



## **ANEXO 1**

### **ORDENACIÓN DEL SECTOR “LOS FRONTONES”**



## INDICE GENERAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava de fecha 26 JUL 2006 por el Sr. P. P. y convalidado este documento con el original se encuentra conforme.

### 1.- CONSIDERACIONES PREVIAS

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Promotor.
- 1.3.- Situación.
- 1.4.- Delimitación del sector.
- 1.5.- Estructura catastral.



- 2 AGO 2006

El Funcionario de Carrera

### 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA ATRIBUIDA A ESTE SECTOR

- 2.1.- El Planeamiento Insular.
- 2.2.- El Planeamiento General vigente.

Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha 20 DIC. 2006

### 3.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 3.1.- Situación.
- 3.2.- Relación con el resto del municipio.
- 3.3.- Características naturales.
  - 3.3.1.- Topografía.
  - 3.3.2.- Paisaje, vegetación y vistas.
  - 3.3.3.- El Clima.
  - 3.3.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.



La Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Angeles Sanchez Alemán

### 4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 4.1.- Criterios de la ordenación urbanística.
- 4.2.- Alternativas de ordenación del sector "Los Frontones"
  - 4.2.1.- Alternativa 1
  - 4.2.2.- Alternativa 2
  - 4.2.3.- Alternativa 3
  - 4.2.4.- Razones que motivaron la elección de la alternativa 3.
- 4.3.- Zonificación de usos y condiciones de la edificación.
  - 4.3.1.- Calificación del suelo.
- 4.4.- Cuadro de características.
- 4.5.- Edificabilidad máxima.
- 4.6.- Número máximo de viviendas.
- 4.7.- Espacios Libres.
- 4.8.- Dotaciones y Equipamientos.
- 4.9.- Estructura viaria.
- 4.10.- Agua Potable.
- 4.11.- Saneamiento aguas pluviales y aguas residuales.
- 4.12.- Riego.
- 4.13.- Electricidad y alumbrado público.
- 4.14.- Telefonía.



## 5.- PLAN DE ETAPAS

- 5.1.- Consideraciones generales.
- 5.2.- Justificación de la coherencia del plan de etapas.
- 5.3.- Actuaciones de contenido ambiental.

## 6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE CONTENIDO AMBIENTAL

## 7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 7.1.- Coste de urbanización.
- 7.2.- Honorarios de técnicos intervinientes.
- 7.3.- Gastos varios.
- 7.4.- Indemnizaciones.
- 7.5.- Suma Total.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *transigentemente* por el Ayuntamiento de La Orotava, a fecha *16 JUL 2006* y conforado este documento con el original se encuentra conforme

- 2 AGO 2006



El Funcionario de Carrera



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava el día 26 de Julio de 2006 y con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006



El Funcionario de Carrera

## 1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

### 1.1.- ANTECEDENTES

A través de este expediente de Adaptación del Plan General al acuerdo de la COTMAC (23-12-2003) en las áreas de suspensión Vía de Circunvalación (parte este, tramos 1 y 2) y U.A. La Luz-1 y Modificación Puntual del P.G.O. de La Orotava en el enlace de la autopista TF-5 con las carreteras TF-31, TF-217 y TF-176 y con los caminos de Los Rechazos y del Risco Caído, en el Sector Centro Valle, en la inmediaciones de los campos de fútbol Quiquirá y La Luz y en las urbanizaciones de Las Araucarias, Dehesa Alta, y Los Frontones se delimita el sector de suelo urbanizable sectorizado ordenado "Los Frontones". Por tanto, atendiendo a lo señalado por el art. 32.2.B)1) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante DL 1/2000) se procede en este Anexo a redactar la ordenación pormenorizada de dicho sector con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial.

### 1.2.- PROMOTOR

Actúa como promotor de este expediente el Ayuntamiento de la Villa de La Orotava.

La superficie total del S.U.S.O. LOS FRONTONES, es de veinte mil ochocientos cincuenta y un metros cuadrados (20.851,00 m<sup>2</sup>).

### 1.3.- SITUACION

El Sector Los Frontones se encuentra ubicado en el municipio de La Orotava, en la zona conocida como Dehesa Alta. Por el sur linda con el núcleo urbano denominado Los Frontones y por el norte con el actual recinto ferial de ganado de La Orotava.

### 1.4.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Los terrenos englobados en S.U.S.O. LOS FRONTONES, ocupan una superficie de veinte mil ochocientos cincuenta y un metros cuadrados (20.851,00 m<sup>2</sup>).

Linderos:  
NORTE: Urbanización Dehesa Alta.  
SUR: Urbanización Los Frontones.  
ESTE: Suelo Rústico.  
OESTE: Suelo Rústico.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *José López Méndez* el día 26 JUL 2006 y convalidado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006



*El Funcionario de Carrera*

## 1.5.- ESTRUCTURA CATASTRAL

La totalidad de los terrenos de este sector pertenecen a la entidad PROMOC. JOSÉ LÓPEZ OROTAVA, S.L., provista de C.I.F. B-38.686.911, domiciliada en Avenida Alonso Fernández de Lugo, 2, Urb. El Mayorazgo, La Orotava, y representada por D. José López Méndez, con domicilio en Avenida Sor Soledad Cobián, nº 17, La Orotava, provisto de DNI: 41.896.809-D.

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA ATRIBUIDA A ESTE SECTOR

### 2.1.- EL PLANEAMIENTO INSULAR

En el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) estos terrenos han sido incluidos en Áreas de Expansión Urbana.

### 2.2.- EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El presente expediente de Adaptación del Plan General al acuerdo de la COTMAC (23-12-2003) en las áreas de suspensión Vía de Circunvalación (parte este, tramos 1 y 2) y U.A. La Luz-1 y Modificación Puntual del P.G.O. de La Orotava en el enlace de la autopista TF-5 con las carreteras TF-31, TF-217 y TF-176 y con los caminos de Los Rechazos y del Risco Caído, en el Sector Centro Valle, en la inmediaciones de los campos de fútbol Quiquira y La Luz y en las urbanizaciones de Las Araucarias, Dehesa Alta, y Los Frontones clasifica estos terrenos como suelo urbanizable sectorizado ordenado. La tipología edificatoria prevista es la Edificación Cerrada de tres plantas de altura con jardín delantero de dos metros de anchura (EC3 (J2)).

En el sector que se pretende desarrollar las parcelas de cesión obligatoria y de equipamiento privado se sitúan en la zona norte del Sector. El viario se adapta y conecta con el ya existente fuera del ámbito de actuación.

## 3.- INFORMACIÓN URBANISTICA

### 3.1.- SITUACION

Según se mencionó anteriormente, los terrenos se hayan situados en el municipio de La Orotava, en la zona conocida como Dehesa Alta. Por el sur linda con el núcleo urbano denominado Los Frontones y por el norte con la Urb. Dehesa Alta.

Linderos:  
NORTE: Urbanización Dehesa Alta.  
SUR: Urbanización Los Frontones.  
ESTE: Suelo Rústico.  
OESTE: Suelo Rústico.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Monsieur Quique* por *Auto-Plazo* de fecha 7-8 JUL 2006 y conforado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006



El Funcionario de Carrera

### 3.2.- RELACION CON EL RESTO DEL MUNICIPIO

Este sector se encuentra en la zona Este del municipio de La Orotava, comunicado con las Urbanizaciones Dehesa Alta y Los Frontones. Se prevé la conexión con la Vía de Circunvalación a través de la rotonda prevista en la intersección de esta vía con la Prolongación de la Avda. Emilio Luque. En su extremo norte este Sector alberga la parcela en la que se ejecutará el futuro recinto ferial de ganado de San Isidro.

### 3.3.- CARACTERISTICAS NATURALES

#### 3.3.1.- Topografía.

Los terrenos incluidos en este Sector presentan una topografía organizada en bancales artificiales, destinados parcialmente al cultivo y de manera natural con una ligera depresión en su margen Este, con unas pendientes medias del 10% y 15% aproximadamente.

#### 3.3.2.- Paisaje, Vegetación y vistas.

Según se describe en el documento de contenido ambiental del Sector Los Frontones los terrenos comprendidos en dicho Sector se encuentran formados por un substrato básico de lavas procedentes de un centro de emisión que podría situarse en la ladera norte del sistema de cumbres centrales de la isla de Tenerife y que fluían hacia la costa, según puede observarse en el Mapa Geológico y Minero de España de 1968. Bajo un punto de vista geotécnico, se comprueba de experiencias próximas y de sondeos realizados en la zona, que el terreno está constituido por una primera capa de tierra vegetal de espesor variable (entre 0.40 y 1.20 metros), usada históricamente como soporte de las actividades agrícolas allí realizadas. Una segunda capa de tierra arcillosa mezclada con bolos y bastante compacta, con una profundidad de hasta 3,00 metros. En ocasiones, esta capa aparece sustituida por un aglomerado de grava arenosa con matriz arcilloso-limosa de una profundidad similar. A continuación se presenta una capa de roca basáltica de elevada dureza y resistencia con una potencia siempre superior a 15,00 metros. Se destaca la inexistencia de sulfatos que pudieran afectar a las cimentaciones o firmes de viales. El nivel freático se encuentra muy por debajo de aquellas capas interesadas en la ejecución de urbanizaciones y edificaciones. En conclusión puede afirmarse que estos terrenos son aptos, desde el punto de vista geológico-geotécnico para el fin que se destinarán.

#### 3.3.3.- El Clima.

Las características climáticas del sector están influenciadas por varios factores relacionados fundamentalmente con la situación geográfica del lugar. Hay que reseñar la importancia de la cercanía del mar y la existencia de brisas marinas locales que fluyen de mar a tierra durante el día



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *mancomunadamente* por *Ayto. P. Veco* de fecha *26 JUL 2006* y conforado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006



*El Funcionario de Carrera*



y a la inversa durante la noche como consecuencia del desigual calentamiento del medio marino y el terrestre, que contribuye a moderar las temperaturas máximas.

Por otro lado, la presencia de los vientos alisios, dominantes en las Islas Canarias, es evidente sobre la zona especialmente en los meses de verano, mientras que en otras épocas del año toman mayor importancia vientos con otras componentes direccionales. Las precipitaciones sobre la zona de estudio son escasas, alcanzando una media de 179,1 mm/año según datos de la estación meteorológica de La Orotava. La temperatura media anual de la zona se sitúa sobre los 19,5 °C; siendo los meses de Julio, Agosto y Septiembre los meses más calurosos con valores medios de 22,4; 23,2 y 22,9 °C; respectivamente.

### 3.3.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los terrenos objeto de actuación han sido destinados tradicionalmente al cultivo de platanera y cultivos ordinarios, estando en la actualidad la mayor parte en estado de abandono, lo cual ha producido que los terrenos hayan sido colonizados por matorral bajo y especies vegetales herbáceas.

Los terrenos en la actualidad disponen de una mínima infraestructura por lo que la mayor parte de ella será de nueva creación apoyándose en lo ya existente. En este sentido se pretende la conexión con las vías que parten de las urbanizaciones colindantes.

## 4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 4.1.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Además de los objetivos generales establecidos por el Plan General se consideran objetivos específicos de este Sector los siguientes:

- A) Ejecución de una vía en dirección Norte-Sur que comunique directamente el Barrio de Los Frontones con la Vía de Circunvalación.
- B) Creación de una parcela de grandes dimensiones en la que pueda construirse el futuro Recinto Ferial de Ganado de San Isidro.
- C) Adaptación de la red viaria y de la edificación a la topografía del terreno.
- D) Densidad edificatoria media en relación con su uso y respeto al paisaje y vegetación existentes, integrando las medidas correctoras necesarias.
- E) Formación de un conjunto residencial, integrado en la ordenación general prevista en el P.G.O.U.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava por el Pleno de fecha 26 JUL 2006 y concurrido este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006

F) Realización de un Plan de Etapas que permita su desarrollo.



El Funcionario de Carrera

#### 4.2.- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL SECTOR "LOS FRONTONES"

Se ha previsto un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de 2,08 Ha. (SUSO Los Frontones) destinado a la construcción de 130 viviendas sobre un suelo incluido por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife en un Área de Expansión Urbana. Con esta actuación el grupo de gobierno municipal pretende, por un lado, resolver el acceso de los vecinos del barrio de Los Frontones a la Vía de Circunvalación y, por otro lado, conseguir por cesión gratuita una parcela calificada como Espacio Libre Público, de superficie superior a 0,5 Ha. para destinarla a Recinto Ferial de Ganado de San Isidro, ya que este uso se desarrolla actualmente en una parcela anexa que no cuenta con la superficie suficiente para albergar en condiciones adecuadas la Feria de Ganado que se celebra durante las Fiestas de San Isidro Labrador. Este sector se constituye como nexo entre los núcleos de suelo urbano consolidado por la urbanización de Los Frontones y Dehesa Alta y permitirá la entrada y salida a través del mismo al barrio de Los Frontones desde la Vía de Circunvalación, evitando de esta manera el desplazamiento de los vecinos del citado barrio hasta la rotonda de Los Pinos (situada en la Cra. TF-21, en la entrada a La Florida). Esta es una reivindicación ampliamente reclamada al grupo de gobierno del Ayto. de La Orotava por los habitantes del Barrio de Los Frontones, ya que las obras de acondicionamiento de la Cra. TF-21 que actualmente se están ejecutando por parte del Gobierno de Canarias les obligará en breves fechas a desplazarse hasta la citada rotonda para efectuar las operaciones de entrada o de salida a dicho barrio.

Las premisas con las que ha sido desarrollada la ordenación detallada del Sector "Los Frontones" han sido, por tanto, las siguientes:

- Debido a que dicho ámbito está atravesado por la futura Vía de Circunvalación se contempla la ordenación de dos zonas discontinuas separadas por una franja de suelo rústico de protección de infraestructuras y conectadas a través de un paso elevado sobre la citada Vía de Circunvalación.
- Ejecución de una vía en dirección Norte-Sur que conecte de una forma rápida y directa el Barrio de Los Frontones con la Vía de Circunvalación. Esta vía deberá cruzar transversalmente la citada Vía de Circunvalación a través de un paso elevado.



PRECAUCIÓN: Para saber constar que el presente documento ha sido emitido por el funcionario de la Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano de fecha 26 JUL 2006 y que este documento con el original se encuentra conforme.



- 2 AGO 2006

El Funcionario de Planeación y Desarrollo Urbano

- Creación de una parcela calificada como Espacio Libre Público en el extremo Norte del Sector, de superficie superior a 0,5 Ha., que será destinada a Recinto Ferial de Ganado.
- El vigente Plan General delimitó una única área territorial en suelo urbanizable. El mayor aprovechamiento medio otorgado por este Plan General es 0,8316 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (Sectores San Felipe, Risco Caído, Lercaro y La Playita). Por lo tanto, atendiendo a lo señalado por el artículo 32.2.B.2. del TRLOTENC el aprovechamiento medio mínimo a otorgar al Sector "Los Frontones", creado a través del presente expediente, debe ser 0,7231 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Atendiendo a dichas premisas se valoraron diversas alternativas de ordenación, entre las cuales cabe citar las siguientes:

#### 4.2.1.- ALTERNATIVA 1.

Esta alternativa se caracteriza por los siguientes criterios de ordenación:

Se crea una vía de trazado ondulado y pendiente media del 10% que comunica el Barrio de Los Frontones con la Vía de Circunvalación, cruzando para ello esta última vía a través de un paso elevado.

En la zona norte del Sector la mencionada vía de trazado ondulado delimita una parcela de más de 0,5 Ha. destinada a Espacio Libre Público y otra de algo menos de 0,2 Ha. destinada a la construcción de un edificio de viviendas de dos plantas de altura, de uso residencial, con tipología de Edificación Cerrada y jardín delantero de dos metros de anchura.

En la zona sur del Sector la citada vía de trazado ondulado delimita dos manzanas destinadas a la construcción de sendos edificios de dos plantas de altura, de uso residencial, con tipología de Edificación Cerrada y jardín delantero de dos metros de anchura

#### 4.2.2.- ALTERNATIVA 2.

Esta segunda alternativa se caracteriza por los siguientes criterios de ordenación:

Se crea en los linderos Oeste y Norte del Sector una vía que conecta el Barrio de Los Frontones con la Vía de Circunvalación, cruzando para ello esta última vía a través de un paso elevado.

En la zona norte del Sector, se destina la totalidad del suelo a uso público, previendo una parcela de más de 0,5 Ha. destinada a Espacio Libre Público y otra de más de 0,2 Ha. destinada a Dotación, quedando el resto de esta zona norte destinado a la vía mencionada en el párrafo anterior.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Arto. Plluc* de fecha *26 JUL 2006* y convalidado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006



*El Funcionario de Carrera*

En la zona sur del Sector se crea una trama viaria ortogonal formada por cuatro calles dispuestas en todos los linderos de esta zona y otra vía en dirección Este-Oeste, que permite la creación de dos manzanas destinadas a la construcción de sendos edificios de cuatro plantas de altura, de uso residencial, con tipología de Edificación Cerrada y jardín delantero de tres metros de anchura.

#### 4.2.3.- ALTERNATIVA 3.

Esta última alternativa se caracteriza por los siguientes criterios de ordenación:

Al igual que en la Alternativa 2, se crea en los linderos Oeste y Norte del Sector una vía que conecta el Barrio de Los Frontones con la Vía de Circunvalación, cruzando para ello esta última vía a través de un paso elevado.

En la zona norte del Sector, se destina a Espacio Libre Público una parcela de más de 0,5 Ha. y a Equipamiento Privado otra de más de 0,2 Ha., quedando el resto de esta zona norte destinado a la vía mencionada en el párrafo anterior.

En la zona sur del Sector se proyecta la misma trama viaria prevista en la Alternativa 2, pero a diferencia de aquella opción se crean dos manzanas destinadas a la construcción de sendos edificios de tres plantas de altura, de uso residencial, con tipología de Edificación Cerrada y jardín delantero de dos metros de anchura.

#### 4.2.4.- RAZONES QUE MOTIVARON LA ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA 3.

En la Alternativa 1 la vía de trazado ondulado presenta una pendiente media del 10%, inferior a la que presenta la vía prevista en las Alternativas 2 y 3 para conectar el Barrio de Los Frontones con la Vía de Circunvalación. Sin embargo, esta vía de trazado ondulado no proporciona un recorrido adaptado para personas con movilidad reducida, para lo cual se requiere una pendiente máxima del 6%. Además, en esta Alternativa 1 se destina una parcela de casi 0,2 Ha. a la construcción de un edificio de viviendas en la zona Norte del Sector, que se encuentra integrada en una gran manzana destinada a Espacios Libres Públicos. Parece, por tanto, poco adecuada esta alternativa que, aunque plantea la construcción de tres edificios de baja altura (dos plantas), ocupa demasiado suelo para uso residencial.

En la Alternativa 2 se plantea la construcción de dos edificios de cierta altura (cuatro plantas) con objeto de liberar para uso público la mayor cantidad de suelo posible destinado a la construcción del Recinto Ferial de Ganado. El impacto que estos dos edificios producirían en el entorno ha hecho desechar esta alternativa.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *provisionalmente* por *Ayda Pizarro* de fecha *26 JUL 2006* y con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006



*El Funcionario de Carrera*

La alternativa 3 ha sido elegida por las siguientes razones:

- Se cumplen las premisas de obtención por cesión gratuita de una vía que conecte de forma rápida y directa el Barrio de Los Frontones con la Vía de Circunvalación y de una parcela destinada a Espacio Libre Público para la creación del Recinto Ferial de Ganado.
- Se cumple, además la condición relativa al aprovechamiento urbanístico mínimo exigible a esta actuación, con objeto de ajustar la variación máxima de aprovechamientos entre sectores a lo señalado por el artículo 32.2.B.2. del TRLOTENC.
- Al preverse en la zona Norte una parcela de dominio privado pero de uso público (Equipamiento Privado) la totalidad de dicha zona queda destinada a uso público, integrándose adecuadamente en una manzana en la que el resto de los terrenos han sido calificados como Sistema General de Espacios Libres.
- Se prevé la creación de dos edificios de tres plantas de altura (una más que la que presentan las edificaciones del Barrio de Los Frontones). Esta altura se considera perfectamente integrable en el entorno, a lo cual contribuyen los jardines perimetrales privados previstos, de dos metros de anchura.
- Al objeto de conseguir el acceso adaptado para personas con movilidad reducida a la mayor parte de las parcelas del Sector se ha previsto en la zona Norte, por un lado, un recorrido peatonal adaptado a través del Espacio Libre Público, cuyo trazado será concretado en el Proyecto de Ejecución del Recinto Ferial de Ganado y, por otro lado, una pendiente del 6% en el tramo de vía que conecta el extremo norte de este Espacio Libre con la zona Sur del Sector. En esta última zona se ha previsto asimismo un recorrido adaptado en las tres calles dispuestas en dirección Este-Oeste.

#### 4.3.- ZONIFICACION DE USOS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION

##### 4.3.1.- Calificación del suelo y condiciones de volumen.

Según la zonificación adoptada, y reflejada en el Plano nº 5, se califica el suelo, asignando los siguientes usos urbanísticos:

- 1.-) **Residencial privado**, correspondiendo al tipo de Edificación Cerrada, (3 plantas), con una superficie total de 4.879 m<sup>2</sup>. Este uso se localiza en la manzana 3, que presenta una superficie de 2.444,00 m<sup>2</sup> y en la manzana 4, cuya superficie es de 2.435,00 m<sup>2</sup>. En estas manzanas la edificación deberá retranquearse de las vías que la rodean una distancia mínima de 2,00 m. La edificabilidad prevista para estas manzanas es 2,85 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (0,95 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s por cada planta) y en cada una de ellas se ha previsto la construcción de un número máximo de 65 viviendas, que deberán destinarse a algún régimen de protección oficial. El resto de las condiciones de volumen aplicables a estas manzanas vienen recogidas en el Título



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *provisoriamente* por *Rafael Pizarro* de fecha **26 JUL 2006** y conortado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006

Tercero, Capítulo 4 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO de La Orotava.



*El Funcionario de Carrera*

2.-) **Equipamiento privado**, dotado con una superficie de 2.539 m<sup>2</sup>, se localiza en la manzana 2. Para esta parcela se han previsto los siguientes parámetros urbanísticos:

- Uso: Terciario (Título Cuarto, Capítulo 4 de la N.O.P. del PGO). Comercial en las categorías de pequeño comercio, comercio medio y galería comercial.

Oficinas en todas las categorías

Hostelería en todas las categorías.

- Altura máxima: 2 plantas y 7,40 m.
- Ocupación máxima: 60%.
- Edificabilidad máxima: 1,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Retranqueos: A vías: 5,00 m.  
A linderos: 3,00 m.

3.-) **Espacios Libres**, comprende la manzana 1 calificada como espacio libre de uso y dominio público que se acondicionará para Recinto Ferial de Ganado de San Isidro. Cuenta con una superficie de 5.889 m<sup>2</sup>, dentro de la cual será necesario prever un área para recreo y juego de niños. Las condiciones de volumen aplicables a estas manzanas vienen recogidas en el Título Cuarto, Título 8 de la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO de La Orotava.

4.-) **Viario**, incluyendo vías rodadas con sus aceras, con una superficie total de vías de 7.544 m<sup>2</sup>

#### 4.4.- CUADRO DE CARACTERISTICAS

TIPOLOGIA	SUPERFICIES
ESPACIOS LIBRES	5.889 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO PRIVADO	2.539 m <sup>2</sup>
EDIFICACION CERRADA (*)	4.879 m <sup>2</sup>
VIARIO	7.544 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>20.851 m<sup>2</sup></b>



BILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Antonio Pizarro* de fecha *26 JUL 2006* y conforntado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006

(\*) En el perímetro de las manzanas calificadas como EC3 (J2) se ha previsto una zona de jardín delantero de 2,00 m de anchura que ocupa una superficie de 810 m<sup>2</sup>



El Funcionario de Carrera

#### 4.5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

A continuación se procede a calcular la edificabilidad máxima y el aprovechamiento medio del Sector Los Frontones. Se ha tomado como base la edificabilidad máxima establecida por la Normativa de Ordenación Pormenorizada del PGO para la tipología de Edificación Cerrada (0,95 m<sup>2</sup>c por cada planta permitida). Para el cálculo del aprovechamiento medio se han tenido en cuenta los coeficientes de homogeneización fijados por el PGO de La Orotava para el suelo urbanizable (Apartado 5 del documento de Gestión Urbanística).



EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR "LOS FRONTONES"			
TIPOLOGIA	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA (m <sup>2</sup> c)
ESPACIOS LIBRES	5.889		
EQUIPAMIENTO PRIVADO	2.539	1,10	2.792,90
EDIFICACION CERRADA	4.879	2,85	13.905,15
VIARIO	7.544		
<b>TOTAL</b>	<b>20.851</b>		<b>16.698,05</b>
<b>EDIFICABILIDAD MEDIA (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)</b>		<b>0,8008</b>	



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Moisés Quiñones* por *Asya - Pizarro* de fecha *26 JUL 2006* y conforado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006



El Funcionario de Carrera

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR "LOS FRONTONES"								
TIPOLOGIA	SUPERF. SUELO (m2s)	EDIFIC. (m2c/m2s)	SUPERF. CONST. (m2c)	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN				SUPERF. CONST. HOMOGENEIZ. (m2ch)
				Kuso	Ktipo.	Kint.	Kloc.	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	2.539	1,10	2.792,90	1,30	1,00	1,15	1,00	4.175,38
EDIFICACION CERRADA	4.879	2,85	13.905,15	0,70	1,00	1,15	1,00	11.193,64
<b>TOTAL</b>	<b>20.851</b>	<b>0,8008</b>	<b>16.698,05</b>	<b>0,8003</b>	<b>1,00</b>	<b>1,15</b>	<b>1,00</b>	<b>15.369,02</b>
<b>APROVECHAM. MEDIO (m2ch/m2s)</b>	<b>0,7370</b>							

*La correspondencia al Def. 197 en relación con UPO*

#### 4.6.- NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.

El número máximo de viviendas para este Sector es de 130 unidades.  
La totalidad de estas viviendas deberá destinarse a algún régimen de protección oficial.

#### 4.7.- ESPACIOS LIBRES.

La superficie de Espacios Libres asignada por este Sector es de:

$$E.L.: 5.889 \text{ m}^2$$

#### 4.8.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

La superficie destinada a Equipamiento Privado adscrita al Sector es de:

$$EQ. PRIVADO: 2.539 \text{ m}^2$$

**Artº.36.1.a.3: DL 1/2000.**

"Se preverá una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinados a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada 100 metros cuadrados de edificación".

**Reserva de suelo E.L. + DOT. + EQ. Priv.:**

*Error*

$$13.120 \text{ m}^2 / 100 \times 40 \text{ m}^2 = 6.679,22 \text{ m}^2$$

*1669805*



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava, de fecha 26 JUL 2006 y conortado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006

La superficie del Sector Los Frontones destinada a Espacios Libres Públicos y Equipamientos Privados es:

8.428 m<sup>2</sup> > 6.679 m<sup>2</sup>



El Funcionario de Carrera

#### 4.9.- ESTRUCTURA VIARIA

La estructura viaria del Sector se proyecta con objeto de conseguir la adecuada conexión del Barrio de Los Frontones con la Vía de Circunvalación. En torno a la vía principal, dispuesta en dirección Norte-Sur se articula una trama reticular de vías que configuran dos manzanas destinadas a edificación residencial.

En los planos de Proyecto se representan los trazados y rasantes de la red viaria del Sector, dimensionadas de acuerdo con las preexistencias de las vías del sector próximo. Para todas las vías rodadas se prevé pavimento asfáltico con capa de rodadura compuesta por mezcla asfáltica en caliente. Las aceras irán encintadas con bordillo de hormigón prefabricado siendo su pavimento de asfalto o loseta hidráulica.

#### 4.10.- AGUA POTABLE

Dadas las características de la urbanización, la red que se ha diseñado es del tipo anillada. Se especifica el trazado de la misma en planos. En cualquier caso habrá de ser determinado por la empresa CANARAGUA la idoneidad del punto de conexión previsto en este Sector.

El promotor de este sector deberá aportar una capacidad de almacenamiento de agua potable de 1 m<sup>3</sup> por habitante para el uso residencial más el volumen derivado del resto de usos no habitacionales previstos en la urbanización (Equipamiento Privado).

En función de estos parámetros en el Proyecto de Urbanización del sector deberá determinarse la capacidad exacta de almacenamiento de agua potable que resulta necesaria para dicho ámbito. El Ayuntamiento de la Villa de La Orotava exigirá al promotor de este sector el importe necesario para ejecutar en cota superior la parte proporcional de un depósito de mayores dimensiones que sirva a esta urbanización y a otras unidades de actuación que se encuentran actualmente en fase de ejecución.

Se distinguen dos tipos de redes atendiendo a la función que desempeñan:

- Red primaria, que tiene como misión primordial la de abastecimiento del sector. Será realizada con tubería de fundición dúctil y diámetro a indicar por la compañía suministradora, desde el acople a la red general de abastecimiento.
- Red secundaria, realizada en polietileno de alta densidad (PN 16 atm.) que conectará con la red de distribución, que suministra a cada una de las parcelas, con diámetros variables, realizándose en el mismo material que la primaria.

Las acometidas se realizarán desde los anillos cerrados, instalados por las aceras de cada una de las manzanas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por *Mano de Pluvia* de fecha 26 JUL 2006 y confor este documento con el original se encuentra conforme.



- 2 AGO 2006

El Funcionario de Carrera

- Se instalarán válvulas en todos los puntos de la red secundaria, que no dejen entre sí distancias superiores a 200 mts. y en todas las derivaciones de esta hacia las acometidas. Se dispondrán asimismo las correspondientes ventosas y desagües en los puntos que sea necesario.

#### 4.11.- SANEAMIENTO. AGUAS PLUVIALES Y AGUAS RESIDUALES.

Se ha previsto una red separativa de aguas pluviales y de aguas residuales.

El trazado de la red de aguas pluviales se refleja en el correspondiente plano de red de alcantarillado público. Las aguas recogidas por los imbornales se verterán a un tomadero que se conectará con tubo de PVC, conectado directamente con un pozo absorbente, situado en el punto más bajo del Sector, según se detalla en los planos. Para el dimensionado de la red será necesario realizar un estudio hidrológico, obrando en consecuencia para el cálculo de los diámetros de las tuberías. La Vía de Circunvalación que será ejecutada por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias contempla en su proyecto de trazado un colector independiente de aguas pluviales al que deberá conectarse la red de pluviales de esta urbanización. Este colector verterá sobre el Barranco de La Arena en las proximidades de la Charca Ascanio.

El trazado de la red de aguas residuales se especifica en plano nº 14. La red está formada por varios colectores, con recogida a pie de cada parcela, evacuándose a través del colector general, hasta la estación depuradora, con todas las garantías de salubridad. La citada estación depuradora se situará en el punto más bajo del Sector, vertiendo a pozo absorbente. Dicha depuradora quedará fuera de funcionamiento, una vez que se implante la red de alcantarillado municipal que discurrirá por la Vía de Circunvalación, para lo cual se ha previsto la correspondiente conexión de dicha depuradora a la futura red de alcantarillado. La red transcurre por el eje de las vías, disponiéndose pozos de registro en todos los puntos en que se produzcan cambios de dirección, sección o pendiente, y en puntos intermedios. Las acometidas domiciliarias se realizarán mediante la red situada en las aceras. En el dimensionado de la red se tendrá en cuenta la dotación referida en el apartado de abastecimiento, así como posibles caudales que se pudieran incorporar.

#### 4.12.- RIEGO.

Se ha previsto en este sector una red de riego independiente de la de abasto urbano con objeto de que en su día se pueda regar con agua residual depurada sin nuevas obras.

El Proyecto de Urbanización del Sector, que contemple las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y riego, deberá obtener informe favorable del Consejo Insular de Aguas.





#### 4.13.- ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO.

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante la conexión en M.T. a la línea que discurre por la urbanización Los Frontones, que pasará a ser subterránea, salvo que la compañía UNELCO proponga otro punto de conexión.

En cualquier caso se asegurarán los suministros mínimos necesarios. La distribución de energía eléctrica se realizará desde los centros de transformación, por medio de una canalización subterránea por las aceras, disponiéndose a lo largo de su recorrido las correspondientes arquetas de registro, cruce y de acometida domiciliaria.

La red de alumbrado público será también subterránea por las aceras, instalándose conjuntamente con la red de B.T., pudiéndose utilizar las mismas arquetas de registro en los cruces de calzada. El alumbrado se realizará mediante báculos situados en las aceras, con su correspondiente arqueta de registro.

#### 4.14.- TELEFONÍA.

El suministro telefónico al sector, se llevará a cabo mediante la conexión a la red general municipal, mediante las arquetas de conexión correspondientes. De éstas partirán los circuitos principales, a los que irán acoplado las redes secundarias de cada manzana, conforme al esquema que se indica en el plano correspondiente. Irá canalizada bajo tierra, en dobles conductos y con cámaras de registro y acometida, cumpliendo en todo caso las Normas de la Compañía Suministradora.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *personalmente* por *Reyto - Pisco* de fecha *26 JUL 2006* y conforado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006



*El Funcionario de Carrera*



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *promissory* por *Arto-Pleus* de fecha *26 JUL 2006* y connotado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006



El Funcionario de Carrera

## 5.- PLAN DE ETAPAS

### 5.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

De acuerdo con los objetivos y criterios establecidos en los dos puntos anteriores, se determina una única etapa que comprende el ámbito total del Sector Los Frontones, de cuatro años de duración, esta etapa será, a su vez divisible según las necesidades que durante el transcurso de las obras se planteen, en subfases que puedan consistir en calles o tramos de calles, una vez hayan sido entregadas al Ayuntamiento de La Orotava las subfases correspondientes a las dotaciones y espacios libres públicos.

### 5.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DEL PLAN DE ETAPAS.

El Plan de Etapas propuesto se adecua a la necesidad de urbanización del sector, que cumplirá en cuanto a su tiempo de desarrollo (4 años), características urbanísticas, dotaciones, etc, con las determinaciones del P.G.O. de La Orotava, tal y como se justifica en el presente documento.

De esta manera se acompasa la ejecución de las distintas infraestructuras y dotaciones con la edificación, que podrá realizarse posteriormente a la ejecución de las primeras o bien simultáneamente, debiéndose contar en cualquier caso con la finalización de las distintas promociones edificatorias y con los equipamientos e infraestructuras propuestas.

### 5.3.- ACTUACIONES DE CONTENIDO AMBIENTAL.

Durante la ejecución de los distintos apartados del Plan de Etapas, parte del cual se concretará con mas precisión en el Proyecto de Urbanización, se deberá observar el cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental, incluido en el Estudio Medioambiental, en especial el Plan de Seguimiento y Control de las actuaciones proyectadas, debiéndose comprobar la realización de las medidas protectoras propuestas en dicho Estudio.

## 6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTUDIO DE CONTENIDO AMBIENTAL

Se presenta anexo a este proyecto el Estudio Medioambiental realizado por la empresa HYDRA CONSULTORES S.L., siendo autores del mismo D. Eric Landrau Potier y D. Rosendo Jesús López López.



- 2 AGO 2006

## 7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



El Funcionario de Carrera

Toda vez que aún no ha sido realizado el Proyecto de Urbanización, este estudio tiene un valor orientativo pretendiendo definir los costos de implantación de los servicios en las diferentes fases.

### 7.1.- COSTE DE URBANIZACION

El coste de ejecución material de la Urbanización Sector resulta de la aplicación de los "**Cuadros de Costes de Construcción de referencia para la obtención simplificada de Presupuestos de Ejecución Material**", editado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y aprobados mediante Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio.

#### 1. a.- Urbanización de Vías:

7.540,70 m<sup>2</sup> x 453,20 €/m<sup>2</sup> x 0.21: 717.663,50 €  
385,00 m<sup>2</sup> x 453,20 €/m<sup>2</sup> x 1,50: (Puente) 261.723,00 €

#### 1. b.- Espacios Libres:

5.888,75 m<sup>2</sup> x 453,20 €/m<sup>2</sup> x 0.25: 667.195,37 €

- TOTAL COSTE EJECUCIÓN MATERIAL: 1.646.581,87 €

- TOTAL COSTE DE CONTRATA (6% + 10% BI/GG):

1.910.034,96 €

### 7.2.- HONORARIOS DE TECNICOS INTERVINIENTES.

Técnico	Concepto	Importe (€)
ARQUITECTO	Redacción y Dirección de Obra para Proyecto de Urbanización.	70.000,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de Estación Depuradora y Dirección Técnica del mismo.	6.000,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de B.T., Alumbrado Público y O.S. y Dirección Técnica del mismo.	15.500,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de M.T. y Estaciones Transformadoras y Dirección Técnica del mismo	16.300,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de Redes de Abastecimiento de Agua y Saneamiento y Dirección Técnica del mismo.	8.100,00
ARQUITECTO TECNICO	Redacción de Estudio de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad.	21.500,00

**TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS: 137.400,00 €**



BILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *provisoriamente* por *Ayto. Pleno* de fecha *26 JUL 2006* y conforado este documento con el original se encuentra conforme.

- 2 AGO 2006



El Funcionario de Carrera

**7.3.- GASTOS VARIOS:**

- a.- Coste del aval que garantice la ejecución de la Urbanización.
- b.- Gastos de Notaría y Registro de la Propiedad.
- c.- Asesoría Jurídica de la Junta.
- d.- Contabilidad y Gestión.
- e.- Proyecto de Bases y Estatutos J.C.
- f.- Estudio de Impacto Medioambiental.
- g.- Publicaciones B.O.P.

**TOTAL GASTOS VARIOS: 280.000,00 €**

**7.4.- INDEMNIZACIONES**

A justificar

**7.5.- SUMA FINAL**

- COSTE DE OBRAS DE URBANIZACIÓN:	1.910.034,96 €
- HONORARIOS TÉCNICOS:	137.400,00 €
- GASTOS VARIOS:	280.000,00 €

**TOTAL: 2.327.434,96 €**

Por lo tanto, el resultado de la presente CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL es: 2.327.434,96 € (dos millones trescientos veinte y siete mil cuatrocientos treinta y cuatro euros con noventa y seis céntimos).

Villa de La Orotava, a 11 de abril de 2006.

El Arquitecto Municipal:



Fdo: Fernando Hernández García