

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *definitivamente* por *Agto. Pleno* de fecha *22 FEB 2008* y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.



28 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL

# **MODIFICADO IV PLAN PARCIAL LA PLAYITA AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LA OROTAVA.**

**PROMOTOR: PROMOC. JOSE LOPEZ OROTAVA, S.L.**

## **MEMORIA**

**LUIS MARÍA MACHI PEREZ**

C/. Prol. Ramón y Cajal nº 3, 1º C 38003 Santa Cruz de Tenerife

**ARQUITECTO**

Tf. 922-247-973

## INDICE GENERAL

### 1. CONSIDERACIONES PREVIAS

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

### 2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL.

- 2.1. El Planeamiento Insular.
- 2.2. El Planeamiento General vigente.
- 2.3. Normativa de aplicación.

### 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.

### 4. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 4.1. Criterios de Ponderación.
- 4.2. Criterios de la ordenación urbanística
- 4.3. Zonificación de usos y condiciones de la edificación.
  - 4.3.1. Calificación del suelo.
  - 4.3.2. Condiciones de volumen.
- 4.4. Cuadro de características.
- 4.5. Edificabilidad máxima.
- 4.6. Número máximo de habitantes.
- 4.7. Espacios Libres.
- 4.8. Dotaciones.
- 4.9. Estructura viaria.
- 4.10. Cuadro resumen de las características del Plan Parcial.
- 4.11. Red viaria.
- 4.12. Agua Potable.
- 4.13. Saneamiento aguas pluviales.
- 4.14. Saneamiento aguas residuales.
- 4.15. Electricidad y alumbrado público.
- 4.16. Telefonía.

## 5. PLAN DE ETAPAS

- 5.1. Consideraciones generales.
- 5.2. Objetivos del plan de etapas.
- 5.3. Criterios para el plan de etapas.
- 5.4. Evaluación de la etapa a desarrollar.
- 5.5. Justificación de la coherencia del plan de etapas.
- 5.6. Actuaciones de contenido ambiental.
- 5.7. Sistema de actuación.
- 5.8. Anexo en casos de urbanización de iniciativa particular.

## 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.

## 8. ANEXOS

Ficha de Revisión del Plan General de Ordenación.

Estudio Hidrológico del Barranco Martiánez.

Comportamiento Hidráulico del Barranco Martiánez

Determinaciones finales que debe incorporar el Plan Parcial.

## 1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

### 1.1 ANTECEDENTES

Con fecha de Junio de 2003 se redacta el Plan Parcial denominado "LA PLAYITA", en el término municipal de La Orotava, con número de visado del C.O.A.C. 60.706 de 2 de Octubre de 2003; que según informe del arquitecto municipal con fecha 13 de Diciembre de 2004 hay una serie de deficiencias, las cuales quedan subsanadas en el reformado II. Posteriormente, tras informe sectorial del Consejo Insular de Aguas, se redacta el Plan Parcial Modificado III, subsanando las deficiencias señaladas. Por último tras informe del Área de Planificación del Cabildo, se redacta el presente Plan Parcial Modificado IV, subsanando los siguientes apartados:

1. Se modifican las rotondas de la calle A y A'.
2. Se adaptan las pendientes de dicha calle.
3. Varía la forma pero no la superficie de la manzana 1 destinada a Espacios Libres.
4. Se incluyen las determinaciones finales que debe incluir el Plan.

### 1.2 PROMOTOR

Actúa como promotor de este Plan Parcial la entidad PROMOC. JOSE LOPEZ OROTAVA, S.L., representada por D. José López Méndez. El resto de propietarios de los terrenos adscritos a este Plan Parcial La Playita son: PROMOC. JOSE LOPEZ OROTAVA, S.L., INMOBILIARIA URBIS S.A. y los señores D. GOTZON CAÑADA ZORRILLA y D<sup>a</sup>. ATSEGUIÑE IÑARRITU GOYENECHÉ.

La superficie total del ámbito territorial que este Plan Parcial denominado LA PLAYITA, es de 103.462,38 metros cuadrados.

Asimismo y dentro del ámbito de actuación cabe destacar la existencia de terrenos de dominio público.

### 1.3 SITUACION

El presente Plan Parcial, denominado "LA PLAYITA", se encuentra en los terrenos emplazados en el Término Municipal de La Orotava, los cuales se ubican entre el Camino Cruz de Los Martillos, la Urbanización El Mayorazgo en su límite Oeste y el Camino de La Luz (antes TF-322).

### 1.4 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Los terrenos englobados en La Playita, ocupan una superficie comprobada según levantamiento topográfico de reciente elaboración de 103.462,38 m<sup>2</sup> (ciento tres mil cuatrocientos sesenta y dos con treinta y ocho metros cuadrados). La superficie señalada en el Fichero de Gestión Urbanística del Plan General aprobada es algo inferior (102.466 m<sup>2</sup>) debido a que por el sur el límite del sector no se ajustó debidamente al borde norte del Camino de La Luz. Esta variación produce un incremento superficial inferior al uno por ciento (1,00%) de la superficie que figura en el citado fichero, por lo que resulta admisible.

Linderos:  
 NORTE: Suelo Rústico.  
 SUR: Camino de La Luz (antigua TF-322).  
 ESTE: Urbanización El Mayorazgo  
 OESTE: Camino Cruz de Los Martillos.



28 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL

## 1.5 ESTRUCTURA CATASTRAL

La totalidad de los terrenos de actuación está integrada por cuatro titulares, cuyo detalle es el siguiente:

### PROMOC. JOSE LOPEZ OROTAVA S.L.

D. JOSE LOPEZ MENDEZ, mayor de edad, de nacionalidad española, viudo, vecino de La Orotava, con domicilio en Avenida Sor Soledad Cobián, nº 17, CP: 38.300, provisto de DNI: 41.896.809-D, en calidad de representante y administrador único de la entidad Promoc. José López Orotava S.L. Con fecha de 30 de julio 2002, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia al tomo 2.344 de la Sección General, folio 99, hoja TF-29.178, inscripción primera. Dicha entidad está provista de C.I.F. B-38.686.911. Con sede social en avenida Alonso Fernández de Lugo, 2 Urb. El Mayorazgo de la Villa de La Orotava, CP: 38.300.

### REYAL URBIS S.A.

con domicilio social en Madrid, calle Ayala, nº 3, planta 2ª, CP 28006, representada por DON JOSÉ LUÍS BATISTA RODRÍGUEZ, mayor de edad, vecino de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Avda. Bravo Murillo, 16, bajo, edificio "Residencial Urbis", 38.3003, provisto del DNI-NIF. 43.274.274-G;

### D. GOTZON CAÑADA ZORRILLA Y Dª. ATSEGUIÑE IÑARRITU GOYENECHÉ.

Ambos mayores de edad, casados bajo el régimen legal de gananciales y titulares de los documentos nacionales de identidad 14.886.375 y 14.888.004 respectivamente. Actúan en calidad de propietarios de la edificación y parcela situada en el Sector A6 – La Playita cuyo valor arquitectónico ha motivado que el Ayuntamiento de La Orotava interesara su conservación. Dicha edificación posee una superficie total de 350,80 m²tc.

### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA.

Actuando en calidad de propietario del Camino Cruz de Los Martillos, que cuenta con una extensión de 2.091,26 metros cuadrados. Posee su sede en la Plaza del Ayuntamiento 1, La Orotava y CIF P-3802600-A. Actúa en su representación D. Isaac Valencia Domínguez, en calidad de Alcalde-Presidente.

### CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE.

Área de Infraestructuras Hidráulicas, que cuenta con una superficie de 235,22 m². Posee su sede en C/Leoncio Rodríguez 7, 2º - Santa Cruz de Tenerife.

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN

Luis María Machi Pérez  
 C/. Prol. Ramón y Cajal, nº 3, 1º C

38003 Santa Cruz de Tenerife

ARQUITECTO  
 Tf. 922-247-973

## PARCIAL

### 2.1. EL PLANEAMIENTO INSULAR

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

### 2.2. EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbana de La Orotava actualmente en vigor clasifica estos terrenos como suelo urbanizable sectorizado no ordenado (Sector La Playita), otorgándole un aprovechamiento urbanístico de 0,80 m<sup>2</sup>tc/m<sup>2</sup>s. La tipología edificatoria prevista es la Edificación Abierta 6 plantas, de la cual un 25% va destinada a régimen de protección oficial, con la inclusión esporádica de una parcela en Edificación catalogada, únicamente por motivos de conservación arquitectónica de la edificación existente en el sector, conectando su viario con el Plan Parcial colindante (El Mayorazgo). El sistema de ejecución previsto es privado y la superficie total del sector es de 103.462,38 m<sup>2</sup>.

Se ha establecido una Edificabilidad Bruta para el Sector La Playita de 0.80 m<sup>2</sup>tc/m<sup>2</sup>s, una densidad máxima de 67 Vdas/Ha y 3,3 hab./vda. Por lo tanto, esta densidad máxima establecida representa un máximo de 687 viviendas teóricas y 2.267 habitantes.

El Plan Parcial que se pretende desarrollar persigue estos objetivos, destinándose las parcelas edificables resultantes a uso residencial con tipología en Edificación Abierta y los compatibles establecidos por el P.G.O.U. de La Orotava. La parcelas de cesión obligatoria (Áreas Libres y Dotaciones) se sitúan en varias parcelas, la mayoría concentradas en la zona Este del Sector, con el fin de dar una continuidad a los espacios libres y equipamientos del Plan Parcial contiguo (El Mayorazgo) de tal forma que el Ayuntamiento en su momento pueda disponer de un modo más factible de posibles y futuras actuaciones en la misma. Por otra parte las Áreas Libres con la concentración y ubicación que se propone, se pretende que amortigüen el posible impacto que en cualquier caso va a producir la edificación que se implante. El viario se adapta y conecta con el ya existente fuera del ámbito de actuación del Plan Parcial.

Los linderos del Plan Parcial se adaptan a la delimitación planteada en el P.G.O.U. de La Orotava, tal como se determina en la documentación gráfica que se aporta. Tan solo se introduce una pequeña variación en el límite sur del sector, ya que el P.G.O.U. no ajustó dicho límite al borde norte del Camino de La Luz, dejando un espacio residual entre dicho borde y el sector La Playita. El incremento de superficie que se registra por tal variación es inferior al 1,00% de la superficie que figura en el fichero de gestión urbanística del P.G.O.U. y resulta, por tanto, perfectamente admisible.

### 2.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La Normativa de aplicación así como los usos complementarios y compatibles del presente Plan Parcial "La Playita", será la misma que la del Plan General de Ordenación de La Orotava, excepto para aquellos casos en que necesite de una normativa de aplicación característica, como es el



**caso de la Edificación Catalogada y Dotaciones:****Edificación Catalogada:**

Para este Plan Parcial se incluye la tipología de Edificación catalogada para la Edificación a Conservar. Se permite su rehabilitación e incluso su ampliación, respetando la tipología edificatoria existente.

**Parcela mínima.**

La parcela destinada para la edificación a conservar es de 1.169,37 m<sup>2</sup>

**Ocupación máxima.**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 30%, incluyendo las construcciones auxiliares. Los sótanos tendrán el mismo porcentaje de ocupación que la edificación sobre la cota de suelo en cualquiera de los tipos de edificación respecto de los retranqueos.

**Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima se fija en 0.30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Altura reguladora máxima.**

La altura máxima será de 2 plantas y 9 metros en cualquier punto de la fachada.

**Dotaciones:**

Las Normas del Plan General de Ordenación fijan condiciones uso pero no de volumen.

**Parcela mínima.**

La parcela mínima para dotaciones se establece en 1.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación máxima.**

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 25%, incluyendo las construcciones auxiliares.

Los sótanos tendrán el mismo porcentaje de ocupación que la edificación sobre la cota de suelo en cualquiera de los tipos de edificación respecto de los retranqueos.

**Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima se fija en 0.25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Altura reguladora máxima.**

La altura será libre, como máximo igual al resto de edificaciones.

**2.3.1 Uso Residencial de Protección Oficial.**

Con este Uso están destinadas las parcelas 3.1 – 3.2 (aquí está localizado el 10% de A.M.) y 6.3. Debe desarrollarse de manera conjunta la parte libre y la de protección oficial en la parcela 6.4.

En estas tres primeras parcelas y en la parte de la cuarta destinada a protección oficial el uso exclusivo sobre rasante será el residencial sometido a algún régimen de protección oficial.



28 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL

### 3.- INFORMACIÓN URBANISTICA

#### 3.1. SITUACION

Según se mencionó anteriormente, los terrenos se hayan situados en el Término Municipal de La Orotava, entre el Camino Cruz de los Martillos y la Urbanización El Mayorazgo, al norte de la isla de Tenerife (Provincia de Santa Cruz de Tenerife).

Los terrenos englobados en el Plan Parcial La Playita, ocupan una superficie comprobada según levantamiento topográfico reciente elaboración de 103.462,38 m<sup>2</sup> (ciento tres mil cuatrocientos sesentas y dos con treinta y ocho metros cuadrados), contando el mismo con una forma trapezoidal y unas dimensiones aproximadas de 300 metros en sentido este-oeste y de 200 y 400 metros en sentido norte-sur.

Linderos:

NORTE: Suelo Rústico.  
SUR: Camino de La Luz (antigua TF-322).  
ESTE: Urbanización El Mayorazgo.  
OESTE: Camino Cruz de Los Martillos.

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

Este Sector se encuentra en la zona Oeste del municipio de La Orotava, comunicada con la Urbanización El Mayorazgo. Se prevé la conexión del viario interior del sector con el viario de la Urbanización el Mayorazgo para así lograr esa continuidad y lograr además la conexión con el Camino de La Cruz de Los Martillos y el Camino de La Luz, el cual ha sido recientemente cedido al Ayuntamiento de La Orotava por haberlo así acordado el Pleno de la Corporación Insular y el Pleno del Ayuntamiento de La Orotava.

#### 3.3 CARACTERISTICAS NATURALES

##### 3.3.1. Topografía.

Los terrenos objetos del presente Plan Parcial 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. Cuenta con una cota mínima sobre el nivel del mar de 252,00 mts. (Norte) y máxima de 293,00 mts. (Sur).

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

Según se describe en el Estudio Medioambiental del Plan Parcial, Los terrenos comprendidos en el ámbito del presente Plan Parcial 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 coacciones, esta capa aparece substituida 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 los presentes terrenos objetos del presente Plan Parcial 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 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.

Existen asimismo cinco estanques en posible estado de uso y una serie de edificaciones la mayoría en estado de ruina en el Noreste y Sureste del ámbito del Plan Parcial y una vivienda unifamiliar aislada, que actualmente esta en uso y cuyo valor arquitectónico ha motivado el interés del ayuntamiento para su conservación, lo cual está reflejado en este Plan Parcial. 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 la urbanización El Mayorazgo, con la carretera TF-322, y el Camino Cruz de Los Martillos, organizándose dicho trazado en función de la topografía y las necesidades previstas, según se especifica en los planos del presente Plan Parcial.

Hay una serie de canales existentes (Canal de Pinalete y Gordejuela), los cuales discurren por la parte sur y la parte norte del sector en sentido Este-oeste. Estos canales serán canalizados por el nuevo trazado viario de la urbanización hasta

los extremos del sector.

La red de alcantarillado será de nueva creación, preveyéndose para la evacuación de aguas negras y pluviales de forma separativa en todas las calles de la urbanización.

El abastecimiento de agua se realizará desde la acometida municipal, con capacidad suficiente para abastecer este sector. Se dejará prevista una reserva de agua de 1m<sup>3</sup> por habitante. El cálculo de la red se efectuará según las NTE y en base a las Normas Municipales de forma que se obtenga un caudal punta mínimo de 0,03 L/100 m<sup>2</sup> const./seg.

El promotor depositará en el ayuntamiento el importe necesario para que la administración local realice un depósito que incluya los 2.267 m<sup>3</sup> que necesita el sector a razón de 1m<sup>3</sup>/habitante.

Todas las edificaciones dispondrán de redes de aguas grises que permitan su captación y reutilización.

Las bocas de hidrantes contra incendios, se colocarán a una distancia máxima de 200 m. situados según planos y contarán con trazado independiente al de la red de abastecimiento de agua.

El suministro de energía eléctrica se efectuará en conexión con la red general que da abastecimiento a este sector preveyéndose la instalación de varias estaciones transformadoras para la urbanización, de 2x630 Kva acopladas a la red de Media Tensión, para conectar con la red de Baja Tensión y proceder a su posterior distribución, según normas de la compañía suministradora (UNELCO).

La red de telefonía y telecomunicaciones se conectará desde la red existente más cercana, siguiendo las indicaciones de la Compañía Telefónica para su distribución, así como la Normativa existente al respecto.

## 4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

### 4.1.- CRITERIOS DE PONDERACIÓN

Para homogeneizar el aprovechamiento lucrativo, el Plan General de Ordenación estableció unos coeficientes de uso, de tipología, de intensidad y de localización. Se procede a continuación a aplicar los coeficientes de uso y de tipología a las distintas zonas del Plan Parcial "La Playita" para obtener el aprovechamiento homogeneizado (los coeficientes de intensidad y localización son relativos al Sector y por lo tanto no procede su aplicación).

ZONA	Sup. Const (m <sup>2</sup> c)	K Uso	K Tipolog.	K Int.	K Loc.	Sup. Const. Homogeneiz (m <sup>2</sup> ch)
Edificación Abierta – Residencial Libre	55.726,84	1.00	1.10	-	-	61.279,72
Edificación Abierta – Residencial VPO	26.710,25	0.70	1.10	-	-	20.566,89
Edificación Catalogada	350,81	1.00	1.20	-	-	420,97
<b>TOTAL</b>	<b>82.769,90</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82.267,58</b>

Aplicando estos coeficientes al aprovechamiento lucrativo total del Sector (82.769,90 m<sup>2</sup>) se obtiene un aprovechamiento homogeneizado de 82.267,58 m<sup>2</sup> de Edificación Cerrada (tipología característica del PGO)

Por tanto le corresponde al Ayuntamiento la obtención libre de cargas del 10% de la citada superficie construida, lo que equivale a 8.226,76 m<sup>2</sup>c de Edificación Cerrada. Esta superficie construida homogeneizada equivaldría a un aprovechamiento de 10.684,10 m<sup>2</sup>c de Edificación Abierta destinada a la construcción de viviendas de protección oficial, que puede materializarse en una parcela de 3.647,34 m<sup>2</sup> de suelo.

Se destinará un 25 % del Aprovechamiento a Viviendas de Protección oficial. (20.566,89 m<sup>2</sup>c homogeneizada = 26.710,25 m<sup>2</sup> de edificabilidad). En este Plan Parcial, por cuestiones de reparcelación se destinarán 26.835,79 m<sup>2</sup> de edificabilidad a viviendas de protección oficial, lo que supone un porcentaje mayor al 25%.

## 4.2 CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

- A) Desarrollo del plan parcial, equilibrado en cuanto a cargas y beneficios, y a urbanizar por los propietarios mayoritarios.
- B) Adaptación de la red viaria y de la edificación a la topografía del terreno.
- C) Densidad edificatoria media en relación con su uso y respeto al paisaje y vegetación existentes, integrando las medidas correctoras necesarias.
- D) Formación de un conjunto residencial, integrado en la ordenación general prevista en el P.G.O.U.
- E) Realización de un Plan de Etapas que permita su desarrollo.
- F) De acuerdo a los objetivos planificados, la ordenación del territorio se ha desarrollado según los criterios que se exponen a continuación:
- G) Previo al Proyecto de Urbanización, es necesario Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

## MEMORIA

- Desarrollo de unas vías de comunicación conectadas con el entorno inmediato y adaptadas a la topografía del terreno intentando suavizar y uniformar la pendiente de las mismas.
- La estructura urbana, aunque independiente en sí misma, quedará englobada en la trama urbana existente y conectada con el resto del territorio.
- Concentración de los Equipamientos y Áreas Libres, situadas en el lindero Este del sector, a fin de por un lado favorecer las actuaciones conjuntas, y por otro crear una barrera verde, que favorezca el aspecto paisajístico del sector y de esta porción urbana de ciudad.
- Homogeneidad en las tipologías edificatorias previstas para conseguir una imagen uniforme de la urbanización, y adecuada a la normativa de aplicación en este campo.
- En el sistema de espacios libres propuesto, se distinguirán, de acuerdo con el artículo 3 del Anexo del Reglamento de Planeamiento las zonas de jardines y áreas de juego y recreo para niños, debiendo representar estos una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 m de diámetro mínimo, con su correspondiente equipamiento adecuado a su fin. Asimismo se plantarán en las zonas verdes, al menos un árbol de porte por cada 50 m<sup>2</sup> de suelo.
- La creación de una bolsa de suelo capaz de dar respuesta a la enorme demanda de Viviendas que se ha producido en los últimos años y que la iniciativa privada no ha podido resolver por la inexistencia de suelo apto para la urbanización que presente, además, buenas condiciones de accesibilidad con objeto de evitar problemas circulatorios que agraven la difícil situación que en esta materia padece La Orotava.

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

#### 4.3.1 Calificación del suelo.

Según la zonificación adoptada, y reflejada en el Plano nº 6 del Plan Parcial, se califica el suelo, asignando los siguientes usos urbanísticos:

1.-) **Residencial privado**, correspondiendo al tipo de Edificación Abierta, (6 plantas), con una superficie total de 19.462,91 m<sup>2</sup> y al tipo de Edificación catalogada (edificación a conservar que ha sido catalogada por el Plan General), que cuenta con una superficie de 1.169,37 m<sup>2</sup>.

2.-) **Residencial de Protección oficial**, destinándose el 25% del aprovechamiento del Sector (26.710,25 m<sup>2</sup> edificables) y correspondiendo al tipo de Edificación Abierta de protección oficial (6 plantas), y distribuidos de la siguiente manera:

Parcela 3.1: Parcela de 2.109,31 m<sup>2</sup> con una edificabilidad de 6.226,13 m<sup>2</sup>

Parcela 3.2: Parcela de 3.647,34 m<sup>2</sup> con una edificabilidad de 10.942,02 m<sup>2</sup>

Parcela 6.3: Parcela de 2.709,72 m<sup>2</sup> con una edificabilidad de 7.826,13 m<sup>2</sup>

De la Parcela 6.4: una edificabilidad de 2.099,43 m<sup>2</sup>.

3.-) **Dotaciones**, agrupados en una sola parcela, parcela 7, para posibles actuaciones unitarias y dotado con una superficie de 13.514,60 m<sup>2</sup>.

4.-) **Espacios Libres**, comprende los sistemas de espacios libres de uso y dominio público que relacionamos a continuación:

- **Jardines y zonas verdes**, localizadas en las parcelas Nº 1 con 4.989,14 m<sup>2</sup>, parcela Nº 4 con 15.346,66 m<sup>2</sup> y parcela Nº 8 con 8.333,50 m<sup>2</sup>, sumando una superficie total de 28.916,33 m<sup>2</sup> dentro de las cuales será necesario prever un área para recreo y juego de niños.
- **Viario**, incluyendo vías rodadas con sus aceras, con una superficie total de vías de 32.179,83 m<sup>2</sup>.

#### 4.3.2 Condiciones de volumen.

Se establecen dos tipos de edificación, Edificación Abierta (6P), Edificación Catalogada para la Edificación a Conservar.

En los planos de alineaciones y rasantes, así como en las ordenanzas y cuadros de características, se definen con exactitud los parámetros urbanísticos que afectan a esta tipología edificatoria.

#### 4.4 CUADRO DE CARACTERISTICAS

Luis María Machi Pérez  
C/. Prol. Ramón y Cajal, nº 3, 1º C

38003 Santa Cruz de Tenerife

ARQUITECTO  
Tf. 922-247-973



MANZANA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	USO	TIPOLOGIA	OCUPACION %	APROVECH. M <sup>2</sup> tc	67 Vdas/Ha - 3,3 hab. N° Vdas/Hab
1	4.989,14	E.L.	-	-	-	-
2.1	2.482,37	RESIDENCIAL LIBRE	E.A.6	50	7.412,66	60/198
2.2	2.453,91	RESIDENCIAL LIBRE	E.A.6	50	7.296,48	60/198
2.3	2.412,81	RESIDENCIAL LIBRE	E.A.6	50	7.229,11	60/198
3.1	2.109,31	RESIDENCIAL DE PROT. OFICIAL	V.P.O. - E.A.6	50	6.226,13	51/168
3.2	3.647,34	RESIDENCIAL DE PROT. OFICIAL 10% A.M.	V.P.O. - E.A.6	50	10.684,10	89/294
4	15.346,66	E.L.	-	-	-	-
5	1.169,37	RESIDENCIAL	E.S.	30	350,81	01/04
6.1	4.410,48	RESIDENCIAL LIBRE	E.A.6	50	12.992,96	108/356
6.2	4.410,48	RESIDENCIAL LIBRE	E.A.6	50	12.992,95	108/356
6.3	2.709,72	RESIDENCIAL DE PROT. OFICIAL	V.P.O. - E.A.6	50	7.826,13	69/228
6.4	3.292,86	RESIDENCIAL MIXTO	V.P.O. - E.A.6 E.A.6	50	2.099,43 7.659,14	18/59 63/208
7	13.514,60	DOTACIONES	-	-	-	-
8	8.333,50	E.L.	-	-	-	-
RED VIARIA	32.179,83	VIARIO	-	-	-	-
<b>DATOS TOTALIZADOS</b>	<b>103.462,38 m<sup>2</sup>s.</b>	-	-		<b>82.769,90 m<sup>2</sup>tc</b>	<b>687/2.267</b>

#### 4.5 EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

Edif. Máx.= 103.462,38 m<sup>2</sup> x 0.80 = 82.769,90 m<sup>2</sup>

La Edificabilidad para este Plan Parcial es de:

$$82.769,90 \text{ m}^2 \leq 82.769,90 \text{ m}^2$$

#### 4.6 NUMERO MAXIMO DE HABITANTES.

Luis María Machi Pérez  
C/. Prol. Ramón y Cajal, nº 3, 1º C

38003 Santa Cruz de Tenerife

ARQUITECTO  
Tf. 922-247-973



La instrucción de Ordenación nº 9 establecida por el Plan General de Ordenación para el suelo urbanizable en su Memoria de Gestión Urbanística indica lo siguiente:

"9. La densidad máxima de viviendas establecidas para cada sector en las fichas se transforma en densidad de habitantes por hectárea, parámetro de cálculo de este Plan General, convirtiendo cada vivienda en 3,3 habitantes de media.

Para adaptar las densidades teóricas a la realidad del mercado y la demanda, este número total de habitantes se puede materializar en distintos tipos de viviendas en función del número de dormitorios con las siguientes condiciones:"

DORMITORIOS	HABITANTES
Viviendas 1 dormitorio	2 habitantes
Viviendas 2 dormitorios	3 habitantes
Viviendas 3 dormitorios	4 habitantes
Viviendas 4 dormitorios	5 habitantes

Por tanto, el número máximo de habitantes del sector se limita en 2.267 habitantes, los cuales se asignan concretamente a cada una de las manzanas con uso residencial delimitadas por este Plan Parcial.

67 viviendas/Ha → 687 viviendas teóricas.

687 vdas x 3,3 hab. = 2.267,10 hab. → **2.267 habitantes.**

#### 4.7 ESPACIOS LIBRES.

La superficie de Espacios Libres asignada por este Plan Parcial es de:

**E.L.: 28.669,30 m<sup>2</sup>**

**a.- Artº.10: REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (R.D. 2159/1978, de 23 de junio)**

UNIDAD INTEGRADA: 500-1000 Viviendas II E.L. mín.: 21 m<sup>2</sup> /vivienda.

$$21 \text{ m}^2/\text{vivienda} \times 687 \text{ Viviendas} = 14.427,00 \text{ m}^2 < 28.669,30 \text{ m}^2$$

**b.- Artº.46.5.b: L.O.T.E.N.C.**

#### 4.8 DOTACIONES.

La superficie destinada a Dotaciones adscrita al Sector La Playita es de:

**DOT. : 13.514,60 m<sup>2</sup>**

**a. - Artº.10: REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (R.D. 2159/1978, de 23 de junio)**

UNIDAD INTEGRADA: 500-1000 Viviendas II Dotaciones mín.: 18 m<sup>2</sup> /vivienda.

$$18 \text{ m}^2/\text{vivienda} \times 687 \text{ Viviendas} = 12.366,00 \text{ m}^2 < 13.514,60 \text{ m}^2$$

**b. - Artº.36.1.a.3: L.O.T.E.N.C.**

*"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.Pub. + DOT. + EQ.:**

$$0,80 \text{ m}^{2c} / \text{m}^2 \times 103.462,38 \text{ m}^2 / 100 \times 40 \text{ m}^2 = 33.107,96 \text{ m}^2$$

La superficie del Sector La Playita destinada a Espacios Libres públicos, Dotaciones y Equipamientos es:

$$42.183,96 \text{ m}^2 > 33.107,96 \text{ m}^2$$

#### 4.9 ESTRUCTURA VIARIA

La estructura viaria de la urbanización se proyecta en torno al viario de circunvalación de La Orotava, previsto por el PGOU, que este sector deberá ejecutar a su costa, como un sistema local. Los accesos a la urbanización se proyectan como una prolongación de las principales vías de la urbanización colindante El Mayorazgo, lo cual mejora los sistemas de comunicación al casco urbano de La Orotava.

##### Aparcamientos

La dotación de aparcamientos según el art. 36.1.a.4) del D.L. 1/2000. de una

Luis María Machi Pérez  
C/. Prol. Ramón y Cajal, nº 3, 1º C

38003 Santa Cruz de Tenerife

ARQUITECTO  
Tf. 922-247-973

plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, esto es al menos 724 plazas. Los aparcamientos en las vías se dispondrán según plano nº 9 de Viario y Tráfico, pues con calles de 20 y 12 metros pueden destinarse zonas para éstos. Se preverán 487 plazas de aparcamiento en la vía pública. Se incluirá un 2% de estos aparcamientos para minusválidos. El resto de aparcamiento deberá disponerse en el interior de cada parcela, a razón una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o vivienda en el interior de la misma, completando de esta forma los mínimos establecidos por el R.P. y la D.L. 1/2000.

#### 4.10. CUADRO RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

Superficie Total	103.462,38 m <sup>2</sup>
Espacios Libres	28.669,30 m <sup>2</sup>
Dotaciones	13.514,60 m <sup>2</sup>
Edificación Catalogada	1.169,37 m <sup>2</sup>
Red Viaria	32.179,83 m <sup>2</sup>
Suelo Residencial (E.A. 6P)	27.929,28 m <sup>2</sup>
Uso y tipología característico	Edif. Abierta (6P)
Edif. A Conservar	Materializado: 350,81 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad lucrativa total	82.769,90 m <sup>2</sup> tc
Edificabilidad residencial que deberá destinarse a algún régimen de protección oficial	26.835,79 <sup>2</sup> tc
Aprovechamiento Medio	8.276 m <sup>2</sup> tc
Sistema de actuación	Privado

#### 4.11 RED VIARIA

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. Las vías tipo, se prevén para un tráfico de tipo medio, dada la densidad edificatoria, de un ancho de 20 y 12 m. con dos sentidos de circulación.

#### 4.12 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 Plan Parcial.

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.

- 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.

#### 4.13 SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES.

El trazado de la red de alcantarillado para 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 a una estación de bombeo que se encargará de verterlas al barranco Martiánez, según se detalla en los planos.

Se prevé la colocación de acometidas de aguas pluviales a cada parcela, con el fin de garantizar la evacuación de las aguas de lluvia y verterlas al barranco Martiánez.

Para el dimensionado de la red será necesario realizar un estudio hidrológico, obrando en consecuencia para el cálculo de los diámetros de las tuberías.

#### 4.14 SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES.

El trazado de esta red se especifica en plano nº 15. 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, dentro de la parcela nº 7, vertiendo a pozo absorbente. Dicha depuradora quedará fuera de funcionamiento, una vez se implante la red de alcantarillado municipal, debiéndose dejar previsto el acople a la misma.

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. En todo caso la red se ajustará a las normas municipales dictadas al respecto.

#### 4.15 ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO.

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante la conexión en M.T. a la línea que discurre por dentro de este mismo Sector, que pasará a ser subterránea, mediante la implantación de varias estaciones transformadoras, de 2x630 Kva., 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. Se utilizará el mismo báculo y luminaria para todo el Sector, y su inclusión en el Proyecto de Urbanización se hará previa propuesta al Ayuntamiento.

#### 4.16 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 acoplando 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 Telefónica.

### 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, 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.

La duración del plan de etapas empezará a contar a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

#### 5.2 OBJETIVOS DEL PLAN DE ETAPAS.

- Llevar a efecto la urbanización del Sector con arreglo a sus objetivos y prioridades para la preparación de suelo para uso residencial.
- Urbanizar los equipamientos y espacios libres para su uso e incorporación a la trama urbana.
- Acompasar los costes de urbanización a los ingresos por ejecución de parcelas, escalonando las inversiones en el tiempo.
- Disposición de partes urbanizadas, según su situación temporal, de forma que funcionen autónomamente.
- Aprovechar la estructura urbana del Plan Parcial, completando y mejorando, la ya existente.

#### 5.3 CRITERIOS PARA EL PLAN DE ETAPAS.

- Llevar a cabo de forma simultanea las necesidades de planeamiento con las de





28 FEB 2008  
MEMORIA  
EL SECRETARIO GENERAL

urbanización, realizando las dotaciones necesarias propuestas en el ámbito del Plan Parcial.

- Utilizar el sistema general existente como parte y apoyo del funcionamiento del Plan Parcial.

- No acomodarse únicamente a un criterio superficial de las etapas, sino en un criterio de ejecución de obras por unidades funcionales, que supongan una mejora en el servicio, costes fijos, etc.

- Es por tanto el objetivo final, el urbanizar, preparando suelo para disponer de solares edificables y dotaciones en espacios libres y equipamiento.

#### 5.4 EVALUACIÓN DE LA ETAPA A DESARROLLAR.

- 1.- Trazado de la red viaria, Calle A y A', Calle C, Calle E y tramo de Calle B.
- 2.- Ejecución de Estación Depuradora ubicada en la Manzana 8.
- 3.- Ejecución de la Manzana 7, parcelas 2.1 – 2.2 – 2.3 y 6.4.
- 4.- Tramo calle B, Calle D, Calle F y Calle C.
- 5.- Ejecución de las manzanas 1 y 4.
- 6.- Ejecución de las parcelas 3.1 – 3.2 – 6.1 – 6.2 y 6.3.
- 7.- Ejecución de la Manzana 8.
- 8.- Implantación de la red de recogida de aguas pluviales.
- 9.- Implantación de la red de recogida de aguas residuales, hasta su conexión con la estación depuradora, previendo su conexión con la futura red de alcantarillado municipal.
- 10.- Implantación de la red de abastecimiento de agua, desde la red general de abastecimiento municipal, que de servicio a todas las parcelas.
- 11.- Implantación de la red de suministro de energía eléctrica partiendo de los distintos transformadores a instalar, dando servicio a todas las parcelas.
- 12.- Implantación de la red de alumbrado público.
- 13.- Implantación para este sector de la red de telecomunicaciones.
- 14.- Acabado de la red viaria de la urbanización.

Los promotores se comprometerán en caso de convenio con el Ayuntamiento al exacto cumplimiento de estos plazos, según establece el Art. 46.c del R.P., y tal como se ha indicado en el apartado 6 de la presente memoria.



28 FEB 2008



EL SECRETARIO GENERAL

## 5.5 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 (5 años), características urbanísticas, dotaciones, etc, con las determinaciones del P.G.O.U. 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.

## 5.6 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.

## 5.7 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Este Plan Parcial se desarrollará por el sistema privado.

## 5.8 ANEXO EN CASOS DE URBANIZACION DE INICIATIVA PARTICULAR.

### A) Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se llevarán a cabo por etapas en fases, de tal manera que la creación y utilización del suelo urbanizado irá acompañado con la creación de las correspondientes dotaciones.

### B) Compromisos a contraer con el Ayuntamiento.

1º.- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo establecido en el Plan de Etapas. Procediéndose a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización en una plazo no superior a un año, desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

2º.- Las dotaciones comunitarias se ajustarán a lo establecido en el art. 45 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y 36.1 del D.L. 1/2000.

3º.- La conservación de las obras y servicios, así como los gastos de entretenimiento de la urbanización desde la entrega de las parcelas por la urbanizadora a sus respectivos propietarios será por cuenta de éstos, mientras la urbanización no sea entregada al Ayuntamiento, a partir de cuyo momento los gastos de conservación correrían a cargo de éste.

4º.- Puesta a disposición del Ayuntamiento de las cesiones de suelo de uso público y 10% de aprovechamiento urbanístico en parcelas urbanizadas, o bien su sustitución por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado (Art. 71.3.c).

5º.- Igualmente, se cederá al Ayuntamiento la totalidad de los Sistemas Generales (Viario y Espacios Libres), debidamente urbanizados.

28 FEB 2008

C) La totalidad de los costes de ejecución de la urbanización del presente Plan Parcial correrán a cargo de los propietarios, incluidos los costes de urbanización y gestión del sistema, y participando cada uno de forma porcentual a la cuantía de su propiedad.

D) Estos disponen de recursos propios y medios económicos necesarios para acometer la ejecución de las obras en los plazos establecidos en el Plan de Etapas, estableciéndose, en base a lo hasta ahora indicado, el sistema de ejecución privado.

A los efectos del exacto cumplimiento de dichos compromisos (Art. 46.c del R.P.), y como garantía, deberán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario un importe equivalente al 15% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

## 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.

## 7.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

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:

32.179,83 m<sup>2</sup> x 424,71 €/m<sup>2</sup> x 0.21: 2.870.090,07 €

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

28.669,30 m<sup>2</sup> x 424,71 €/m<sup>2</sup> x 0.25: 3.044.034,60 €

- TOTAL COSTE EJECUCIÓN MATERIAL: 5.914.124,67 €

- TOTAL COSTE DE CONTRATA (6% + 5% BI/GG): 6.268.972,15 €

### 7.2 HONORARIOS DE TECNICOS INTERVINIENTES.

Técnico	Concepto	Importe (€)
Luis María Machi Pérez C/. Prol. Ramón y Cajal, nº 3, 1º C	38003 Santa Cruz de Tenerife	ARQUITECTO Tf. 922-247-973



28 FEB 2006

MEMORIA

EL SECRETARIO GENERAL

ARQUITECTO	Redacción Proyecto Convenio Urbanístico de Gestión Concertada.	5.000,00
ARQUITECTO	Redacción Plan Parcial.	38.000,00
ARQUITECTO	Redacción y Dirección de Obra para Proyecto de Urbanización.	82.000,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de Estación Depuradora y Dirección Técnica del mismo.	8.000,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de B.T., Alumbrado Público y O.S. y Dirección Técnica del mismo.	19.500,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de M.T. y Estaciones Transformadoras y Dirección Técnica del mismo	27.300,00
INGENIERO INDUSTRIAL	Redacción de Proyecto de Redes de Abastecimiento de Agua y Saneamiento y Dirección Técnica del mismo.	12.100,00
ARQUITECTO TECNICO	Redacción de Estudio de Seguridad y Salud y Dirección Técnica del mismo.	14.500,00

**TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS: 206.400,00 €**

### 7.3 GASTOS VARIOS:

**3. a.- Coste del aval garantice de la ejecución de la Urbanización:**

5.914.124,67 € x 0.01 % x 5 años: 295.706,23 €

**3. b.- Gastos de Notaría y Registro de la Propiedad: 60.000,00 €**

**3. c.- Asesoría Jurídica de la Junta: 24.000,00 €**

**3. d.- Contabilidad y Gestión: 10.000,00 €**

**3. e.- Proyecto de Bases y Estatutos J.C.: 19.000,00 €**

**3. f.- Estudio de Impacto Medioambiental: 18.500,00 €**

**3. g.- Publicaciones B.O.P.: 4.000,00 €**

**TOTAL GASTOS VARIOS: 431.206,23 €**

### 7.4 INDEMNIZACIONES

A justificar

Luis María Machi Pérez  
C/. Prol. Ramón y Cajal, nº 3, 1º C

38003 Santa Cruz de Tenerife

ARQUITECTO  
Tf. 922-247-973

## 7.5 SUMA FINAL

- COSTE DE OBRAS DE URBANIZACIÓN:
- HONORARIOS TÉCNICOS:
- GASTOS VARIOS:



28 FEB 2008

6.268.972,15 €

206.400,00 €

431.206,23 €

SECRETARIO GENERAL

## TOTAL:

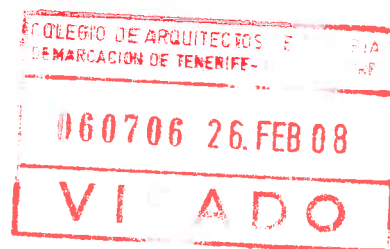
6.906.578,38 €

Por lo tanto, el resultado de la presente CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL es: 6.906.578,38 € (Seis millones novecientos seis mil quinientos setenta y ocho euros con treinta y ocho céntimos).

Santa Cruz de Tenerife, Febrero 2008

LUIS M<sup>a</sup> MACHI PÉREZ

Arquitecto



014.PP.R4

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *definitivamente* por *Luis Machi Pérez* de fecha *22 FEB 2008* y con el contenido de este documento con el que se *Modificado el Plan Parcial La Playita. La Orotava*  
MEMORIA

## 8.- ANEXO

### FICHA DE REVISION DEL P.G.O.U.



28 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL

**ESTUDIO HIDROLÓGICO DEL "BARRANCO MATIÁNEZ"  
TÉRMINO MUNICIPAL DE LA OROTAVA**

EL SECRETARIO GENERAL

**CÁLCULOS HIDROLÓGICOS****1. OBJETO DEL ESTUDIO**

El presente estudio hidrológico tiene por objeto determinar el caudal correspondiente a las avenidas tanto de los 500 años como a los 100 años, con la finalidad de determinar las aportaciones de escorrentía generadas por la cuenca de los **Barrancos Matíáñez**, en el lugar en el que el cauce linda con la parcela propiedad de la Empresa **PROMOCIONES JOSÉ LÓPEZ OROTAVA S.L.**

La parcela lugar de las actuaciones es propiedad de la Empresa **PROMOCIONES JOSÉ LOPEZ OROTAVA S.L.**, esta parcela se encuentra situada al Este del Barranco Martíáñez, dentro de la Unidad de Actuación "LA PLAYITA".

En este lugar se pretende la construcción de una promoción de viviendas así como la urbanización de la zona. Para ello ha de determinarse los caudales correspondientes a los periodos de recurrencia de T100 años y T500 años, con la finalidad de: determinar el límite del dominio público hidráulico y con ello establecer la distancia a la que deben situarse las futuras viviendas, y de ese modo solicitar la perceptiva autorización administrativa ante ese Consejo Insular de Aguas.

Por tal motivo, se redacta el presente **ESTUDIO HIDROLÓGICO DEL BARRANCO MATIÁNEZ**, en el término municipal de La Orotava.

**2. CONSIDERACIONES PREVIAS**

Este barranco afecta a la U.A. LA PLAYITA entre sus cotas, 290 m (cota superior), y la cota 277 m (cota inferior) y con una superficie de cuenca de aportación aguas arriba de 9.02 Km<sup>2</sup>.



014.PP.R4

Modificado IV Plan Parcial La Playita. La Orotava

MEMORIA

### 3. CAUDALES COMPARATIVOS PARA LOS PERIODOS DE T 100 Y T 500 AÑOS CON LA GUÍA METODOLÓGICA.

Para la determinación de la intensidad media máxima en mm. en 24 horas y para distintos periodos de recurrencia, obtenido de la aplicación de la "GUÍA METODOLÓGICA PARA EL CÁLCULO DE CAUDALES DE AVENIDA" en las coordenadas de inicio del estudio.

X; 349.266

Y; 3.141.122

El caudal obtenido en la GUÍA METODOLÓGICA para un periodo de retorno de 500 años se muestra en el cuadro siguiente;



Cauce: MARTIANEZ, BCO. (Código:9270)

Coordenadas del punto de cálculo: X: 349.266

Y: 3.141.122

	Punto kilométrico(m)	Área(km²)
Punto Aguas Arriba:	1983	9,02
Punto Aguas Abajo:	939	9,19
Punto de cálculo:	1108	9,17

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:	82	125	167	228	281	339	427	501	584	811
Punto aguas abajo:	82	124	166	227	279	337	423	497	579	804
Punto de cálculo:	82	124	166	227	279	337	424	498	580	805

Caudal punta (m³/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:	0,1	3,7	11,2	27,5	92,9	123,8	171,7	213,7	260,9	393,7
Punto aguas abajo:	0,1	3,9	11,4	27,4	89,7	119,1	164,6	204,4	249,3	375,0
Punto de cálculo:	0,1	3,9	11,4	27,5	90,2	119,8	165,7	205,9	251,2	378,0

Fecha: 29/11/2007

Luis María Machi Pérez  
C/. Prol. Ramón y Cajal, nº 3, 1º C

38003 Santa Cruz de Tenerife

ARQUITECTO  
Tf. 922-247-973

014.PP.R4

Modificado IV Plan Parcial La Playita. La Orotava

MEMORIA

Para estos parámetros la precipitación esperada en 24 horas para un periodo de retorno de 500 años es de 498 mm, y el caudal punta 205,9 m<sup>3</sup>/seg.

Como hemos de prever un 20 % más de caudal para tener en cuenta los posibles arrastres, nuestro caudal de trabajo es de:

$$205,9 \text{ m}^3/\text{seg} \times 1,20 = 247,08 \text{ m}^3/\text{seg}$$



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Comité de Planificación y Control de este documento con el original se encuentra conforme.

Auto. Pluso

definitiva

28 FEB 2008

MEMORIA

**COMPORTAMIENTO HIDRÁULICO DEL BARRANCO MARTÍNEZ  
TÉRMINO MUNICIPAL DE LA OROTAVA**



28 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL

## Introducción

Al efecto de determinar el comportamiento hidráulico del tramo del Barranco Martiánez, en el término municipal de La Orotava se ha procedido a realizar la simulación mediante la formula de Manning.

La modelización se ha realizado en el estado natural del barranco en el tramo comprendido entre ente sus cotas, 290 m (cota superior), y la cota 277 m (cota inferior), lugar donde se encuentra la zona de actuación con el fin de conocer la altura y puntos de incidencia de las láminas de agua para el periodo de recurrencia T 500.

En el tramo de actuaciones objeto del proyecto el barranco presenta aspecto físico con una pendiente del 5 %, formado por un terreno muy arcilloso, tanto en las riveras como en el álveo con riveras con una densa vegetación.

## HIDRÁULICA MEDIANTE LA APLICACIÓN DE MANNING-STRIKER

Se ha procedido al estudio hidráulico del Barranco mediante la fórmula de Manning-Striker, más usual, en cuanto que dicha fórmula contempla el movimiento de las aguas considerando un canal, rectangular con un régimen de circulación del agua constante. Caso éste que no ocurre en un barranco, cuya sección y pendientes cambian continuamente, pero hoy por hoy es la única y la que se suele aplicar

Mediante la aplicación de la fórmula de Manning-Stricker, se simulará para las secciones obtenidas el comportamiento del caudal para T = 500 años.

Para realizar este análisis se aplica la fórmula mencionada, donde:.

$$Q = V.S = 1/n \times R_h^{2/3} \times J^{1/2} S$$

De donde:

Tendremos que tener en cuenta las distintas secciones, descritas anteriormente.  
Y aplicaremos a cada una de ellas:

$R_h$  = radio hidráulico, cociente entre la sección mojada y el perímetro mojado.

$J$  = pendiente de la línea de energía. Y que es igual a la pendiente longitudinal del elemento si el régimen se considera uniforme. Se adopta un valor medio del 5 %

$N$  = coeficiente de rozamiento dependiente de la rugosidad del contorno de la sección. Se considera un valor de 0,035, para cauce con vegetación.

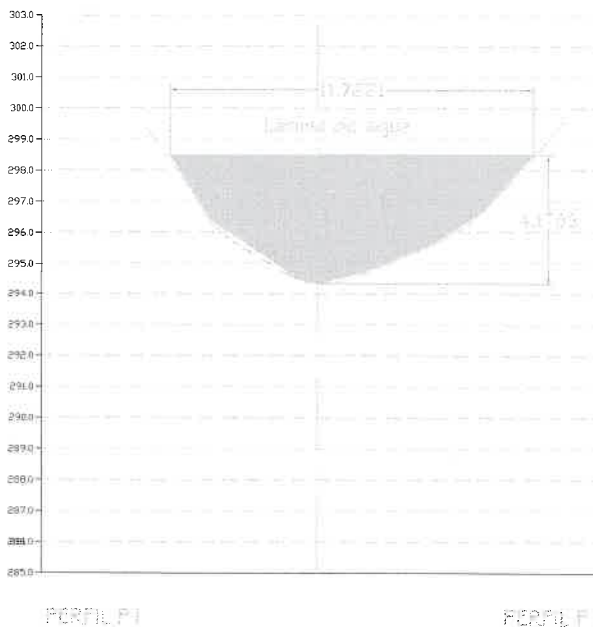
Se tiene, por tanto, la siguiente relación entre caudal circulante y el calado que asociado al mismo será:

$$Q = 1/n (b * y / 2 y + b)^{2/3} * J^{1/2} * b * y$$

Para el caudal correspondiente a 500 años de periodo de retorno y la sección considerada tendremos:

#### Perfil 1.-

- Caudal = 247 m<sup>3</sup>/s
- Pendiente = 5 %
- Sección mojada = 31,20 m<sup>2</sup>
- Perímetro mojado = 26.57 m
- Coeficiente de rugosidad = 0.035
- Velocidad = 7,90 m/s
- Calado = 4,1 m



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de La Orotava, en fecha 22 FEB 2008, y que el original se encuentra conforme.

MEMORIA

## Perfil 2.-

- Caudal = 240 m<sup>3</sup>/s
- Pendiente = 5 %
- Sección mojada = 37,04 m<sup>2</sup>
- Perímetro mojado = 36.04 m
- Coeficiente de rugosidad = 0.035
- Velocidad = 12,30 m/s
- Calado = 6,47 m

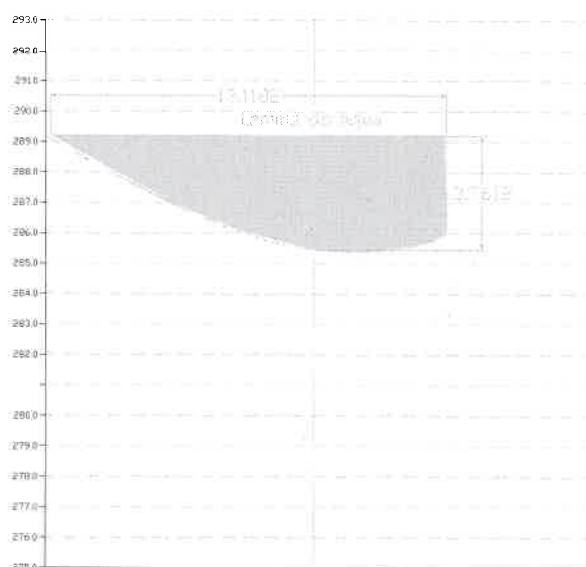


28 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL

## Perfil 3.-

- Caudal = 250 m<sup>3</sup>/s
- Pendiente = 5 %
- Sección mojada = 37,40 m<sup>2</sup>
- Perímetro mojado = 31.00 m
- Coeficiente de rugosidad = 0.035
- Velocidad = 6,68 m/s
- Calado = 3,70 m



014.PP.R4

Modificado IV Plan Parcial La Playita. La Orotava



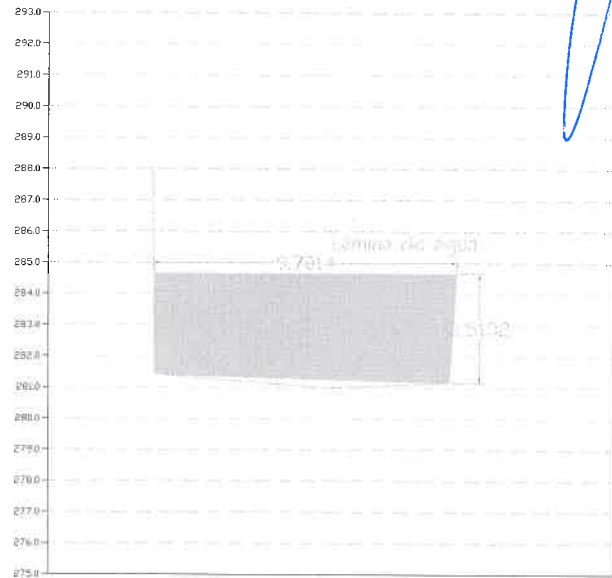
28 FEB 2008

MEMORIA

EL SECRETARIO GENERAL

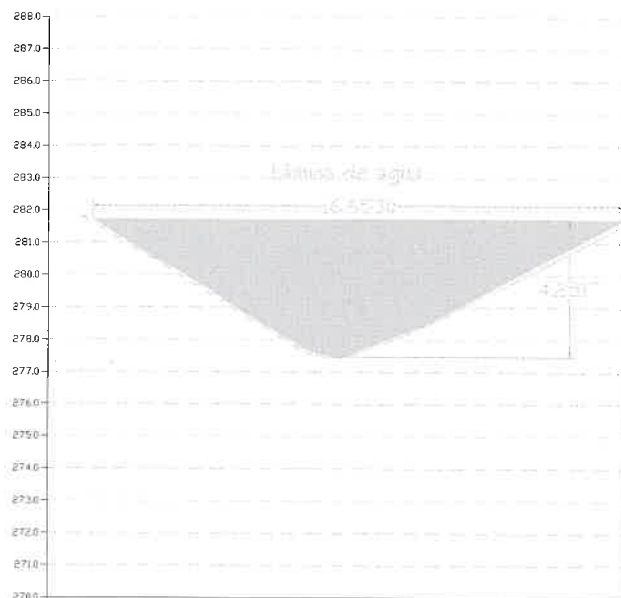
#### Perfil 4.-

- Caudal = 240 m<sup>3</sup>/s
- Pendiente = 5 %
- Sección mojada = 32,75 m<sup>2</sup>
- Perímetro mojado = 25.91 m
- Coeficiente de rugosidad = 0.035
- Velocidad = 6,68 m/s
- Calado = 7,30 m



#### Perfil 5.-

- Caudal = 252 m<sup>3</sup>/s
- Pendiente = 5 %
- Sección mojada = 38,18 m<sup>2</sup>
- Perímetro mojado = 35.46 m
- Coeficiente de rugosidad = 0.035
- Velocidad = 6,68 m/s
- Calado = 6,60 m





014.PP.R4

Modificado IV Plan Parcial La Playita. La Orotava

MEMORIA

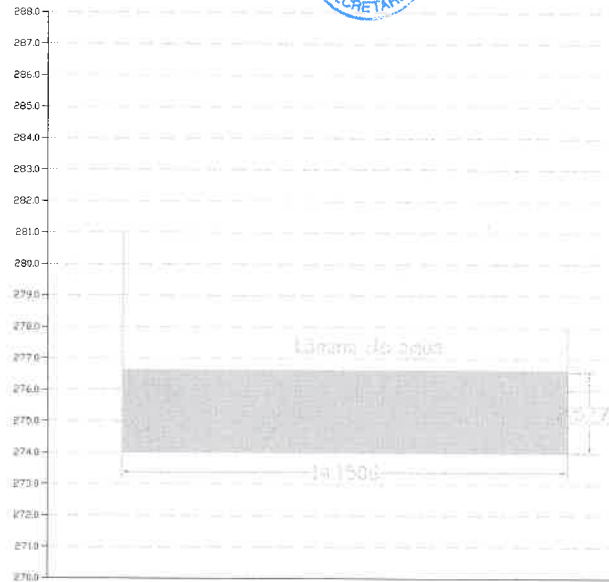
28 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL



#### Perfil 6.-

- Caudal = **252 m<sup>3</sup>/s**
- Pendiente = 5 %
- Sección mojada = 37,35 m<sup>2</sup>
- Perímetro mojado = 33.55 m
- Coeficiente de rugosidad = 0.035
- Velocidad = **6,68 m/s**
- Calado = **6,74 m**

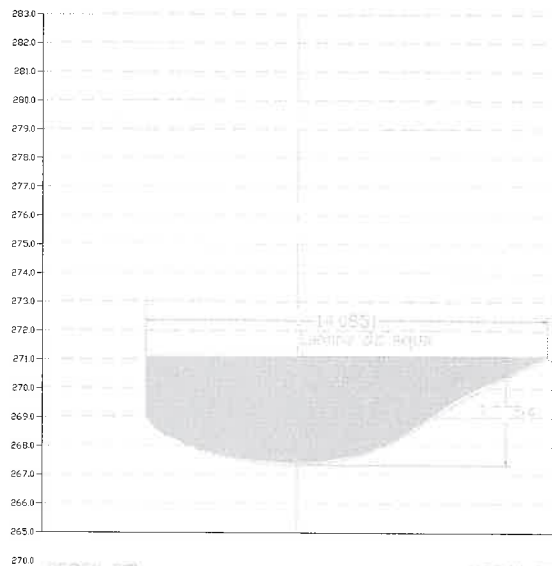


PERFIL PG

PERFIL PG

#### Perfil 7.-

- Caudal = **250 m<sup>3</sup>/s**
- Pendiente = 5 %
- Sección mojada = 36,32 m<sup>2</sup>
- Perímetro mojado = 31.53 m
- Coeficiente de rugosidad = 0.035
- Velocidad = **6,68 m/s**
- Calado = **6,80 m**



PERFIL P7

PERFIL P7

En el plano topográfico N° 2, se puede ver representada la lámina de agua, así como la línea que marca el dominio público.

Luis María Machi Pérez  
C/. Prol. Ramón y Cajal, nº 3, 1º C

38003 Santa Cruz de Tenerife

ARQUITECTO  
Tf. 922-247-973

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *definitivamente* por *Agto. 111* de fecha *22 FEB 2008* confrontado este documento con el original se

## DETERMINACIONES FINALES QUE DEBE INCORPORAR EL PLAN.

Una vez analizadas todas las alegaciones realizadas al Plan, tanto al Informe de Sostenibilidad Ambiental como al propio Plan Parcial La Playita, éstos deben recoger las soluciones de las alegaciones que por parte de los particulares se hayan realizado y a las cuales se considere que se les debe y puede dar solución, como la solución y complementación de todas las deficiencias y afecciones detectadas por las diferentes administraciones y órganos competentes. A modo de conclusión se resumen a continuación todas las determinaciones finales que debe incorporar el Plan:

- Consejo Insular de Aguas (a continuación se adjunta imagen de la evaluación final del informe emitido por el Consejo Insular de Aguas 219 PLAN):

### 2. COMPROBACIÓN DE CONDICIONADOS

Habiéndose procedido al análisis del grado de cumplimiento de los condicionados impuestos por este Consejo Insular de Aguas en el informe de fecha 24 de octubre de 2007, se ha podido comprobar que en el documento "Modificado III del Plan Parcial La Playita": *Medio Rural*

En cuanto a la necesidad de representarse gráficamente la totalidad de la traza del Barranco de Martiánez presente en el sector analizado, se considera resuelto el condicionado impuesto, no obstante tanto la franja que representa el alcance de la lamina de agua como la del Dominio Público Hidráulico deben entenderse estimativas.

Página 1 de 3



28 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL

- En lo relativo a la necesidad de garantizar el vertido de las aguas pluviales del Plan Parcial a barranco a través de una conducción que los transporte al punto de vertido en cauce, la solución propuesta - según la cual las aguas de lluvia recogidas se verterían a un tomadero conectado a una estación de bombeo que las impulsaría al Barranco de Martiánez - no sería la más adecuada por los problemas de coste y mantenimiento que supondría, no obstante **se aceptará provisionalmente tal solución hasta tanto el Ayuntamiento de La Orotava desarrolle las infraestructuras necesarias para el drenaje en alta en el municipio.**
- En cuanto a la necesidad de proveer una red de pluviales capaz de captar las aguas pluviales provenientes de las azoteas y tejados incluyéndose las acometidas de las parcelas residenciales en la documentación gráfica, **se considera adecuadamente resuelto** el condicionado impuesto.
- En cuanto a la necesidad de garantizar por parte del Promotor la provisión de una reserva de almacenamiento mínima de 2.267 m<sup>3</sup> correspondiente a la reserva de 1 m<sup>3</sup>/habitante, **no se ha encontrado referencia a este condicionado** en el documento analizado, por lo que deberá ser solucionado en el Proyecto de Urbanización.
- En lo que se refiere a la necesidad de solucionarse la posible afección al Canal de Pinalete y Gorda de Juela, **se considera resuelto** el condicionado impuesto.
- En lo relativo a la necesidad de proveer a su red de saneamiento de aguas residuales del punto de conexión a la futura red de saneamiento municipal, **se considera cumplido** el condicionado impuesto.
- En cuanto a la necesidad de incorporarse en las Ordenanzas del Plan Parcial, referido a Proyectos de Urbanización, la necesidad de Informe Preceptivo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife del Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del presente Plan Parcial, **se considera resuelto** el condicionado impuesto.

### 3. EVALUACIÓN FINAL

A la vista de lo expuesto, se emite Informe Competencial sobre el "Modificado III del Plan Parcial La Playita" del Término Municipal de La Orotava en sentido **FAVORABLE** **CONDICIONADO PROVISIONAL** hasta que:

- El Ayuntamiento de La Orotava desarrolle las infraestructuras necesarias para el drenaje en alta en el municipio. Hasta entonces se aceptará el vertido de las aguas pluviales del Plan Parcial a barranco mediante bombeo aunque tal solución no sería la más adecuada por los problemas de coste y mantenimiento que supondría.

[...]"

En atención al contenido del informe técnico transcrito con anterioridad, este Consejo Insular de Aguas emite, en relación con el documento "Modificado III del Plan Parcial La Playita (T.M. de la Villa de La Orotava)", **INFORME CONDICIONADO PROVISIONAL**, aceptándose el vertido de las aguas pluviales del Plan Parcial al barranco mediante bombeo - si bien dicha solución no sería la más adecuada por los problemas de coste y mantenimiento que supone - hasta tanto el Ayuntamiento de La

Página 2 de 3

014.PP.R4

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *definitivamente* por el Ayuntamiento de La Orotava, y que el original se encuentra conforme.

Modificado IV Plan Parcial La Playita, La Orotava

22 FEB 2008

MEMORIA



28 FEB 2008

EL SECRETARIO GENERAL

Orotava desarrolle las infraestructuras necesarias para el drenaje en alta del municipio.

En caso de que no se asumieran todos y cada unos de los extremos anteriores, el transcrito informe deberá entenderse como NO FAVORABLE.

Lo que se traslada para su conocimiento y a los efectos oportunos.



José D. Fernández Bethencourt

- **Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Dirección General de Urbanismo** (a continuación se adjunta imagen de las alegaciones planteadas por la Consejería en relación al Informe de Sostenibilidad Ambiental 2007/1696).

## 1. OBJETO

El objeto del presente informe es analizar los contenidos del Informe de Sostenibilidad elaborado según lo dispuesto por la Ley 9/20006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Resolución de 28 de diciembre de 2006 relativa al Documento de Referencia para elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.

## 2. OBSERVACIONES

De acuerdo con los contenidos planteados en el Documento de Referencia para la elaboración de Informes de Sostenibilidad de los Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo, cabe hacer algunas observaciones al documento analizado. Para ello, a continuación se relacionan los apartados del Documento de Referencia (en negrita) junto a las observaciones que se ha estimado conveniente realizar.

### 2.1. Textos

**Inventario y localización de los elementos naturales y culturales existentes con especial referencia a los que se encuentren protegidos por la legislación vigente o sean merecedores de protección en el contexto del ámbito sometido a ordenación.**

- En el apartado de objetivos y criterios ambientales del plan, se hace referencia a algunas especies protegidas que no se mencionan en este apartado. Se debe corregir esta discrepancia.

**Diagnóstico ambiental del ámbito ordenado. Análisis de la probable evolución del área ordenada en caso de no aplicar el plan.**

- Se debe hacer este análisis concretando la evolución de los parámetros más afectados, especialmente en los que a edafología y paisaje se refiere.



014.PP.R4

Modificado IV Plan Parcial La Playita. La Orotava

28 FEB 2008 MEMORIA

Evolución de las repercusiones ambientales de las determinaciones del plan. Evolución del consumo de agua y energía eléctrica.

- No se ha realizado una estimación del consumo previsto de energía eléctrica.

Caracterización de los efectos ambientales derivados de la aplicación de las determinaciones del plan.

- Se debe precisar sobre los efectos paisajísticos derivados de las determinaciones del plan, en especial en lo que a ordenación pormenorizada se refiere (distribución de zonas verdes, tipologías edificatorias, etc.).

Resumen de las razones de selección de la selección de las alternativas previstas.

- Se debe hacer una exposición en relación con las razones de selección de las alternativas en función de los parámetros afectados, sobre en relación con las posibles afecciones al paisaje.

Descripción de las medidas previstas para el seguimiento para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

- En el estudio se hace una exposición de una serie de indicadores a utilizar, sin embargo no se expone con claridad cuáles van a ser las medidas a tener en cuenta para llevar a cabo este proceso.

## 2.2. Planos

Por lo que se refiere a los Planos de Información que deben figurar en la documentación del Plan, se hacen las siguientes observaciones:

- Por lo que se refiere a la definición de alternativas, no se tienen en cuenta todas las opciones de ordenación que se analizaron inicialmente.
- No se han incluido los planos y documentos gráficos en que los que se debe analizar el impacto paisajístico, mediante perspectivas u otros medios de representación, de las situaciones actual y prevista.

**- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. Dirección General de Urbanismo (a continuación se adjunta imagen de las alegaciones planteadas por la Consejería en relación al Plan Parcial).**

## CONCLUSIONES:

Existen discrepancias en la documentación que deberán ser corregidas.

En cuanto al plan de etapas se deberá establecer claramente desde cuando comienza a contar el tiempo.

El Plan General de Ordenación establece un máximo de 70 viviendas por Ha, y un número de habitantes basado en el número de dormitorios de la vivienda.

El PGO para el cómputo de los Sistemas Generales de Espacios Libres estableció para una vivienda de 120 m<sup>2</sup> 3.3 habitantes, por tanto, el número total de



habitantes sería de 2.267 y el número de viviendas de 724. Es por ello que para completar estos parámetros el Plan Parcial deberá establecer claramente para cada parcela el número máximo de viviendas.

El Plan Parcial deberá fijar la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultante de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito ordenado (art. 17.3 de la normativa urbanística del PGO).

Es por ello, que el cálculo para la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento deberá hacerse con estos valores, sobre todo teniendo en cuenta que el coeficiente de uso para VPO es 0,70.

Se deberá destinar a la construcción de viviendas destinadas a VPO el 25% del aprovechamiento, y no de la edificabilidad.

La normativa de aplicación debe coincidir con la del PGO, pudiendo ser más restrictiva.

Deberá establecer los usos complementarios admitidos en las diferentes parcelas.

Se **INFORMA FAVORABLE** previa subsanación de las discrepancias señaladas.

Todas estas alegaciones no van a modificar el programa de medidas correctoras previsto, ya que las alegaciones del Consejo Insular de Aguas, afectan a consideraciones más bien técnicas, que solventan en el documento del Plan Parcial, dando lugar al Modificado III del Plan Parcial La Playita. Por otro lado las alegaciones de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial, se solventan en el Proyecto de la Memoria Ambiental Definitiva.

Una vez resueltas todas las deficiencias detectadas por los particulares y por los organismos oficiales y competentes, el **Plan Parcial de la Playita** debe recoger como elementos vinculantes todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias establecidas por esta **Memoria Ambiental Definitiva**, así como recoger el presupuesto de la aplicación de dichas medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

A modo de resumen se sintetizan todas las medidas compensatorias, correctoras y compensatorias recogidas en el punto 6d de esta **Memoria Ambiental Definitiva** que debe incorporar el Plan:

- Fase preoperativa:
- Retirada y acopio de la tierra vegetal.
- Retirada, acopio y conservación de la piedra natural de muros de los bancales agrícolas.
- Retirada de los residuos generados por las demoliciones.

014.PP.R4

Modificado IV Plan Parcial La Playita, La Orotava

MEMORIA

- Acondicionamiento de plataforma hormigonada impermeable, destinada a parque de maquinaria.

- Instalación de red de riego, para efectuar los riegos correctores.

**- Fase de construcción:**

- Protección del suelo exterior.

- Control de las emisiones, ruidos y vibraciones.

- Control de residuos y vertidos.

- Reutilización de la tierra vegetal.

- Aplicación de Medidas de integración paisajísticas.

- Protección de la fauna con una introducción gradual de las actividades más intensas.

**- Fase operativa:**

- Mantenimiento y conservación de infraestructuras.

- Control de la calidad del aire.

- Control de los residuos y vertidos.

- Limpieza de cunetas de las vías y de los puntos de desagües del sistema de drenaje de las aguas pluviales.

- Control y conservación de la vegetación.

- Control sobre la iluminación del alumbrado público.

- Control en todo momento de la calidad paisajística del ámbito.

- La estación de tratamiento de aguas residuales se mantendrá en perfectas condiciones de operatividad. Los fangos obtenidos en el proceso de depuración serán trasladados por gestor autorizado para su correcta gestión y las aguas depuradas serán vertidas a pozo absorbente.

El presupuesto de las Medidas Correctoras, Protectoras y compensatorias asciende a la referida cantidad **DOSCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS UN EUROS.**