

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SAN JUAN DE LA RAMBLA



**Aprobación Definitiva**



Aprobado definitivamente  
de forma parcial por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: ...2..8..111...2004...

*Patricia Galván Rodríguez*  
Patricia Galván Rodríguez

## Anexo: Normativa Plan Parcial Sector SAU-2



**GesPlan**  
Gestión y Planeamiento  
Territorial y Medioambiental SA



Excmo. Ayuntamiento de San  
Juan de la Rambla



Gobierno de Canarias  
Consejería de Política Territorial y  
Medioambiente



## **PLAN PARCIAL "LA RAMBLA"**

**MODIFICACIONES AL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL  
CORRESPONDIENTE AL SECTOR SAU-2 (SECTOR "LA RAMBLA")  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**

**T. M. de SAN JUAN DE LA RAMBLA**



0858

PEDRO ÁNGEL GÓMEZ BARRETO, Secretario-Accidental del Ayuntamiento de San Juan de la Rambla.

Diligencia: la pongo para hacer constar que el presente documento y los planos que acompañan ha sido sellado en todas sus páginas por esta Secretaría, fue aprobado por La Junta de Gobierno Local de fecha 06.05.2004.

San Juan de la Rambla, a 8 de mayo de 2004

Vº. Bº. El Secretario accidental

El Alcalde. Pedro Angel Gomez Barreto.





MIGUEL SENDROS BARRIO  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



## INDICE

### I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

1. Objeto del encargo.
2. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial.
3. INFORMACION URBANISTICA.
  - 3.1.- Encuadre municipal del área de planeamiento.
  - 3.2.- Determinaciones del planeamiento de rango superior.
  - 3.3.- Datos generales de las características del suelo ámbito del Plan.
  - 3.4.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
  - 3.5.- Estructura de la propiedad del suelo.
4. Objetivos y criterios de ordenación urbanística.
5. Adecuación de la ordenación a las determinaciones de las Normas Subsidiarias y a la legislación urbanística vigente aplicable.
6. Coherencia interna de la ordenación y su relación con la información urbanística y con los objetivos de planeamiento.  
Análisis de otras alternativas de ordenación.
7. Medidas urbanístico- ambientales previstas para la reducción o compensación de los efectos negativos de la ordenación sobre el medio ambiente y el paisaje:
  - 7.1.- Red de comunicaciones.
  - 7.2.- Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades.
  - 7.3.- Ordenación de volúmenes edificatorios.  
Integración con la trama, tejido urbano y entornos colindantes.
  - 7.4.- Condiciones ambientales del Proyecto de Urbanización.  
Criterios para el empleo de materiales y elementos de urbanización y edificación.
  - 7.5.- Características básicas de las infraestructuras de abastecimiento y evacuación, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones, y propuesta de actuaciones positivas de contenido ambiental.
  - 7.6.- Otras medidas correctoras a observar en el Proyecto de Urbanización.



0860  
MIGUEL SENDRÓS BARTOLOME  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



## ANEXOS

- A.- Cuadros de características técnicas de la ordenación.
- B.- Evaluación Económica.
- C.- Delimitación de Unidades de actuación, Sistemas de Actuación y Plan de Etapas.
- D.- Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento.
- E.- Garantías y Medios económicos.

## II.- ORDENANZAS REGULADORAS.

## III.- PLANOS.

INF - 1M .- Emplazamiento y Situación en relación con la estructura orgánica del municipio.

INF - 2M .- Topográfico.

ORD - 1M .- Zonificación.

ORD - 2M .- Red viaria: Alineación y Rasantes.

ORD - 3M .- Red viaria: Perfiles Longitudinales Tramos: S-R-K

K-A-B-F

B-C-D-N

ORD - 4M .- Red viaria: Perfiles Longitudinales Tramos: D-E-J

I-J-Q

ORD - 5M .- Red viaria: Perfiles Longitudinales Tramos: L-F-G

G-H-I-P-Q

K-L-M

ORD - 6M .- Red viaria: Perfiles Longitudinales Tramos: L-S-T

T-M-N-G

T-O-P

ORD - 7M .- Esquema de la red de Abastecimiento de Agua, Riego e Incendio.

ORD - 8M .- Esquema de la red de Alcantarillado.

ORD - 9M .- Esquema de la red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

ORD - 10M .- Esquema de la red de Telecomunicaciones.

ORD - 11M .- Plan de Etapas.



## I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

### 1. Objeto del expediente.-

Los trabajos que se desarrollan consisten en la redacción del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector del Suelo Urbanizable ("Apto para Urbanizar") denominado SAU-2 "La Rambla" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Juan de la Rambla, en vigor desde el 17 de Diciembre de 1.991, a los efectos previstos en el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (DLI/2000), *"... del establecimiento de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento del sector, mediante la fijación de todas las determinaciones precisas para dicha ejecución, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarios de los integrantes de la ordenación estructural"*.

En base a lo previsto en el apartado 3 del citado artículo 35, el Plan Parcial se formula por la Entidad "ULRICH AHLERT, S.L.", C.I.F. -38.528.501, con domicilio en Los Giles, Cuatro Caminos, Icod de Los Vinos.

Corresponde su tramitación y aprobación al Ayuntamiento de San Juan de la Rambla, previo informe no vinculante del Cabildo Insular de Tenerife y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

### 2. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial.

La procedencia del Plan Parcial que se desarrolla le viene por la propia clasificación del suelo que se ordena como Urbanizable, por lo que, de acuerdo a la legislación urbanística, es necesaria la redacción y aprobación del presente Plan.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de San Juan de la Rambla no establecen plazos para el desarrollo de la urbanización del Sector objeto del presente Plan. Sin embargo, en el artículo 73.3 de sus Normas Urbanísticas establece lo siguiente: *" La Administración municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) cualquiera de los Planes Parciales previstos, al objeto de garantizar en todo momento la*



0862-  
MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



*disponibilidad de suelo para el crecimiento y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento... "*

Esta circunstancia y el hecho de que las Normas Subsidiarias clasifiquen sólo dos sectores de suelo Urbanizable y que de éstos uno sea de uso turístico (hotelero en las NN.SS.) y el otro que nos ocupa de uso residencial, y por lo tanto constituyendo la única posibilidad de creación de suelo urbanizado para dicho uso, acreditan la conveniencia y oportunidad de su desarrollo.

La casi colmatación del escaso suelo urbano de la zona, conjuntamente con la creciente demanda de suelo en el área hacen por otro lado, a su vez, oportuna la redacción del presente Plan.

### **3.- Información Urbanística.-**

#### **3.1.- Encuadre municipal del área de planeamiento.-**

La zona que se desarrolla mediante este plan se encuentra localizada en el área conocida como La Rambla en el extremo nororiental del municipio y se trata de un suelo encorsetado entre la vía actual de acceso al Barrio de La Rambla, al oeste, en línea de unos trescientos metros aproximadamente; el veril del barranco de Ruiz por el sur y este a lo largo de unos trescientos veinte metros; y el acantilado costero al norte en una longitud de 170 metros.

En el plano correspondiente se señala la ubicación exacta referida al planeamiento vigente (INF - 1M).

#### **3.2.- Determinaciones del planeamiento de rango superior.**

Los terrenos descritos en el apartado anterior constituyen un sector completo de Suelo Urbanizable clasificado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal actualmente vigentes, denominado SAU-2.

Se reproducen a continuación las determinaciones que dichas NN.SS. establecen para el Sector que se ordena mediante el presente documento, resultando en síntesis las siguientes:

- Clase de Suelo: Urbanizable ("Apto para Urbanizar" según legislación aplicable en su momento).



- **Uso Dominante: Residencial.** Las NN.SS. determinan textualmente lo siguiente: *"Sector de vivienda unifamiliar aislada en ciudad jardín..."*
- **Edificabilidad Máxima:** No se establece. Dada la persistencia que en cuanto a la tipología edificatoria se hace (Ciudad Jardín) y en la aplicabilidad *"...estrictamente, sin ningún tipo de modificación..."* de las Ordenanzas que para dicha tipología contiene las Normas, se sobreentiende que la edificabilidad máxima del sector será la resultante de la aplicación de la máxima permitida (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.) a las parcelas que resulten edificables una vez deducidas las dotaciones correspondientes.
- **Altura Máxima de la Edificación:** Dos (2) plantas sobre rasante y siete Metros (7mts.).
- **Tipología edificatoria:** Como ya se ha señalado: Ciudad Jardín.
- **Sistema de Actuación:** No se establece.
- **Plazo:** No se establece.
- **Superficie mínima de viario:** 6.500 m<sup>2</sup>.
- **Instrucciones:**

*"... Todas las cesiones se harán juntas dentro de la franja de servidumbre de protección de Costas, a excepción de las parcelas correspondientes al quince por ciento del aprovechamiento tipo..."*

*"...La ordenanza de aplicación será estrictamente, sin ningún tipo de modificación, la de estas Normas Subsidiarias para la zona de Ciudad Jardín..."*

*"Se respetarán las rasantes actuales de la vía de acceso existente al barrio de La Rambla. En el caso de que dicha vía deba ser ensanchada por necesidades de crecimiento del barrio, se acometerá como obra municipal si en dicho momento no se hubiera gestionado el Plan Parcial, pero su coste recaerá sobre propietarios incluidos en este sector..."*



MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO nº Coleg. 2864



- Plan de Etapas: No se fija.

Las vigentes Normas Subsidiarias contienen en su Capítulo III de las Normas Urbanísticas una serie de determinaciones para el suelo Urbanizable, transcribiéndose a continuación las que se consideran más relevantes y aplicables directamente al trabajo que se desarrolla mediante el presente expediente:

Artº 73.- Normas generales en el Suelo Apto para Urbanizar.

- 1 Los Planes parciales que se redacten para desarrollarlas cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y en sus Reglamentos, las que resulten de otras disposiciones legales aplicables y las que de forma específica se fijen para cada uno de ellos en estas Normas, respetando las determinaciones zonales respecto al aprovechamiento, usos, densidad y características de la edificación.
- 2 Los Planes Parciales respetarán todo aquello que en estas Normas Urbanísticas y demás documentos se dispone en relación a los sistemas generales y locales en Suelo Apto para Urbanizar, y precisarán y completarán todos los aspectos no suficientemente definidos.  
  
*En la Memoria de Ordenación se fijan las reservas mínimas para sistemas locales que se habrá de proveer en cada sector de planeamiento, así como las características de los aprovechamientos que se permite de acuerdo a estas Normas.*
- 3 La Administración Municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) cualquiera de los Planes Parciales previstos, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el crecimiento y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento.
- 4 Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su agrupación, fraccionamiento o modificación en alguno de sus límites, siempre de acuerdo con el contenido de estas Normas Urbanísticas.



MIGUEL SENDROS BARTOLOME  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



### Artículo 76.- Cesiones en Suelo Apto para Urbanizar.-

1. *Los Planes Parciales que se redacten como desarrollo de estas Normas Subsidiarias garantizarán la ejecución de las cesiones obligatorias y gratuitas, que comprenderán como mínimo:*
  - a) *El suelo destinado a viario local.*
  - b) *El suelo destinado al sistema de Parques y Jardines.*
  - c) *El suelo destinado a Equipamiento.*
  - d) *El suelo edificable que corresponda al 10 % de la edificabilidad total del sector. ""*

### **3.3.- Datos generales de las características del suelo ámbito del Plan.-**

Sin perjuicio del análisis pormenorizado de las condiciones geomorfológicas (geológicas, geotécnicas, topográficas) y ambientales en general del territorio objeto de desarrollo, que se contiene en la Memoria de Contenido Ambiental aneja, redactada en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 14 del Decreto 35/1.995, de 24 de Febrero (Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento), se describen a continuación algunos aspectos generales del territorio que comprende el Sector:

La forma geométrica del sector es irregular en consonancia con el borde del barranco y acantilado hacia el mar con que limita hacia el norte, sur y naciente, y la vía que lo limita a poniente, tal como se observa en la planimetría. Este último límite tiene dos tramos rectos unidos por una curva irregular. La superficie real total del sector es de treinta y seis mil treinta y dos metros cuadrados con diecisiete decímetros cuadrados (36.032,17 m<sup>2</sup>).

El área tiene una topografía muy regular, en rampa abancalada uniforme que desciende desde el sur hasta el mar, desde la cota 105 s.n.m. hasta la cota 60, con una pendiente media del catorce por ciento.

En la actualidad existen unos senderos interiores al ámbito del plan, así como un antiguo camino real que lo bordea, que estructuran perfectamente el territorio y servirán -como se verá mas adelante- para conformar una trama urbana acorde con los usos residenciales de baja densidad que se pretende implantar.

En el plano de información topográfica puede advertirse los extremos señalados. (INF - 2M)



0866  
MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



### 3.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Tal como se desprende del contenido de la Memoria Ambiental adjunta, el uso general original del territorio que conforma el ámbito del Plan Parcial, es agrícola de cultivo de plataneras a cielo abierto. Hoy se encuentra en abandono más de dos tercios de la superficie total, manteniéndose el resto con cultivos de plataneras, flores y otros hortícolas.

Existen algunas edificaciones dispersas pero muy próximas al acantilado, de una sola planta y de arquitectura tradicional a base de paredes de piedra con mortero de barro, encaladas, cubierta de teja a varias aguas, carpintería de madera, etc. Una de ellas, denominada la casa de la Finca El Cardón que está catalogada por las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento municipal, como Edificio de Protección Ambiental, " .... edificaciones en las que se ha mantenido un cierto grado de conservación de su aspecto original y que, por su peculiar situación, contribuyen a la caracterización del entorno urbano, de tal manera que su desaparición supondría un grave quebranto de éste. "

"En estos edificios se pretende la conservación de su estructura y morfología y especialmente sus elementos sustanciales: la fachada, los patios y escaleras principales existentes, la cubierta y el volumen actualmente edificado" ...

En cuanto a infraestructuras existentes cabe destacar la pseudoinfraestructura viaria o de accesibilidad a las primitivas fincas y el antiguo Camino Real que bordea el ámbito del Plan en el veril del acantilado costero y del barranco de Ruiz, cuya pavimentación en parte en piedra natural merece una especial consideración en la urbanización que se proyecta.

El ámbito del plan es tangencial a la vía de acceso al barrio de La Rambla, constituido por un antiguo camino agrícola asfaltado, con una sección escasa de cuatro a cinco metros y trazado coincidente con el del propio límite de las fincas originales a las que servía.

Se encuentran además otras instalaciones accesorias de riego como atarjeas, arquetas de aforo y de ruptura además de un pequeño depósito de agua.

Por lo que se refiere a los servicios de abastecimiento de agua, telefonía y de energía eléctrica, las redes existentes son muy limitadas, aéreas las dos últimas, sólo capaces de abastecer al pequeño grupo de edificaciones existentes.



0867  
MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO - nº Coleg. 2192



### 3.5. Estructura de la Propiedad del Suelo.

En este apartado, se señala la distribución de la propiedad de los terrenos que conforman el sector de suelo urbanizable objeto del presente Plan Parcial.

Los propietarios son los siguientes:

- Parcela 443: ULRICH AHLERT, S.L. (CIF. B-38.528.501)
- Parcela 442: Doña Josefa Dominguez Luis.
- Parcela 441: Doña Vicenta Domínguez Luis.
- Parcela 440: Don Teodoro José Pérez Abreu.
- Parcela 439: Doña María Rosa Falcón Luis.
- Parcela 438: Don Antonio Pérez Darías.
- Parcela 437: Doña Andrea Pérez Regalado.
- Parcela 436: Don Arturo Pérez Abreu.

### 4.- Objetivos y criterios de ordenación urbanística.

Los objetivos de desarrollo del Sector son los de creación de suelo urbanizado para la residencia en baja densidad.

Como criterios generales adoptados para la ordenación destacan los de adecuación de la estructura viaria y de la futura parcelación a la actual estructura agrícola de banales y pistas de acceso interiores, así como al resto de condiciones topográficas, a los de conexión con la red viaria que le sirve de apoyo y la de articulación de los espacios residenciales con los de las áreas libres de uso público y dotaciones en general que se implantan en la zona.

La documentación gráfica de las NN.SS., mediante la que se delimita el sector de suelo urbanizable, contiene un trazado viario interno que habrá de entenderse como público y propio de las edificaciones a consolidar, y otro viario indicativo y principal, que rodea dicho sector y comunica directamente con el barrio de La Rambla, toda vez que tal como se expresa gráficamente, no sólo acompaña con la estructura agrícola preexistente, sino que respeta directamente a la edificación que las propias NNSS. incluyen en su catálogo de Edificios sometidos a Protección Ambiental y a su entorno inmediato en el que se ubica un palmeral. A su vez, esta nueva red viario objeto de este encargo y que modifica al anterior presentado, no produce afecciones directas a otras edificaciones tradicionales dentro y fuera del ámbito del Plan.

A los efectos de clarificar el grado de vinculación del trazado viario que se señala, se han realizado las oportunas consultas a los técnicos de la Dirección General de Urbanismo, resultando de ellas la interpretación de su carácter indicativo en cuanto al trazado y su carácter vinculante en cuanto a la necesidad



MIGUEL SENDRÓS BARTOLOME  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



... de su existencia como viario de conexión y accesibilidad al plan y en lo que se refiere a su dimensión transversal de diez metros.

Por ello el presente Plan recoge y adapta en lo posible tal directriz viaria a la topografía del lugar, consiguiendo un viario más en función de la distribución parcelaria prevista, - a su vez derivada de la tipología edificatoria fijada por las Normas Subsidiarias - y se convierten en peatonales con accesibilidad viaria restringida aquellas otras pistas preexistentes - coincidentes, por otro lado, en un gran tramo con el trazado viario que se cita como indicativo -, manteniendo por otro lado en lo posible el tipo de pavimentación actual de algunos tramos (empedrados) y los abancalamientos en paredes de piedra existentes.

Las Normas Subsidiarias determinan asimismo claramente la creación de una vía de borde hacia el veril del barranco y el acantilado sobre el mar, que el Plan Parcial mantiene y potencia mediante su ensanchamiento y mejora en lo posible de su rasante en algunos tramos, para posibilitar el tráfico restringido, así como la creación de un posible mirador en uno de sus puntos singulares.

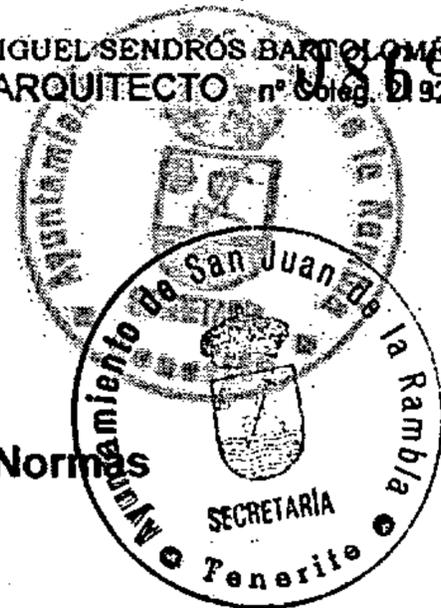
La pendiente uniforme del suelo y las referidas determinaciones y criterios propios del Plan Parcial de aprovechamiento de la infraestructura agrícola preexistente (bancales y pistas) y la salvaguarda no sólo de las edificaciones tradicionales preexistentes sino también de los palmerales que las circundan, dan en consecuencia pocas alternativas al viario.

En cuanto a la localización de las áreas libres de uso público (AL-1 y 2) y resto de dotaciones públicas (EQ-1), las Normas Subsidiarias obligan a situarlas en los espacios existentes en la franja de servidumbre de protección de costas. Sin embargo, toda vez que el suelo posible en dicha franja no agota las reservas mínimas establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y el Reglamento de Planeamiento en lo que resulta de aplicación, el Plan Parcial localiza en la zona central de su ámbito, el suelo previsto para la dotación escolar exigible, en un área de perfecta accesibilidad rodada y peatonal.

La edificabilidad bruta máxima del sector se deriva de las tipologías edificatorias residenciales en Ciudad Jardín permitidas por las Normas Subsidiarias con coeficiente máximo neto de parcela de  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , lo que supone una edificabilidad bruta de  $0,328 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , bastante baja.



MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO n.º Coleg. 192



## 5.- Adecuación de la Ordenación a las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de la legislación urbanística aplicable.

En el apartado 3.2. de la presente Memoria se resumen las determinaciones fundamentales establecidas por el planeamiento vigente en el Municipio para el área de estudio.

La ordenación planteada en el presente plan se adecua a las determinaciones establecidas por las vigentes Normas Subsidiarias para el Sector y legislación urbanística aplicable por cuanto que:

- Como se justifica convenientemente en el cuadro de características de la ordenación y resto de la presente Memoria, las dotaciones del Plan superan los mínimos exigibles según el artículo 36 del DL 1/2000 (Texto Refundido de la LOTCA y LENC), según el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y las previstas en los artículos 128 y 129 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes.
- La edificabilidad total consolidable en base a las tipologías edificatorias que se adoptan, parámetros de ocupación máxima de parcela, retranqueos frontales, laterales y de fondo y altura máxima, así como las edificabilidades netas máximas por parcela, no supera el máximo permitido.
- En cuanto a las determinaciones de diseño de la red viaria, además de lo ya señalado en el apartado 4 anterior, se mantienen las conexiones con el acceso al Barrio de La Rambla, su circulación rodada y peatonal por el interior del ámbito del Plan Parcial, tal como establecen las Normas Subsidiarias.
- La sección del viario itinerante es la determinada en el planeamiento, es decir, de diez metros y superior.
- La densidad máxima resultante es de 10,27 viviendas/Ha., inferior al máximo de 70 viviendas/Ha. establecida en el DL 1/2000.
- La reserva para dotaciones, equipamiento y espacios libres de uso público es de 41,75 m<sup>2</sup>. de suelo por cada 100 m<sup>2</sup>. de construcción, superior por lo tanto al mínimo establecido de 40 m<sup>2</sup>.(s) / 100 m<sup>2</sup>.(c).



- El porcentaje de la reserva de espacios libres de uso público sobre la mínima establecida según el apartado anterior es del 81,71 %, superior al 50 % mínimo.
- Las previsiones de plazas de aparcamientos supera los mínimos establecidos, al resultar obligatoria según el presente Plan la creación en el interior de las parcelas de dos plazas por cada vivienda.
- El Plan no destina una superficie de suelo residencial útil superior al veinte por ciento mínimo exigible según el artículo 71.1.a) del DL 1/ 2.000 con destino prioritario de edificación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.
- Se observan las prescripciones en cuanto al mantenimiento libre de edificaciones de la franja de cien metros de Servidumbre de Protección de Costas, salvo en lo que se refiere a la edificación preexistente ubicada en dicha franja y muy próxima a los cien metros, dada su catalogación por las Normas Subsidiarias vigentes como edificio de protección ambiental. Por otro lado, se cumple a su vez con lo determinado en el artículo 95 del Reglamento de Costas para la instalación de tratamiento de aguas residuales.

Todo ello se observa en los planos de ordenación y en el Cuadro de Características Técnicas de la ordenación que se acompaña como Anexo a esta Memoria.

#### 6. - Coherencia interna de la ordenación y su relación con la información urbanística y objetivos de planeamiento. Análisis de otras alternativas de ordenación.

Tal como se señaló en el apartado 4, la ordenación que se plantea viene muy condicionada por las determinaciones de las Normas Subsidiarias y por las características preexistentes en cuanto a la topografía del terreno, infraestructura agrícola y escasa entidad del ámbito a ordenar.

Las "manzanas" (paquetes de suelo edificables) adquieren sus dimensiones en función del esquema de red viaria señalado por el planeamiento superior de aplicación (Normas Subsidiarias), así como por el gran interés de conservación máxima de los valores culturales preexistentes, esta vez representados por el abancalamiento con paredes de piedra mampuesta, así como el trazado y pavimentación de las pistas agrícolas preexistentes y, por supuesto, por la vegetación de palmeras y otros elementos a que se refiere la Memoria de Contenido Ambiental que se adjunta a la presente, y a la edificación



... tradicional existente en la finca, incluida o no en el catálogo de Edificaciones de Protección Ambiental.

En cuanto al esquema de organización estructural de la ordenación que se plantea caben pocas alternativas dada la poca flexibilidad que resulta de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de las preexistencias territoriales, sobre todo la topográfica, que impiden cualquier otro planteamiento estructuralmente diferente.

Este esquema sólo permite variaciones no sustanciales que consistirían en dotar de mayores o menores radios de giro a las vías, aumento o disminución de los recorridos, etc., así como la localización de los espacios libres y demás dotaciones del plan, con diferente criterio al adoptado.

Resulta evidente, pues, que la escasa dimensión superficial y entidad del Plan en suma, posibilita muy pocas alternativas a la ordenación, máxime cuando además deben observarse determinaciones de trazado viario y localización de dotaciones que, unido todo ello a las características de la topografía, dejan poca libertad de opciones a la ordenación.

En cualquier caso queda acreditado que la solución que se propone está perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana (viaria y dotacional), y complementa a la unidad funcional del barrio de La Rambla del que forma parte el ámbito del Plan.

## **7. Medidas urbanístico-ambientales previstas para la reducción o compensación de los efectos negativos de la ordenación sobre el medio ambiente y el paisaje.-**

### **7.1. Red de comunicaciones.-**

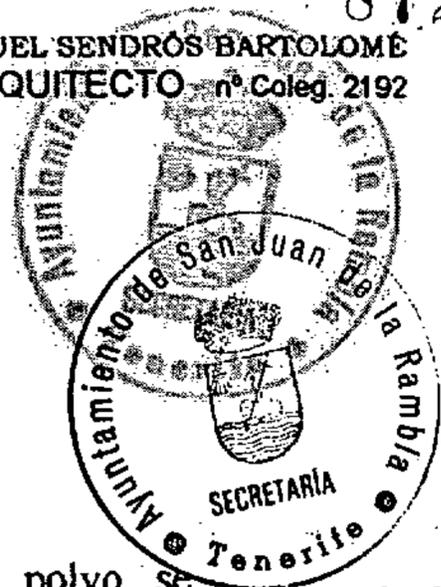
La red viaria rodada proyectada cumple con las secciones mínimas previstas en las Normas Subsidiarias vigentes (diez metros de ancho total).

El presente Plan adapta el viario al máximo a las circunstancias del terreno, evitando desmontes y terraplenes excesivos y discurriendo en lo posible con pendientes muy suaves o en horizontalidad.

Los terraplenes y desmontes, en su caso en las zonas en que hayan de resultar aparentes una vez consolidada el área por la edificación, se resolverán mediante paredes de piedra del lugar.



3872  
MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



Con ello se reduce el inevitable impacto paisajístico.

Por cuanto a la fase de obras y en evitación de la emisión de polvo, se determina como Normas de Urbanización la obligatoriedad de efectuar un riego continuado de las áreas de trabajo, así como la cubrición pertinente de los transportes de las tierras no aprovechados en la jardinería propia de la Urbanización, a los lugares de posterior aprovechamiento por sus valores agrícolas puestos de manifiesto en la Memoria Ambiental.

## 7.2. Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades.

El uso global del sector es el residencial. Con el objeto de minimizar los efectos negativos de la ocupación del suelo por la urbanización y la edificación, desde las propias Normas Subsidiarias queda muy reducida la intensidad del uso residencial a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. bruta máxima.

Además, las áreas libres de uso público del Plan (zonas verdes) y en general los espacios no ocupables por la edificación en aplicación de las Ordenanzas, se distribuyen de forma tal que disminuye la densidad aparente.

Por otro lado la permeabilidad y baja densidad propia de la tipología de edificación Ciudad Jardín, con densidades netas máximas de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., como ya se ha señalado, presumiblemente -en intención de los promotores- intentará reducirse de hecho en el desarrollo edificatorio previsto, aumentando las superficies de las parcelas individuales y con ello la disminución del número de viviendas.

## 7.3. Ordenación de volúmenes edificatorios e integración con el tejido urbano y entorno colindantes.

Como se señaló en el punto anterior, los volúmenes edificatorios se distribuyen en el territorio de forma dispersa en tipologías de ciudad jardín aislada, dos plantas de altura máxima, con bajos coeficientes de ocupación sobre parcela neta y retranqueos mínimos de tres metros al viario, al objeto de que siga dominando el verde de las zonas privadas y públicas ajardinadas, sobre los cuerpos edificados.

Este hecho y el mantenimiento de la distribución parcelaria aprovechando la propia estructura de los bancales preexistentes e incluso éstos en lo posible, hace que se produzca, pues, la integración con el entorno agrícola y red viaria colindantes por cuanto, por un lado, la trama viaria se enhebra perfectamente con



... esta última y, por otro, las tipologías edificatorias, poseen características similares a las de los asentamientos rurales y menos densidad que las urbanizaciones actuales en el entorno.

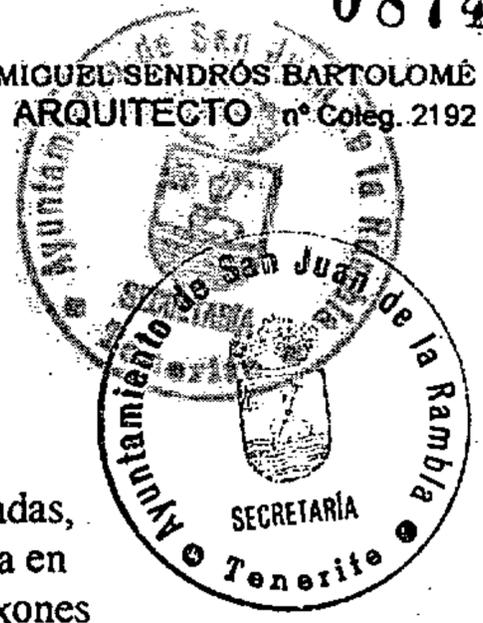
Paisajísticamente se anula el paisaje agrícola tradicional (abandonado) al sustituirse por un paisaje urbano. Sin embargo -tal como se ha señalado-, se mantienen determinados aspectos culturales de la agricultura actual, que disminuyen la potencia propia del impacto que el cambio de uso inevitablemente produce.

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

Con el fin de evitar que las obras de urbanización en sí produzcan efectos ambientales negativos acumulables a los de la propia ordenación, se deberá redactar simultáneamente al Proyecto de Urbanización un PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL que atenderá tanto a la fase operativa como a la de obras.

Los controles mínimos que dicho Programa habrá de prever en la Fase de Obras son los siguientes:

- Los relativos a las molestias derivadas de la ejecución de los trabajos (ruidos, producción de polvo, etc.-).
- Los relacionados con la localización de maquinaria, oficinas, almacenamiento de materiales, acopio de productos de las excavaciones, etc.
- La programación de las distintas fases de los trabajos a efectos de que la imagen de deterioro consustancial con los mismos sea en cada momento de su ejecución lo menos amplia posible y con un período de duración mínimo.
- Reutilización del suelo de las huertas para las áreas ajardinadas de la urbanización y, en caso de excedentes, fuera del ámbito de la misma.
- Control de la calidad de los materiales de urbanización que habrán de ser acordes con los criterios establecidos en esta Memoria, de las instalaciones y del agua de riego y para el consumo.



- Control de las especies vegetales a introducir en las áreas ajardinadas, que habrán de ser aquéllas que el Proyecto de Urbanización defina en función de la no provocación de riesgos de hibridación con los taxones de la zona, así como de especies ornamentales en los jardines privados.
- Promover el cultivo en los jardines de dragos y palmeras canarias, como elementos florísticos destacados de la primitiva flora del lugar, así como el barbusano, el almácigo y la sabina canaria.
- Control de los materiales de edificación, acordes con las determinaciones de las Ordenanzas del presente Plan Parcial.
- Respeto de los ejemplares de palmeras existentes en el ámbito de la actuación.

Durante la Fase Operativa se establecerán controles para el mantenimiento de los espacios públicos (áreas libres de uso público, red viaria, etc.), e instalaciones (alumbrado público, red de alcantarillado, sistema de depuración, red de abastecimiento de aguas, almacenamiento, red de riego etc.), a efectos de controlar la calidad de las aguas para uso doméstico, los vertidos de aguas residuales, los ruidos procedentes de las edificaciones y de la red viaria, el nivel lumínico en relación a lo establecido en la Ley 31/1.988 para la protección de la calidad astronómica de los observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias, el mantenimiento de la vegetación y el mobiliario urbano, etc.

**7.5. Características básicas de las infraestructuras viaria, de abastecimiento y evacuación, energía eléctrica y telecomunicaciones, y Actuaciones positivas de contenido ambiental.**

**7.5.1. Características de la red viaria.**

Las rasantes del viario se adecúan a las pendientes naturales del terreno y a las de los accesos actuales, con las mejores que resulten procedentes, compensando, en la medida de lo posible, en todos los casos, los volúmenes de terraplenes y desmontes.

Los Proyectos de Urbanización que se redacten para el desarrollo de las obras previstas en el Plan habrán de observar las siguientes reglas generales:



MIGUEL SENDRÓS BARTOLOME  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



- Las calzadas se proyectarán con bombeo simétrico del 2% de pendiente hacia las aceras, a fin de obtener la correcta evacuación de las aguas pluviales hacia los imbornales que habrán de preverse en la red de alcantarillado.
- Los cambios de alineación vertical en los distintos tramos de la red viaria se resolverán con acuerdos parabólicos.
- Las calzadas de las vías se proyectarán con firmes flexibles de acuerdo a la normativa establecida en la Instrucción de Carreteras.
- Se proyectará un único firme para las calzadas de uso rodado, compuesto por capa de rodadura de mezcla asfáltica D-12, capa intermedia de mezcla asfáltica S-20, base granular de mezcla asfáltica G-25 y sub-base granular de zahorra artificial.
- La pavimentación de las redes peatonales será preferentemente de tierra batida y los elementos pétreos naturales.

**7.5.2. Red de abastecimiento de agua potable.**

El agua potable se captará de las redes existentes en las áreas próximas, almacenada convenientemente en los depósitos municipales para su tratamiento previo al suministro. Según información municipal, el punto de acometida más adecuado se encuentra a setenta metros del área del Plan, aunque con una canalización de diámetro insuficiente. A su vez, el Ayuntamiento ha aprobado la inminente ejecución de un depósito regulador en la zona de El Mazapé, junto al mirador, con capacidad suficiente y adecuada a las necesidades del Barrio de El Rosario, incluyendo la futura urbanización que se plantea, según informan los Servicios Técnicos municipales.

Las conducciones serán de series normalizadas según las Normas UNE, que garanticen en todo momento la imposibilidad de corrosiones internas o externas y la impermeabilidad de los acoples, llaves, etc.

Las obras previstas consisten en la instalación de la conexión con la red general -previo potenciamiento de ésta- con un diámetro 200 mms. en tubería de fundición dúctil centrifugada y con diámetro 150 mms. en las derivaciones para suministro de cada manzana e hidrantes.

La red habrá de adaptarse al trazado de las calles e irá situada bajo el pavimento de las aceras a una profundidad mínima de 80 cms, salvo la conducción principal de 200 mms. Que irá bajo la calzada. Se adopta el esquema



... mixto -ramificado y en anillos-, aislándose los distintos tramos mediante llaves con las secciones que correspondan.

A lo largo de la red se dispondrán todos aquellos elementos accesorios para su instalación, mantenimiento y buen funcionamiento, como ventosas, desagües, bocas de incendio, filtros, etc.

Las acometidas a las parcelas se proyectarán con diámetros mínimos de 2.5", estando compuestas por las reducciones correspondientes para la conexión a red, grifo macho, filtro C/B, by-pass y válvula reductora, alojados en arqueta de 20x20cms., con tapa de fundición.

#### 7.5.3.- Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.

El incremento de población que posibilita el presente Plan —en torno a los 148 habitantes— supone un consumo de agua potable de 29,60 m<sup>3</sup>. diarios (10.804 m<sup>3</sup>. / año) así como una mayor producción de aguas residuales que verterán a un sistema de depuración que habrá de crearse para la urbanización.

Se prohíbe expresamente la evacuación directa de las aguas residuales al subsuelo (pozos negros) sin depuración previa, obligándose a ejecutarse acometidas de cada parcela a la red de saneamiento interna.

La red de alcantarillado discurrirá por las distintas vías de la urbanización según el esquema representado en el plano correspondiente, generalmente por el centro de la calzada, con los diámetros que resulten de los cálculos que habrá de efectuarse en el Proyecto de Urbanización en base a una hipótesis de consumo de agua mínimo de cien litros por habitante y día y a las pendientes que habrá de tomar la red en función de la del viario.

Las conducciones serán circulares, en tubería de PVC, sobre camas de lapilli.

A la red general se acometerá desde las distintas parcelas mediante tuberías de 200 mms. de diámetro, también de PVC.

La red dispondrá de los pozos de registro necesarios, colocados a distancias inferiores a cincuenta metros y, además, en las intersecciones y cambios de dirección de la red.

Los pozos serán circulares, de dos metros de profundidad media, con tapa de fundición y patés para su acceso.



MIGUEL SENDRO BERTOME  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



Se dispondrán, además, los imbornales sifónicos necesarios para la recogida de aguas pluviales.

#### 7.5.4. Redes de alumbrado público, baja tensión y telecomunicaciones.

Las redes de electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones serán subterráneas y la estación de transformación de la tensión eléctrica en caso de ser necesaria según indicaciones de Unelco, se ubicará en construcción acorde con las tipologías y utilizando los materiales propios del lugar.

Se prohibirá el adosamiento de conductores de electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones a las fachadas de las edificaciones.

Las canalizaciones subterráneas de energía eléctrica, alumbrado público y red de telecomunicaciones, estarán formadas por tuberías de PVC de 110 mms. de diámetro.

Las arquetas para telefonía serán de los tipos D y BP, según normas de la Compañía suministradora, colocadas en cambios de dirección y cruces.

Se colocarán báculos homologados cuya altura y luminarias se correspondan con lo establecido en la Ley 31/1.988 para la protección de la calidad astronómica de los observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias.

#### 7.5.5. Red de riego.

El Plan Parcial contiene el esquema de los trazados previstos para la red de riego.

La red acometerá de la red general y discurrirá bajo las aceras de las vías, con tubería de polietileno de 63 mms de diámetro mínimo.

Las redes dispondrán de todos aquellos elementos y accesorios necesarios para su instalación, mantenimiento y funcionamiento.

#### 7.5.6. Jardinería y mobiliario urbano.

En los espacios libres de uso público, (parques y plazas) así como en las zonas de la red viaria en que resulte posible sin generar merma de las condiciones de accesibilidad (aceras y espacios residuales), se habilitarán alcorques para la plantación, bancos, fuentes, papeleras, esculturas, pérgolas, etc.,



0878  
MIGUEL SENDRÓS BARTOLOME  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192

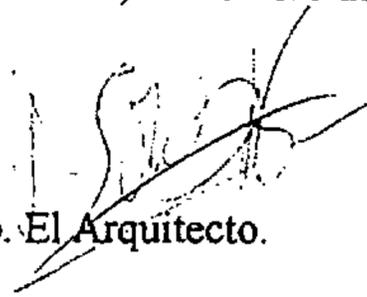


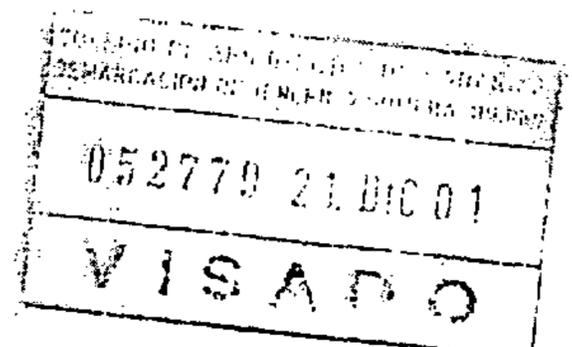
... y todos aquellos elementos propios de tales espacios, que favorezcan a la mejora de la calidad y funcionalidad de la propuesta urbanística y con el fin de minimizar los impactos negativos propios de la urbanización.

#### 7.6.- Otras medidas correctoras a observar en los Proyectos de urbanización.

- Los residuos sólidos urbanos tendrán un lugar de recogida que deberá contemplarse en el proyecto de urbanización.
- Durante la ejecución de las obras de movimientos de tierras se habilitará un sistema de riego que eliminen los focos de proyección de partículas al medio.
- Los residuos inertes deberán ser evacuados a vertederos legalmente establecidos.
- Los residuos peligrosos generados durante las obras, incluidos los fibrocementos, habrán de ser cedidos al gestor autorizado, o a la autoridad competente.
- Los residuos metálicos procedentes de las obras, habrán de ser cedidas al chatarrero autorizado.
- Las aguas pluviales se integrarán dentro del sistema de depuración de aguas.
- El suelo vegetal necesario para las zonas verdes será el propio de las actuales fincas.
- En los prestamos necesarios para la explanación para viales y edificación habrá de tenerse en cuenta la vegetación existente, que en su caso - será retirada y reintegrada al medio en la medida de lo posible.

San Juan de la Rambla, Diciembre de 2.001

  
Fdo. El Arquitecto.





MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO nº Coleg: 2192



**A.3.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PORMENORIZADAS DE LA ORDENACIÓN**

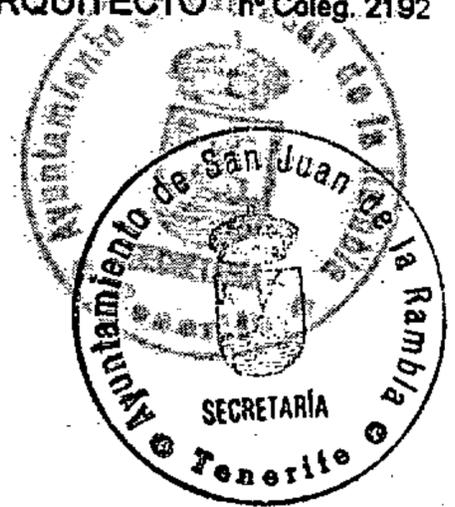


**A.2.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 10.1 DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (Unidad Elemental) y al artº 36 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (LOTCA):**

Uso Dotacional	Reservas según		Reservas en Plan Parcial
	Reglamento	T.R. LOTCA	
Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público	18m <sup>2</sup> ./vivienda = 666m <sup>2</sup> . (Mínimo 10% s/ 10% de 36.032 = 3.603 m <sup>2</sup> .)	<b>MINIMO</b> 2.207,13 M <sup>2</sup> . (50% sobre el total de dotaciones en general)	3.605,23 m <sup>2</sup> .
Servicios de Interés Público y Social	Comercial y social: (2) m <sup>2</sup> .(c)/vivienda (Total 86m <sup>2</sup> . const.) (* )		1.000,04 m <sup>2</sup> .
Centros Docentes (Preescolar)	(10)m <sup>2</sup> . suelo / vivienda = 370 (1.000 m <sup>2</sup> .)	(Resto hasta completar el total)	
<b>TOTALES</b>	<b>4.603 M<sup>2</sup>. (suelo) + 86m<sup>2</sup>. construcción</b>	<b>40 m<sup>2</sup>.(s)/ 100m<sup>2</sup>.(c) = 4.414,25m<sup>2</sup>. (s)</b>	<b>4.605,27m<sup>2</sup>. (suelo) (*)</b>
Plazas de Aparcamiento	1/100m <sup>2</sup> . Edificación = 110 Plazas		+de 110 plazas en interior de parcelas y viales públicas (**)

(\*) En cualquier caso, el uso Social está autorizado por las Ordenanzas en la edificación situada en la parcela R.8, actualmente con 187,67m<sup>2</sup>. construidos y sometidos a protección ambiental.

(\*\*) Resulta obligatorio la creación de dos plazas de aparcamiento en el interior cada parcela por cada vivienda que se construya o por cada 100 m<sup>2</sup>. destinado a otros usos lucrativos que resulten compatibles.



## A) Cuadros de características técnicas de la Ordenación.

### A.1.- RESUMEN DE DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

Superficie total del ámbito del Plan (Sector).	36.032,17 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad Media Resultante:	0,328 m <sup>2</sup> ./m <sup>2</sup> . (< 0,45 y que 0,80 m <sup>2</sup> ./m <sup>2</sup> .)
Número Máximo de Viviendas:	37
Densidad Resultante	10,27Vdas. / Ha. (< 70 vnHa. TRLOTCA)
Número de Habitantes:	148
Densidad Poblacional:	41 Hab./ Ha.



0882  
MIGUEL SENDRÓS BARTOLOME  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



## ANEXOS A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN

- A) Cuadros de características técnicas de la ordenación.
- B) Evaluación Económica.
- C) Delimitación de Unidades de Actuación, Sistemas de Actuación y Plan de Etapas.
- D) Compromisos a contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento.
- E) Garantías y medios económicos.



Denominación Manzana	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	TIPOLOGÍA	Nº MAX (Plantas)	EDIFIC. (m <sup>2</sup> )	EDIFF. RESULT. (m <sup>2</sup> )	Nº APROX. VIVIENDAS
R.1	3.039,09	RESIDENCIAL	CIUDAD JARDIN	2	0,5	1.519,55	8
R.2	874,83	RESIDENCIAL	CIUDAD JARDIN	2	0,5	437,42	2
R.3	3.318,34	RESIDENCIAL	CIUDAD JARDIN	2	0,5	1.659,17	5
R.4	3.706,38	RESIDENCIAL	CIUDAD JARDIN	2	0,5	1.853,19	5
R.5	2.858,26	RESIDENCIAL	CIUDAD JARDIN	2	0,5	1.429,33	6
R.6	4.394,81	RESIDENCIAL	CIUDAD JARDIN	2	0,5	2.197,41	8
R.7	2.634,14	RESIDENCIAL	CIUDAD JARDIN	2	0,5	1.317,07	4
R.8	4.101,05	RESIDENCIAL	CIUDAD JARDIN	2	0,2	820,21	4
<b>Total Resid.</b>	<b>24.926,90</b>					<b>11.233,35</b>	<b>42</b>
AL.1	1.797,14	AREAS LIBRES DE USO PUBLICO					
AL.2	1.808,09	AREAS LIBRES DE USO PUBLICO					
<b>Total A. Libres</b>	<b>3.605,23</b>						
Red V. Peatonal	2.988,82	RED VIARIA PEATONAL					
Red V. Rodada	3.511,18	RED VIARIA RODADA					
<b>Total Red Viaria</b>	<b>6.500,00</b>						
EQ.1	1.000,04	EQUIPO DOCENTE Y SOCIAL	ABIERTA	2	0,5		
<b>Total Equipos</b>	<b>1.000,04</b>						
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>36.032,17</b>				<b>0,328</b>	<b>11.233,35</b>	<b>142</b>





MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO Nº Colección 2492



## B) EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 63.1 y según las determinaciones del artículo 55, ambos del Reglamento de Planeamiento, se evalúan a continuación las obras de urbanización a ejecutar y de implantación de los servicios previstos en el ámbito del Plan Parcial.

Costes económicos de la urbanización de la red viaria y áreas libres de uso público:

CAPÍTULOS	PARCIALES (Pts)
Explanación, Demoliciones, Pavimentación y Jardinería (Red viaria) (39%)	42.016.580
Redes de Abastecimiento de Agua y Riego (10%)	10.773.482
Alcantarillado y Depuración de aguas residuales (13%)	14.005.527
Red de Distribución de energía eléctrica y Telefonía (25 %)	26.933.705
Alumbrado Público (11 %)	11.850.830
Implantación y gestión de medidas ambientales programadas (2%)	2.154.696
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>107.734.820</b>
Gastos Generales (16%)	17.237.571
Beneficio Industrial (6%)	6.464.089
Honorarios Facultativos (Arquitecto- Plan Parcial/ P. Urbanización y Dirección de Obras, Ingeniero- Electricidad y Alumbrado, P. Estudio Contenido Ambiental).	12.553.000
Gestión y otros gastos	5.386.741
<b>PRESUPUESTO TOTAL</b>	<b>149.376.221</b>

Asciende la evaluación de las Obras de Urbanización de la red viaria rodada y peatonal del ámbito del Plan Parcial, así como las de complemento y adecuación de las áreas libres de uso público, a las referidas CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTAS VEINTIUNA PESETAS.



MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO n.º Coleg. 2192



### **C.- Delimitación de Unidades de Actuación, Sistema de Actuación y ETAPAS DE EJECUCIÓN.**

1. Dada la poca entidad de los terrenos que conforman el sector que se ordena, no se delimitan Unidades de Actuación, proponiéndose su desarrollo como un sólo **Polígono**.
2. El Sistema de Actuación elegido es el de **Gestión Privada**, debiendo tomarse la iniciativa de fijar el sistema concreto (Compensación, Concierto o de Ejecución Empresarial) en el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan, de acuerdo a lo determinado en el artículo 100 del Texto Refundido de la LOTCA.
3. En consecuencia, se ejecutará el Plan en función del tipo de Gestión Privada que se opte: de Proyecto de Compensación como Propietario único, tal como prevé el artículo 173 y pertinentes del Reglamento de Gestión y concordantes de la LOTCA o los propios del Sistema de Concierto.
4. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de aplicación que clasifica el territorio del Plan como Sector único de Suelo Urbanizable no fijan plazos para la gestión y su desarrollo.
5. Se establece un Plazo de **SEIS AÑOS** y **UNA sola Etapa** de desarrollo que comprenderá todas las obras, implantación de servicios y gestiones necesarias para el desarrollo completo de la Urbanización, toda vez que no es aconsejable ni necesaria la división en etapas distintas, dada la escasa entidad de la superficie del Plan, la necesidad de ultimar el viario para habilitar las parcelas para su venta o promoción propia y posterior edificación, así como la obligatoriedad de dotar a las mismas de las infraestructuras de abastecimiento y dotaciones comunitarias y espacios libres de uso público de forma simultánea a dicha habilitación.
6. En consecuencia, en esta Etapa única se pondrán en servicio el centro de transformación de la energía eléctrica a baja tensión, el alumbrado público del viario interior al sector, suministro de energía eléctrica, canalización de telecomunicaciones y abastecimiento de agua a todas las parcelas pertenecientes a la misma; red de saneamiento y depuración de aguas residuales, áreas libres de uso público y suelo para dotaciones escolares (un módulo de preescolar). Se harán a su vez la explanación, derribos, muros, pavimentación, señalización y jardinería.



MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO n.º Coleg. 2192



7. De acuerdo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 54 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, se podrá producir una alteración de las previsiones temporales y espaciales del Plan de Etapas, incluso su fraccionamiento, en función de circunstancias sobrevenidas que lo justifiquen, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se garantice la prestación de servicios y dotaciones a medida que se urbanice, así como la ejecución y financiación del conjunto de las previsiones de la ordenación.



MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO nº 1887



## **D.- COMPROMISOS A ADQUIRIR ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.**

**D.1.** El Urbanizador adquiere el compromiso de observar el plazo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de servicios que comprende el Plan de Etapas.

**D.2.** No se prevé la construcción de ningún edificio destinado a dotaciones comunitarias.

**D.3.** No se prevé la determinación de dedicar el veinte por ciento del suelo útil (aprovechamiento), a un destino prioritario de viviendas sujetas a regímenes de protección pública o con precio final de venta limitado.

**D.4.** La conservación indefinida de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento una vez recibida por el mismo.

**D.5.** De acuerdo a la legislación urbanística vigente, el Promotor está obligado a ceder el diez por ciento del aprovechamiento urbanístico del sector al Ayuntamiento, mediante adjudicación directa de parcela o parcelas edificables que puedan contener dicho aprovechamiento, o mediante su compensación en metálico. Dicha cesión, adjudicación o compensación se pactará entre las partes mediante un contrato privado.



### E. GARANTÍAS Y MEDIOS ECONÓMICOS.

E.-1. De acuerdo a lo preceptuado en el apartado c) del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, en el momento que el Ayuntamiento así lo requiera se establecerá una garantía del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución material de las obras de urbanización de cada Unidad, prestándose la misma como se convenga reglamentariamente entre el urbanizador y la Corporación Municipal.

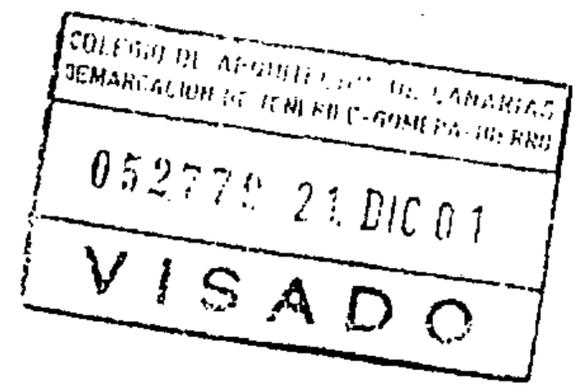
E.2. Para el desarrollo y financiación de la urbanización el promotor del Plan Parcial cuenta con la propiedad del suelo que constituye el Sector, recursos propios y los que provengan de la venta anticipada y simultánea de parcelas en la misma.

Santa Cruz de Tenerife, Diciembre de 2.001

  
El Arquitecto



  
Conforme la Propiedad,  
y ref. a





MIGUEL SENDROS BARTOLOME  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



## II. - ORDENANZAS REGULADORAS.

### II-1.- Normativa Urbanística general.

#### Artículo 1.-Ámbito de aplicación.

**1.1.** Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en todo el ámbito del Plan Parcial "La Rambla", resultando subsidiariamente aplicable la Normativa Urbanística de las "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal" del Municipio de San Juan de La Rambla (en adelante NN.SS.), aprobadas definitivamente en 1.991. Se complementan con las prescripciones particulares contenidas en la Memoria de Ordenación y en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

**1.2.** Los términos urbanísticos empleados se corresponden plenamente con los propios de las NN.SS. según su definición, clasificaciones, grados, categorías, etc.

#### Artículo 2.- Vigencia.

**2.1.** El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la fecha de publicación de su aprobación definitiva y del texto completo de sus Ordenanzas, en los términos previstos en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local.

**2.2.** Sus Normas y determinaciones tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

#### Artículo 3.- Desarrollo y Ejecución del Plan.

**3.1.** El sistema de ejecución previsto para el desarrollo del Sector es el de Ejecución Privada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 96.1 del DL 1/2000 (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Ley de Espacios Naturales de Canarias).

El procedimiento para el desarrollo se regirá por lo dispuesto en el citado DL 1/2000, Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística y Normas Urbanísticas de las citadas NN.SS.



MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO nº Coleg. 2492



**3.2** La iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada, según establece el artículo 100.1 del DL 1/2000, podrá ser adoptada por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el sector durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de planeamiento. Transcurrido un año desde la referida publicación, además, cualquier persona aunque no sea propietaria de suelo.

**3.3** En función de lo que establece el artículo 133 del DL 1/2000, el incumplimiento de los plazos y deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas para el desarrollo del plan facultará al Ayuntamiento de San Juan de La Rambla, previa apreciación del interés urbanístico y declaración formal del incumplimiento, para formular directamente los instrumentos urbanísticos de desarrollo que procedan, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, sustituir el Sistema de Actuación aplicable y someter al régimen de ejecución forzosa, en su caso, los terrenos que fuera preciso.

**3.4** Los instrumentos de ejecución serán los Proyectos de Urbanización y de Edificación regulados en la legislación vigente y en las propias Normas Subsidiarias.

El Proyecto de urbanización habrá de contemplar los criterios generales de diseño y ejecución enunciados en la Memoria Justificativa de la Ordenación (apartado 7).

#### **Artículo 4.- Régimen Urbanístico General.**

**4.1** Se estará a lo dispuesto en el Título III, Capítulos I y II y Título IV de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de San Juan de La Rambla.

**4.2** Ponderación relativa de usos y tipologías.- Dada la escasa entidad de la promoción, las características topográficas del suelo en que se implanta la edificación y la similar situación y características urbanísticas del territorio ordenado, el presente Plan, en aplicación de lo determinado en el artículo 60.2 de la LOTCA, establece -en una sólo área diferenciada- como coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias los siguientes:

USOS	- Residencial:	1
	- Equipo docente y cultural:	0,8
TIPOLOGÍAS	- Ciudad jardín (aislada):	1



**4.3. Coeficientes de homogeneización.**- En el ámbito del Plan no existen áreas geográficas ni funcionales diferenciadas, quedando todo el territorio ordenado integrando un espacio indiferenciado, por lo que no se establecen coeficientes de ponderación en este sentido.

**4.4. Aprovechamiento Medio.**- Del cuadro A.3 (Anexo a la Memoria), se deduce el aprovechamiento medio del sector en los términos establecidos en el artículo 60.4 de la LOTCA.:

**Edificabilidad x Coeficiente Ponderación Tipologías:**

**Ciudad Jardín (aislada):**  $11.816,47 (c) \times 1 = 11.816,47 \text{ u.d.a.}$

**Aprovechamiento urbanístico del Sector:**  $11.816,47 \text{ u.d.a.}$

**Aprovechamiento Medio del Sector:**  $11.816,47 \text{ u.d.a.} / 36.032,17 = 0,328 \text{ u.d.a./m}^2$ .

## II.2.- NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR.

### Artículo 5.- Tipología, Altura Máxima y Uso Principal.

**5.1.** Las diferentes parcelas adoptarán la Tipología Edificatoria y Alturas Máximas señaladas en el Plano de Ordenación ORD.1M y en las presentes Ordenanzas, con las edificabilidades también máximas que se determinan para cada tipología y/o cada manzana o grupo delimitado.

El resto de determinaciones tipológicas son las particulares contenidas en los artículos siguientes y en los planos de ordenación, complementadas subsidiariamente con las contenidas para cada una de ellas en el Título SEGUNDO, Capítulo II, Sección 4ª (Condiciones Específicas de la Edificación en Ciudad Jardín) de las Normas Urbanísticas de las NN.SS, que se transcriben al final.

**5.2.** El uso principal o calificación de las distintas parcelas será, asimismo, el señalado en el plano de ordenación ORD.1M.

**5.3.** Se resumen a continuación, por manzanas o grupos señalados en el Plano ORD.1M, las determinaciones principales:



MIGUEL SENDRÓS BARTOLÓ  
ARQUITECTO nº. Coleg. 2192



GRUPO	USO PRINCIPAL	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	N.º MAX. DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD NETA MAX. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
R.1	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	2	0,50
R.2	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	2	0,50
R.3	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	2	0,50
R.4	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	2	0,50
R.5	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	2	0,50
R.6	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	2	0,50
R.7	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	2	0,50
R.8	Residencial Unifamiliar	Ciudad Jardín	2	0,20
EQ-1	Equipo Docente	Edificación Abierta	2	0,50
AL-1 AL-2	Espacio Libre de uso Público (Jardines y Areas de Recreo y Juego Niños)	-	-	-

**Artículo 6.- Usos Compatibles con el Principal.**

En la manzana R-8 resulta autorizable el uso socio-cultural.

En el resto de las manzanas residenciales sólo resultarán compatibles los usos de Oficinas en categoría 1ª de Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.

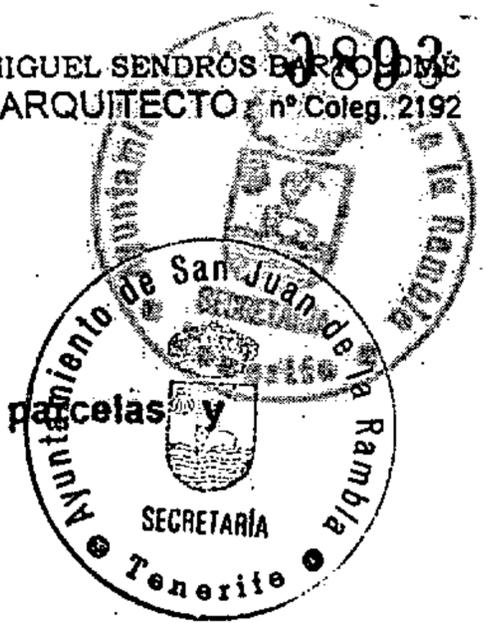
En la áreas libres de uso público se autorizan el comercial en categoría 1ª de kioskos y comercios ocasionales con edificabilidad no superior a 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre la superficie total del área o espacio delimitado.

**Artículo 7.- Usos Prohibidos.**

Serán prohibidos todos los usos no declarados expresamente compatibles con el principal.



MIGUEL SENDRÓS BARTOLOMÉ  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192



## Artículo 8.- Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas y parámetros reguladores de la ocupación de la edificación:

### 8.1. Tipología en Ciudad Jardín.

En aplicación de lo determinado en las vigentes Normas Subsidiarias para el sector de Suelo Apto para Urbanizar SAU-2, "la ordenanza de aplicación será estrictamente, sin ningún tipo de modificación, la de estas Normas para la Zona de Ciudad Jardín", que se transcriben a continuación:

#### Artículo 51.- Condiciones dimensionales de la parcela.

1. Su superficie mínima será de 400 m<sup>2</sup>.
2. Su frente mínimo a vía o espacio público será de quince (15) metros.
3. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de quince (15) metros de diámetro.

#### Artículo 52.- Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima será del 30 % de la parcela.
2. La ocupación del sótano será también, como máximo, del 30 %, pudiendo no coincidir con la proyección de la edificación ejecutada sobre plano de apoyo.
3. En cualquier caso, no podrán ocuparse en el subsuelo aquellas partes de la parcela libres de edificación por exigencia de los retranqueos.

#### Artículo 53.- Altura máxima.

1. Se cumplirá simultáneamente con la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas.
2. La altura reguladora máxima será de siete (7) metros. El número máximo de plantas será dos (2).
3. La altura se medirá en todas y cada una de las fachadas de la edificación desde los planos de apoyo de ésta hasta la cara inferior del último forjado.
4. El plano de apoyo que linde con la vía o espacio público no podrá situarse a una cota cuya diferencia con la rasante de dicha vía o espacio



MIGUEL SENDRÓS SANTS COMÉ  
ARQUITECTO nº Coleg: 2192



*público sea mayor de 1.50 metros. En el caso que se precise la nivelación de la parcela según diversos planos de apoyo para su adaptación al terreno, deberá cumplirse: a) La diferencia de cota entre dos planos de apoyo continuos no superará 1,50 metros.*

*b) La dimensión mínima de cada plano de apoyo será tres (3) metros.*

*c) La superficie mínima de cada plano de apoyo será quince (15) metros cuadrados.*

*Artículo 54.- Edificabilidad Máxima.*

*La edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Artículo 55.- Retranqueos a vías o espacios públicos y a linderos.*

*1. Los retranqueos mínimos tanto a vías o espacios públicos como a linderos serán de tres (3) metros.*

*Artículo 56.- Construcciones por encima de la altura máxima.*

*1. No se admiten construcciones por encima de la altura máxima.*

*2. Se exceptúan los elementos constructivos de la propia cubierta. Cuando esta sea inclinada se resolverá, como mínimo, a dos aguas y la cumbrera no sobrepasará en dos (2) metros la cota del forjado sobre el que se apoye o la línea de comis.*

*3. Caben asimismo depósitos de agua, con una superficie de apoyo inferior a cuatro (4) metros cuadrados situados sobre cubierta inclinada. Sobre cubierta plana sólo caben con la condición de que se dispongan elementos constructivos que los oculten de las vistas.*

*Estos elementos constructivos se resolverán como una parte más de la fachada o acabado de la vivienda.*



**Artículo 57. Altura de plantas**



1. *La altura libre mínima de planta para usos públicos o comerciales será de 3,20 metros.*
2. *La altura libre mínima de planta para uso residencial o de oficinas será de 2,50 metros*
3. *La altura libre mínima de planta destinada a garaje será de 2,20 metros.*
4. *La altura máximas de las plantas sólo se condicionan a que su suma no supere la altura reguladora máxima del edificio.*

**Artículo 58. Vuelos en fachada**

1. *Los cuerpos y elementos volados se definen en el artículo 16º.*
2. *El máximo vuelo permitido, tanto para cuerpos como para elementos volados, es de cincuenta (50) centímetros.*
3. *La altura libre mínima de los cuerpos y elementos volados sobre el plano de apoyo de la edificación será de 2,60 metros.*
4. *Los cuerpos y elementos volados respetarán las líneas máximas de retranqueos.*
5. *Los cuerpos volados computan a efectos de ocupación en planta y edificabilidad.*

**Artículo 59. Muestras y banderines.**

1. *Se entiende por "muestra" el anuncio paralelo al plano de fachada y por "banderín" el perpendicular a aquél.*
2. *Su saliente, en cualquier caso, será como máximo de cincuenta (50) centímetros.*
3. *Las dimensiones máximas de las muestras sobre el plano de fachada serán (50) cincuenta centímetros de alto por 2.00 metros de largo.*

**Artículo 60. Normativa higiénica de las viviendas y condiciones de los elementos comunes del edificio.**

*Se estará a lo dispuesto en las normas vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad.*



### Artículo 61. Garajes y aparcamientos.

1. *Será obligatorio el establecimiento de garaje o, al menos, de aparcamiento al aire libre dentro de la parcela. En este último caso deberá reflejarse exactamente el lugar preparado para ello en el plano de emplazamiento del correspondiente proyecto de obra.*
2. *Además de cumplir las condiciones generales vigentes en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por las que se regulan las condiciones de habitabilidad, se cumplirá lo siguiente:*
  - 2.1. *A partir de la alineación de la calle se dispondrá en la rampa de entrada al garaje un zona de espera de cinco metros de largo, como mínimo, y una pendiente del 5% como máximo.*
  - 2.2. *El mínimo de plazas de garaje o aparcamiento será en el ámbito del presente Plan Parcial de dos (2) por cada vivienda, más una (1) por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados o fracción de superficie útil destinada a otros usos.*

### Artículo 62. Muros de cerramiento de parcela.

1. *Cuando se disponga en la alineación de vial un muro de cerramiento que separe la vía pública de los espacios libres privados, dicho muro cumplirá las siguientes condiciones*
  - a) *Altura máxima de dos (2) metros.*
  - b) *Altura máxima de zócalo macizo o parte baja igual a un (1) metro.*
2. *En el resto de los linderos podrá disponerse un muro de cerramiento de altura máxima igual a dos (2) metros ciego o macizo en su totalidad.*

Paralelamente al cumplimiento de las determinaciones señaladas, en el ámbito del presente Plan Parcial deberán respetarse en lo posible los parámetros actuales de piedra que conforman los bancales originales de cultivo.



**Artículo 63.- Construcciones auxiliares.**

1. *Son aquellas que se disponen dentro de la parcela pero separadas del edificio principal, destinadas a usos tales como garaje, trastero, lavadero, servicios, instalaciones y similares.*
2. *Podrán adosarse al lindero de fondo y linderos laterales pero respetarán los retranqueos a vías o espacio público.*
3. *Tendrán como máximo una planta (1) de altura y 2, 50 metros de altura reguladora, no superando ninguno de sus elementos constructivos los 3, 00 metros de altura total.*
4. *Computarán a efectos de volumen y ocupación.*
5. *No se considerarán como tales los elementos de construcción no permanentes, elementos decorativos y pérgolas.*

**Artículo 64.- Viviendas pareadas.**

1. *Son aquellas viviendas unifamiliares que se adosan por uno de sus linderos, proyectados y edificadas conjuntamente, bajo las siguientes condiciones:*
  - a) *Parcela mínima de cada una de las viviendas: 400 m<sup>2</sup>.*
  - b) *Ocupación máxima del 30 %.*
  - c) *El número máximo de viviendas adosadas será de dos (2).*
  - d) *Se cumplirán el resto de artículos de esta Sección 41.*

**Artículo 65.- Colonias de viviendas adosadas.**

1. *Es el conjunto de viviendas unifamiliares adosadas que se proyectan y edifican conjuntamente, bajo las siguientes condiciones:*
  - a) *Parcela mínima de 1.200 m<sup>2</sup>.*
  - b) *Ocupación máxima del 30 %.*
  - c) *Proporción máxima de una vivienda por cada 300 m<sup>2</sup>. de parcela.*
  - d) *Se cumplirán el resto de artículos de esta Sección 4a.*



## 8.2.- Edificación en tipología Abierta.

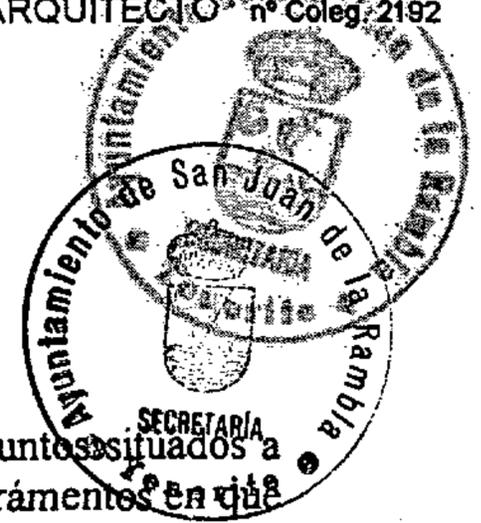
- a) Esta tipología resulta sólo de aplicación a la manzana denominada EQ.1 de Equipo Docente y Cultural, de superficie aproximada de 1.000 m<sup>2</sup>.
- b) La edificación sobre rasante habrá de contemplar un retranqueo mínimo de cinco (5,00) metros de la alineación del viario y otros espacios públicos a que pudiera dar frente la parcela, así como al lindero de fondo.
- c) La ocupación máxima será del cuarenta por ciento.
- d) La edificación en tipología Abierta cumplirá además el resto de determinaciones particulares contenidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

## Artículo 9.- Parámetros reguladores de la edificabilidad.

- 9.1. La edificabilidad máxima de cada una de las parcelas queda señalada en el cuadro incorporado al artículo 5 de las presentes Ordenanzas en función de la tipología que se les asigna, con un coeficiente que expresa el número máximo de metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de parcela neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- 9.2. Computan dentro de la edificabilidad máxima autorizada sólo los cuerpos edificados que se consideran habitables. A estos efectos un volumen edificado se considera habitable cuando se halle en una planta que tenga al menos una fachada paramento vertical- hacia el exterior (red viaria, espacio libre público o espacio libre privado) en la que sea posible técnicamente la apertura de un hueco de ventilación e iluminación directa de un metro de altura.
- 9.3. Si una planta está semisumergida en relación a la rasante exterior al menos en un metro de su altura de piso a techo y es posible la apertura de los huecos a que se refiere el apartado anterior, sólo computará como volumen habitable -y en consecuencia como edificabilidad consumida- el



MIGUEL SENDRÓS BARTOLOME  
ARQUITECTO n° Coleg. 2192



... que corresponda a la superficie formada por todos los puntos situados a una distancia igual o menor de doce metros de aquellos paramentos en que sea posible la apertura de huecos señalada.

#### Artículo 10.- Otras condiciones de implantación en la parcela. Muros.

- 10.1. Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención hacia las colindantes -y/o hacia el viario y espacios libres-, se permitirá la construcción de los mismos siempre que la altura que vaya a resultar aparente no supere los tres metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados, siendo la dimensión mínima de los banales dos metros y medio (2,50 mts.) y necesariamente ajardinados.
- 10.2. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común con parcelas situadas a cota inferior, o entre una parcela y el espacio libre público, no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención, con un mínimo de tres metros.

#### Artículo 11.- Tratamiento de fachadas y cubiertas.

La fachadas y los materiales que se utilicen para su ejecución habrán de cumplir las siguientes condiciones y criterios:

- a) Se admiten enfoscados con la textura y color de los dominantes en la zona (blancos, gama de los ocres y claros en general).
- b) Los aplacados, en su caso, habrán de ejecutarse con piedra natural en piezas de formato regular. Los materiales cerámicos podrán admitirse siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.
- c) Las proporciones de los huecos serán análogas a las correspondientes a la edificación tradicional, de modo que la dimensión dominante sea siempre la vertical.
- d) Las cubiertas se adaptarán a las de la zona, permitiéndose las cubiertas horizontales (planas) y a varias aguas. En todo caso deberá considerarse como una fachada más del edificio, por lo que no habrán de resultar aparentes los depósitos de agua, instalaciones, tendederos, etc.



09:0  
MIGUEL SENDRÓS BARTOLOME  
ARQUITECTO nº Coleg. 2192

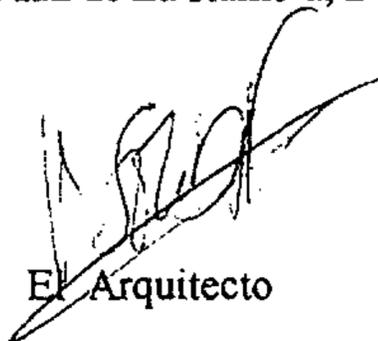


No se autorizan las cubiertas de pizarra ni las que por su diseño y materiales que la componen resulten ajenas al paisaje.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no superará el 35 por ciento.

- e) A todos los efectos será de aplicación lo establecido en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo ( adecuación de las construcciones a las características del paisaje en que se emplacen), correspondiendo al Ayuntamiento la obligación de fiscalizar su cumplimiento.

San Juan de La Rambla, Diciembre de 2001

  
El Arquitecto

