido.

La presente "Memoria de Contenido Ambiental" del Plan Especial de Montaña del Drago, del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1.2 del Decreto 35/1.995 de 24 de Febrero de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, con las finalidades previstas en el apartado 1 del mismo artículo y con el contenido que determina el artículo 13 del citado Decreto, desarrollado en la documentación que señala el apartado 2 del artículo 14.

V.2. Información de contenido ambiental.

V.2.1. Características naturales del territorio y variables ambientales significativas.

El suelo incluido en el ámbito del Plan Especial está conformado por una bolsa de terrenos enmarcada por la carretera San Miguel de Geneto, la vía de acceso desde esta al sistema general viario SGRV-16 en proyecto, esta misma vía y la unidad de actuación sur Geneto I, y el cauce público.

La mayor parte del territorio a ordenar se mantiene libre de edificaciones conteniendo antiguos bancales de cultivo hoy en desuso, que constituyen esencialmente terreno de matorral y erial.

La naturaleza del subsuelo es basáltica, recubierta de una capa de tierra vegetal de espesor variable.

La forma geométrica del polígono es irregular y está conformadas en rampa ascendente más o menos uniforme con una pendiente media del 11% desde la SGRV-16 hasta su mitad siendo el resto hasta la carretera San Miguel de Geneto de menos pendiente.

Edafología.- En la zona del Plan se almacenan suelos arcillosos por las alteraciones meteóricas de las coladas basálticas y los piroclastos, que ocasionan capas de tierra vegetal.

Aspectos bioclimáticos.- las condiciones climáticas del municipio dependen sobremanera de los fenómenos que a nivel general inciden sobre las islas. Si bien por su latitud geográfica el clima teórico es subtropical, esta situación se modifica profundamente por la influencia de los vientos alisios, por la corriente cercana del continente africano y por el irregular relieve de la isla.

La frecuencia de los vientos alisios hace que las condiciones climáticas en las localidades expuestas a su acción sean muy benignas y que no existan prácticamente diferencias estacionales, presentándose un clima homogéneo y suave a lo largo del año.

Las corrientes que rodean la isla mantienen la temperatura del agua entre los 18.5 grados C y los 9.5 en invierno y los 22 y 22.5 grados C en verano, lo que conjuntamente con los vientos alisios y la orografía de la isla, contribuyen a mantener unas temperaturas suaves y uniformes en la misma.

Por cuanto el área objeto del plan bioclimáticamente está situada en el denominado piso infracanario, con una temperatura media anual entre los 17 y 20°C y precipitación media anual de 300-400 mms.

Aspectos Zoológicos.- En el área del plan al ser prácticamente en su totalidad zona de cultivos abandonada y estar inmersa en un ámbito urbano de moderada actividad, con actuaciones

propriadamente urbanas, la fauna existente es limitada, casi reducida a pequeñas representaciones de invertebrados (arácnidos e insectos) y reptiles, de este grupo cabe destacar al lagarto (*Galloatia galloti eisenrauti*), la lisa (*Chalcides viridanus viridanus*) y al perenquen (*Tarentola delalandii delalandii*), aves como el Mirlo, Gorrin, etc.

Aspectos Paisajísticos.- en general, el paisaje del territorio a ordenar está constituido por una mezcla de espacios abiertos donde la componente dominante es la estructura del terreno en bancales cuyas paredes se han ido derruyendo con el paso del tiempo y el creciente abandono de las labores de cultivo.

La impresión paisajista dominante no es mala, pero el entorno inmediato es de casas marginales autoconstruidas que se desarrollan en la zona, y la escasa calidad arquitectónica de la mayoría de sus construcciones.

No existen hitos Paisajísticos especiales propios del territorio del Plan, aunque en el punto mas alto de la montaña la vista es singular.

Elementos naturales y culturales e impactos ambientales preexistentes.

No existen en el ámbito del Plan elementos naturales ni culturales que merezcan una especial protección.

Impacta ambientalmente como ya se ha señalado la visión de una gran parte del territorio desde el punto mas alto.

No existe, por otro lado, en todo el polígono, ningún elemento natural protegido por la legislación vigente.

V.2.2. Diagnóstico ambiental del área del Plan y objetivos y criterios ambientales de ordenación.

Se estudia una zona del municipio abocada irremediablemente a su urbanización, por las fuertes presiones exteriores e interiores a que está sometida, además de por su clasificación como Suelo Urbano en el Plan General Vigente. En ella se produce el evidente contraste Paisajístico entre las zonas ya consolidadas y los grandes paquetes de suelo libres de edificación que conjuntamente, constituyen el ámbito del Plan.

No existe una problemática ambiental predeterminada que deba corregirse salvo las producidas por el desorden urbanístico, la generada por la propia edificación en función de su grado de calidad arquitectónica y de su nivel de acabado, y la de la actividad que se desarrolla en las zonas inmediatas. En cuanto a las áreas no ocupadas por edificación o no urbanizadas, quedan convertidas a veces en vertederos incontrolados de escombros.

Resulta evidente que la actuación urbanizadora habrá de cambiar por completo el aspecto paisajístico y morfológico del territorio, completando las zonas hoy medio urbanizadas y consolidando la edificación en los terrenos no ocupados.

La calidad del territorio es aceptable, mientras que su fragilidad paisajística alta, al tratarse de una zona abierta donde cualquier actuación no puede pasar desapercibida.

Los objetivos y criterios ambientales más importantes a tener en cuenta en el desarrollo de la zona son los siguientes:

- Dotar a la zona de una calidad urbana superior, facilitado por el imperativo del vigente Plan General de introducir una elevada proporción de suelo como áreas libres de uso público.

- En el apartado V.3 de esta Memoria se describen las medidas adoptadas en la ordenación para la reducción o compensación de los efectos negativos de la misma sobre el medio ambiente y el paisaje.

V.2.3. Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan.

Las consecuencias ambientales directas de las actuaciones derivadas de la ordenación que se proyecta son las siguientes:

Alteraciones cuantitativas o cualitativas del ciclo hidrológico.- Al aumentar la ocupación del suelo por la urbanización proyectada disminuye el nivel de infiltración, a la par que aumenta la escorrentía superficial, lo que motiva un descenso en la recarga del acuífero subterráneo. Dichas alteraciones son difícilmente cuantificables y más aún por la inexistencia de datos fiables que permitan plasmar en cifras su cuantía.

Tendrá carácter permanente y magnitud media con efectos a largo plazo.

Alteraciones o destrucción del hábitats de elementos naturales o seminaturales.- tal como se señalaba en otro apartado de esta memoria, el área del plan no constituye al habitat de ningún elemento natural, por lo que el desarrollo urbanístico no supondrá la destrucción ni alteración de ninguno de ellos.

Perjuicios potenciales a especies protegidas de la flora y de la fauna.- como también se ha señalado a repetidamente, en el ámbito territorial en estudio no existen especies protegidas. Además al contener el Plan suficiente espacio libre público destinado a parque se trasladarán muchas especies a estas zonas.

Efectos negativos sobre el bienestar humano.- La nueva urbanización conlleva implícitamente un aumento de población y de las actividades y consecuentemente, el de la circulación de vehículos, alteración cuantitativa en los niveles globales de expulsión de gases producto de la combustión de los carburantes y, por último, en los niveles de ruido.

V.3. Medidas Urbanístico – Ambientales previstas para la reducción o compensación de los efectos negativos de la ordenación sobre el medio ambiente y el paisaje.

Dado el nulo margen de maniobra que el Plan General deja en manos del presente Plan Especial en cuanto a la ordenación de sus unidades superficie de éste, los efectos sobre el medio ambiente que la misma puede producir vienen necesariamente inducidos por las determinaciones de dicho planeamiento superior.

V.3.1. Red de comunicaciones.

La red viaria proyectada posee las secciones y trazado previstos en el planeamiento vigente con la introducción de otros elementos viarios con carácter indicativo.

El presente Plan adapta el viario al máximo a las circunstancias del terreno, evitando terraplenes y desmontes excesivos.

Los terraplenes y desmontes, en su caso, cuando afecten directamente a áreas libres de uso público, se resolverán mediante paredes de piedra.

Por cuanto a la fase de obras y en evitación de la emisión de polvo, se determina la obligatoriedad de efectuar un riego continuado de las áreas de trabajo, así como la cubrición pertinente de los transportes de las tierras a los lugares de vertido, en su caso.

V.3.2. Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades.

El uso global del sector es el residencial. La intensidad edificatoria viene ya prefijada en el Plan General que se desarrolla en función de la edificabilidad de cada unidad de actuación.

Por todo ello, los volúmenes edificatorios previstos en el Plan especial son los resultantes de la aplicación de los parámetros máximos de aprovechamiento fijados por el Plan General.

V.3.3. Ordenación de volúmenes edificatorios e integración con el tejido urbano y entorno colindantes.

En función de la asignación de usos y distribución de densidades de edificación que se señalaba en el apartado anterior, los volúmenes edificatorios se distribuyen en el territorio de forma uniforme, con los vacíos resultantes de las áreas libres y red viaria creadas.

Se produce, pues, la integración con las áreas urbanas y entorno colindantes por cuanto, por un lado, la trama viaria se proyecta como continuación de la existente o se enhebra perfectamente con la misma y, por otro, las tipologías edificatorias, son similares a las actuales en el entorno.

Paisajísticamente se anula el paisaje agrícola tradicional ya casi desaparecido al sustituirse por un paisaje urbano en las zonas urbanizadas, permaneciendo en las zonas de parque público.

V.3.4. Condiciones ambientales del Proyecto de Urbanización. Criterios para el empleo de materiales y elementos de urbanización y edificación.

A efectos de evitar que las obras de urbanización en sí produzcan efectos ambientales negativos acumulables a los de la propia ordenación, se deberá redactar simultáneamente al Proyecto de Urbanización un PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL para el supuesto en que se desarrolle globalmente, o para el desarrollo de cada una de las Unidades de Ejecución en que se subdivide el Plan, que atenderá tanto a la base operativa como a la de obras.

Los controles mínimos de dicho programa habrá de prever en la fase de obras, son los siguientes:

Los relativos a las molestias derivadas de la ejecución de los trabajos (ruidos, producción de polvo, etc.).

Los relacionados con la localización de maquinaria, oficinas, almacenamiento de materiales, acopio de productos de las excavaciones, etc.

La programación de las distintas fases de los trabajos a efectos de que la imagen de deterioro consustancial con los mismos sea en cada momento de su ejecución lo menos amplia posible y con un periodo de duración mínimo.

Control de la calidad de los materiales de urbanización que habrán de ser acordes con los criterios establecidos en esta Memoria, de las instalaciones y del agua de riego y para el consumo.

Control de las especies vegetales a introducir en las áreas ajardinadas, que habrán de ser aquellas que el Proyecto de Urbanización defina.

Control de los materiales de edificación, acordes con las determinaciones de las ordenanzas del presente Plan Especial.

Durante la Fase operativa se establecerán para el mantenimiento de los espacios públicos (áreas libres de uso público, red viaria, etc.) e instalaciones (alumbrado público, red de alcantarillado, red de abastecimiento de aguas, almacenamiento, red de riego, etc.), a efectos de controlar la calidad de las aguas para uso doméstico, los vertidos de aguas residuales, los ruidos procedentes de las edificaciones y de la red viaria, el nivel lumínico, el mantenimiento dela vegetación y el mobiliario urbano, etc.

VI.- MEMORIA BASICA DE INSTALACIONES.

Se redacta en este apartado, las normas básicas para la realización de las instalaciones previstas dentro del ámbito que abarca el Plan Especial, en cuanto a:

- VI.1.-Red de abastecimiento de agua.
- VI.2.-Red de alcantarillado.
- VI.3.-Red de distribución de energía eléctrica pública.
- VI.4.-Red de alumbrado público.
- VI.5- Red de telefonía.

VI.1.- Red de Abastecimiento de Agua.

VI.1.1.-- Objeto.

Se pretende conseguir el abastecimiento normal para un número aproximado de habitantes de 2.000, además del suministro para el equipamiento previsto en el plan y para el mantenimiento de los espacios públicos.

VI.1.2.- Estado Actual.

Por la carretera de San Miguel de Geneto se esta procediendo en estos momentos a la obra de canalización de tubería de abastecimiento de agua, mediante tubo de fundición dúctil de 150mm de diámetro.

De esta tubería se acometerá mediante arquetas de conexión en los puntos de encuentro con las calles previstas en el plan especial la red de suministro que se detallaran en los correspondientes proyectos de urbanización de cada unidad, tal y como se indica de forma esquemática en el plano I.1.

VI.1.3.- Justificación del Proyecto y Características de la Red.

Al ser un sector pequeño el que nos ocupa, suponemos suficiente la red en ejecución de donde vamos a servirnos, siendo los criterios básicos de partida:

- Garantizar una dotación suficiente para las necesidades previstas.
- Fijar y establecer la calidad del agua en cuanto a potabilidad.
- limitar la presión de distribución y suministro a unos valores adecuados.
- Establecer una red de hidrantes para el servicio de extinción de incendios.
- Respetar los principios de economía hidráulica mediante la imposición, de unos diámetros mínimos de tubería a instalar.
- Primar la total seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento. Aspectos a contemplar, no solo en el diseño de la red (establecimiento de la velocidad adecuada), sino en la programación de pautas de uso y mantenimiento a realizar en el futuro.

Las características de la red y su trazado serán acordes a la normativa general y además siguiendo directrices de la compañía suministradora que en este caso es Teideagua .

Para los proyectos de urbanización se seguirá las siguientes recomendaciones.

Desde la tubería de fundición dúctil de Ø 150 mm que existe en el centro de la calzada de la carretera general de San Miguel de Geneto, se acomete con el mismo tipo de tubería por el centro de las vías que engloba el plan especial.

De estas a ambos lados, en las aceras se trazará una red secundaria de polietileno de Ø 60 mm de acometida a las parcelas, para uso doméstico.

Para el riego de parques y jardines se utilizará otra tubería también de polietileno de Ø 60 mm. cuyo recorrido se especifica en los planos de abastecimiento I.1 con el fin de que en su día se pueda regar con agua residual depurada sin nuevas obras.

Al final de cada tramo de tubería de fundición dúctil se dejará un punto para un hidrante contra incendio.

En cuanto al tratamiento para el consumo público esta regulado por el R.D. 1.423/82 de 18 de Junio de B.O.E. 154 de 29/06/82 y corresponderá a la empresa suministradora.

VI.1.4.- Usos, Necesidades y Dotación Prevista.

El Uso en la zona proyectada es el de residencial de baja densidad con parte proporcional alta de zona verde, por tanto la dotación prevista en función de la población es la que indica el cuadro:

NUCLEO DE POBLACION (Nº DE HAB.)	DOTACION (l/HAB.x DÍA)
< 1000	100
1.000 a 6.000	150
6.000 a 12.000	200
12.000 a 50.000	250
50.000 a 250.000	300
>250.000	400

No obstante, los proyecto de urbanización que se desarrollen deben asumir la solución para la dotación de reserva de almacenamiento en aplicación de la norma 9.3.3.8 del Plan Hidrológico Insular, en la que se establece la reserva de 1 m³ por residente en la zona, para lo cual cada unidad de actuación aportara proporcionalmente a su capacidad, para construir un depósito de 2.000 m³, o bien mediante aval ante el Ayuntamiento para que este ejecute la infraestructura que le satisfaga.

- La dotación para Regadío.

Aunque esta clase de dotación depende mucho del clima y tipo de terreno, se pueda estipular entre 5 y 7 l/m² x día.

Sin embargo el plan prevé la instalación de tomas hidrantes que figuran en los planos y deja a criterio del Ayuntamiento la instalación definitiva de la dotación de regadío para el parque.

- Dotación Contra Incendio.

La NBE. CIP-91 no hace referencia a las instalaciones de redes de protección contra incendios, por lo tanto se siguen lo que establece la NBE. CPI.82.

Según la norma básica (NBE. CIP-82), la red suministrará agua a dos bocas de incendios separados 200m, como máximo en el lugar más desfavorable durante dos horas.

El caudal por hidrante para la población que nos ocupa < 5.000 hab. Es superior al 10% de 500 l/min. (8,33 l/seg.)

Los hidrantes de 500 l/ min. Deben tener unas salida de 70 mm, y otras dos de 45mm.

VI.2.- Red de Alcantarillado.

VI.2.1.- Objeto.

Dotar a la zona proyectada de una instalación adecuada de alcantarillado de aguas residuales y atmosféricas.

VI.2.2.- Estado Actual.

Actualmente se encuentra ejecutado el alcantarillado en la carretera de San Miguel de Geneto, único punto donde podremos acometer, ya que no existe en ninguno de los linderos del plan especial obras de urbanización desarrolladas.

A esta carretera y por la configuración del terreno solo acomete el alcantarillado de parte de las unidades Co.8, Co.9, y Co.10, el resto tiene prevista su conexión a futuras obras de canalización que tendrán que resolver los proyectos de urbanización correspondientes.

Mientras el plan prevé para resolver este problema, la instalación de dos estaciones de bombeo en los puntos de cota mas baja en las unidades de actuación Co.8 y Co.9 - Co.10, según se recoge en los planos correspondientes, hacia el mencionado alcantarillado de la carretera de S. Miguel de Geneto.

VI.2.3.- Características de la Red.

El sistema proyectado para la red de alcantarillado es el separativo y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones.

- Garantizar una evacuación adecuada.
- La canalización y su trazado será tal que no interfiera ninguna propiedad privada.
- evacuación rápida sin estancamiento de las aguas en el tiempo mas corto posible y que sea compatible con la velocidad máxima aceptable.
- Accesibilidad a los distintas partes de la red, para permitir la adecuada limpieza de todos los elementos, así como para facilitar las reparaciones.

Las tuberías serán de PVC estructurado. Se colocarán cámaras de descarga para evitar malos olores, y aliviaderos para el caso de aumento de caudal por efecto de lluvias muy fuertes.

VI.2.4.- Aguas Pluviales.

Los imbornales podrán construirse de obra de fábrica o instalarse modelos prefabricados de hormigón, fundición, amianto, cemento, gres etc. deberán tener un tabique o dispositivo de cierre hidráulico que evite malos olores.

Las aguas pluviales se recogerán en los imbornales y se conducirán hasta el barranco de Macario donde se verterán, quedando su futura canalización hasta que se urbanice los terrenos colindantes con el presente plan especial.

El proyecto de urbanización de la U.A. CO.7, asumirá la solución de drenaje y encauzamiento del barranco de Macario en su afección por la vía calle J y su zona de servidumbre, estableciendo la geometría y rasantes, así como las cálculos de las obras desde el punto de vista hidrológico.

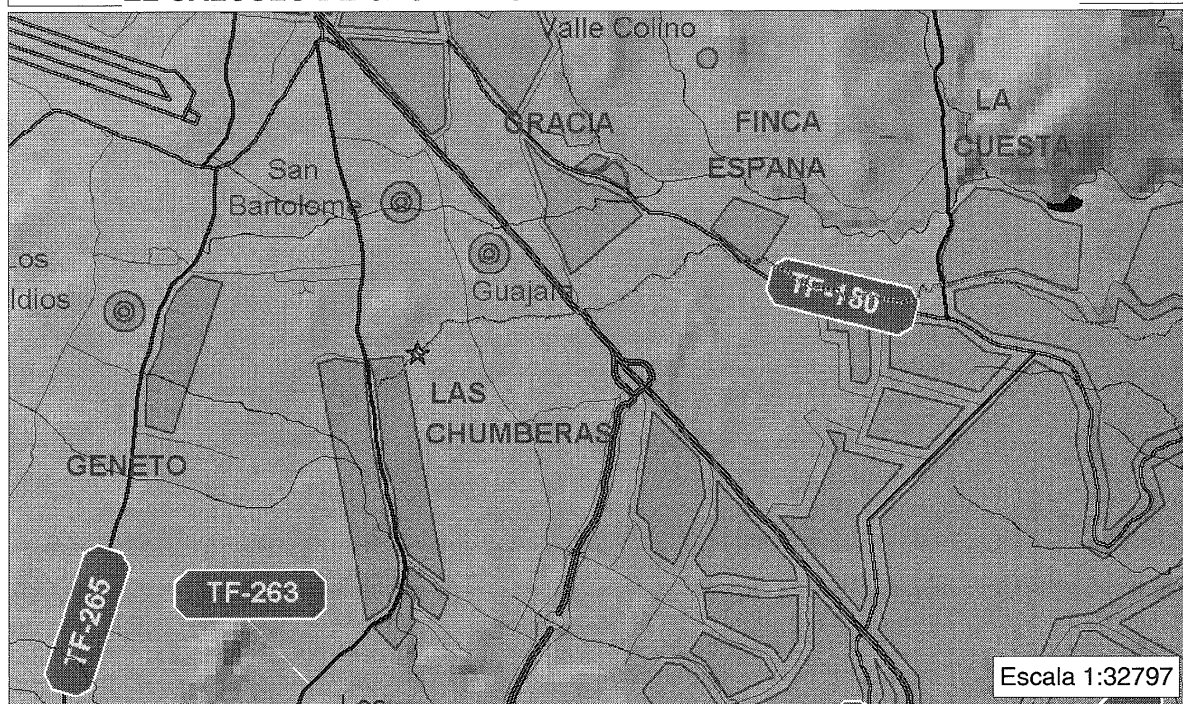
No obstante se adjunta tabla de aplicación de la guía metodológica para el cálculo de caudales de avenida en la Isla de Tenerife, con la cual teniendo en cuenta el

caudal punta en la zona $Q_c = 16,7 \times 1,2 \approx 20 \text{ m}^3/\text{s}$. y una velocidad que no pase de 6 m/s nos da un sección en el encauzamiento del barranco en la zona que afecta (final de la calle J) de $S = 3,5 \text{ m}^2$. se detalla esta sección en el plano I.2 y 0.6. El proyecto de urbanización respetara como mínimo la sección de encauzamiento que especifica el plano 0.6.

VI.2.4.- Proyectos de Urbanización.

Todos los proyectos de urbanización que se desarrollen dentro del presente plan especial, tendrán un informe preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

**RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LA GUÍA METODOLÓGICA PARA
EL CÁLCULO DE CAUDALES DE AVENIDA EN LA ISLA DE TENERIFE**



Cauce: SANTOS, BCO. DE (Código:10013)



Coordenadas del punto de cálculo: X: 371.359
Y: 3.149.689

	Punto kilométrico(m)	Área(km ²)
Punto aguas arriba:	5478	0,20
Punto aguas abajo:	4568	1,00
Punto de cálculo:	5146	0,49

	Precipitación en 24 horas(mm):									
	P 2,33	P 5	P 10	P 25	P 50	P 100	P 250	P 500	P 1000	P 5000
Punto aguas arriba:	63	88	112	143	169	196	235	267	301	389
Punto aguas abajo:	62	88	110	142	167	193	231	263	296	382
Punto de cálculo:	63	88	111	143	168	195	234	265	299	387

	Caudal punta (m ³ /sg):									
	Q 2,33	Q 5	Q 10	Q 25	Q 50	Q 100	Q 250	Q 500	Q 1000	Q 5000
Punto aguas arriba:	1,7	2,4	3,0	3,9	4,7	5,4	6,5	7,4	8,4	10,8
Punto aguas abajo:	7,4	10,7	13,5	17,5	20,7	24,1	28,8	32,8	36,9	47,8
Punto de cálculo:	3,8	5,4	6,9	8,9	10,5	12,2	14,7	16,7	18,8	24,3

Fecha: 20/05/2005

 <p>CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE</p>	<p>Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Consultor:</p>	 <p>INCLAM Ingeniería del Agua</p>
---	---	--

VI.3.- Red de Energía Eléctrica Pública.

VI.3.1.- Estado Actual.

Para suministrar energía eléctrica al sector del presente plan especial, habrá que realizar dos trabajos, uno de media tensión y otro, la red de abastecimiento en baja tensión .

Actualmente y según la compañía suministradora, tendremos que acometer en media tensión en el punto de apoyo (estación transformadora) AP400.178 que se indica en el plano correspondiente y mediante canalización a través de la carretera de San Miguel de Geneto, se instalará dos estaciones transformadoras, una en la unidad Co.7 y otra en la Co.9. Co.10, según se indica en planos.

VI.3.2.- Usos y Necesidades del abastecimiento.

El uso general de la zona del ámbito del plan es el de residencial, existe también un pequeño centro sanitario y parque público.

El tendido será subterráneo y la previsión total de potencia será posiblemente más factible calcularla por potencia total Kw. que por densidad de potencia (W/m²) puesto que el plan define con precisión los distintos usos del suelo y ubicación de lo edificado.

$$PT = P_1 + P_2 + P_3 + P_4$$

Siendo:

P_T = La potencia total en Kw. Prevista para la zona.

P_1 = La potencia total prevista para el uso de vivienda.

P_2 = Potencia prevista par equipamiento sanitario.

P_3 = Potencia prevista para alumbrado público.

En cada uno de estos apartados existen grandes indeterminaciones en los datos urbanísticos de partida por lo cual la compañía suministradora dispondrá de estas cifras aproximadas en función de los datos empíricos obtenidos.

El grado de electrificación mínimo, se establece reglamentariamente según el apartado 2.5 de la instrucción MI-BT010 que lo determina en función de la superficie máxima en m² mediante los siguientes valores:

- Grado de electrificación mínima (3.000W) para una superficie máxima de 80m².
- Grado de electrificación media (5.000W) para una superficie máxima de 150m².
- Grado de electrificación elevada (8.000W) para una superficie máxima de 200 m²

en lo que respecta al coeficiente de simultaneidad de un conjunto de viviendas el reglamento electrotécnico de baja tensión determina en su instrucción 010 el coeficiente de simultaneidad correspondiente a un edificio de viviendas, pero no indica nada de forma específica para conjunto de edificios. Por lo que existen empresas suministradoras que utilizan directamente los coeficientes contenidos en la MI-BT 010 mientras que otros adoptan los contenidos en las siguientes tablas:

COEFICIENTES DE SIMULTANEIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	
Nº DE SUMINISTROS	COEFICIENTE
De 1 a 4	Cs= 1
De 5 a 9	Cs= 0,8
De 10 a 14	Cs= 0,7
De 15 a 24	Cs= 0,6
De 25 a 44	Cs= 0,5
Mas de 44	Cs= 0,4

Nº Abonados	Potencia en Kw. Según grado electrificación.			Nº Abonados	Potencia en Kw. Según grado electrificación.		
	Mínimo	Medio	Elevado		Mínimo	Medio	Elevado
1	3	5	8	16	40,2	67	92,8
2	6	10	14,4	17	42	70	96,8
3	9	15	20,8	18	43,8	73	100,8
4	12	20	27,2	19	45,6	76	104,8
5	14,4	24	32,8	20	47,4	79	108,8
6	16,8	28	38,4	21	49,2	82	112,8
7	19,2	32	44	22	51	85	116,8
8	21,6	36	49,6	23	52,8	88	120,8
9	24	40	55,2	24	54,6	91	124,8
10	26,4	44	60,8	25	56,4	94	128,8
11	28,8	48	66,4	26	57,9	96,5	132
12	31,2	52	72	27	59,4	99	135,2
13	33,6	56	77,6	28	60,9	101,5	138,4
14	36	60	83,2	29	62,4	104	141,6
15	38,4	64	88,8	30	63,9	106,5	144,8

En cuanto a los servicios generales del de cada edificio se recomienda adoptar los valores siguientes:

- Iluminación de portales , escaleras y vestíbulos entre 20 y 40 w/m².
- Iluminación de aparcamientos 10w/m².
- Ascensores: 8Kw/unidad
- Bombas de presión de agua: 1,5 a 3 Kw/grupo
- Ventilación para extracción de aire a garajes: 1 a 1,5 Kw/m²

con esto obtendremos la potencia unitaria de cada bloque o conjunto de viviendas.

$$P_t = G \times N \times C_s + P_{sg} + P_{loc}$$

P_t = Potencia total

G= Grado de electrificación de vivienda en Kw

N= Número de viviendas

C_s = Coeficiente de simultaneidad

P_{sg} = Potencia de los servicios generales del edificio en Kw.

P_{loc} = Potencia de locales comerciales del edificio.

VI.3.3.- Número de Centros de Transformación.

Conocida la potencia podremos obtener la densidad eléctrica por Km² realizando las equivalencias correspondiente, recordando que 1 Mw = 1.000 Kw y que 1 Km² = 100 Has.

DENSIDAD (Mw / Km ²)	Nº DE C. DE T.
1	P(KW) /100
2,5	P(KW) /250
6,4	P(KW) /400
10	P(KW) /630
>10,4	P(KW) /800

También resulta práctico adoptar la tabla indicada en la NTE. IER (Normas tecnológicas de la edificación: Instalación eléctrica, red exterior) de el cálculo de números de centro de transformación y potencia de los mismos.

Transformación y potencia de los mismos.

Densidad de Potencia en Kw/ha	Potencia de los Transformadores KVA	Nº de Centros de Transformación.
Menos de 50	250	Pt /250
De 50 a 100	400	Pt /400
Mayor de 100	2 de 400	Pt /600

En un cálculo aproximado del área que nos ocupa consideraremos unas 320 viviendas de electrificación media lo que nos da una potencia total aproximada de

$$Pt = G \times N \times Cs + Psg + Ploc$$

$$Pt = 5 \times 320 \times 0,4 + 32 \text{ (previsible)} + 10 \text{ (previsibles)}$$

$$Pt = 682 \text{ Kw.}$$

Densidad de Potencia en Kw/Ha teniendo en cuenta la superficie total del plan 87.634 m².

$682 / 8,76 = 77,85$ que según la tabla antes descrita esta entre 50 y 100 es decir 2 PT/250, que se ubicaran donde se indican en los planos correspondientes.

VI.3.4.- Red de Transporte y Suministro de Baja Tensión.

Como norma general en zonas urbanas de baja densidad como son las urbanizaciones de viviendas unifamiliares o bloques de viviendas de pequeña altura, las redes de baja tensión se ejecutan siempre en forma radial y con secciones de conductores decrecientes. Estas líneas principales se instalan a ambos lados de las calles de forma que las arquetas de acometida a los edificios se puedan instalar mediante conexión directa a ellos.

- Primar la totalidad de la seguridad en el servicio, no solo en el diseño de la red sino en la programación de las pautas de usos y mantenimiento.
- Fácil orientación.
- Proporcionar una iluminación suficiente y que ofrezca la máxima seguridad, tanto al tráfico rodado como al peatonal.
- Confort visual
- Proporcionar aspecto atractivo a las vías urbanas y parques durante la noche.
- Permitir un fuerte incremento de luz en un lugar (escena) con relación a sus alrededores.

VI.4.2.- Características de la Red:

La solución que se adopta para la red alumbrado es la siguiente:

Partiendo de un cuadro general, que se sitúa junto a las estaciones transformadoras se distribuye la red o canalización de forma radial a un lado y otro de las vías donde se colocarán luminarias al tresbolillo.

El conductor irá entubado y enterrado en la acera a una profundidad no menor a 40 cms, bajo el pavimento.

El alumbrado así como la urbanización se entregará al ayuntamiento que será el encargado de su mantenimiento.

Para el cálculo y diseño de esta instalación se tendrá en cuenta:

- R .D. 2159/1978 reglamento de planeamiento
- R. D. 1211/1990 reglamento de la Ley 16/1987 de ordenación.
- R. D. 1346/1992 Ley del suelo.
- NBE- CPI - 91 Norma básica de la edificación sobre protección contra incendios en los edificios.
- Decreto 2413/1973 de 20 de Septiembre por el que se aprueba el reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Real decreto 2642/1985 de 18 de Diciembre por el que se aprueba las especificaciones técnicas de báculos y columnas de alumbrado exterior y su homologación.
- NTE - IEE Instalaciones para suministro y distribución de energía eléctrica a polígonos o zonas residenciales.

El proyecto sólo contempla el alumbrado de los viales tanto de la zona a edificar como los que recorren el parque, no se prevé iluminación en el interior de este.

La luminaria a emplear será coladas en báculos de 8m de altura y serán del tipo ADASA EURO - 2 o similar con lámpara 150 W S.A.P.

VI.4.3.- Sistema de Cálculo:

La separación entre unidades luminosas una vez fijada su altura y posición, depende fundamentalmente del factor de uniformidad de iluminación que se pretende conseguir.

La iluminación media (E med) necesaria para realizar cualquier tarea visual, expresada en luxes, se calcula por la siguiente fórmula.

$$E \text{ med.} = \frac{F \times Fu \times Fc}{d \times a}$$

F = Flujo luminoso expresado en lúmenes

Fu = Factor de utilización deducible a partir de las curvas facilitadas por el fabricante de la luminaria.

Fc = Factor de conservación.

d = Separación entre unidades luminosas en m.

a = Anchura de la calzada en m.

ALUMBRADO DE EXTERIORES		
ESPACIO A ILUMINAR	NIVELES DE ILUMINACION EN LUX	
	BUENO	MUY BUENO
Autopistas	20	40
Carreteras tráfico medio	10	20
Calle	10	20
Calle comercial	10	20
Calle residencial con tráfico	7,5	15
Calle residencial sin tráfico	5	10
Plazas	8	12
Paseos	12	16

VI.5.- Red de Telefonía.

En el caso de la infraestructura telefónica, es necesario establecer convenios con telefónica para la ejecución de las obras de canalización en la actuación urbanística que se trate . mediante los citados convenios se regulan las secuencias y condiciones que deben reunir las instalaciones así como las participaciones respectivas de la entidad promotora y telefónica en la realización de las obras.

Una vez aprobado el proyecto le corresponde a la entidad promotora la apertura y tapado de las zanjas, la colocación de conductos, la construcción de las cámaras de registro y arquetas así como la construcción de pedestales para armarios de distribución interior, hasta la entrada de las parcelas urbanizadas.

En el caso que nos ocupa , para la realización de la infraestructura de telefonía en el sector del plan especial, los datos fundamentales es conocer la edificabilidad del ámbito del plan y número y calidad de las viviendas así como el uso de los edificios.

Para la realización de este esquema básico ya se estuvo en contacto con telefónica y se siguen las pautas marcadas por la misma:

Partiendo de las dos centrales que figuran en el plano correspondiente, recorreremos con canalización las vías según se indican en el mencionado plano, dejando arquetas en los puntos de conexión para los diferentes edificios que se proyecten.

El cálculo así como los tipos de arquetas a construir, armarios de interconexión, armario de distribución etc, se deja para cuando se realicen los correspondientes proyectos de urbanización y construcción de los diferentes sectores dentro del Plan Especial.

VII. - ESTUDIO ECONOMICO.

Se evalúan a continuación las obras de urbanización de las unidades de actuación que se delimitan e integran el ámbito del Plan Especial.

- Coste económico de la actuación:

urbanización de la red viaria de uso público.

En el cálculo de los costes de urbanización se han tenido en cuenta los siguientes capítulos:

- Abastecimiento de agua y riego.....12%
- Suministro de energía eléctrica y telefonía..27%
- Red de alumbrado público.....8%
- Movimiento de tierras.....10%
- Pavimentación31%
- Red de alcantarillado12%

El precio de 75€/m², incluye la urbanización total del m² de vía ejecutada.

VII.I.-Unidad de Actuación Co.7.

- Superficie total..... 20.827,68.-m²
- Superficie ocupada por red viaria..... 5.129,12.-m²
- Superficies destinada a espacios libres públicos..... -
- Superficie suelo edificable 8.326,79.-m²
- Superficie equipamiento (Docente) 7.371,77.-m²

Presupuesto de Ejecución Material.

5.129,12 m² viario X 75€/m²..... 384.684,00.-

Total Ejecución Material 384.684,00.-

Presupuesto de Contrata.

Por Ejecución Material 384.684,00.-

16% Gastos generales..... 61.549,44.-

6% Beneficio Industrial..... 23.081,04.-

1% Otros gastos 3.846,84.-

5% Gestión 19.234,20.-

Total Presupuesto Contrata 492.395,52.-

VII.II.- Unidad de Actuación Co.8.

- Superficie total 32.211,68.-m²
- Superficie ocupada por red viaria..... 1.547,46.-m²
- Superficies destinada a espacios libres públicos 17.779,54.-m²
- Superficie suelo edificable 12.884,68.-m²
- Superficie equipamiento (Docente)..... -

B-2 2 x 290€.....580,00.-

MI. de canalización con 2 tubos Ø 160
Incluso excavación, protección y relleno
720ml. X 45€..... 32.400,00.-

Ud. Pozo de registro de Ø 80 con
Tapa de fundición
5 x 320€.....4.800,00.-

MI línea de M.T. con conductor al
Aislamiento 12/20 KV de 3 x 1x 150mm²
Enebrado, celdas, terminales, etc
1440 ml. X 25€ml..... 36.000,00.-

Ud. obra civil para centro de transformación
de 300 x 500 cms. Foso de transformador
de 100 x 100 de bloque y hormigón
completamente terminado
2 x 13.800€.....27.600,00.-

Ud. de transformador de potencia trifásico
Refrigerado por baño de aceite según normas
UNESA 5.201 D de 250KVA. y 20.000/400V
Con todos los accesorios, celdas de medida
Equipo de medidas, etc.
2 x 19.500€..... 39.000,00.-

Presupuesto de Ejecución Material..... 141.570,00.-
16% gastos generales 22.651,20.-
6% beneficio industrial 8.494,20.-
1% otros gastos..... 1.415,70.-
5% gestión 7.078,50.-

Total Presupuesto 181.209,60.-

VII.V.- Complemento al Saneamiento (Co.7 - Co.8 y Co.9 - Co.10)

Ud. De estación de bombeo
de aguas fecales
2 x 75.000€.....150.000,00.-

Total Presupuesto 150.000,00.-

Resumen Presupuesto.

VII.I. Unidad Co.7	492.395,52.-
VII.II.Unidad Co.8	148.556,15.-
VII.III Unidad Co.9 -Co.10.....	678.265,91.-
VII.IV Media tensión Co.7 - Co.8 - Co.9 - Co.10	181.209,60.-
VII.V Complemento al saneamiento Co.7 - Co.8 - Co.9 - Co.10..	150.000,00.-

Suman..... 1.650.427,18.-

Honorarios Facultativos..... 30.000,00.-

Total Presupuesto 1.680.427,18.-

Resumen por Capítulos.

Abastecimiento de agua y riego...(12%)	201.651,26.-
Suministros de energía eléctrica..(27%)	453.715,34.-
Red de alumbrado público.....(8%)	134.434,18.-
Movimiento de tierras.....(10%).....	168.042,72.-
Pavimentación.....(31%)	520.932,42.-
Red alcantarillado.....(12%)	201.651,26.-
TOTAL.....	1.680.427,18.-

