

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA BAJA

(Unidad de actuación en suelo urbano)



MEMORIA

Arquitectos

RUBÉN HENRÍQUEZ GUIMERA
AURELIO HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

OCTUBRE 1999

DIGITALIZADO

MEMORIA



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados *PARISODAL* en sesión de 1999.
DICIEMBRE
del año del día 3 de

[Signature]

Fdo.. M.ª Anita Alonso Martínez



ÍNDICE

24

CONSEJERIA DE POLICIA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE COORDINACION DEL TERRITORIO
GOBIERNO DE CANARIAS
Santa Cruz de Tenerife

10

11

12

12

14

14

16

17

17

20

21

22

Pag. 1

Se extiende para hacer constar que este plan-
88 Se extiende para hacer constar que este plan-
88 Se extiende para hacer constar que este plan-
88 Se extiende para hacer constar que este plan-
99 Se extiende para hacer constar que este plan-
99 Se extiende para hacer constar que este plan-
10 Se extiende para hacer constar que este plan-
10 Se extiende para hacer constar que este plan-
11 Se extiende para hacer constar que este plan-
12 Se extiende para hacer constar que este plan-
12 Se extiende para hacer constar que este plan-
14 Se extiende para hacer constar que este plan-
14 Se extiende para hacer constar que este plan-
16 Se extiende para hacer constar que este plan-
17 Se extiende para hacer constar que este plan-
17 Se extiende para hacer constar que este plan-
20 Se extiende para hacer constar que este plan-
21 Se extiende para hacer constar que este plan-
22 Se extiende para hacer constar que este plan-

los y documentos fueron aprobados PROVISIONAL en sesión
de fecha del día 3 de DICIEMBRE de 19 99

El Secretario

Fdo. M.º Antón Alonso Martínez

□ CAPÍTULO 5. ANÁLISIS AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN ...

➤ 5.1.- Localización y tipología de los impactos existentes	25
5.1.1.- Impactos derivados de la evacuación de las aguas residuales	25
5.1.2.- Impactos paisajísticos	26
5.1.3.- Impactos sociales	26
5.1.4.- Impactos urbanísticos	27
➤ 5.2.- Consecuencias ambientales de las propuestas de esta modificación	27
5.2.1.- Repercusiones sobre el ciclo hidrológico	27
5.2.2.- Repercusiones sobre los hábitats y elementos naturales singulares	30
5.2.3.- Repercusiones sobre las especies protegidas de flora y fauna	31
5.2.4.- Repercusiones sobre el paisaje	32
5.2.5.- Repercusiones sobre el bienestar humano	32
➤ 5.3.- Análisis de las alternativas y justificación de la solución adoptada	41
➤ 5.4.- Limitaciones de uso establecidas desde el análisis ambiental	42
➤ 5.5.- Medidas correctoras de los efectos negativos significativos	43
5.5.1.- Impactos sobre el ciclo hidrológico: diseño de una red de saneamiento de aguas residuales	43
5.5.2.- Impactos sobre el paisaje	44
5.5.3.- Impactos sobre el bienestar humano: equipamientos y zonas verdes	45
5.5.4.- Medidas correctoras en la fase de ejecución	47
5.5.5.- Medidas correctoras de los efectos negativos permanentes	48
➤ 5.6.- Descripción de las condiciones ambientales del proyecto de urbanización	49

□ ANEJOS A LA MEMORIA

- Anejo nº1: Cálculo de los costes de urbanización y de su uso repercusión sobre la unidad de aprovechamiento

Pag.

25

25

25

26

26

27

27

27

30

31

32

32

41

42

43

43

44

45

47

48

49

nos y documentos firmados por los **PROVISIONAL** en sesión plenaria del día **3** de **DICIEMBRE** de **1999**

EN APROBACIÓN

[Firma]

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



CAPITULO 1.- GENERALIDADES

1. 1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

1.1.1. Antecedentes

La Urbanización Tabaiba, situada en la zona litoral del Municipio de El Rosario es el resultado de una operación urbanística nacida al amparo de la legislación reguladora de los denominados *centros de interés turístico*, desarrollados mediante planes especiales, que permitió un explosivo crecimiento de las infraestructuras residenciales turísticas en todo el país.

En noviembre de 1.968 fue aprobado definitivamente el Plan Especial de Tabaiba, que abarcaba una gran banda de suelo desde la ribera del mar hasta la cota +425 metros, sobre una superficie de 67 hectáreas. En el ámbito total del Plan Especial se diferenciaban claramente tres subámbitos delimitados por los dos grandes sistemas generales viarios correspondientes a la Autopista del Sur (TF-1) y la Carretera General del Sur (C-822), que se han venido identificando como Tabaiba Baja, Tabaiba Media y Tabaiba Alta.

Los procesos de urbanización y edificación de estas tres unidades de suelo han discurrido con una clara diferenciación en su grado de desarrollo, decreciente con la altura de los terrenos o, lo que es lo mismo, con su alejamiento de la costa.

Frente al elevado nivel de consolidación urbana de ámbito de Tabaiba Baja, el suelo situado a cotas superiores de la Autopista del Sur se encuentra con una urbanización deficiente e incompleta y un menor desarrollo edificatorio, que podría cuantificarse en un 30% de los compromisos urbanísticos contraídos en su día por el promotor.

En la actualidad, salvo en la parte superior de Tabaiba Baja (donde aún persisten los banales agrícolas, aunque en un claro estado de abandono y colonizados por una vegetación de sustitución), existen en todo el sector numerosas edificaciones, algunas sin licencia municipal y, por tanto, en situación de ilegalidad y, las más, construidas al amparo de las licencias otorgadas desde el Plan Especial aprobado.

Para hacer constar que estos planes
han sido aprobados PROVISIONALMENTE en sesión
DICIEMBRE de 1999

SECRETARÍA

Anita Alonso Martínez



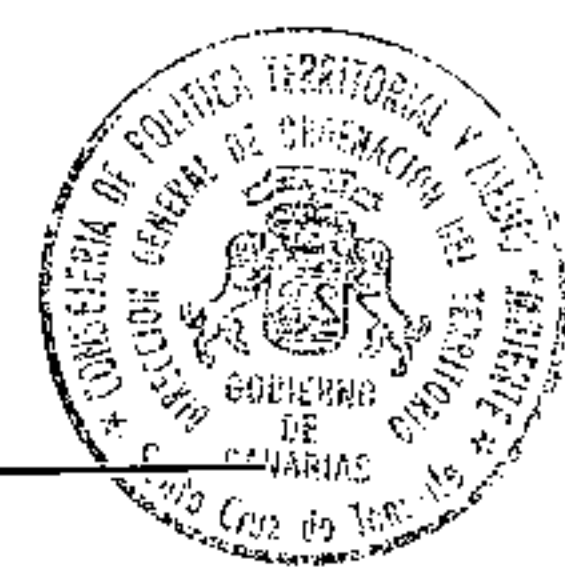
Según sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1.978 el cómputo de los años previstos en el Plan de Etapas para la terminación de las obras de urbanización iniciarse el 10 de enero de 1.972 (fecha de aprobación definitiva del Proyecto), con lo que este plazo terminaría en enero de 1.987. Esta situación de incumplimiento facultó a la Administración Urbanística a la expropiación de los terrenos y a establecer nuevas determinaciones de clasificación y ordenación del suelo en el que se hubiera declarado formalmente este incumplimiento.

En consecuencia con ello, las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio, aprobadas con carácter definitivo por Orden Departamental de 11 de febrero de 1.992, previeron la reconsideración global de la clasificación de suelos en función del grado de desarrollo alcanzado en las diferentes áreas, preservando en algunos casos del proceso de urbanización suelos no aptos para este fin y acomodando el coeficiente edificatorio en otros a las características topográficas del terreno, con la aplicación de nuevos criterios en sus ordenanzas, referidas a la construcción en ladera, a la medición de altura y a la superficie construible (según se describe en el apartado 3.1 de esta Memoria). De este modo se obtenían parámetros más acordes con el entorno geográfico en el que se inserta la urbanización.

Las Normas Subsidiarias de 1.992 clasificaban como *suelo urbano* el correspondiente a Tabaiba Baja y como *apto para la urbanización* los sub-ámbitos de Tabaiba Media y Tabaiba Alta, en un sector único (SAU.S-1) con dos polígonos diferenciados (P-1 y P-2). El desarrollo del sector de Tabaiba Baja se remitía así a un Plan Especial de Reforma Interior, que fue redactado en 1.995 y, tras su aprobación provisional, tramitado en la Consejería de Política Territorial, sin que se llegase a producir su aprobación definitiva. El expediente fue tratado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 28 de diciembre de 1.995, en la que se acordó introducir correcciones al documento aprobado provisionalmente. En marzo de 1.996 se presentó nuevamente el P.E.R.I para su aprobación definitiva, sin que ésta se llegase finalmente a producir.

Se extiende esta certificación a los señores que en sesión de 15 de febrero de 1999 se acordó en sesión de 3 de febrero de 1999.

M.ª ANITA ALONSO MARTÍNEZ

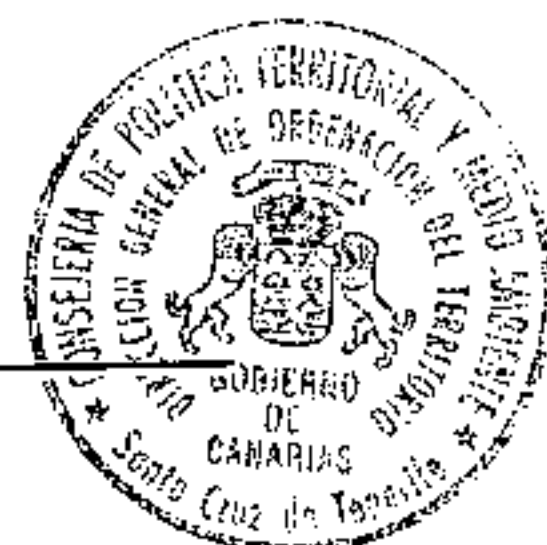


Las notorias dificultades de gestión que para el Ayuntamiento de El Rosario conlleva el desarrollo de este Plan Especial, como consecuencia, principalmente de la rigidez de su estructura parcelaria, la obligada compensación de los aprovechamientos derivados de los derechos urbanísticos adquiridos por los propietarios, las imprecisiones documentales contenidas en el Plan aprobado, etc. llevaron a aquella Corporación al convencimiento de que la materialización de sus propuestas superaba la capacidad de los medios humanos de los que dispone a estos fines, acordando así formalizar con GESTUR TENERIFE S.A. un Convenio de Colaboración por el que esta Sociedad Pública se comprometía a la redacción del planeamiento a que hubiera lugar y su gestión posterior hasta superar todos los inconvenientes que han impedido hasta hoy la culminación del desarrollo urbano del área de Tabaiba Baja.

Como consecuencia de las conversaciones mantenidas con la Dirección General de Urbanismo para encontrar un sistema de gestión realista que permitiera llevar a buen término el proceso urbanizador y edificatorio de Tabaiba Baja, tras un análisis de sus antecedentes por los servicios técnicos y jurídicos de GESTUR, se optó por proponer al Ayuntamiento de El Rosario la elaboración de una nueva modificación de las Normas Subsidiarias del Municipio en este ámbito en la que, junto a la reafirmación en la clasificación de Tabaiba Baja como suelo urbano, se estableciese un nuevo procedimiento de gestión directo por el sistema de cooperación sin necesidad de su desarrollo a través de la figura de P.E.R.I. anteriormente adoptado.

1.1.2. Justificación de esta Modificación

Esta propuesta de clasificación y gestión queda plenamente justificada desde la consideración de que los procedimientos urbanísticos (especialmente en los de iniciativa pública) no solamente tienen que cumplir con los condicionantes legales que les sean de aplicación, sino que han de servir de instrumentos operativos de una gestión urbanística que permita alcanzar los objetivos públicos basados en el interés general en sintonía con la óptima utilización de los recursos que en ello hubieran de consumirse.



A pesar de ello, no puede obviarse la dificultad que en cualquier caso entraña avanzar en el proceso de consolidación de la urbanización a partir de una situación deficitaria, tanto en lo que se refiere al exacto conocimiento de la estructura de la propiedad, como a la calidad de la infraestructura existente y a la dotación de equipamientos públicos.

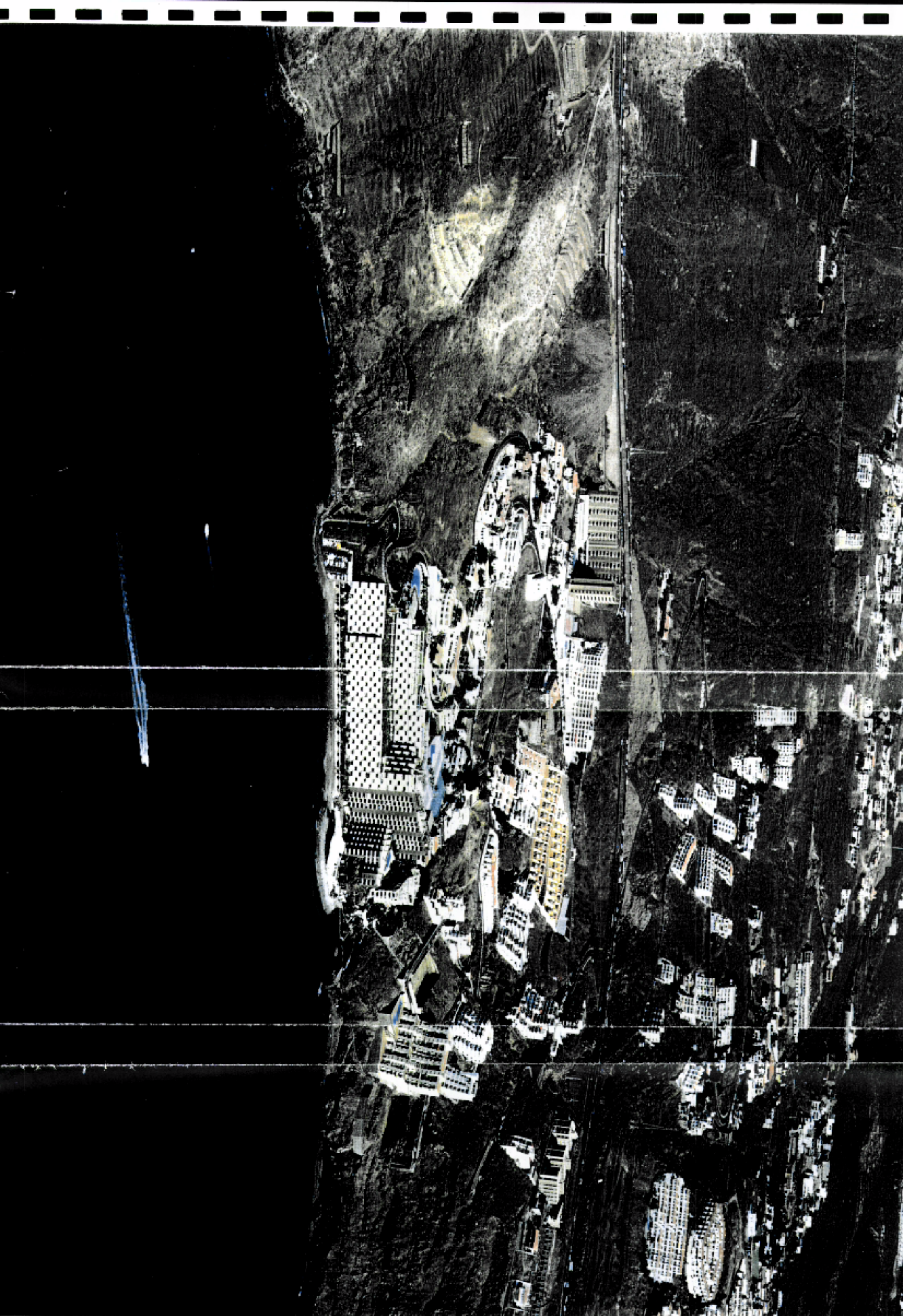
La clasificación como suelo urbano del ámbito de Tabaiba Baja no representa ningún conflicto desde el punto de vista jurídico ni de los intereses municipales para resolver la compleja situación de un espacio clave del territorio de El Rosario sobre el que el Ayuntamiento tiene asumidas todas las competencias y obligaciones en función de las circunstancias de hecho y en las decisiones adoptadas a lo largo de los últimos años en torno a este importante núcleo residencial.

Por otro lado la clasificación como suelo urbano ordinario obviando la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior está justificada desde el objetivo de facilitar la gestión, sin que con ello se limiten las posibilidades de acomodar el plan inicial a las determinaciones que ahora se establecen desde las Normas Subsidiarias: el grado de consolidación de la urbanización y de la edificación consiguiente unidos al régimen actual de la propiedad hacen difícil cualquier modificación de la estructura preexistente, así como la habilitación de nuevos espacios para dotaciones y equipamientos comunitarios. Cabría en cualquier caso utilizar el Plan Especial como instrumento de gestión y soporte del proyecto de reparcelación asociado reglamentariamente al sistema de cooperación propuesto para este sector. No obstante, la actual situación de Tabaiba Baja y la conveniencia de agilizar su gestión justifican sobradamente su desarrollo como unidad de actuación única a través del preceptivo Proyecto de Urbanización, una vez aprobado esta Modificación de Normas Subsidiarias.

En este documento de modificación se ha analizado la conveniencia de reasignar coeficientes de edificabilidad con base en el reconocimiento de la edificación existente y de la adquisición de derechos de los propietarios de suelo que aún no hubieran materializado su aprovechamiento. Para estos suelos se propone una reducción de la densidad, tanto en lo que a volumetría se refiere como a la capacidad poblacional del área.



Diligencia para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados por el Ayuntamiento de El Rosario en sesión ordinaria del día 3 de Diciembre de 1999.
Anita Alonso Martínez



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de
04 SET. 2001



Provisión de la sesión
del día 3 de DICIEMBRE de 1999

Anita Alonso Martínez

De este modo resultan los siguientes parámetros básicos de aplicación en la unidad de suelo urbano:

Superficie total del suelo urbano	188.425 m ²
Aprovechamiento medio	0.64 m ² /m ²
Edificabilidad total	120.574 m ²
Población máxima	4.800 hab.
Densidad poblacional	250 hab/ha
Densidad alojativa	60 viv./ha

Estos parámetros son el resultado de aplicar las nuevas determinaciones que en esta modificación se establecen a la totalidad de la unidad de actuación de Tabaiba Baja. La realidad actual de este sector urbano es bien diferente, ya que la edificabilidad ya materializada, bien por aplicación de la normativa del planeamiento inicial o por la consolidación de mayoraciones indebidas de los volúmenes permitidos. Estas edificabilidades reales se han cuantificado mediante interpretación cartográfica y trabajos de campo, reflejándose sus resultados en los cuadros correspondientes que figuran como Anexo de las Normas Urbanísticas en este documento de Modificación.

De aplicar estos valores los parámetros anteriores se superarían sensiblemente, de modo que se obtendría un coeficiente de aprovechamiento medio del sector muy próximo a 1,00 m²/m² y una edificabilidad total que rebasa los 180.000 metros cuadrados.

1.2 ÁMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de esta modificación de las Normas Subsidiarias del Municipio de El Rosario se corresponde con el sector de suelo urbano de Tabaiba Baja, localizado entre la Autopista TF-1 y la costa. Los ajustes de delimitación efectuados en este documento en relación con los señalados en los anteriores instrumentos de planeamiento redactados obedecen sólo a realidades de hecho, que es preciso contemplar, sobre los bordes del sector, o bien a la mejor definición de límites, posibilitada por la disponibilidad de una



[Handwritten signature]

Fdo. M.^a Anita Alonso Martínez

EL SECREARIO
 Los documentos fueron aprobados PROVISIONALMENTE en sesión
 de 3 de DICIEMBRE de 1999

cartografía de mayor calidad y precisión. El ajuste a los elementos físicos de referencia utilizados en el planeamiento anterior ha permitido una mayor aproximación a la realidad del terreno natural y a las transformaciones que sobre él se han materializado.

1.3 ALCANCE Y CONTENIDO

La documentación que se acompaña corresponde al grado suficiente de alcance y definición de Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento, susceptible de tramitarse como documento integral para su aprobación posterior al trámite de información pública correspondiente.

Además de esta Memoria, se incluyen en esta Modificación los siguientes documentos:

Planos de Información:

- nº 1.- Estado actual del suelo clasificado.
- nº 2.1.-Clasificación del suelo en el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias 1.992).
- nº 2.2.-Clasificación del suelo en el planeamiento vigente. (Plan Especial de reforma interior).
- nº 3.- Edificabilidad materializada.

Planos de Ordenación:

- nº 1.- Ámbito de la modificación y clasificación del suelo.
- nº 2.- Zonificación y usos pormenorizados.
- nº 3.- Características de la red viaria.
- nº 3.1.-Perfil longitudinal de la vía 105-100.
- nº 3.2.-Perfiles longitudinales de las vías: 109-102, 101-110.
- nº 3.3.-Idem de las vías: 120-103, 104-111, 111-112.
- nº 3.4.-I vías: 105-117, 117-111, 113-116.
- nº 3.5.-I vías: 117-119, 114-115.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento de El Rosario el día 3 de Febrero de 1999.

Fdo. M.º Anita Alonso Martínez



- nº 3.6.-I vías: 105-107.
- nº 3.7.-I vías: 106-118, 107-108.
- nº 4.- Esquema de abastecimiento.
- nº 5.- Esquema de saneamiento.
- nº 6.1.-Esquema de alumbrado.
- nº 6.2.-Esquema de baja tensión.
- nº 6.3.-Esquema de media tensión.
- nº 7.- Esquema de telefonía.

Normas Urbanísticas

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados *PROVISIONALMENTE* en sesión de fecha del día 3 de *DICIEMBRE* de 1999.



[Firma]

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



CAPÍTULO 2.- ANÁLISIS TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

2.1 AGRICULTURA Y POBLACIÓN

El municipio de El Rosario se caracteriza por su singular diversidad desde los puntos de vista fisiográfico y socioeconómico, pudiéndose diferenciar claramente cuatro sectores desde los llanos de La Esperanza hasta la costa de Tabaiba:

Zona Forestal
Área de La Esperanza
Laderas del Sudeste
Área Suburbana

2.1.1. Zona forestal

Situada por encima de los 900 - 1000 m. Los numerosos entrantes cultivados que encontramos en el borde de este cinturón forestal son el reflejo de la presión demográfica que sufrió la zona en el pasado. A pesar de esto, los aprovechamientos agrarios en la zona encontraron fuertes limitantes a su desarrollo en la excesiva humedad del clima, la brumosa y la abundancia de conos recientes que, junto con la naturaleza accidentada del terreno, dificultaron la instalación de los cultivos.

Esta masa forestal, en la que dominan los pinares y algunos elementos de fayal - brezal y laurisilva en los enclaves más húmedos, constituye el comienzo del cinturón forestal de la Corona Forestal.

Sin embargo, en la actualidad, este área ha sido clasificada como Paisaje Protegido de Las Lagunetas y desclasificada de su anterior categoría de Parque Natural de La Corona Forestal, debido a la presión antrópica que sufre.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados en sesión ordinaria del día 3 de DICIEMBRE de 1999

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



2.1.2. El área de La Esperanza

Sector nororiental, más rico y con mayores posibilidades agrícolas. En la zona comprendida desde La Barrera y Las Rosas hasta el límite municipal con La Laguna en las proximidades de Los Rodeos, el relieve es muy poco accidentado al encontrarse suavizado por las emisiones volcánicas subcrecientes, las pendientes descienden suavemente desde la cota 900 hasta los 700 metros.

El sector presenta suelos de gran valor agrícola por lo que se han realizado extracciones de tierra con destino a la formación de suelos de prestación en el sur de la Isla y, también, a la explotación de áridos. Algunos de los conos existentes en el Término Municipal han sido muy explotados, tal y como ocurre en el caso de Montaña Birmagen.

La existencia de estos suelos de gran capacidad agrícola, en terrenos prácticamente llanos, sin abarrancamientos y en el área superior a los 700 metros, presenta condiciones óptimas para el desarrollo de los cultivos de secano de medianías, abundando los frutales de zonas templadas como manzanos, perales y ciruelos.

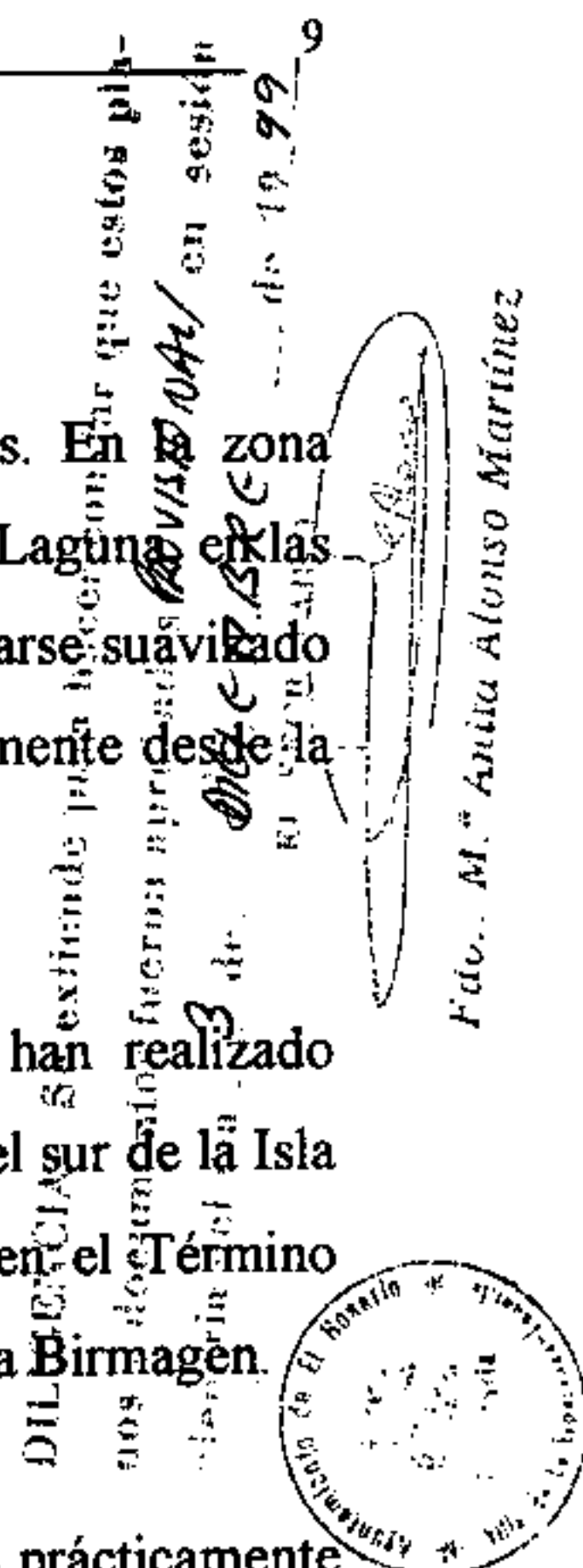
A lo largo de la carretera dorsal se extienden los cuatro núcleos principales de población de esta zona: La Esperanza, Lomo Pelado, Las Rosas y Las Barreras

2.1.3. Las laderas del Sudeste

En estas laderas, que se extienden desde la cumbre hasta la costa, los barrancos son poco profundos y la pendiente del terreno aumenta hasta acabar en escarpes costeros.

Debido a su orientación en solana, a la mayor actividad de los procesos erosivos y del viento y a la menor calidad de los suelos esta zona presenta un menor peso agrario. En ella se cultivaba principalmente cereales (cebada y centeno), higueras, almendros y tuneras. Estas últimas se disponían a menudo en las parcelas como cortavientos.

Los núcleos principales de este sector son Machado y Barranco Hondo. En la costa existen pequeñas calas a partir de las cuales se organizaron las urbanizaciones de Tabaiba y



Radazul. Este sector es, en la actualidad, el más dinámico del municipio con una construcción en auge.

2.1.4. El área suburbana

Las zonas próximas al municipio de Santa Cruz, dedicadas principalmente al cultivo de subsistencia, vieron revalorizarse el suelo rústico ante la llegada de inmigrantes que, debido a la cercanía de la capital y a los bajos precios de los solares, adquirieron terrenos para la autoconstrucción de viviendas, siguiendo las vías de comunicación existentes.

Entre los incentivos que encontró el área para su desarrollo destaca la construcción en los años 60 del centro residencial de Santa María del Mar. Esta zona residencial amplió hacia el sudoeste la extensión del área metropolitana hasta el límite del Término Municipal capitalino. Otro aspecto dinamizador del uso residencial de este sector de El Rosario fue la instalación de un considerable número de almacenes y pequeñas industrias en los núcleos de San Isidro, Barranco Grande y Llano de El Moro.

A mediados de la década de los 70 el área suburbana, se vio reducida considerablemente por la cesión de buena parte de estos terrenos al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. La cesión representó la pérdida de 13.2 Km² (una cuarta parte de la superficie total del Municipio en aquel entonces) y una pérdida aproximada de las dos terceras partes de su población global.

A diferencia del fenómeno que se observa en la actualidad en las áreas de Tabaiba y Radazul, el crecimiento que tuvo lugar en este área limítrofe fue protagonizado por una clase social de bajo poder adquisitivo, que aprovechó el bajo coste del suelo para la implantación de sus viviendas.

El fenómeno residencial que se observa hoy en día en Tabaiba y Radazul responde a los deseos de una clase social de mayor poder adquisitivo de establecerse en las cercanías del área metropolitana, pero en enclaves que ofrezcan una mayor calidad de vida, lejos de las áreas urbanas más densificadas de Santa Cruz y La Laguna.

DECLARACIÓN: Se ratifica y garantiza constar que esta plan-
a y documentos *PROVISIONAL* en sesión
de 3 de *NOVIEMBRE* de 1999
El Sr. TAJAN.

Alonso

Fdo. M. Alonso Martínez



2.2 GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

La geología de esta zona se caracteriza por el predominio de las coladas basálticas cuaternarias de la Serie III, muy uniformes, que caen hacia el mar fosilizando recubriendo el relieve anterior formado por materiales más antiguos. Estos materiales tan sólo aparecen representados en el fondo de algunos barrancos y en los acantilados costeros y, únicamente, los correspondientes a la Serie II.

Mientras que las coladas basálticas de la Serie II, aparecen en grandes apilamientos con un relieve escarpado en la costa y en las paredes de los barrancos, las coladas basálticas correspondientes a la Serie III se presentan generalmente delgadas recubriendo a los anteriores materiales pumíticos.

Los materiales pumíticos, observables en el mapa geológico en la zona norte del ámbito de esta Modificación y asimilables a la Serie III, forman en general capas de poca potencia. Estas capas se formaron a partir de la acumulación de materiales piroclásticos sálicos, aparentemente generados en erupciones de tipo explosivo.

Los conos de cinder son frecuentes en los alrededores de Tabaiba, presentándose alineados según fracturas de dirección predominante NE-SW. Las lavas de estos conos son generalmente de tipo ácido "aa" escoriáceas y emitidas en su mayoría en la zona de la cordillera dorsal, donde la concentración de estos centros es mayor.

La práctica ausencia de estos conos en el ámbito concreto de la Modificación es un factor positivo de cara a la capacidad edificatoria de estos terrenos. Los conos de cinder poseen una baja capacidad portante, que podría ocasionar problemas de hundimiento o subsidencia, aspectos potencialmente limitantes de la capacidad de la zona para un uso residencial y/o constructivo.

DILIGENCIA: Se otorga para que estos planes y documentos sean aprobados en sesión

del día 3 de DICIEMBRE de 1999

Fdo. M.ª Antia Alonso Martínez



2.3 GEOMORFOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS

La orografía del municipio es bastante irregular, encontrándose el territorio atravesado por un gran número de barrancos. La parte más accidentada del municipio queda comprendida entre la zona forestal y la superficie colindante con el límite municipal de Candelaria.

Los terrenos incluidos dentro de esta Modificación pertenecen a la ladera del sudeste que desciende desde la cumbre hasta el mar. En esta ladera los barrancos son poco profundos y la pendiente se va incrementando a medida que nos acercamos a la costa. Así, mientras Tabaiba

Alta presenta unas pendientes moderadas, Tabaiba Media, localizada entre la Autopista del Sur y la Carretera Comarcal C-822, se construye sobre pendientes más pronunciadas.

2.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

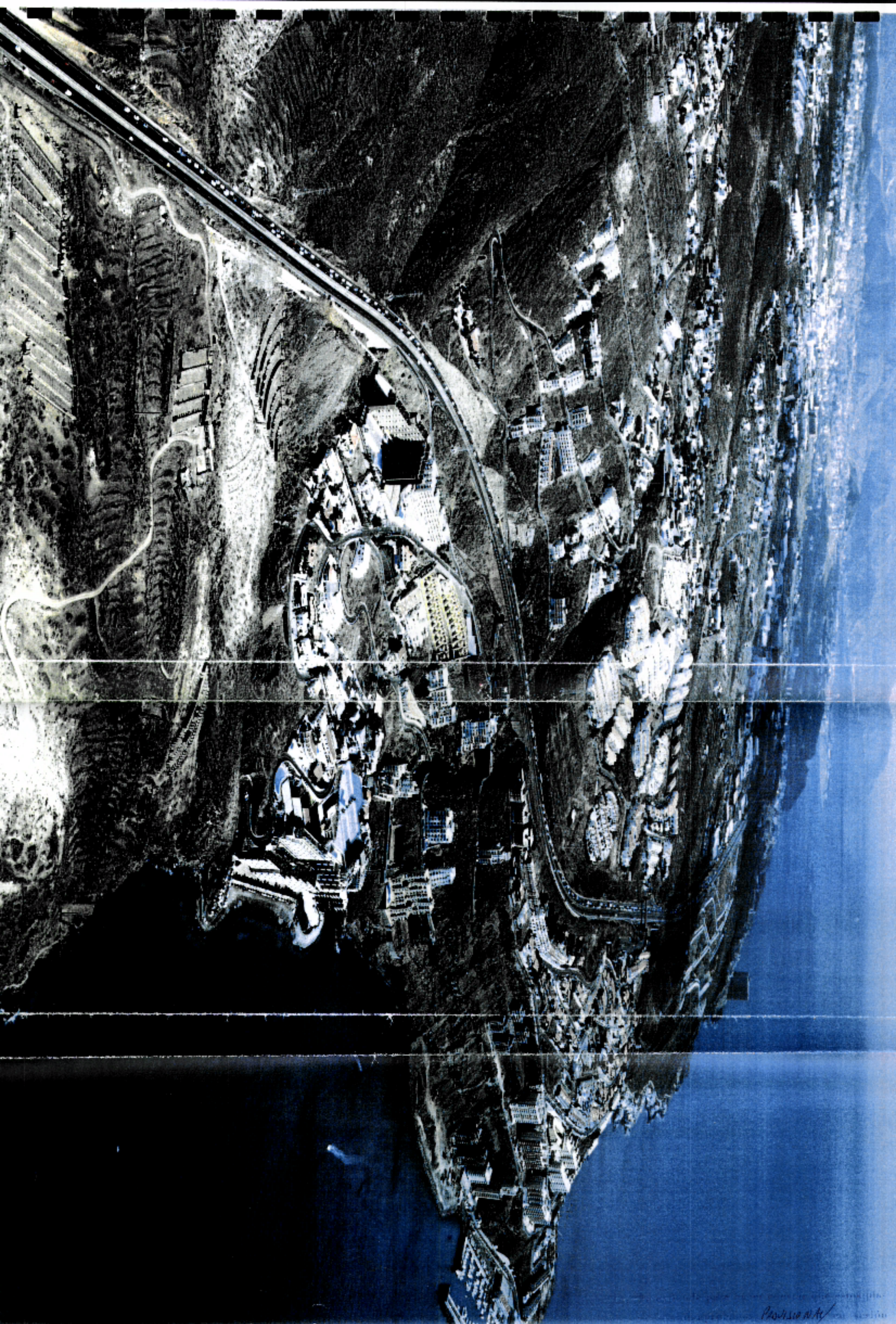
Las series de datos de temperaturas y de precipitaciones de la estación meteorológica de el Rosario - Barranco Grande, la más cercana a Tabaiba, muestran que los meses de Febrero y Agosto son, respectivamente, el mes más frío y más caluroso. El rango de variación térmica oscila entre las mínimas de Febrero, 15°C - 16°C, y las máximas de Agosto, 23°C - 24°C.

En cuanto a las precipitaciones, el mes más lluvioso normalmente es Diciembre, con precipitaciones del orden de 60 - 80 litros/m², mientras que en los meses de Junio, Julio y Agosto, las lluvias apenas alcanzan el litro /m², siendo normalmente meses secos.

Merece la pena destacar, de cara al diseño de las redes de pluviales y de los aliviaderos de los depósitos de almacenamiento, los datos correspondientes al año 1989, por ser este el año más lluvioso del que se disponen datos. En este año, en el mes de Diciembre, se alcanzó la cifra de 226, 2 litros/m².

12a
de estos
para hacer
existir que
PROVISO
en sesión
de 1999
de
SECRETARÍA
Fco. m. Ríos
Martínez





Forma de conocimiento mediante:
orden departamental de

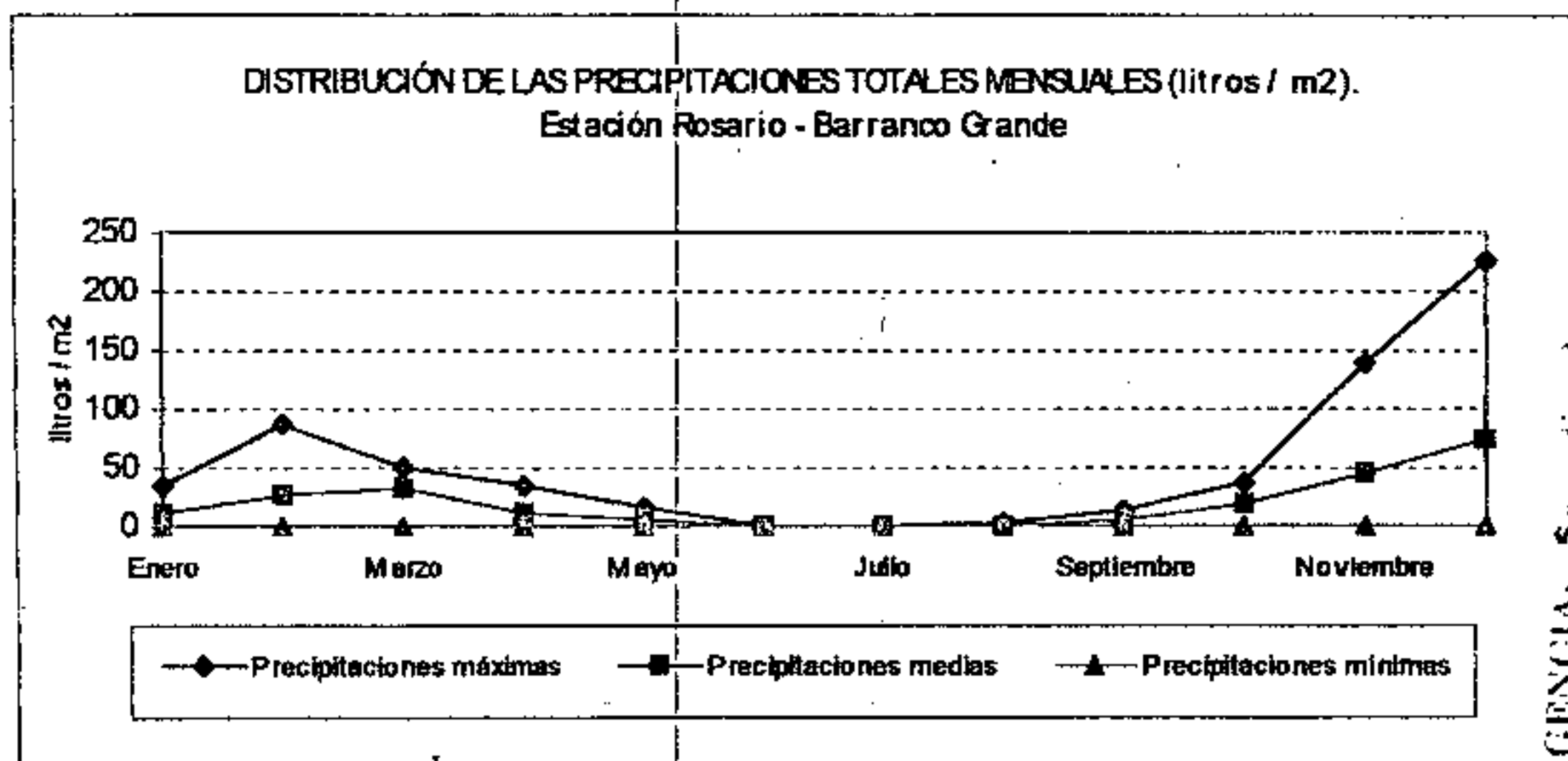
04 SET. 2001



el día 3 de DICIEMBRE de 1999

Fdo. M.^a Anita Alonso Martínez

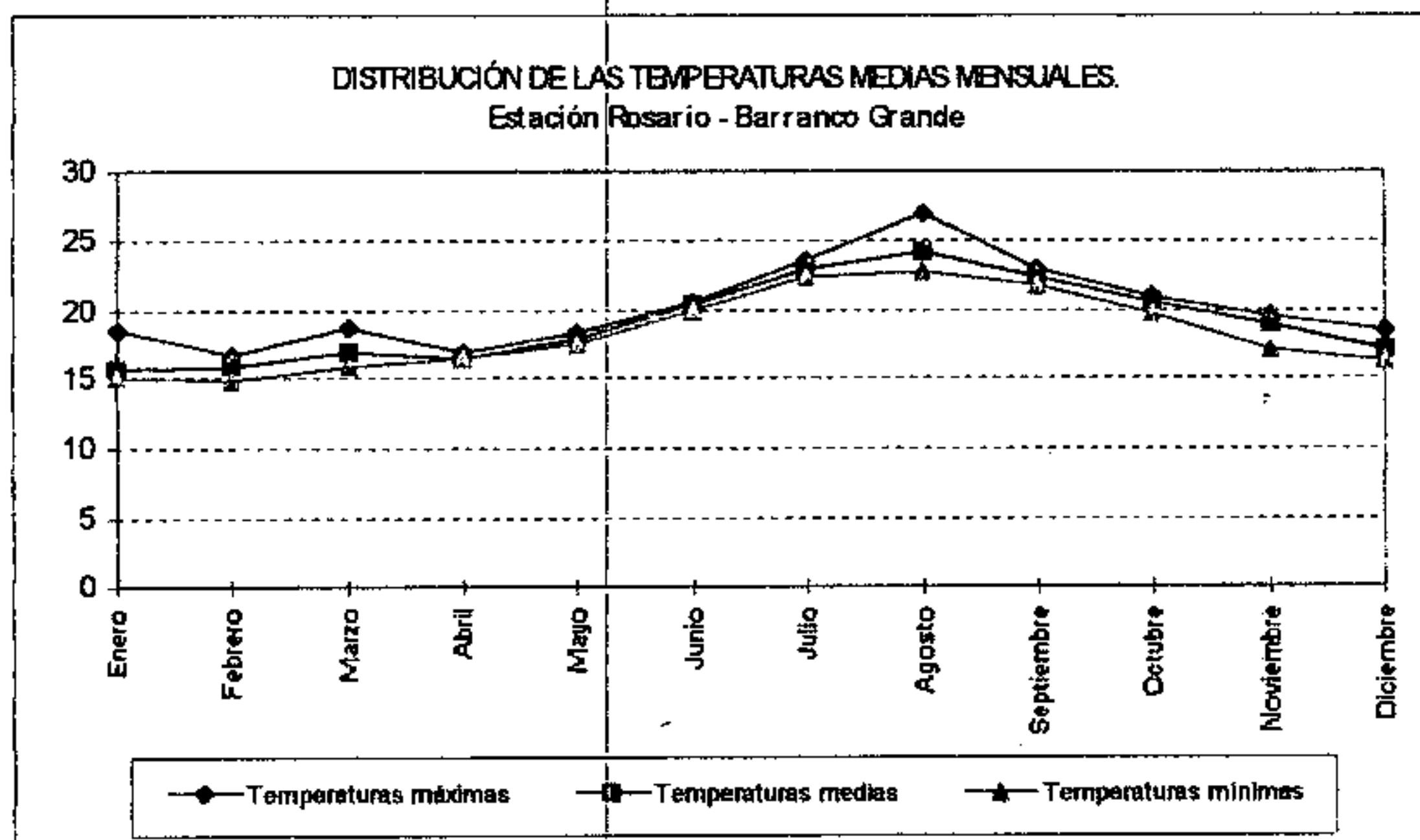
Estos datos ponen de manifiesto que, pese al descenso de temperaturas de los meses de invierno, las condiciones climáticas no son extremas y favorecen la capacidad del área para un uso residencial.



DILIGENCIA: Se extiende para tener constancia que estos datos y documentos fueron aprobados por el Sr. D. VICENTE de 19.99.



Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



Los datos climatológicos fueron suministrados por el Instituto Meteorológico de Canarias y corresponden a la estación meteorológica de el Rosario - Barranco Grande, localizada a 320 metros de altitud, Latitud N: 28°25'41" y Longitud W: 16° 18'45".



2.5. EDAFOLOGÍA

En el mapa de suelos se observa cómo la zona correspondiente a esta Modificación de NN.SS. de El Rosario pertenece a la asociación de suelos Vertisoles Xererts - Entisoles Orthens., mientras que las zonas más altas del Municipio, al norte de Tabaiba se caracterizan por la presencia de Alfisoles.

En las laderas del sudeste los suelos pertenecen a los Ordenes Vertisoles y Entisoles. Los Vertisoles se encuentran muy extendidos en las zonas costeras de la Isla y, su baja capacidad agrológica ha influido en su desaparición por la instalación de sorribas sobre ellos. Se caracterizan por ser alcalinos y frecuentemente salinos o sódicos, muy arcillosos y de baja permeabilidad en estado húmedo por lo que pueden llegar a encharcarse.

Los Entisoles por su parte, son suelos poco evolucionados, de poco espesor, generalmente arenosos, poco estructurados y a su vez de baja fertilidad. Estos suelos son característicos de áreas recientes con baja alteración y predominancia de los procesos erosivos.

2.6. HIDROGEOLOGÍA

Tabaiba pertenece a la zona hidrogeológica VII. Esta zona está centrada en torno a la dorsal EN. El subsuelo de esta dorsal posee en toda su extensión la estructura característica de un eje estructural, con su cortejo de diques, diques fracturados y fisuras secundarias, que condicionan la geometría del acuífero y el modo de fluir del agua subterránea.

La escarpada topografía de la zona es particularmente apta para la ejecución de galerías. Estas galerías pueden alcanzar, desde ambas vertientes, la divisoria geográfica de aguas con tan solo pocos kilómetros de perforación; este hecho ha dado lugar a una excesiva proliferación de captaciones, que han extraído un volumen colosal de agua, reduciendo enormemente las reservas.

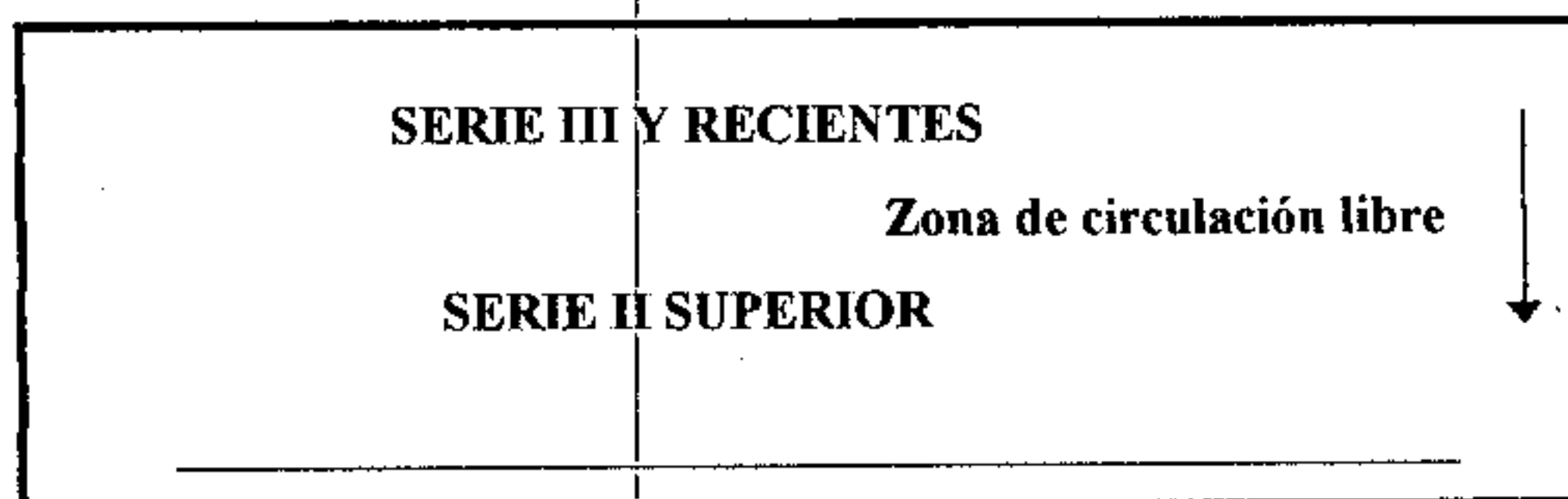


Fdo. M.º Anita Alonso Martínez

El abatimiento de esta superficie freática ha dejado secas a las galerías situadas a cotas altas y medias, siendo actualmente productivas tan solo las emboquilladas por debajo de los 500-600 m. Esto ha supuesto un aumento de la longitud a perforar y el consiguiente incremento del coste de perforación, por lo que las perspectivas futuras señalan que la zona irá dejando de ser productiva por el encarecimiento de las obras de explotación, a medida que las galerías vayan quedando por encima del nivel freático.

La importancia del conocimiento de la estratigrafía geológica radica en la comprensión del flujo del agua subterránea:

El agua subterránea se encuentra alojada en la Serie II, en esta serie la permeabilidad tiende a disminuir con la profundidad, hasta llegar a la Serie I, *zócalo impermeable* y base de la estructura de la Isla. Los niveles superiores de la Serie II y las series modernas del techo de la secuencia, conforman la llamada *zona de circulación libre*, en la cual la infiltración se ve favorecida por la permeabilidad de los materiales.



SERIE II: INFERIOR Y MEDIA: Localización del acuífero

SERIE I

Zócalo impermeable

En las medianías y la banda costera el agua no encuentra oposición en su camino hacia el mar por la presencia de lavas que actúan a modo de barreras, por lo que la circulación queda únicamente restringida en profundidad por la presencia del zócalo inferior impermeable de la Serie I.



Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



Se extiende para hacer constar que los pliegos de documentos fueron aprobados en la sesión de 19 de 99.

2.7. CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS

La extensión de El Rosario, desde la cumbre forestal hasta la costa acantilada, confiere al Municipio una gran diversidad paisajística. Esta diversidad se articula en base a elementos como el mar y los nuevos asentamientos residenciales, en la zona de costa, los conos basálticos, el suelo agrícola y las tipologías edificatorias a él asociadas, en la zona de medianías, y la masa forestal acotada por las líneas de las crestas montañosas, en las zonas más altas.

Concretamente en el ámbito de Tabaiba el paisaje se encuentra muy antropizado. El progresivo uso residencial de este área ha sustituido los cultivos tradicionales de secano existentes con anterioridad en la zona. Este cambio de uso presenta un gradiente creciente a medida que nos acercamos al litoral, siendo las parcelas más cercanas a la costa las que presentan un mayor auge residencial.

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que los pliegos y documentos fueron aprobados por el Sr. Secretario el día 3 de DICIEMBRE de 1999.

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



CAPÍTULO 3.- ORDENACIÓN BÁSICA PROPUESTA

El objetivo básico de esta Modificación es instrumentar el sistema de gestión (cooperación) dirigido a dotar a cada una de las parcelas resultantes de las necesarias infraestructuras de urbanización y regular los suficientes procesos edificatorios.

Se delimita para ello una sola Unidad de Actuación, que coincide con la totalidad del ámbito de suelo urbano clasificado, incluyéndose en este documento las determinaciones que el Reglamento de Planeamiento establece para el desarrollo de esta clase de suelo, de modo que se puedan cumplir debidamente las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización, que la legislación del suelo determina para la adquisición de los derechos de aprovechamiento.

Sólo bajo el criterio de pragmatismo de que en la regulación se zonas y usos se reflejen con la máxima precisión posible las situaciones preexistentes se pueden hacer compatibles las capacidades reales de gestión del Municipio con el proceso de reparcelación derivado del sistema de ejecución propuesto.

En este sentido la realidad actual de "Tabaiba" condiciona fuertemente la ordenación que habrá de consolidarse desde este documento. Aunque el margen de discrecionalidad que resta a partir del mantenimiento de la estructura ya consolidada es bien escaso, todavía es posible introducir las suficientes mejoras, especialmente en lo referente a la localización de espacios libres y otros equipamientos de los que hoy es deficitario el sector de Tabaiba Baja.

3.1 LA DISTRIBUCIÓN DE LA DENSIDAD RESIDENCIAL

El artículo 139 de la normativa de las vigentes Normas Subsidiarias establece los criterios de edificabilidad a aplicar en el sector de Tabaiba (SAU-1/S.1). A estos efectos incorpora un cuadro de conversión de los coeficiente de edificabilidad determinados por el Plan Especial inicial, de modo que se traduce en unidades de m^3/m^2 a su nueva lectura de m^2/m^2 , a la vez que se reducía notablemente la edificabilidad resultante, junto con el



DUEÑA EN LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO para hacer constar que estos planes han sido aprobados por el Ayuntamiento de El Rosario en sesión de 10 de 1999.
 DICIEMBRE
 EL SECRETARIO
 Fdo. M.ª Ania Alonso Martínez

número máximo de plantas de la edificación. A su vez, con carácter general se limitaba la densidad de población en todo el sector a 100 habitantes por hectárea.

Del análisis de la realidad actual de Tabaiba Baja se deduce la inviabilidad de cumplir este objetivo de techo poblacional en el sector.

En efecto, de la simple aplicación del cálculo poblacional teniendo en cuenta las edificabilidades ya materializadas hasta el día de la fecha se obtendrían densidades que superarían notoriamente la anteriormente citada.

La propuesta de ordenación que se plantea desde esta Modificación pretende soportarse en bases realistas que permitan a la vez una cierta recualificación del conjunto urbano de Tabaiba Baja mediante la reducción de los techos edificables permitidos y una gestión posibilista basada en un suficiente grado de aceptación por los propietarios afectados y acorde con las capacidades reales del Ayuntamiento de El Rosario en materia urbanística y económica.

Sobre estos principios básicos se ha configurado una propuesta de distribución del uso residencial que se ha considerado la más acorde con la estructura edificatoria ya consolidada en los distintos subámbitos de Tabaiba Baja, con la aptitud de los terrenos en las distintas áreas fisiográficas que se pueden delimitar en el sector y con el objetivo de una imagen final del conjunto urbano que alivie las marcadas heterogeneidades tipológicas que hoy caracterizan aquel "paisaje".

De este modo se han establecido tres categorías residenciales básicas correspondientes a las siguientes áreas de actuación dentro del sector a tratar:

- a) Area Norte.- Comprende los suelos situados más próximos al límite de Norte y Naciente del suelo urbano, caracterizado por un bajo porcentaje de suelo edificado y terrenos de fuerte pendiente media (50 %). Se establece aquí la posibilidad de edificar en volúmenes escalonados con valores de densidad intermedios y uso exclusivo residencial.



Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



Sus condiciones de accesibilidad son las más deficientes del sector, ya que responde a una estructura de viales en fondo de saco y sección insuficiente con reducidas posibilidades de mejorabilidad.

- b) Area Sur.- Comprende los suelos situados más próximos al límite Sur de la urbanización, con un alto índice de edificación consolidada y terrenos de pendiente media inferior al 30%. La tipología edificatoria predominante es la vivienda unifamiliar y en general responde a la imagen que se persigue desde los objetivos de esta Modificación. La densidad media es la más baja de las que aquí se consideran, pudiéndose armonizar fácilmente con las nuevas determinaciones que aquí se establecen.

- c) Area costera y central.- En realidad se trata de un subámbito discontinuo formado por dos grandes grupos de concentraciones volumétricas que alcanzan alturas superiores a las diez plantas con coeficientes edificatorios próximos a los $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

A estos suelos de altísima densidad la propuesta de Modificación les asigna nuevas densidades máximas que, aunque constituyen los más altos del sector equivalen aproximadamente al cincuenta por ciento de las hoy materializadas.

A su vez, se establecen para las construcciones de este subámbito un régimen especial de "fuera de ordenación" que consolida los volúmenes y los usos preexistentes durante la vida útil de las edificaciones, siéndoles de aplicación las nuevas determinaciones que ahora se asignan a los nuevos proyectos que en su día se sometan al trámite de licencia municipal.

La combinación adecuada de los coeficientes zonales de edificabilidad con el concepto de "vivienda mínima equivalente" que se crea como instrumento de regulación de la densidad poblacional máxima permitida conducirá, sin duda, a un profundo cambio de imagen y de calidad de vida del sector de Tabaiba Baja.



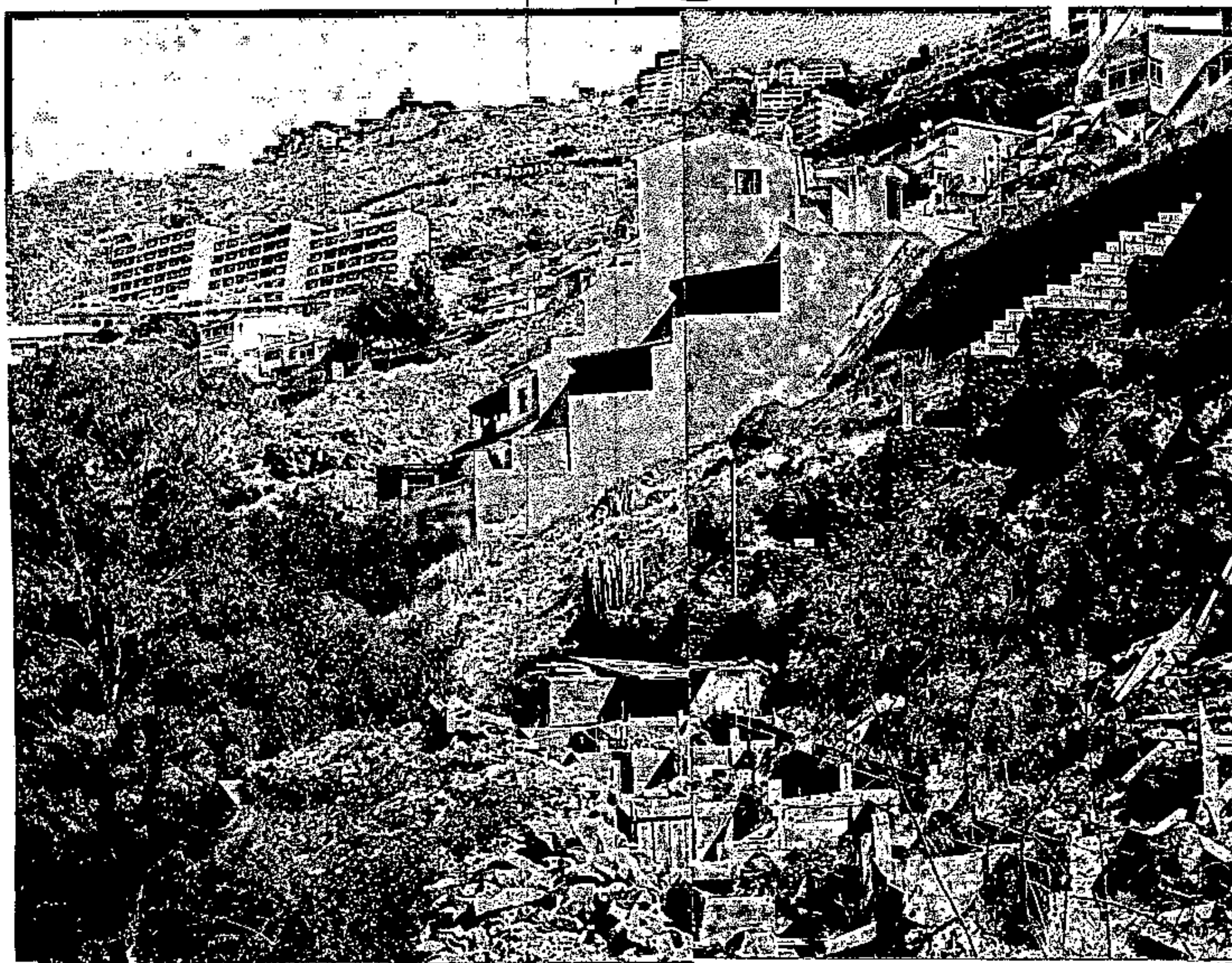
Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados *PROVISIONAL* en sesión plenaria del día 3 de DICIEMBRE de 1999



EL SECRETARIO

Fdo. M.^a Anita Alonso Martínez



Las parcelas con pendientes superiores al 50% justifican la regulación normativa de su edificación mediante el sistema de edificación escalonada, sin alterar el criterio general de limitación de la densidad y adaptación tipológica a las condiciones naturales de las parcelas urbanizadas.



MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE
TABAIBA BAJA

Las superficies destinadas a cada una de las tres categorías del uso residencial así resultante son las siguientes:

Area Norte (R-I)	46.592 m ²
Area Sur (R-II)	50.095 m ²
Area costera y central (R-III)	33.751 m ²
(Superficie total del sector)	188.425 m ²

3.2 LA ESTRUCTURA VIARIA

La red viaria definida en el ámbito de esta Modificación responde a una estructura poco jerarquizada que tiene su apoyo principal en el enlace con la Autopista del Sur y se desarrolla con el criterio de máxima adaptación al relieve del terreno. La disposición en planta adolece de excesivos viales en "fondo de saco" que restan funcionalidad al sistema, entorpeciendo notoriamente la obligada circulación en doble sentido y reduciendo la capacidad de aparcamiento.

La accesibilidad rodada a la costa a través de la denominada Avenida Marítima y la terminación en fondo de saco de la Calle Bélgica en el núcleo de mayor densidad edificatoria revisten una especial conflictividad por la alta concentración de vehículos que acceden hasta estos puntos, especialmente durante los fines de semana, en que se alcanzan los niveles de mayor ocupación.

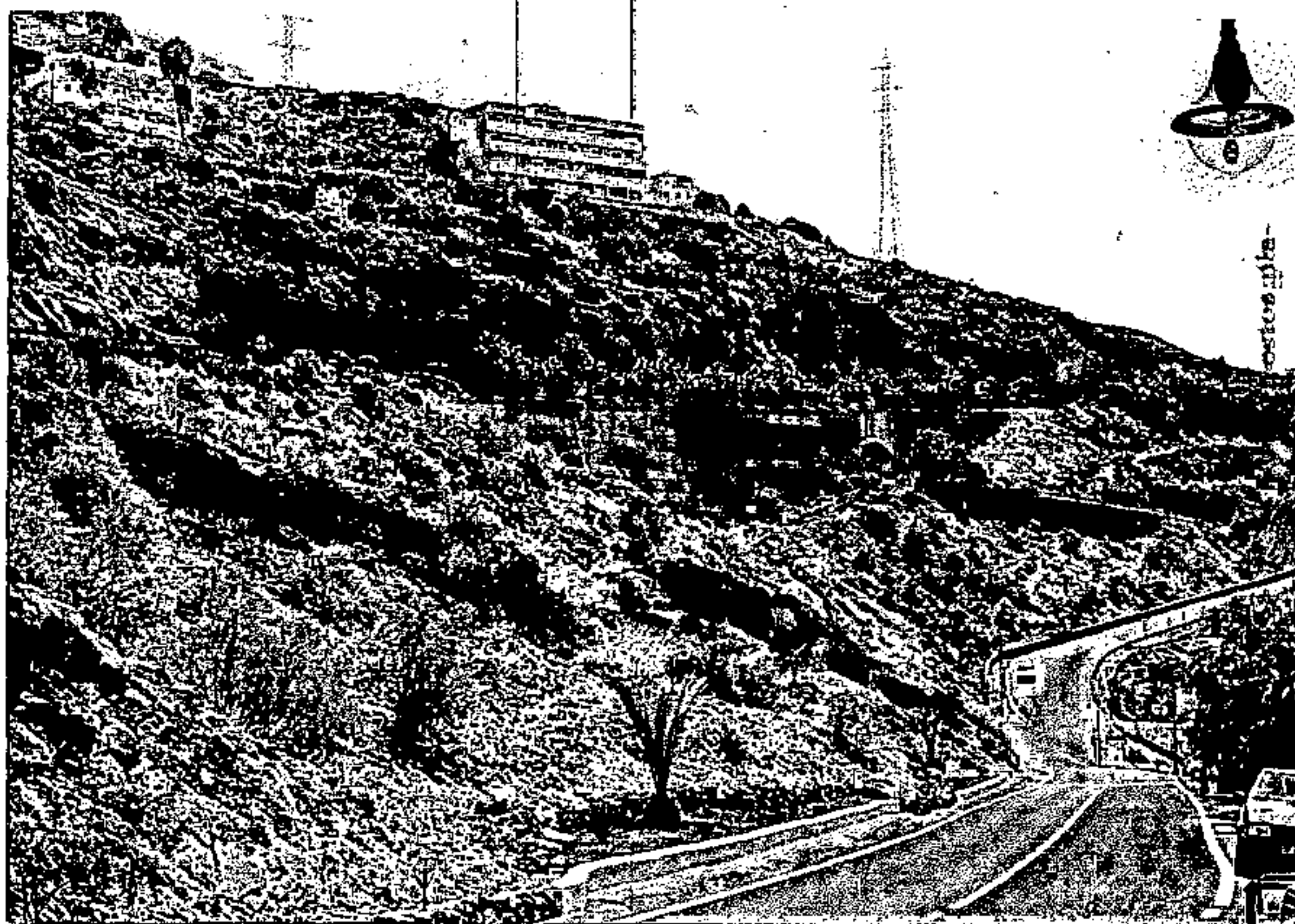
El alto grado de consolidación de la infraestructura urbana en el sector impide introducir propuestas de racionalización de la red en cuanto a su geometría básica. Tan sólo cabe intervenir en la adecuación de algunas secciones, utilizando los espacios marginales aún disponibles y liberar la limitación impuesta por el actual fondo de la Calle Dinamarca mediante su prolongación y conexión con el viario en la urbanización anexa de Radazul.

La reordenación de los tráficos estableciendo la circulación en sentido único en aquellos viales que aún lo permiten es otra de las mejoras que desde el Proyecto de Urbanización se podrán introducir: la disposición en anillo de las calles "Francia",

Se extiende para hacer constar que este plan de modificación de documentos fuere aprobado PROVISIONALMENTE en sesión de 3 de DICIEMBRE de 1999

M. SECRETARIO
Fdo. M.º Anita Alonso Martínez





Algunas zonas de la urbanización reúnen condiciones de ordenación coherentes con los nuevos objetivos señalados en este proyecto de Modificación de planeamiento.



Las secciones viarias existentes deben ser readaptadas para su adecuación al uso peatonal mediante la construcción de aceras y ordenación de los aparcamientos.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA BAJA



DILIGENCIA
nos y documentos fueron aprobados / ROSARIO en sesión

del día 3 de DICIEMBRE de 1999
EL SECRETARIO.

Fdo. M.º Anita Alonso Martínez

"Bélgica" e "Inglaterra" invita a optimizar su capacidad de absorber tráficos y facilitar el aparcamiento mediante la solución apuntada.

3.3 LOS EQUIPAMIENTOS Y LOS ESPACIOS LIBRES

La circunstancia ya reiterada del grado de consolidación de la urbanización y de materialización de los aprovechamientos en un porcentaje elevado de su superficie edificable, unida a la estructura de la propiedad con los derechos urbanísticos asociados a la misma conllevan un claro déficit de suelo útil disponible para la localización del equipamiento comunitario en Tabaiba Baja.

La viabilidad de la reparcelación será función de que en la reasignación de suelos edificables se obtengan resultados equilibrados desde la perspectiva de los propietarios afectados. Como consecuencia de la abusiva utilización del terreno en el Plan Especial inicial para fines edificatorios, asignando a este uso incluso las laderas de barrancos poco aptas para tal fin, se hace ahora necesario disponer del máximo suelo edificable posible para reubicar los aprovechamientos no materializados que se habrían localizado en estos espacios inadecuados, que ahora se propone recuperar como libres de uso público.

De otro lado, el tratamiento integral y coordinado que desde la adecuación del planeamiento municipal vigente a la realidad de "Tabaiba" se viene llevando a cabo por iniciativa del Ayuntamiento de El Rosario, permite la localización de suelos dotacionales en el ámbito de Tabaiba Alta, que, si no con resultados óptimos, permite cubrir con un cierto grado de eficiencia la demanda de equipamientos del conjunto urbano que finalmente se pretende desarrollar.

En la ordenación propuesta para Tabaiba Baja se destinan a espacios libres 29.833 metros cuadrados, que se localizan básicamente en los márgenes de los cauces naturales incluidos en el ámbito tratado, en el frente hacia la Autopista del Sur y en el área central del sector, junto a las zonas de equipamiento. Si bien las condiciones de estos suelos no responden en su totalidad a las exigencias requeridas para adecuar su uso a la estancia y ocio de los habitantes de Tabaiba, su calificación como espacios de uso y dominio público permite, de un lado reducir la densidad volumétrica final de la urbanización y, de otro,



Se extiende a los documentos que constan en el día 3 de 1999
Fdo. M.º Anita Alonso Martínez

crear una banda de transición entre el suelo edificable y el rústico, evitando a su vez "cerrar" perimetralmente el área urbana tratada con un cordón edificatorio que, en cualquier caso, nunca iba a presentar su mejor fachada hacia el exterior.

Las nuevas determinaciones propuestas desde esta modificación normativa establecen, por último, un sistema flexible para resolver el difícil problema de los usos comerciales en este tipo de conjuntos residenciales. Se trata, en esencia, de delimitar un conjunto de manzanas en el área más central del ámbito de Tabaiba Baja en la que se permite el uso comercial y social asociado al residencial, señalando unas cuantías mínimas de la superficie edificable obligadamente destinada a estos usos (10%) pero sin limitar superiormente esta proporción. De este modo queda garantizada una oferta mínima para satisfacer las necesidades básicas del comercio local sin coartar las posibilidades de implantación de mayores superficies destinadas a este fin para cubrir posibles demandas empresariales cuya viabilidad se ha visto tan condicionada en otros centros residenciales similares y geográficamente próximos al de Tabaiba.

La regulación de estos usos mixtos se concretan en una ordenanza específica de carácter básico para flexibilizar las soluciones edificatorias aplicables a la edificación en las parcelas a las que son de aplicación.

3.4 RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE ORDENACIÓN

La distribución de los distintos usos en el suelo urbano de "Tabaiba Baja" está fuertemente condicionada por la materialización de aprovechamientos y por la consolidación de las infraestructuras de urbanización en todo el ámbito. La propuesta de modificación ha pretendido compatibilizar los derechos urbanísticos y de propiedad de muchos titulares del suelo ordenado con los más racionales de asignación de los usos a los suelos más aptos para cada uno de ellos, con el factor limitativo del escaso margen de libertad que aquellos condicionantes aún permiten.

En el plano de zonificación y usos pormenorizados, se pone de manifiesto el grado de cumplimiento de los objetivos señalados, que viene a mejorar, pese a todo, la situación





Situada en el límite Sur del frente costero de Tabaiba Baja, este frente de playa debe incorporarse al sistema de equipamiento de ocio del sector, garantizando su protección, mejorando su accesibilidad y potenciando sus dotaciones complementarias en sintonía con los nuevos objetivos señalados por esta Modificación de Normas Subsidiarias.

Urgencia: Se extiende para hacer constar que estos planes y documentos fueron aprobados **PROVISIONAL** en sesión plenaria del día 3 de **DICIEMBRE** de 1999.



[Handwritten signature]

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA BAJA
Fdo. M.º Ania Alonso Martínez



anterior y la tendencia de consolidación de los usos que se hubiera materializado en aplicación de las previsiones en vigor.

El resumen cuantitativo de la asignación de la superficie disponible a los distintos usos que caracterizan esta estructura se exponen en el cuadro siguiente:

Uso residencial	130.439 m ² 69%
Equipamientos	967 m ²
Espacios libres	29.893 m ² 16%
Red viaria (rodada y peatonal)	27.127 m ² 15%

La distribución superficial así resultante responde a estándares usados en este tipo de centros residenciales. Tan sólo destaca el reducidísimo porcentaje de suelo destinado a equipamientos, muy inferiores a los mínimos reglamentarios que la Ley del Suelo establece.

Este déficit está parcialmente absorbido por las dos circunstancias siguientes:

- El tratamiento conjunto de los tres subámbitos de Tabaiba permitió desde el planeamiento global asignar usos dotacionales a suelos ubicados en Tabaiba Alta que pueden cubrir, al menos parcialmente, la demanda de equipamiento de toda la población.
- El uso comercial y social en Tabaiba Baja se asigna a las manzanas E-1, E-2, E-3 y E-4, aunque con un carácter flexible que permite destinar a los usos dotacionales la proporción de la edificabilidad total que se derive de la demanda real de este tipo de usos, garantizando un mínimo básico de cada uno de los dos usos citados.



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que en los y documentos fueron aprobados por la Plenaria del día 3 de DICIEMBRE de 1999.

Fdo. M.^a Anila Alonso Martínez



CAPÍTULO 4.- CRITERIOS PARA LA REPARCELACIÓN Y CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Como ya se ha señalado, las circunstancias que en mayor grado tienden a dificultar el proceso de reparcelación son: la reducción del suelo edificable en la propuesta de modificación por razón de evitar la edificación, en el suelo afectado por la servidumbre de costas y en los terrenos cuyo relieve hace prácticamente inviable su edificación.

Ello obliga a reasignar parcelas edificables de uso residencial a todos los propietarios afectados por la reordenación propuesta, distribuyendo proporcionalmente al aprovechamiento de cada uno de ellos los costes de urbanización resultantes del proyecto que haya de redactarse para culminar las obras parcialmente realizadas en su día.

Estos costes de urbanización, una vez minorados por la exclusión de los capítulos de obra a sufragar por otras aportaciones, se repercuten sobre la edificabilidad total del sector de Tabaiba Baja. El importe total a repercutir, según se justifica en el Anejo correspondiente de esta Memoria, asciende a TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTAS DIECISIETE MIL (355.917.000) Ptas.

En el citado anejo se detallan todas las obras de urbanización que es preciso realizar para completar las ya existentes. Se han tenido en cuenta todos los capítulos relativos al acondicionamiento de la red viaria y construcción de los servicios urbanos propios de este tipo de áreas residenciales, así como el tratamiento de los espacios libres de uso público y la instalaciones generales, aunque se localicen exteriormente al ámbito objeto de esta modificación.



Fdo. M.ª Ania Alonso Méndez

CAPÍTULO 5.- ANÁLISIS AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

Desde el punto de vista ambiental el territorio de Tabaiba Baja se ha desarrollado en la dinámica propia de los suelos urbanos, pero sin que hasta la fecha haya alcanzado los niveles de dotación de infraestructuras suficientes para dar soporte adecuado a la actividad residencial, fuertemente consolidada en una importante proporción de la superficie del sector.

La realidad actual de Tabaiba Baja condiciona sobremanera la actuación de ordenación que habrá de introducir las suficientes mejoras para cualificar esta área, tanto en lo que se refiere a la calidad de las infraestructuras de urbanización, como al acondicionamiento de los espacios públicos y equipamientos.

Aunque el alto grado de consolidación de la urbanización y de la edificación impide alcanzar la solución ideal, la propuesta de modificación puede considerarse como la única posibilidad de minimizar los impactos socioeconómicos derivados de la falta de compromiso del antiguo promotor del Plan Especial y de la deficiente gestión posterior del Ayuntamiento.

5.1. LOCALIZACIÓN Y TIPOLOGÍA DE LOS IMPACTOS EXISTENTES

5.1.1 Impactos derivados de la evacuación de las aguas residuales

Aunque carente de red de alcantarillado, el sector de Tabaiba Baja dispone de dos depuradoras y dos emisarios submarinos privados, correspondientes a los edificios de apartamentos "Club Andrea" y "Club Jardín del Mar".

La incapacidad de estas instalaciones para el tratamiento y vertido adecuados de las aguas residuales, unida a la conveniencia de aplicar los criterios que desde el Plan Hidrológico Insular se determinan para el saneamiento integral de la costa de El Rosario, justifican la solución propuesta en esta Modificación para las instalaciones de saneamiento, tratamiento y evacuación final de estos canales.



Handwritten signature of Ana Alonso Martínez.

Fdo. M.ª Ana Alonso Martínez

Vertical stamp: "CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE" and "SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE".

Se trata, en esencia de dotar al sector de una red completa de alcantarillado que conduzcan todo el efluente hasta un punto próximo a la costa en el que se localiza una estación de bombeo desde la que se impulsan las aguas hasta el centro receptor general que las habrá de conducir hasta la estación de tratamiento comarcal.

5.1.2. Impactos paisajísticos

El principal impacto paisajístico en el ámbito de Tabaiba Baja se deriva de la densidad y altura de las edificaciones y se agrava con la escasa adecuación de estos volúmenes a la topografía. A ello se suma la ausencia de un tratamiento armonizado de las fachadas y una excesiva discrecionalidad de las tipologías edificatorias.

Especialmente significativos resultan los impactos visuales correspondientes a las edificaciones de gran altura localizadas en el frente de autopista (hasta 12 plantas) y en primera línea de costa (hasta 17 plantas), cuyo efecto barrera destaca notoriamente sobre la perspectiva general del sector.

5.1.3. Impactos sociales

La actual situación de Tabaiba Baja constituye en sí misma el impacto social más significativo. Por un lado, la incertidumbre que con respecto a la legalidad urbanística gravita sobre los propietarios y, por otro, el estado actual de las infraestructuras y las dotaciones obligan a la Administración a intentar subsanar esta situación mediante la Modificación de Normas Subsidiarias y posterior ejecución de las obras de urbanización aún pendientes.

Los efectos de ordenación en el Plan Especial inicial, en cuya distribución de usos se asignaban usos edificables a parcelas que, bien por su carácter de ladera en barranco, o por su especial topografía no admiten este uso, exigen introducir modificaciones para reasignar usos, destinando estas parcelas a espacios libres generales y reubicando la edificabilidad residencial en las zonas dotacionales, generando así un déficit de equipamientos, cuya cuantificación es objeto de otro apartado de esta Memoria.

Excmo. Sr. Presidente del Ayuntamiento de El Rosario
D. CLEMENTE R. GARCÍA
1999
El Secretario

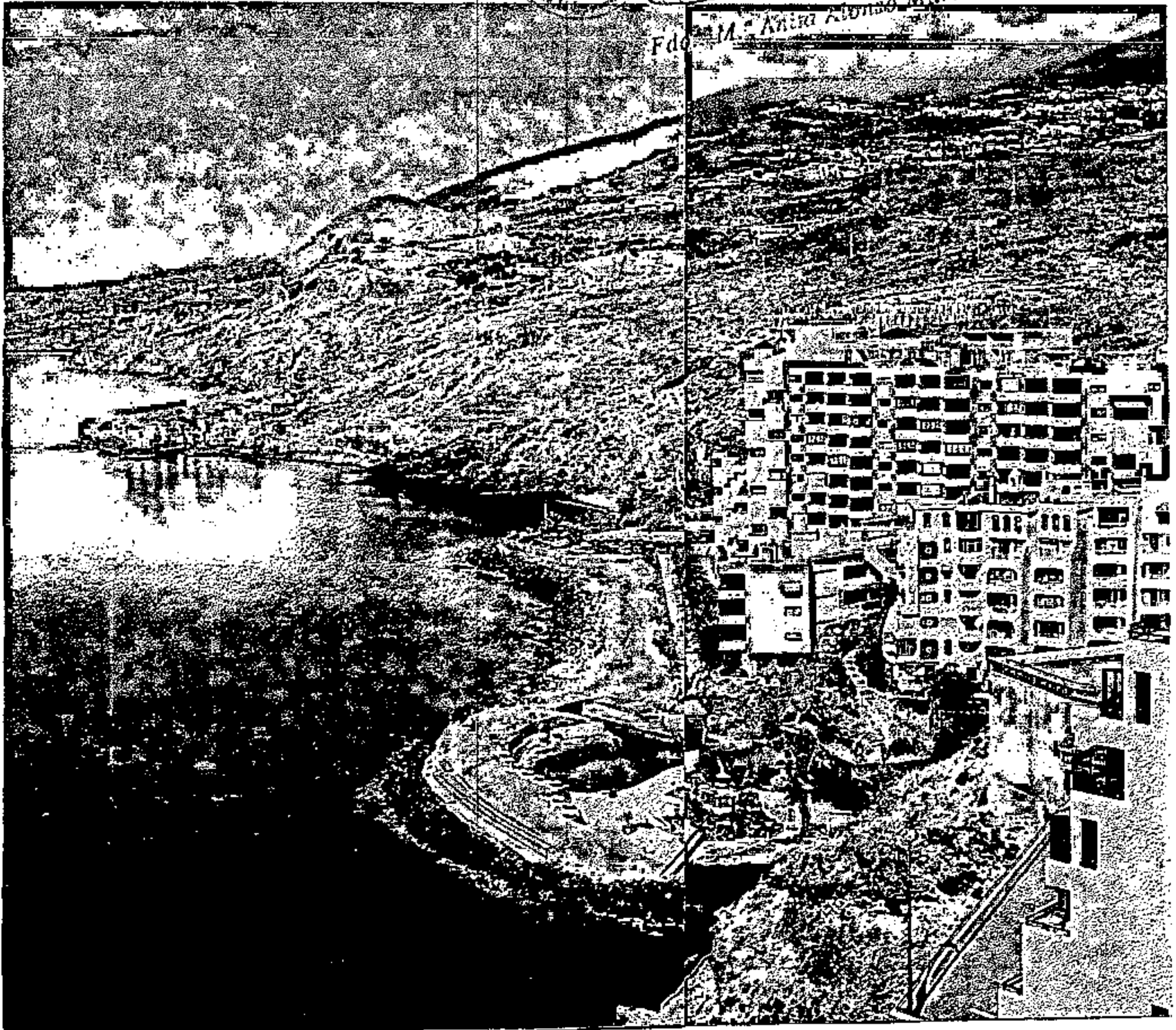
Fdo. M.ª Ania Alonso Martínez



DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados *PROVISIONAL* en sesión plenaria del día 3 de DICIEMBRE de 1999.
EL SECRETARIO.



Fdo. M.ª Antonia Alonso Martínez



La costa constituye el principal valor de oportunidad de que aún dispone el sector de Tabaiba Baja para mejorar condiciones de vida de sus habitantes.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL
TABAIBA BAJA



5.1.4. Impactos urbanísticos

Como ya se expuso anteriormente, el primer intento de desarrollo urbanístico de Tabaiba se llevó a cabo mediante el Plan Especial Turístico de Tabaiba, aprobado definitivamente el 8 de noviembre de 1.968.

En los treinta años transcurridos desde entonces se han elaborado distintas figuras de planeamiento mediante modificaciones del planeamiento general del municipio que culminaron en el Plan Especial de Reforma Interior de Tabaiba Baja, cuya tramitación para su aprobación definitiva tuvo lugar en el bienio 1.995-96, sin que finalmente llegase a producirse.

La modificación de Normas Subsidiarias que mediante este documento se proyecta tiene por objeto superar todos los inconvenientes de gestión urbanística que han impedido hasta la fecha regularizar la situación general de Tabaiba Baja y viabilizar el desarrollo ortodoxo del sector.

5.2. CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS PROPUESTA DE ESTA MODIFICACIÓN

5.2.1. Repercusiones sobre el ciclo hidrológico

Abastecimiento de agua potable

El abastecimiento de Tabaiba se realiza desde el depósito 02021 (codificación del Consejo Insular de Aguas), situado en la cota 395 m. en la zona de Tabaiba Alta.

Con base en una dotación media de 150 l/hab/día la población prevista en los tres subámbitos de Tabaiba (unos 10.000 habitantes) necesitaría una capacidad de regulación de 10.000 metros cúbicos, que hacen claramente insuficiente el depósito anterior.



Diligencia para hacer constar que estos planes y documentos han sido aprobados provisionalmente en sesión de 1999 de 27 de 1999

Fdo. M.ª Analia Alonso Martinez

Por otro lado, las actuales fuentes de suministro garantizan solamente un caudal de 70 pipas/hora, fuentes que no cubrirían más que el 50% de la demanda generada por la citada población.

Saneamiento de aguas residuales

En el caso de que oficialmente, para el Consejo Insular de Aguas, el Ayuntamiento asumiera la urbanización del Tabaiba, se estudiaría la posibilidad de recoger las aguas residuales a través de un sistema de colectores que vertiera a través de los emisarios ya existente en la zona baja, realizando previamente un nuevo dimensionado y refuerzo de los mismos.

La posibilidad de canalizar las aguas residuales generadas en la urbanización hacia las depuradoras I y II de El Rosario fue descartada, por encontrarse éstas a excesiva distancia del núcleo y a una cota superior. La inexistencia de redes generales de conducción y evacuación de aguas residuales en la zona, impulsó la resolución del problema de la evacuación de aguas residuales de forma local para el ámbito de la Modificación.

DOTACIÓN DE AGUA Y VOLUMEN DE AGUAS RESIDUALES (m ³)					
	DOTACIÓN DE AGUA (m ³ /día)		AGUAS RESIDUALES (m ³ /día)		
	1997	Tabaiba colmatada	1997	Tabaiba colmatada	
Tabaiba Baja	180		180	135	135
Tabaiba Media y Tabaiba Alta	84		1.336	63	1.000
TOTAL	264		1.516	198	1.137

Desde este documento se propone que el volumen total de aguas residuales que se generan, estimado en unos 1.137 m³/día, una vez se haya colmatado la urbanización, sea evacuado a través de la planta de aguas residuales comarcal, de acuerdo con la propuesta del Consejo Insular de Aguas, en la que se concentrarían los efluentes de las urbanizaciones anexas de Radazul, Costanera y San Isidro-El Chorrillo para su posterior



para hacer constar que estos planes han sido aprobados por el Consejo Insular de Aguas el día 19 de 1999
 DICIEMBRE
 EL SECRETARIO

Ydo. M.^a Alicia Alonso Martínez

reutilización en el consumo agrícola y en el riego de estas mismas concentraciones urbanas.

Esta solución exige la instalación de una estación de pretratamiento y bombeo previo, a situar en un punto próximo a la ribera del mar, así como de un emisario submarino de vertido para la evacuación al mar de los caudales excedentes o de la producción total en situaciones de emergencia (interrupción del proceso de tratamiento por razón de avería o de interrupción del suministro eléctrico).

Evacuación de aguas pluviales

El área de Tabaiba Baja limita por el sur con el cauce del Barranco de Los Guirres y es atravesado por el Barranco de La Higuera. A su vez, existe en su interior una pequeña cuenca natural que tiene su origen en el área de Tabaiba Media en un punto próximo a la Autopista del Sur.

El proceso urbanizador materializado hasta hoy ha mantenido en sus condiciones naturales toda la longitud del Barranco de Los Guirres, que puede de este modo conservar su función de drenaje natural de las aguas superficiales de una parte del sector. El Barranco de La Higuera ha sido canalizado y cubierto en varios tramos dentro del ámbito de Tabaiba Baja, manteniéndose otros a cielo abierto atravesando zonas de espacios libres de urbanización. Por último, el barranquillo que nace en Tabaiba Media se encuentra canalizado subterráneamente en todo su recorrido dentro del suelo urbano objeto de este documento.

Las previsiones para culminar la urbanización pendiente desde las determinaciones de este proyecto de modificación de N.N.S.S. no alteran la solución preexistente en este sistema de drenaje de aguas superficiales, antes bien, se consolida su función al implementar el sistema de evacuación de aguas pluviales, que localiza los puntos de vertido final de las escorrentías superficiales a lo largo de estos tres cauces, que configuran la red hidrológica original de este ámbito de suelo urbano.





El encuzamiento de los cauces naturales ha permitido su ocupación por la edificación creando, servidumbres hidrúlicas de difícil mantenimiento. Las soluciones a
 El Gobierno de Canarias
 Dirección General de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 Santa Cruz de Tenerife



MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE
 TABAIBA BAJA

El, SECRETARIO,

plazuela del día 3 de *DICIEMBRE* de 19 *99*

Fdo. M.º Aníbal Alonso Martínez

5.2.2.- Repercusiones sobre los habitantes y elementos naturales singulares.

Los espacios naturales aún "no tocados" de mayor calidad se asocian a los barrancos que no han quedado cubiertos con obras de canalización subterránea, como las citadas anteriormente. El estado de conservación del Barranco de Los Guirres y de algún tramo del Barranco de la Higuera es aún suficientemente aceptable como para evitar mayores afecciones sobre ellos y proponer su recuperación.

La calificación como espacios libres de uso y dominio público permiten desde las propias determinaciones normativa de este documento de Modificación, regular esta propuesta.

En el proyecto de urbanización, a su vez, deberá incluirse un cálculo exhaustivo de los caudales de máxima avenida para garantizar la continuidad y capacidad de estos barrancos, así como el presupuesto correspondiente a un plan de restauración y reposición de las condiciones del medio que permitan la recuperación de sus características paisajísticas.

En cuanto a las posibles repercusiones de la finalización de la urbanización y edificación de Tabaiba Baja sobre algún Espacio Natural Protegido, debe señalarse que el E.N.P. más próximo es el Paisaje Protegido de Las Lagunetas.

Debido a la distancia que los separa - el ámbito de la Modificación Puntual se encuentra a unos 5,2 Km. del punto más cercano del E.N.P.-, a la topografía del terreno y al estado actual de la urbanización, puede decirse que la culminación de ambas urbanizaciones no afectará al mencionado espacio.

A nivel global, es necesario comentar las repercusiones derivadas del vertido de escombros y de basuras en la zona. Hasta este momento los escombros están siendo depositados en la "Montaña Manolo", próxima al Tablero, y en "Casa Chico" en Geneto. Ambos puntos de vertido son ilegales.



Fdo. M.ª Alicia Alonso Martínez

Por otra parte, la implementación de la estructura física de las dos urbanizaciones, a través de sus carreteras, edificios, conducciones de agua, etc. supondrá una demanda importante de materiales de construcción, la cual produce importantes efectos ambientales.

La extracción de arenas y gravas para la construcción degrada el ámbito espacial el entorno de las canteras, hasta la finalización de la explotación y la realización del proyecto de restauración. En Canarias la actividad extractiva se presenta como una actividad altamente impactante, por lo que los materiales utilizados para la construcción, en la medida de lo posible, deberán proceder de puntos de extracción legalizados y sujetos, por tanto, a los correspondientes proyectos de restauración.

Finalmente, el incremento de la población del Municipio de El Rosario en unos 6.000 habitantes supondrá una producción de basuras estimada en 28 Kg./mes/persona, lo que representa un incremento en la producción municipal de basuras de aproximadamente 174 toneladas/mes. Atendiendo a los datos de la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento, en el año 1.996 El Rosario produjo unas 4.260 toneladas de basura, con una media mensual de 355. El depósito de estos residuos en la Planta de Transferencia de El Rosario y su posterior traslado a la Planta Insular de Residuos Sólidos (PIRS) para su adecuado tratamiento, minimiza y centraliza los impactos asociados a estos vertidos.

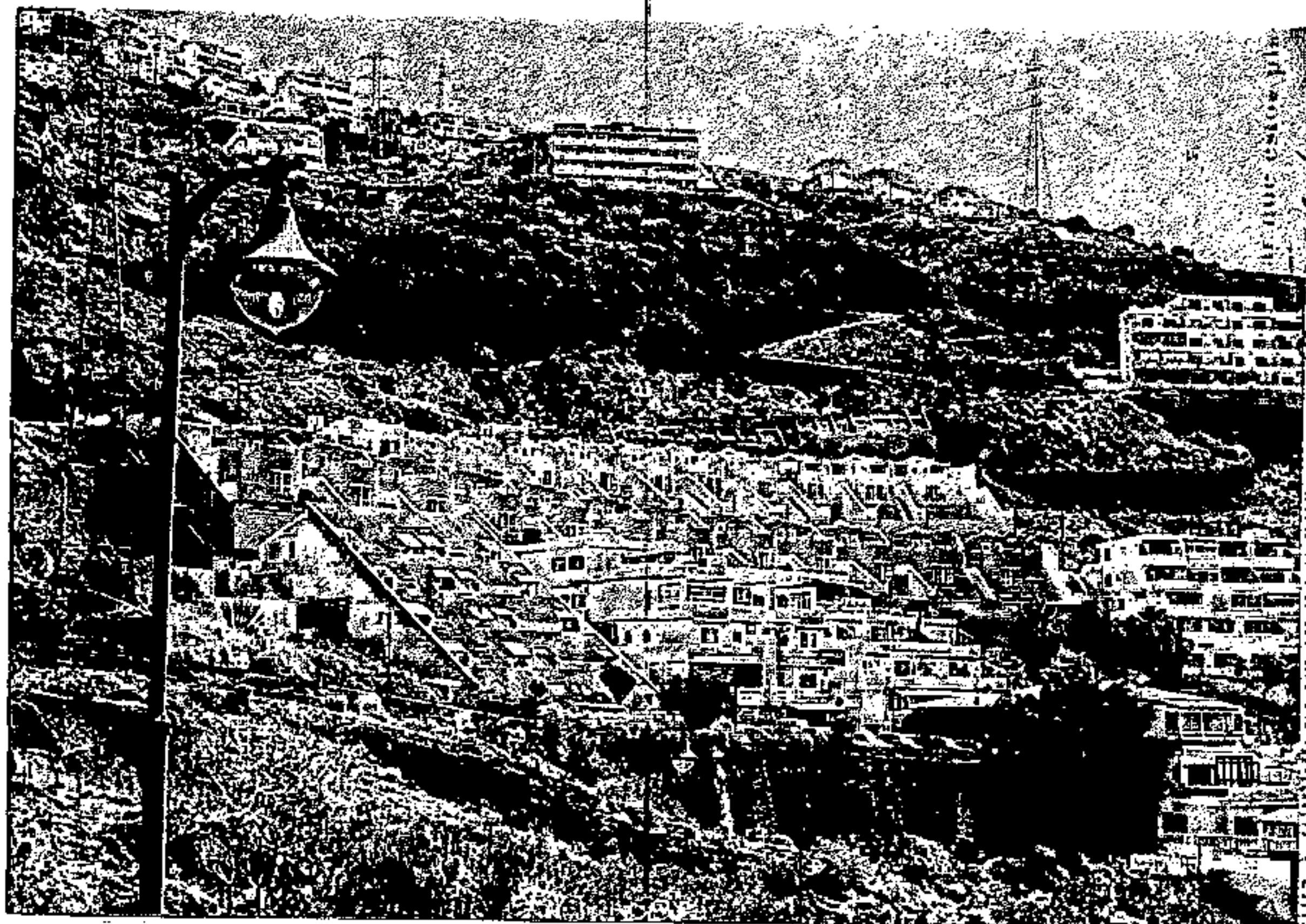
5.2.3.- Repercusiones sobre las especies protegidas de flora y fauna.

Aunque la zona de estudio que corresponde a la clásica denominación de "piso basal", se caracterizaría originariamente por la presencia de diversas especies del género *euphorbia* (*tabaiba* y *cardones*), el valor real ambiental de la flora y de la fauna presentes es escaso, por encontrarse el suelo notoriamente alterado por el alto grado de entropización que ha reportado. Gran parte de su superficie está urbanizado o edificado, quedando sólo algunas parcelas sin construcción, pero en la que el suelo ha sido ya reconocido.

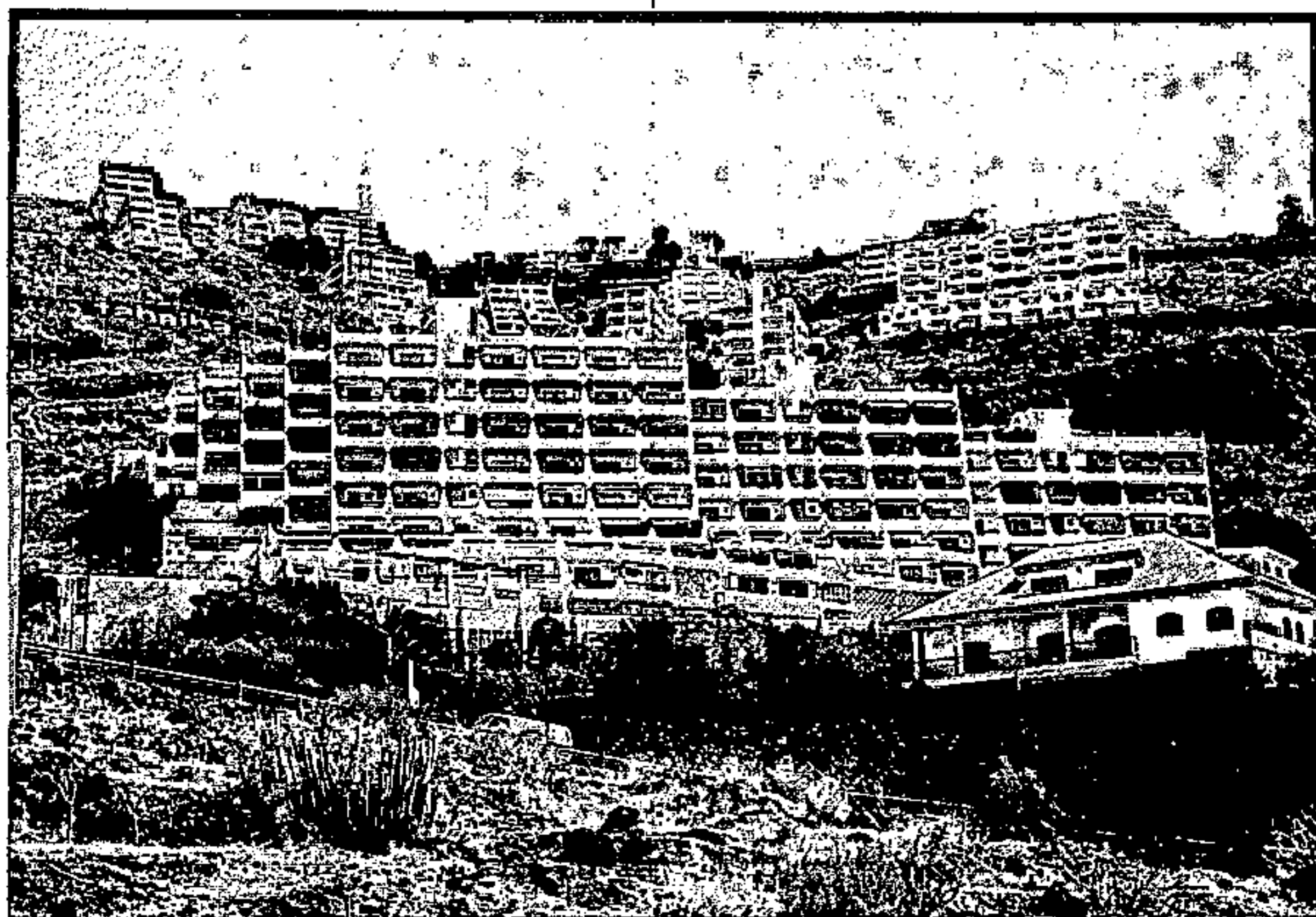
Así, pues, las poblaciones de flora protegida (*como la magarza*) no presentan gran valor en la zona de estudio, reduciéndose a unos pocos ejemplares detectados en las áreas menos alteradas del sector.



Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



Las tipologías edificatorias derivadas de la aplicación del planeamiento aprobado han conducido a la colmatación horizontal y vertical del espacio. La convivencia de sistemas de ordenación heterogéneos genera un paisaje urbano de difícil aceptación.



MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA BAJA

Provincia del día 3 de DICIEMBRE de 1999

RA SECRETARÍA

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



La fauna característica del lugar está compuesta básicamente por especies de reptiles (*lagarto tizón*) y algunas aves, entre las que cabría destacar el gorrión mormo (*passer hispaniolensis*) el mosquitero común (*phylloscopus collybita*) o el cernícalo vulgar (*falco tinnunculus*).

Todas estas especies son numerosas en la Isla y están bien distribuidas, no presentando peligro alguno sus poblaciones, debido a esto y en función del uso residencial al que se destina el área, se puede concluir que las repercusiones sobre las especies animales serán mínimas.

5.2.4.- Repercusiones sobre el paisaje.

Las características antrópicas de este paisaje funcionan como talón de fondo en el que quedarán inmersas las actuaciones urbanísticas que se realicen con posterioridad a la aprobación de este documento.

El entramado urbano existente en la actualidad es incompleto y carece internamente de una estructura paisajística homogénea, por lo que la culminación de la urbanización y el acondicionamiento de las zonas verdes, hoy casi inexistentes, en el conjunto edificado podrán repercutir positivamente en la calidad del paisaje urbano resultante. El diseño de estas zonas verdes y el acierto en las tipologías edificatorias habrán de ser piezas claves para la correcta integración paisajística de esta zona residencial en el paisaje costero del municipio.

5.2.5.- Repercusiones sobre el bienestar humano.

La medición de la calidad de vida en el ámbito de actuación, puede realizarse mediante la estimación del grado de satisfacción residencial que mostrarán los habitantes una vez finalizadas las obras de urbanización y con la zona residencial como núcleo funcional independiente, relacionado, a su vez, con la trama urbana en el que se haya inmerso.



Tras un análisis inicial de la distribución poblacional en el Término Municipal y, concretamente en Tabaiba, se han estudiado aquellos aspectos del entorno residencial de Tabaiba que puedan influir en mayor medida sobre el grado de satisfacción residencial de los actuales propietarios y de los futuros compradores y habitantes. La selección de estos parámetros se apoya en los resultados de los trabajos realizados por María Amérigo, profesora de la Facultad de Psicología de la Universidad Complutense, sobre satisfacción residencial.

Análisis poblacional: distribución y características de la población

El análisis de la evolución demográfica de El Rosario y su actual situación debe hacerse en relación a la evolución del conjunto del área comarcal: Santa Cruz - La Laguna - El Rosario., debido a la existencia de un importante fenómeno de trasvase poblacional

La componente migratoria es, sin duda, el principal motor del actual crecimiento poblacional que se observa en el municipio; sobretudo en los núcleos de Tabaiba y Radazul utilizados como zonas dormitorio por parte de personas que tienen su lugar de trabajo en el área capitalina.

El Rosario cuenta con una población de 12.475 habitantes, distribuidos en 10 núcleos de población. En el cuadro adjunto se observa que los núcleos de La Esperanza, Radazul y Tabaiba, son los que agrupan a un mayor número de personas.



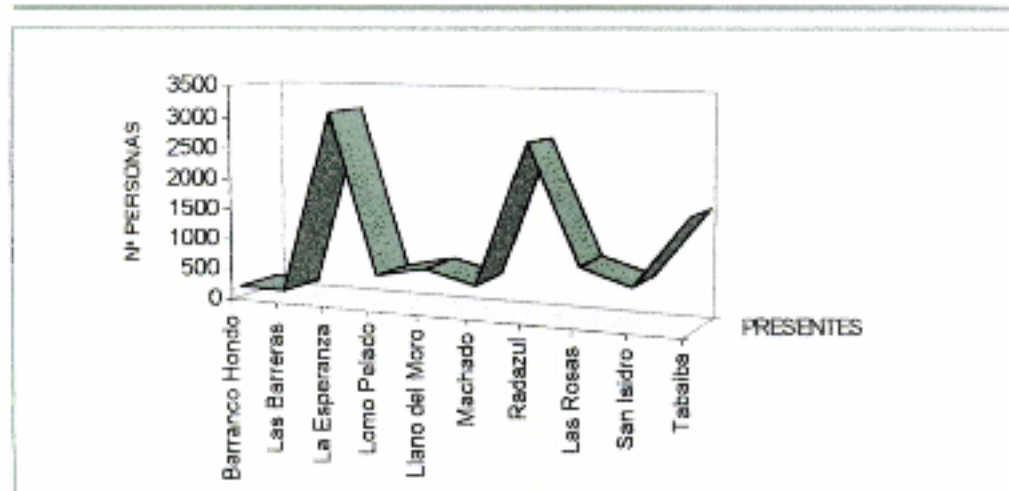
para hacer constar que estos pliegos de documentación han sido aprobados por el Pleno Municipal en sesión plenaria del día 3 de DICIEMBRE de 1999
EL SECRETARIO

Fdo. M.º Anita Alonso Martínez

	PRESENTES	AUSENTES	TRANSEÚNTES
Barranco Hondo	166	1	3
Las Barreras	160	1	111
La Esperanza	3.111	24	1.222 *
Lomo Pelado	524	0	0
Llano del Moro	718	0	0
Machado	501	1	0
Radazul	2.753	44	131
Las Rosas	905	1	3
San Isidro	649	6	0
Tabaiba	1.762	57	131

* Los 1.222 transeúntes del núcleo de La Esperanza se refieren a la población de reclusos del Centro Penitenciario Tenerife II.

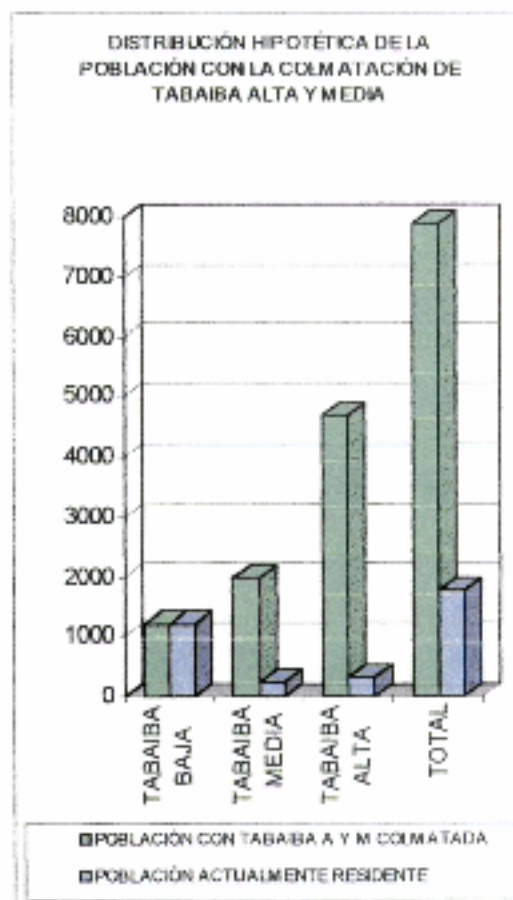
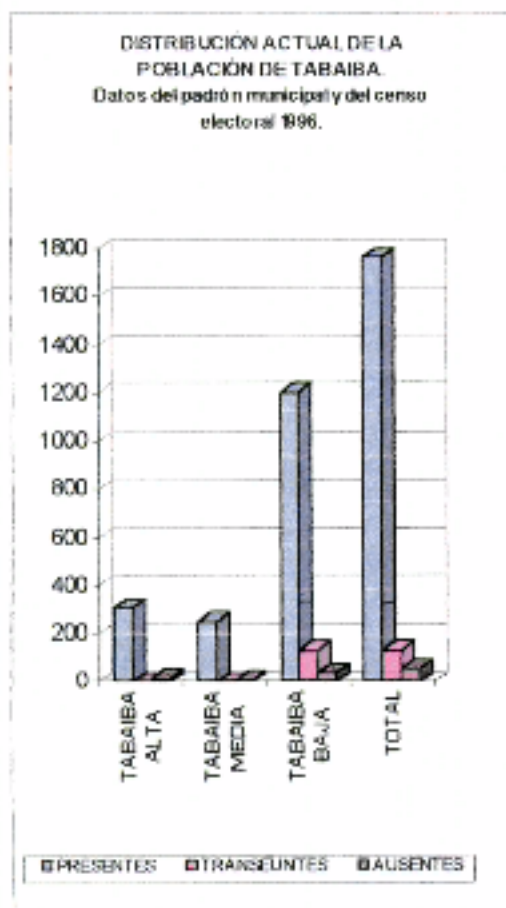
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN PRESENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DEL ROSARIO



	PRESENTES	AUSENTES	TRANSEÚNTES
TABAIBA ALTA	309	15	0
TABAIBA MEDIA	251	6	0
TABAIBA BAJA	1202	36	131
TOTAL	1762	57	131



DILIGENCIA: Se cumplió para tener constancia que estos pbs.
 son y documentados en el expediente de revisión de la sesión
 celebrada el día 3 de DICIEMBRE de 1999
 Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

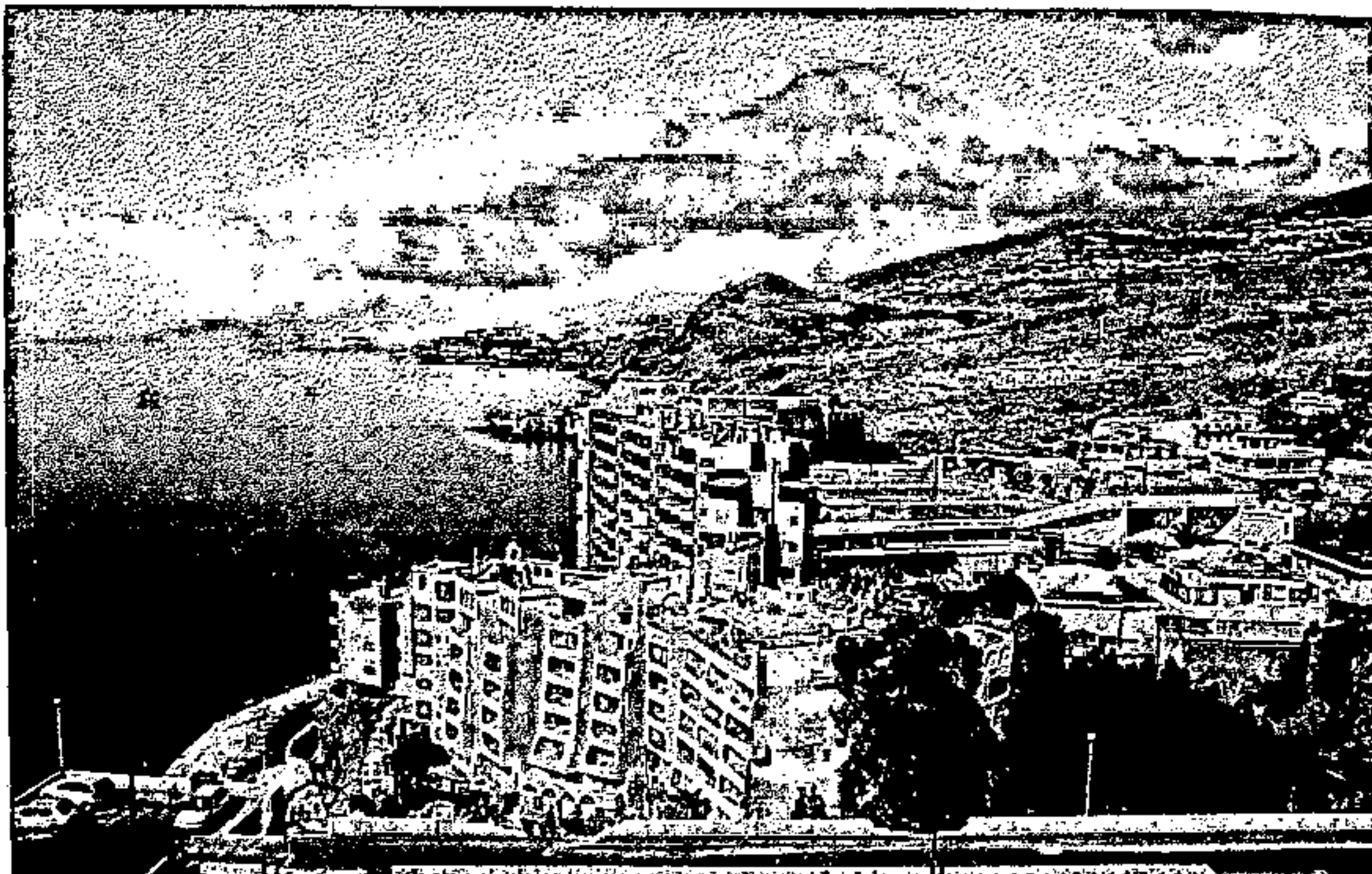


PROVISIONAL
3 DICIEMBRE 1999
Fdo. M.º Anita Alonso Martínez

Tal y como se observa en los cuadros comparativos de la evolución de la población en los distintos sectores de Tabaiba, la aprobación y colmatación de la Modificación de las NN.SS. en el sector de Tabaiba, con un máximo de 100 habitantes por Ha supondría un aumento de la población en 6.680 personas, es decir un aumento del 388%. Densidades superiores, como la prevista para Tabaiba Baja supondrían, lógicamente, mayores incrementos porcentuales en la población del sector.

Análisis de los efectos sobre la calidad de vida

A la hora de valorar las repercusiones sobre el bienestar humano derivadas del diseño y de las determinaciones del planeamiento, es necesario conocer cuales son los parámetros que definen el grado de satisfacción y la calidad de vida. De esta forma, conociendo los aspectos del ambiente residencial que predicen un mayor grado de satisfacción, es posible mejorar la planificación y el diseño de los espacios urbanos y a urbanizar.



La acumulación de volúmenes en el borde litoral ha restado oportunidades como espacio urbano de calidad a este sector, que sólo pueden ser compensadas con intervenciones de alto costo para recrear menos espacios públicos costeros.



La utilización del frente marino como principal área de ocio de Tabaiba Baja ofrece aún grandes posibilidades para la recualificación de este conjunto residencial.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA BAJA



Se extiende para hacer constar que los documentos fueron aprobados por el CONSEJO en sesión del día 3 de DICIEMBRE de 1999.

EL SECRETARIO

Fdo. M.^a Anita Alonso Martínez

La sicología ambiental demuestra cómo las percepciones del espacio pueden variar considerablemente en función de variables como el estatus social y cultural. Las preocupaciones por el barrio de los individuos de estatus bajo se orientan hacia la seguridad y los problemas sociales (robos, drogas, mendicidad, prostitución, analfabetismo, rechazo social, etc...), mientras que, en los otros estatus, las preocupaciones se dirigen hacia los servicios públicos (limpieza, transportes, alumbrado, etc...) y las características de la construcción (amplitud, estética, calidad...).

En relación con la vivienda, los aspectos que más preocupan a los estatus bajos están relacionados con la calidad de construcción (humedad, salubridad, altura de techos,...) y la posesión de cuartos de baño propios. El resto de los estatus parecen más preocupados por el aspecto exterior, las dimensiones o la cantidad de luz que posea la vivienda.

Dado el estatus de los futuros vecinos de Tabaiba, clase media-alta y media-baja, a la hora de valorar las repercusiones del diseño de la urbanización de estos sectores sobre el bienestar humano, podemos seleccionar los siguientes aspectos principales:

Servicios públicos, sociales y comerciales

Zonas verdes

Seguridad

Contaminación

A.- SERVICIOS PÚBLICOS, SOCIALES Y COMERCIALES

Accesibilidad y tráfico.

El uso residencial de Tabaiba se ve favorecido por la rápida conexión existente con el área metropolitana de Santa Cruz - Laguna, siendo necesarios tan solo 10 o 15 minutos para llegar a Santa Cruz.



extiende por las partes correspondientes a la
nuestro documento
plenario del día 3 de DICIEMBRE de 1997

EL SECRETARIO

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

El servicio de transporte público, TITSA, cubre la zona con la línea 127 y la 138. Esta última línea comenzó a funcionar en Junio de 1996 y partiendo de la estación de Santa Cruz llega hasta Tabaiba Media y Alta.

Equipamientos sociales:

En el cuadro de servicios y equipamientos adjunto se observa como el único *Centro de Salud* municipal se encuentra en el núcleo de La Esperanza. Debido a la ubicación de Tabaiba, en caso de urgencia es preferible acudir al Ambulatorio de Barranco Grande perteneciente al término municipal de Santa Cruz pero más próximo.

En relación con los equipamientos educativos debe señalarse la existencia de dos guarderías, una en Radazul y otra en el núcleo de San Isidro. Sin embargo, probablemente muchos de los padres que vivan en Tabaiba y trabajen en el área metropolitana, harán uso de las guarderías existentes en las zonas próximas a su lugar de trabajo.

Por otra parte, la dotación de colegios en la zona es bastante amplia, al contar los núcleos de La Esperanza, Lomo Pelado, Machado y San Isidro con centros educativos a los que debe sumársele el centro recientemente inaugurado del Colegio Alemán en Tabaiba Alta.

La existencia de un centro deportivo en Machado implementará las dotaciones de ocio que se diseñen para estos sectores. También en Machado se encuentra el Centro Cultural El Chijo que, junto con la Escuela Municipal de Teatro, el Centro Cultural Llano Blanco y la Oficina de Información Juvenil de San Isidro, conforman el escenario cultural inmediato en el que se ubica Tabaiba. La relativa cercanía a Santa Cruz - Laguna, amplía este



Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

escenario cultural a las actividades y movimientos culturales desarrollados en el área metropolitana.

Actividad comercial:

Los comercios más cercanos se encuentran en el núcleo de La Esperanza, y Radazul. En Tabaiba Baja existen algunas tiendas de comestibles insuficientes para cubrir la demanda de la población actual.

Estas deficiencias en centros comerciales podrían repercutir negativamente sobre el bienestar humano, ya que, la existencia de una pequeña actividad comercial ligada al uso residencial es, junto a la disponibilidad de espacios comunes y equipamientos de uso social, un aspecto dinamizador de los enclaves residenciales.

B.- ZONAS VERDES

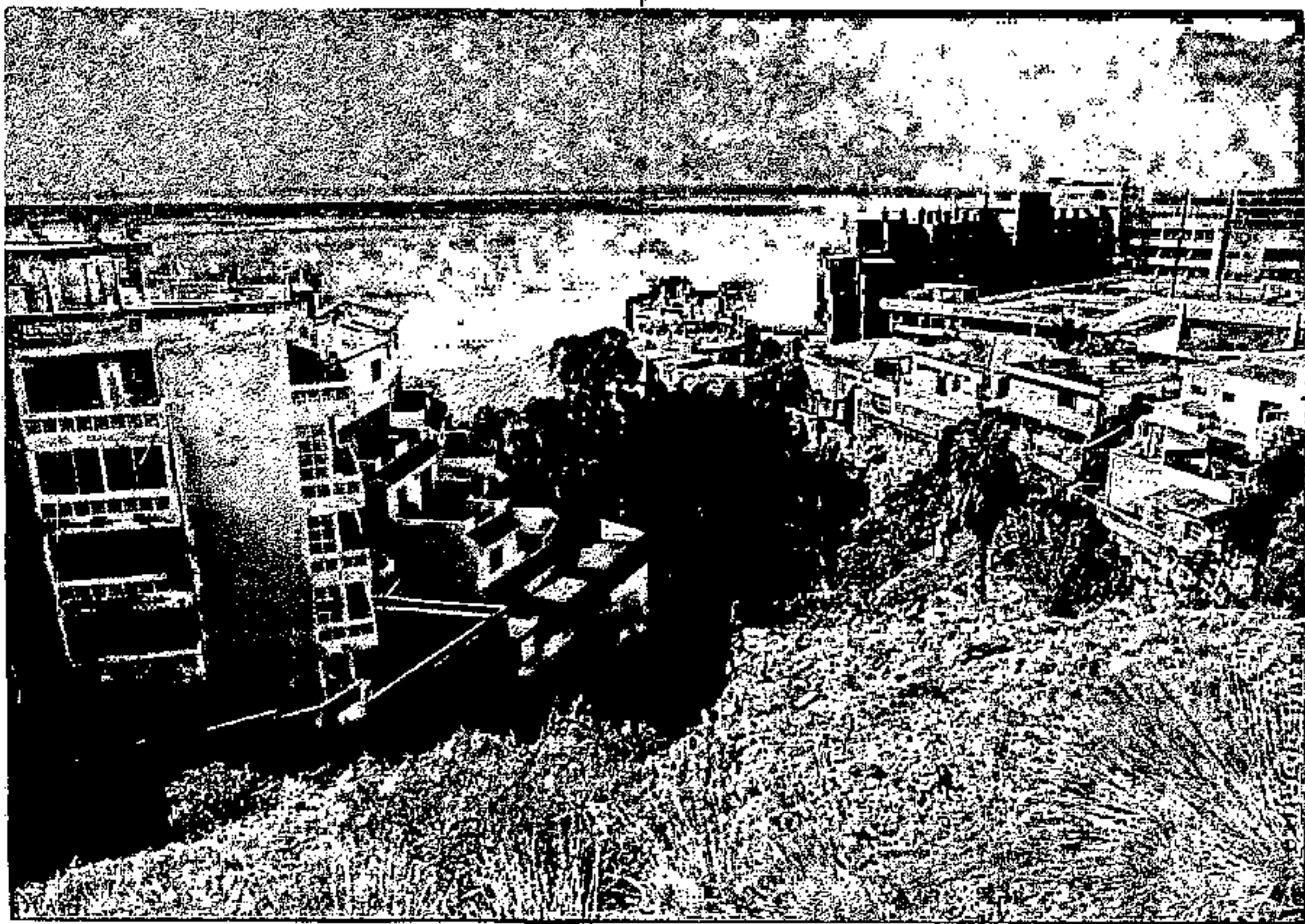
La previsión de algunas zonas verdes en una situación central, favorecerá el disfrute uso residencial de esta zona. Sin embargo, el entorno rural sobre el que se asienta Tabaiba, debilita la necesidad social de disponibilidad de estas áreas verdes inherentes a la vida en las grandes ciudades.

C.- SEGURIDAD

La ubicación de un área en un medio semirural, alejada de grandes urbes, reduce el índice de conflictividad social, por encontrarse éste generalmente asociado a grandes aglomeraciones de personas, altas tasas de paro y mayores niveles de pobreza. Por tanto, puede decirse que, la zona es tranquila y no presenta problemas de delincuencia, hecho que repercute positivamente en la capacidad residencial del área.

Se extiende para poder constar que estos datos son y documentados.
HUELVA, 3 de DICIEMBRE de 1999
Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez





La escasa superficie destinada a espacios libres de uso público es, además, de difícil utilización por corresponder a espacios de muy difícil topografía y accesibilidad.



Estas plazas son los únicos espacios de ocio urbanizados con que cuenta hoy el conjunto urbano de Tabaiba Baja. Esta Modificación del planeamiento propone su ampliación en suelos localizados en esta misma área central del sector.

MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ROSARIO EN EL ÁMBITO DE TABAIBA BAJA



Los documentos fueron aprobados *PROVISIONALMENTE* en sesión del día 3 de *DICIEMBRE* de 1999.

Edo. M.ª Anita Alonso

E.- CONTAMINACIÓN

Contaminación acústica:

A medida que ganamos en proximidad al mar la afección por contaminación acústica de la autopista, principal foco emisor de la zona, disminuye. En este sentido, la zona más expuesta a estos ruidos la constituye la zona alta de Tabaiba Baja. Sólo mediante la localización de barreras acústicas en el borde de la Autopista podría reducirse este impacto negativo para el bienestar de la población.

Contaminación industrial:

La ubicación de Tabaiba lejos de cualquier enclave industrial de relevancia, encontrándose tan solo en los alrededores el Polígono Industrial de San Isidro, minimiza los riesgos asociados a la ocupación por parte del uso residencial de las áreas próximas a zonas industriales. El polígono industrial de San Isidro se encuentra a unos 800 metros del punto más cercano del sector de Tabaiba y aloja solamente actividades de almacenaje o escasamente impactantes.

Contaminación electromagnética: Tendidos eléctricos

Las redes de distribución eléctrica, tanto de alta, de media, como de baja tensión, junto con los equipos eléctricos que encontramos en las viviendas y lugares de trabajo, son los focos emisores de radiaciones electromagnéticas ELF, de mayor riesgo potencial para la población en general.

DILIGENCIA: nos y documentos fueron aprobados por el Sr. Jefe de la Sección de Estudios de Impacto Ambiental, el día 3 de DICIEMBRE de 1999 en sesión PROVISIONAL.

Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



5.3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El caso de Tabaiba constituye un problema de gestión urbanística de gran complejidad, iniciado hace ahora treinta años y sobre el que han incidido muchas circunstancias desfavorables, derivadas, tanto de los errores cometidos desde la iniciativa privada por la entidad promotora, como desde la iniciativa pública por el propio Ayuntamiento de El Rosario.

La situación de incertidumbre creada a raíz de la expropiación llevada a cabo generó situaciones del conflicto, que no se resolvieron con la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1.992 que remitían el desarrollo del suelo urbano de Tabaiba Baja a un Plan Especial de Reforma Interior, que, a pesar de haber sido redactado desde 1.995, no superó nunca los trámites necesarios para lograr su aprobación definitiva.

A través del análisis de este documento se puso de manifiesto que su escasa eficacia se debió a sus planteamientos inadecuados y poco realistas y a las deficiencias formales de algunos aspectos esenciales de su contenido.

El escenario real que condicionaba la redacción del Plan Especial se puede resumir en los siguientes referentes:

- Una urbanización consolidada en cuanto a la materialización de su red viaria con un trazado inadecuado y muy deficitaria en infraestructuras de servicios y aparcamientos.
- Las parcelas edificadas representan las dos terceras partes del total de suelo útil y el volumen edificado supera notablemente el razonablemente adecuado a la clase de enclave urbano residencial de que se trata.
- De la estructura de propiedad, derivada de la ordenación prevista por el Plan Especial Turístico de 1.968 se derivan derechos adquiridos de aprovechamiento



Se extiende para constar que estos planes de urbanización han sido aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de El Rosario, en sesión de día 3 de mayo de 1999.

Fdo. M.º Anita Alonso Martínez

edificatorio sobre suelos poco aptos para este fin (laderas de acusadísima pendiente, márgenes de barrancos, zonas de protección de costa, etc.)

- La dotación de espacios libres resulta claramente insuficiente incluso desde simple aplicación de las exigencias mínimas reglamentarias.

Si bien un proceso de consolidación de la urbanización y reordenación de los usos con tan escaso margen de decisión entraña muchas dificultades, sólo a través del reconocimiento de la realidad preexistente se pueden superar, los inconvenientes que hasta la fecha han marcado el desarrollo de Tabaiba Baja.

Como alternativa a la anterior propuesta del Plan Especial se plantea esta Modificación de las Normas Subsidiarias para desarrollar el suelo urbano de Tabaiba Baja, cuyo principal objetivo es disponer de un documento de gestión urbanística de este sector que ponga fin a la prolongada situación de desorden físico e incertidumbre social que le afecta, regulando en el futuro la actividad edificatoria que constituye hoy una demanda difícil de satisfacer adecuadamente.

5.4.- LIMITACIONES DE USO ESTABLECIDAS DESDE EL ANÁLISIS AMBIENTAL

Del carácter residencial de Tabaiba y de la ordenación propuesta por este mismo documento se derivan las determinaciones limitativas de algunos usos, que a continuación se resumen:

- 1.- Se prohíbe el uso industrial en cualquiera de sus categorías, definiéndose éste como incompatible.
- 2.- Se prohíbe el trazado de líneas aéreas de transporte eléctrico en alta tensión en toda la superficie objeto de esta Modificación.
- 3.- Se prohíben las extracciones de material y el vertido de cualquier clase de residuos en los barrancos y espacios libres.



Fdo. M.^o Anita Alonso Martínez

Se ha verificado para hacer constar que estos planes y documentos han sido aprobados en sesión de 3 de DICIEMBRE de 1999.

4.- Se prohíbe la colocación de elementos publicitarios en el viario y demás espacios públicos que no sean los de carácter informativo de la competencia municipal.

5.- Se establece una ordenanza particular para incluir en el Proyecto de Urbanización que haya de redactarse el capítulo presupuestario correspondiente a la rehabilitación ambiental del cauce del Barranco de Los Guirres, que constituye el límite Sur del ámbito de la intervención.

5.5.- MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS

5.5.1.- Impacto sobre el ciclo hidrológico: diseño de una red de saneamiento de aguas residuales.

La inexistencia de una red pública de saneamiento de aguas negras y de evacuación de aguas pluviales, debido al incumplimiento del compromiso de urbanización contraído por el promotor del Plan Especial inicial, ha llevado a que el saneamiento de las edificaciones existentes se lleve a cabo mediante pozos absorbentes más o menos individualizados, que generan impactos sobre los recursos hidrogeológicos y marinos. Solamente los edificios "Club Andrea y Jardín del Mar", situados en el frente del litoral disponen de una instalación de depuración y vertido a través de emisario submarino.

La solución propuesta en este documento se deriva de la política emanada en esta materia desde el Plan Hidrológico Insular basada en la concentración de caudales de los distintos núcleos integrados en un ámbito comarcal o subcomarcal para su tratamiento y depuración conjunta y su posterior incorporación a los sistemas integrales de reutilización en el riego, como fórmula más eficaz desde los puntos de vista funcional y económico.

En el caso de Tabaiba Baja esta solución genérica se materializará en una estación de bombeo situada en un punto próximo a la costa y un emisario submarino como aliviadero de la misma en casos de emergencia o defectos del sistema.



Tanto la conducción de impulsión hasta la futura estación depuradora, como esta misma instalación, conformarán un sistema general de infraestructura hidráulica cuya construcción habrá de convenirse entre el Ayuntamiento de El Rosario y el Consejo Insular de Aguas, al tratarse de un equipamiento comunitario al que habrán de acogerse los distintos núcleos urbanos que se están desarrollando en esta zona baja del Municipio.

En cuanto a la evacuación de las aguas pluviales que hayan de producir escorrentías sobre los viarios y espacios libres de la urbanización la ordenación propuesta prevé un sistema separativo de recogida y evacuación con destino final en los tres cauces naturales que discurren a través del sector.

5.5.2.- Impactos sobre el paisaje.

Dada la carencia de una estructura paisajística armónica, ya que la existente se caracteriza por una disposición volumétrica excesiva y desordenada, la propuesta de limitar la tipología de la edificación sobre las parcelas aún no ocupadas a la de vivienda unifamiliar producirá sin duda un efecto positivo sobre la imagen final del conjunto urbano, reduciéndose notoriamente la densidad con respecto a la prevista y, sobre todo, en relación con la realmente materializada.

Para una mejor adaptación al relieve de este ámbito de actuación y a la distribución volumétrica consolidada hasta hoy, la normativa propuesta prevé un criterio de zonificación que asigna tipologías edificatorias acordes con las que de hecho se han ido implantando sobre este territorio, aunque con notoria reducción de las densidades consolidadas.

La reasignación de usos en las áreas más sensibles del sector, como son la franja costera y el barranco de Los Guirres, en que se eliminan los usos edificatorios de muchas parcelas que las tenían asignadas repercutirá también positivamente sobre el paisaje urbano final, especialmente en los bordes del ámbito que lo delimitan en el mar y con el suelo rústico al Sur del mismo.



Se extiende para poder comparecer en el juicio de lo contencioso administrativo, a los documentos que se acompañan a esta denuncia, de fecha 3 de mayo de 1979.

RA. SECRETARIO

FdS. M.ª Anita Alonso Martínez

5.5.3 Impactos sobre el bienestar humano: equipamientos y zonas verdes.

Equipamientos:

Aunque el Plan Especial de Tabaiba preveía en el subámbito de Tabaiba Baja parcelas debidamente situadas por la ubicación de equipamientos comunitarios propios de este tipo de núcleos residuales, de hecho el área de Tabaiba Baja cuenta con muy pocas dotaciones en relación con su actual capacidad poblacional.

En la ordenación propuesta se hace necesario reducir la superficie de parcela destinadas a estos usos con el fin de viabilizar el proceso de reparcelación, en el que se tendrá que liberar suelo para transferir los usos edificatorios de aquellas otras parcelas que por sus condiciones particulares no resultan aptas para esta finalidad, aunque se les asignara el uso residencial en el Plan Especial aprobado en su día.

Zonas verdes:

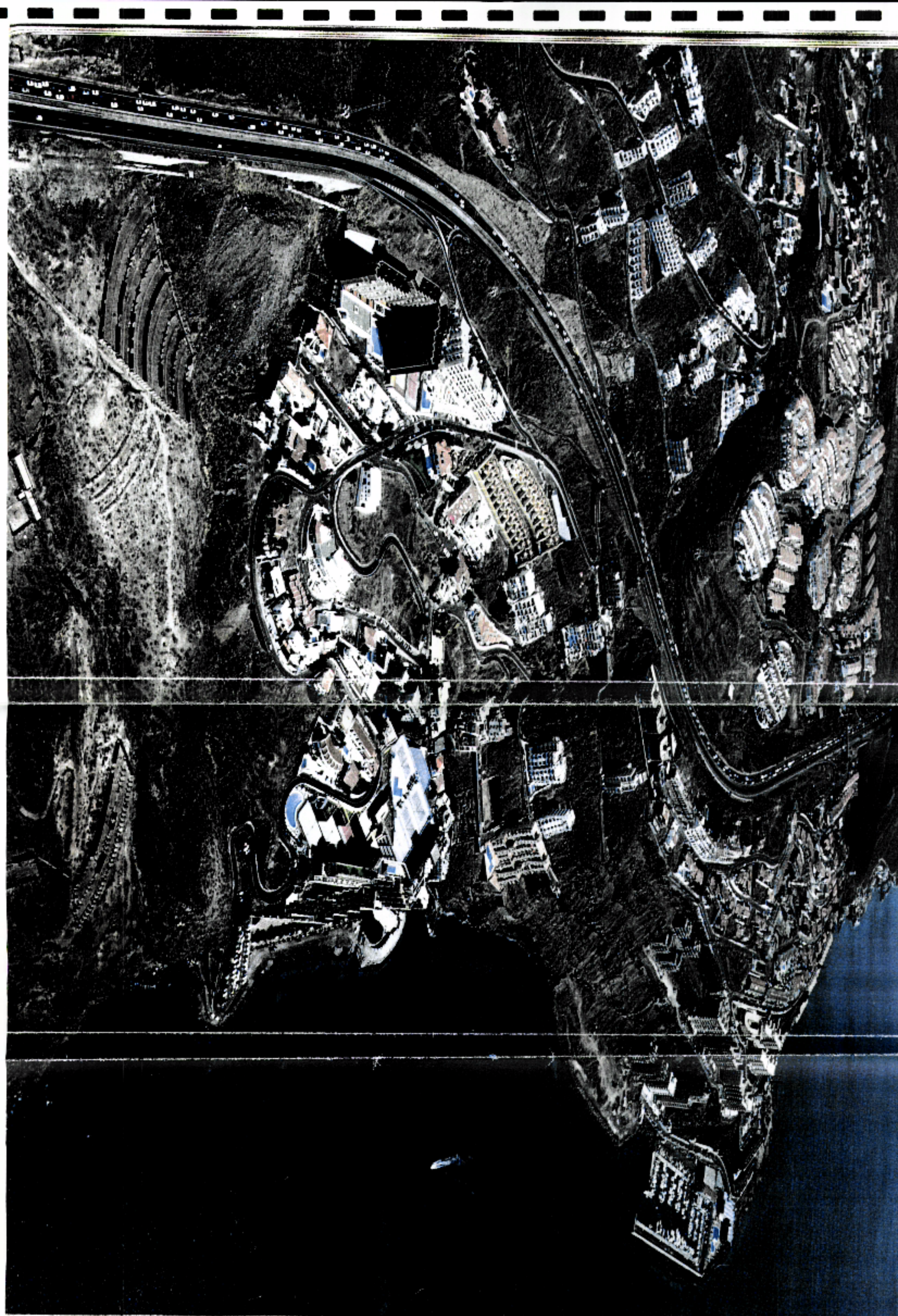
La propuesta de implantación de áreas verdes de Tabaiba Baja responde a criterios cuantitativos, de aproximar la superficie destinada a estos usos a los estándares reglamentarios, y cualitativos, de localizar estos espacios libres en aquellos suelos que, o bien no resultan aptos para su edificación, o por su posición relativa en la estructura urbana global hacen aconsejable su calificación para este fin.

Tres son las líneas diferenciadas respecto a la forma en que se tratan los distintos espacios libres de uso y dominio público delimitados en este ámbito:

- 1.- Zonas verdes periféricas a la urbanización en las que se prevé una intervención mínima salvo para mantener o potenciar sus características naturales.



Fdo. M.º Antón Alonso Martínez



Toma de conocimiento y acuerdo
orden departamental de

04 SET. 2001

planteado el día 3 de DICIEMBRE de 1990

2.- Zonas verdes interiores constituidas por cauces de barrancos y su entorno próximo en las que se proponen labores de adecuación para su disfrute por la población sin grandes alteraciones de su morfología original.

3.- Pequeñas superficies ajardinadas integradas entre los espacios viarios y las parcelas edificables, cuyo tratamiento supone una intervención en toda su extensión para su plena urbanización con formas y vegetación adecuadas a la función a que se destinan.

Para el tratamiento de estas tres tipologías de zonas verdes se han elegido un conjunto de especies vegetales en función de los siguientes criterios:

- Adaptación a las condiciones agroclimáticas de la zona.
- Escaso mantenimiento y bajo consumo de agua.
- Carácter de flora autóctona propia de la zona.
- Idoneidad de flora y volúmenes en consonancia con el resto de los elementos urbanísticos a implantar.
- Facilidad de adquisición en los distintos viveros de las especies elegidas con un desarrollo adecuado.

A continuación se relacionan las especies propuestas con una indicación meramente aproximativa de sus precios actuales de mercado.



EL SECRETARIO.

Fdo. M.^a Anita Alonso Martínez

NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO	PRECIO	OBSERVACIONES
Palmera Canaria	Phoenix canariensis	2.500 Pts.	En alineaciones, grupos y aisladas
Washintongnia	Washingtonia robusta	2.500 Pts.	En alineaciones, grupos y aisladas
Pamito mediterráneo	Chamaeropo humilis	2.500 Pts.	Aisladas y en grupos
Palmera real	Roystonea regia	7.000 Pts.	Ejemplares aislados
Coco plumífero	Arecastrum romanzofianum	3.000 Pts.	En alineaciones
Uva de mar	Coccoloba uvifera	1.000 Pts.	En alineaciones y grupos
Falso pimentero	Schinus molle	2.500 Pts.	Aislados y en grupo
Flamboyán	Delonix regia	7.000 Pts.	En alineaciones y aislados
Casuarina	Casuarina equisetifolia	2.500 Pts.	Como setos altos
Pino de oro	Grevillea robusta	2.500 Pts.	Setos altos y alineaciones
Parkinsonia	Parkinsonia aculeata	2.500 Pts.	Dentro de jardines
Falsa acacia	Robinia pseudoacacia	2.500 Pts.	En jardines y alineaciones
Birachichiton	Brachichyton populneum	3.000 Pts.	En alineaciones
Ficus	Ficus rubiginosa	3.000 Pts.	Como ejemplar aislado
Drago	Dracaena draco	10.000 Pts.	Como ejemplar aislado
Tarajal	Tamarix canariensis	1.000 Pts.	Como seto arbustivo
Acacia majorera	Acacia ciclops	800 Pts.	Como seto arbustivo
Adelfa	Nerium olander	500 Pts.	En alineaciones y grupos

5.5.4 Medidas correctoras en la fase de ejecución

Las actividades generadoras de impactos durante la fase de ejecución de las obras de urbanización son básicamente los movimientos de tierra, los residuos generados y los movimientos de camiones y maquinaria.

Existen una serie de medidas que permiten minimizar los efectos negativos derivados de estas actividades y cuya aplicación y efectos correctores se encuentran suficientemente sancionados por la práctica y que a continuación se exponen:



- Realización de riegos continuos durante la fase de movimientos de tierras para evitar la formación de nubes de polvo y, por tanto, la afección a la población residente.
- Depósito en contenedores y retirada de los residuos sólidos generados durante la fase de las obras de edificación.
- Adopción de medidas de control para evitar el vertido de restos de asfaltos hormigones sobre el terreno o en los barrancos.
- Prohibición del tránsito de camiones en horas nocturnas.
- Control especial de la velocidad de circulación de camiones y maquinaria automóvil.
- Señalización de obra y de carga de vehículos.
- Limpieza de las pérdidas de material en la calzada.

5.5.5.- Medidas correctoras de los efectos negativos permanentes.

En alto grado de autorización de la zona, con áreas urbanizadas inmediatas como Radazul, Tabaiba Media y Alta, etc., reduce al mínimo los efectos ambientales negativos derivados de las emisiones luminosas de las edificaciones existentes, por lo que no resulta preciso adoptar medidas correctoras en este sentido.

En cuanto a la eliminación de residuos, se ha estimado que las cantidades generadas por la población de Tabaiba Baja se pueden evaluar a partir de una producción unitaria de 1 Kg/hab./día, lo que representaría una cuantía anual de 2.340 toneladas.

La gestión de residuos urbanos en el Municipio de El Rosario es actualmente ejercida directamente por el Ayuntamiento, aunque se prevé adjudicar próximamente la concesión del servicio mediante el correspondiente concurso público.

DILIGENCIA. Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados PROVISIONALMENTE en sesión de 17 de 1992 de D. C. 17 B. R. C. de 1992.
El SECRETARIO
Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



Los residuos recogidos hoy en la zona son transportados a la planta de transferencia de El Rosario (TP-4), desde donde son trasladados a la Planta Insular de Tratamiento de Arico. La capacidad de estas instalaciones admiten sin problema el crecimiento poblacional de Tabaiba, dado que la planificación insular es esta materia (P.I.R.S.) prevé su ampliación en función del incremento de la demanda en cada una de las zonas de la Isla.

5.6.- DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

En ningún caso el Proyecto de Urbanización que se redacte para la terminación de los viarios y servicios de Tabaiba Baja podrá modificar las determinaciones ambientales desarrolladas en esta Modificación de Normas Subsidiarias, debiendo mantenerse las limitaciones de uso establecidas. Así mismo, su presupuesto habrá de incluir el coste de las medidas correctoras de los efectos significativos aquí señalados, así como el de los condicionantes ambientales impuestos por este planeamiento.

Especial atención se deberá dedicar al sistema de evacuación final de las aguas residuales en coordinación con las previsiones del saneamiento comarcal que determine el Consejo Insular de Aguas. Las instalaciones de bombeo del efluente evacuado por el sistema de saneamiento y el emisario submarino de emergencia se deberán integrar y valorar en el proyecto a redactar.

Santa Cruz de Tenerife, Octubre de 1999



Fdo.: Rubén Henríquez Guimerá

ARQUITECTOS




Fdo.: Aurelio Hernández Martínez



Los documentos fueron recibidos por el Secretario el día 3 de DICIEMBRE de 1999.
 Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez
 EL SECRETARIO

DECLARACIÓN: Se extiende para hacer constar que estos datos
son y documentos fueron a los *PROVINCIAL* en sesión
plenaria del día 3 de *DIC/1979* de 1979
EL SECRETARIO.



[Signature]

Fdo. M.º Anita Alonso Martínez

ANEJO Nº1

**CÁLCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y DE SU
REPERCUSIÓN SOBRE LA UNIDAD DE
APROVECHAMIENTO**



CALCULO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN Y DE SU REPERCUSIÓN SOBRE LA UNIDAD DE APROVECHAMIENTO

La aplicación del sistema de cooperación para la gestión de la unidad delimitada exige valorar los costes de urbanización que habrán de repercutirse entre todos los propietarios del suelo comprendido en el ámbito de actuación. En los cuadros adjuntos se detallan los importes de ejecución de cada uno de los capítulos de urbanización, a la vez que se señalan los principales precios unitarios utilizados en la valoración de las diferentes unidades de obra.

En la determinación de estos precios se han tenido en cuenta como componentes del mismo los costes relativos a gastos indirectos, tales como las tasas e impuestos aplicables, los honorarios de redacción de proyectos y los de gestión y administración necesarios para la terminación y puesta en servicio de las obras correspondientes.

En este cálculo se han incluido todos los capítulos constitutivos de las obras de urbanización con independencia de que su ejecución o financiación se impute al Ayuntamiento de El Rosario o a los propietarios de suelo con derechos sobre el aprovechamiento lucrativo asignado. Así mismo, se incluyen los costes de las infraestructuras, que, aun estando localizadas en el exterior del ámbito de la unidad de ejecución, forman parte indisociable de los servicios urbanos previstos.

Del cuadro adjunto se derivan los costes de urbanización que a continuación se resumen:

Explanación del viario	56.256.000.-
Firmes y pavimentos	50.630.400.-
Distribución de agua potable y depósito regulador.....	90.041.200.-
Saneamiento y depuración de aguas residuales	52.740.000.-
Electrificación	
Red de baja tensión.....	16.062.700.-
Red de alta tensión.....	6.328.800.-
Alumbrado público	41.840.400.-
Canalizaciones telefónicas	10.899.600.-
Acondicionamiento de espacios libres.....	83.858.000.-
Bombeo y emisario submarino	50.000.000.-
Total de los costes de urbanización	458.657.100.-

La estimación del importe de repercusión por unidad de aprovechamiento se obtiene al distribuir los costes imputables a los propietarios sobre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad. Para ello se deducirá de la valoración anterior la aportación derivada de las obligaciones adquiridas por el Ayuntamiento de El Rosario como administración actuante en este proceso.



Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez



Se adjunta para que estos documentos se aprovechen en sesión de 1999

EL SECRETARIO

Esta aportación reduce la cifra anterior hasta la cantidad de 355.917.000 pesetas, al suprimir del presupuesto anterior los capítulos correspondientes a infraestructura hidráulica de saneamiento de aguas residuales.

De este modo, la repercusión de los costes de urbanización sobre la unidad de aprovechamiento lucrativo sería:

$$C_1 = \frac{355.917.000.- \text{ ptas}}{119.656 \text{ m}^2} = 2.974 \text{ pts/m}^2$$

Este valor de repercusión es el correspondiente al aprovechamiento resultante de la aplicación teórica de las condiciones de edificabilidad que en esta Modificación se determinan para la totalidad del sector de Tabaiba Baja.

La circunstancia, ya expuesta a lo largo de esta Memoria, de la edificabilidad ya materializada en cuantía notoriamente superior a la anterior, obliga a considerar estos aprovechamientos reales como base par el cálculo de los costes de repercusión; esto es:

$$C_2 = \frac{355.917.000.-\text{ptas}}{169.164.-\text{m}^2} = 2.104.-\text{ptas/m}^2$$

F.d.o.. M.º Ania Alonso Martínez

VALORACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

PRESUPUESTOS POR CAPITULOS (pts.)

VIA	LONGITUD	SUPERFICIE	EXPLANACION	PAVIMENTACION	ABASTECIMIENTO	ALUMB. PUBLICO	BAJA TENSION	ALTA TENSION	RED TELEFONICA
	(m.)	(m ²)							
105-100	490	3 920	7 840 000	7 056 000	2 793 000	5 831 000	2 597 000	882 000	1 519 000
109-102	214	1 712	3 424 000	3 081 600	1 219 800	2 546 600	952 300	385 200	663 400
101-110	249	1 992	3 984 000	3 585 600	1 419 300	2 963 100	1 108 050	448 200	771 900
120-103	104	832	1 664 000	1 497 600	592 800	1 237 600	462 800	187 200	322 400
104-111	228	1 824	3 648 000	3 283 200	1 299 600	2 713 200	1 014 600	410 400	706 800
111-112	82	656	1 312 000	1 180 800	467 400	975 800	364 900	147 600	254 200
105-117	195	1 560	3 120 000	2 808 000	1 111 500	2 320 500	867 750	351 000	604 500
117-111	71	568	1 136 000	1 022 400	404 700	844 900	315 950	127 800	220 100
113-116	291	2 328	4 656 000	4 190 400	1 658 700	3 462 900	1 294 950	523 800	902 100
114-115	328	2 624	5 248 000	4 723 200	1 869 600	3 903 200	1 459 600	590 400	1 016 800
106-118	255	2 040	4 080 000	3 672 000	1 453 500	3 034 500	1 134 750	459 000	790 500
117-119	170	1 360	2 720 000	2 448 000	969 000	2 023 000	756 500	306 000	527 000
105-107	772	6 176	12 352 000	11 116 800	4 400 400	9 186 800	3 435 400	1 389 600	2 393 200
107-108	67	536	1 072 000	964 800	381 900	797 300	298 150	120 600	207 700

TOTALES 3 516 28 128 56 256 000 50 630 400 20 041 200 104 840 400 A: Se ed6 062 700 para har6 328 800 10 899 600

Los y documentos fueron aprobados *PROVISIONAL* en sesion plenaria del dia 3 de *DICIEMBRE* de 19 *99*.
EL SECRETARIO.

COSTOS UNITARIOS UNIFICADOS

M2 Explanación Completa:	2 000	M1. Canalización Baja Tensión:	3 200	M3 Depósito Regulador:	10 000
M2 Pavimentación Asfáltica:	1 800	M1. Instalación Baja Tensión:	1 250	M2 Areas Naturales	1 500
M1. Red Abastecimiento:	5 700	M1. Canalización Alta Tensión:	2 100	M2 Parque y Plaza:	4 000
M1. Canalización Alumbrado Público:	1 700	M1. Instalación Alta Tensión:	3 300		
M1. Instalación Alumbrado Público:	10 200	M1. Canalización Red Telefónica:	3 100		

Fdo. *Anita Alonso Martinez*

ACONDICIONAMIENTO DE ESPACIOS VERDES

AREAS NATURALES

L-1	729
L-2	4 225
L-3	5 058
L-4	385
L-5	2 567
Suman.....	12 964

ZONAS DE JUEGO Y JARDINES

J-1	435
J-2	200
J-3	89
J-4	1 734
J-5	593
J-6	6 149
J-7	3 264
J-8	763
J-9	738
J-10	1 186
J-11	952
Suman.....	16 103

RESUMEN GENERAL

Urbanización general	202 059 100
Depósito regulador	70 000 000
Areas naturales	19 446 000
Zonas de juego y jardines	64 412 000
TOTAL	355 917 100

DILIGENCIA: Se extiende para hacer constar que estos planos y documentos fueron aprobados *PROVISIONAL* en sesión de *3* de *DICIEMBRE* de *1999* en la SECRETARIA.



Fdo. M.ª Anita Alonso Martínez

