PLAN PARCIAL

SAU SECTOR 02 "EL QUINTERO"

Arquitectos: Alberto Lasso Hernández
Maximiliano Valero Padilla

INDICE

I.- MEMORÍA

1.1- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.1- INTRODUCCIÓN

1.1.2.- ANTECEDENTES.

1.1.3.- OBJETO DEL ENCARGO

1.1.4.- PROMOTOR

1.1.5.- EQUIPO REDACTOR

1.1.6.- SITUACIÓN, CARACTERÍSTICAS, Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

1.1.7.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

1.1.8.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.

1.1.9.- LOS CONDICIONANTES DE CARÁCTER LEGAL QUE PUEDAN AFECTAR AL CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN,

1.1.10. LA RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y LA SUPERFICIE E IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS.

1.2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN EN RELACIÓN, EN SU CASO, CON LOS DEFINIDOS EN EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR PARA EL ÁREA DE ORDENACIÓN.

1.2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ADOPTADA.

1.2.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS Y, ESPECÍFICAMENTE, DE LAS SIGUIENTES:

1.2.3.1 Coherencia de la ordenación propuesta con el modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano adoptado por el Plan General de Ordenación de Ordenación.

1.2.3.2 Adecuación de la ordenación propuesta a las determinaciones de ordenación urbanística estructural contenida en el Plan General de Ordenación.

1.2.3.3 Justificación de las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos.

1.2.3.4 Justificación de que las determinaciones pormenorizadas establecidas no implican una edificabilidad bruta ni una densidad superior a la establecida.

1.2.3.5 Justificación de los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio.

1.2.3.6 Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el Informe de Sostenibilidad, incluyendo la justificación del cumplimiento y aplicación de las medidas ambientales establecidas por el Plan General de Ordenación.

1.2.3.7 Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considere necesaria para la ejecución del planeamiento. En particular, se justificará la cantidad y procedencia de las aguas a emplear así como los métodos o instalaciones previstos para su captación, depuración y reutilización o vertido.

1.2.3.8 Justificación de la coherencia y factibilidad de la programación temporal establecida en el Programa de Gestión y Ejecución.

1.2.4.- ANEXO La Memoria de la Ordenación deberá incluir un Anexo que contendrá los cuadros de cifras o tablas correspondientes, como mínimo, a las siguientes variables:

1.2.4.1. Superficie del área de ordenación.

1.2.4.2. Cuantificación de la capacidad residencial, industrial o terciaria derivada de la ordenación propuesta.

1.2.4.3. Superficie ocupada por cada recinto de igual uso pormenorizado, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.

1.3.- NORMATIVA

1.4 PLAN DE ETAPAS

1.4.1.- Descripción de las etapas de ejecución de la urbanización.

1.4.2.- Justificación de la coherencia del plan de etapas con el resto de determinaciones del Plan.

1.4.3.- Programas de actuación con contenido ambiental.

1.5. PROGRAMA DE GESTION Y EJECUCIÓN CON SU ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.6 PLANOS DE INFORMACIÓN, DIAGNOSTICO Y ORDENACIÓN

ANEXO I: INFORME DE SOSTENIBILIDAD.

ANEXO II: TABLA DE RELACIÓN PROPIETARIOS AFECTADOS.

ANEXO III: TABLA GENERAL DE SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL.

1.- MEMORIA

1.1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.1.- Introducción.

La presente memoria se redacta siguiendo lo establecido por el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, y el del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo por le que se aprueba el **Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias**. (B.O.C. n.º 60, de 15 de mayo de 2000). (TR LOTENC,00)

Por lo tanto la presente memoria se redacta siguiendo lo establecido por los artículos 57 y 58 de **Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana,** está norma se remite la disposición Transitoria Décima del TR-LOTENC,00 que remite supletoriamente al Reglamento estatal de planeamiento Urbanístico, en los aspectos que no contradigan lo dispuesto en el texto refundido en materia de planeamiento y en tanto no se desarrollen las disposiciones reglamentarias de planeamiento y gestión.

Por lo tanto, siguiendo lo establecido por el Reglamento de Planeamiento y el TR-LOTENC,00 los objetivos de la memoria de este Plan Parcial del Sector 2 “El Quintero” son:

1.- Justificar la adecuación de la ordenación establecida por el plan parcial, a Lo establecido por las normas subsidiarias del planeamiento de San Bartolomé. Demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

2.- Justificación de la procedencia de su formulación, de su conveniencia y oportunidad en relación con las normas subsidiarias del planeamiento de San Bartolomé.

3.- Información urbanística con estudios que contemplen los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del territorio

4.- Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones de las normas subsidiarias, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios.

5.- Examen y análisis moderado de las diferentes alternativas que se pueden plantear por la extensión y entidad del plan y justificación elegida. Acreditando que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

6.- La ordenación pormenorizada comprenderá todas las determinaciones para la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y las alineaciones y rasantes de éstas, las reservas de dotaciones y equipamientos. Siendo el objeto de este plan parcial la ordenación de suelo urbanizable entre otros de suelo con destino residencial, se cumplirán con los parámetros de densidad, edificabilidad, reservas para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, así como las previsiones de aparcamiento fuera de la red viaria, pro cada vivienda. (art. 35 y 36 TR).

Justificación del EL CUMPLIMIENTO DE LAS DIRECTRICES Y DEL PLAN INSULAR DE ORDENACIÓN por así disponerlo el artículo 58 del RD 2159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Nuestro plan parcial ha sido realizado teniendo en cuenta la ley 19/2003, de 14 de Abril, por la que aprueban las directrices de ordenación general y las directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, siendo de especial mención las directrices que nombramos a continuación. Siendo especialmente sensibles en su cumplimiento como génesis de la ordenación y no sólo por estricta legalidad:

Directriz 68 de Gestión del suelo urbanizable:

1. La Administración urbanística competente promoverá, en los sectores de suelo urbanizable en que se **hayan incumplido los deberes urbanísticos** y que se considere **de interés** mantener por su localización y

características, la ejecución del planeamiento, la **eficiencia en el uso del suelo** y su puesta en mercado, **mediante el cambio del sistema de ejecución** a empresarial o **público**.

2. El planeamiento insular y general impulsará el mismo objetivo del párrafo anterior, en función de los siguientes instrumentos:

a) Mediante la clasificación como suelo urbanizable no ordenado y obligación de revisión de los instrumentos de ordenación de aquellos sectores en los que, contando con Plan Parcial aprobado, se hayan incumplido los deberes urbanísticos y, aun resultando de interés su desarrollo, se considere inadecuada su ordenación, en especial, en cuanto a su destino o la eficiencia de uso del suelo y la calidad y complejidad del espacio urbano proyectado.

b) Mediante la recategorización como suelo urbanizable no sectorizado diferido, en los casos en que se considere necesario replantear el plazo de ejecución de sectores no desarrollados o cuando no existan las infraestructuras y servicios generales precisos para atender la nueva demanda derivada de su desarrollo.

c) Mediante la reclasificación, como suelo rústico, de los suelos urbanizables restantes no desarrollados, en los que se hayan incumplido los deberes urbanísticos, y que contengan valores ambientales o económicos que justifiquen dicha clasificación, o que se considere necesario clasificar como rústicos por las razones señaladas en el punto 1 de la Directriz 65.

Directriz 69. Compacidad, edificabilidad y densidad. (ND)

1. El planeamiento procurará el **uso eficiente del suelo mediante el incremento de la densidad bruta de los núcleos, a partir de sus densidades actuales y sus características morfológicas y sin que ello signifique merma de la calidad de vida**.

2. El planeamiento insular determinará horquillas de densidades mínimas, por tipos de núcleos y municipios, para los suelos urbanizables residenciales, de acuerdo con el criterio de incrementar la densidad bruta de los núcleos y su edificabilidad, a partir de su densidad actual y conforme a sus características morfológicas.

Directriz 70. Complejidad e integración social. (ND)

1. El planeamiento urbanístico evitará, en los sectores con destino residencial, la zonificación funcional y procurará la **implantación de modelos urbanos que propicien el incremento de la complejidad social y la mezcla de usos compatibles dentro del tejido urbano**.

2. Cuando no se utilicen tipologías tradicionales de manzana cerrada, se procurará la mezcla de tipologías edificatorias, con destino a segmentos de población con diferente capacidad económica, utilizando para ello, en su caso, la **calificación con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección**.

En cuanto al cumplimiento del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote está justificado en el 1.1.9.1 de esta memoria.

1.1.2.- Antecedentes:

Resulta imprescindible explicar de forma pormenorizada y carácter previo los antecedentes que han dado lugar a la tramitación de este plan parcial, puesto que gran parte de la justificación de las soluciones adoptadas en el mismo tienen su origen y motivación en estos antecedentes que a continuación se exponen**.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Bartolomé, son el instrumento de ordenación urbanística vigente en el Municipio, fueron aprobadas definitivamente el día 19 de Julio de 1.995 y publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias de 30 agosto de 1995 y publicada la normativa íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de 9 de Febrero de 1.996 (nº 18.anexo).

Resultando que dichas normas establecían en la zona del Quintero una gran bolsa de suelo urbanizable dividida en 5 sectores con un uso global residencial, de los cuales, el Suelo Apto para Urbanizar, sector 2, tenía una superficie de 48.700 m2. El Ayuntamiento de San Bartolomé es propietario de una superficie de terreno de 39.445,28 m2 incluida en el sector nº 2 del suelo apto para urbanizar, representando un porcentaje del 77,15 % del total del sector, según se desprende del cuadro incorporado al expediente con la firma del arquitecto municipal.

Considerando que las Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NNSS) establecen en su artículo 148 relativo a los Sistemas de actuación lo siguiente:

"En los Planes Parciales promovidos por la iniciativa privada se actuará por el sistema de compensación definido en los artículos 157 a 161 de la Ley del Suelo y los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La corporación podría acordar y actuar a través de los otros sistemas de actuación legales."

Y en el artículo siguiente relativo al plan de etapas de los distintos sectores se recoge:

"El Plan de Etapas dada las reducidas dimensiones de los diferentes Sectores de Uso Residencial se fija en una etapa única de cuatro años de duración máxima."

Según el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, (en adelante TR-LOTENC) señala en su artículo 97 lo siguiente:

"*Elección del sistema de ejecución*

El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:

a) En suelo urbano y urbanizable:

1) Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

2) Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen."

Teniendo en cuenta que las Normas Subsidiarias no están adaptadas al TR-LOTENC, ha de tomarse en consideración la disposición transitoria primera del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de Diciembre (en adelante RG) que dispone:

"*Sistemas de actuación*

Para la ejecución de planes no adaptados al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias se podrán utilizar los sistemas previstos en él con sujeción a las siguientes reglas:

a) Si aún no estuviere fijado el sistema, su determinación se hará conforme a lo establecido en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el presente Reglamento. A tal efecto, el plazo de un año para la adopción de iniciativas previsto en el artículo 100 del citado Texto Refundido se computará a partir de la entrada en vigor de este Reglamento, salvo que el planeamiento haya establecido un plazo inferior para el desarrollo del proceso de ejecución, en cuyo caso prevalecerá este último plazo.

b) Cuando se hubiere señalado el sistema de compensación, pero todavía no se hubiese constituido la Junta, la citada previsión se entenderá referida genéricamente a los sistemas de ejecución privada, pudiendo optarse por cualquiera de ellos, conforme a lo establecido en el citado Texto Refundido y en el presente Reglamento. Si en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada en vigor de éste, no se adopta iniciativa alguna al respecto, se mantendrá en sus propios términos el sistema de compensación, quedando obligados los propietarios al cumplimiento de los deberes legales correspondientes a dicho sistema.

c) Cuando, a la entrada en vigor de este Reglamento, ya estuviere constituida la Junta de Compensación, ésta podrá optar, en el plazo de seis meses, por el sistema de concierto, por acuerdo unánime de los propietarios. En caso de que alguno de los primitivos propietarios hubiere sido expropiado por no adherirse a la Junta, se le deberá ofrecer la reversión de sus terrenos para su incorporación al sistema de concierto. Los interesados deberán optar en el plazo de un mes, a contar desde la notificación del ofrecimiento, que se hará siempre con posterioridad a la adopción por la Junta del acuerdo de sustitución del sistema.

d) La sustitución del sistema prevista en la regla anterior podrá tener lugar mientras no esté aprobado el Proyecto de Compensación.

e) Acordada por el Ayuntamiento la sustitución del sistema, la Junta de Compensación deberá transformarse en entidad urbanística de gestión o sociedad mercantil, conforme a lo dispuesto en el

artículo 108.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y concordantes de este Reglamento.

Por lo que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149 de las NNSS el plan de etapas para la ejecución del sector era de cuatro años, el cual obviamente ha transcurrido con creces, sin que los propietarios de terrenos incluidos en el sector dos hayan presentado propuesta de plan parcial e instrumentos de ejecución previstos en la legislación urbanística.

En el desarrollo del sector 2 del suelo apto para urbanizar el Quintero existe un alto interés público en su desarrollo basado principalmente en la consecución de los siguientes objetivos:

a.- La construcción del Colegio Público del Quintero.
b.- La obtención de terrenos para el Centro de Mayores de San Bartolomé.
c.- La ejecución de un sistema de zonas verdes que conecte el centro del núcleo de San Bartolomé con los sistemas generales municipales docentes y sociales anteriores.
d.- La ejecución de proyectos de vivienda pública.

Teniendo en cuenta que el artículo 96.1 del TR-LOTENC establece que el cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública en el plazo mínimo de veinte días.

Y que el artículo 55 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de Diciembre señala:

"*1. El cambio de la opción elegida entre los sistemas de ejecución pública o de ejecución privada para un ámbito, sector o unidad de actuación, no se considerará modificación del instrumento de planeamiento, debiendo someterse al procedimiento regulado al efecto en este mismo artículo y, en su caso, a los criterios establecidos en el planeamiento aplicable.*

2. En el caso de que el planeamiento hubiese optado por determinar la ejecución privada, se admitirá el cambio a ejecución pública, siempre que el acuerdo se adopte antes de iniciarse el procedimiento para el establecimiento del sistema concreto de ejecución privada. Para la validez de tal acuerdo, se requerirá la decisión favorable de los propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie total afectada.

3. Si el planeamiento hubiera optado por un sistema de ejecución pública, será posible el cambio a ejecución privada si la Administración actuante lo formula de oficio, o cuando lo soliciten propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y se justifique de acuerdo a los criterios aplicables según las condiciones y circunstancias que concurran.

4. A petición de los propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie total del ámbito, sector o unidad, y lo justifiquen debidamente en base a las condiciones y circunstancias que concurran, será posible también el cambio de un sistema público de ejecución a otro sistema público.

5. Cuando el planeamiento hubiera determinado la ejecución pública por el sistema de cooperación, y se incumplan los plazos previstos para el inicio del desarrollo del ámbito, sector o unidad, por causa imputable a la Administración actuante, cualquiera de sus propietarios podrá solicitar el cambio a ejecución privada.

6. La modificación de la opción adoptada requiere la tramitación de procedimiento dirigido a tal fin, conforme a las siguientes reglas:

a) Incoado el expediente, de oficio o a instancia de parte, y tras los oportunos informes administrativos, se acordará la realización del trámite de información pública por el plazo mínimo de veinte días, con publicación del acuerdo en el boletín oficial correspondiente, y con notificación personal a los propietarios incluidos en el ámbito, sector o unidad de actuación.

b) Finalizada la información pública, y tras el estudio y los informes pertinentes sobre las alegaciones presentadas durante dicho período, el Pleno del Ayuntamiento adoptará la resolución que proceda.

c) El acuerdo se publicará y notificará en la forma antes descrita y se incorporará a la documentación del plan correspondiente."

Considerando que nos encontramos ante el supuesto de hecho contemplado en el apartado 2 del artículo 55 trascrito, pues el propio Ayuntamiento, propietario de más del 50% de los terrenos incluidos en el sector 2, está interesado en el cambio del sistema de actuación de privado -compensación al público-

cooperación. Consta la titularidad del Ayuntamiento de San Bartolomé de los terrenos por medio de la certificación y nota simples incorporadas al expediente administrativo interno del ayuntamiento.

Se ha notificado a los distintos interesados que aparecen en el expediente, así como cumplimentado el trámite de información pública, sin que conste que se hayan presentado alegaciones.

Considerando que por aplicación de lo dispuesto en el artículo 55.6.b del Reglamento de Gestión en relación con el artículo 106.2 del TRELOTEN, corresponde al Pleno de la Corporación el acuerdo definitivo de cambio del sistema de actuación. Se propuso al pleno de la corporación el siguiente ACUERDO en San Bartolomé de Lanzarote a 26 de Julio de 2010:

Primero.- Aprobar el cambio del sistema de ejecución o actuación del SECTOR 2 del suelo apto para urbanizar del Quintero, del privado por compensación, al público por cooperación.

Segundo.- Publicar dicho mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a todos los propietarios e interesados afectados por el cambio del sistema de ejecución.

Cuarto.- Incorporar el presente acuerdo a la documentación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a los efectos oportunos.

En cualquier caso, la administración está legitimada para tramitar el Plan Parcial, conforme dispone el artículo 83 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias**.**

Por ello, teniendo en cuenta que en la actualidad la finca El Quintero está clasificada como suelo Urbanizable y categorizada como suelo Apto para Urbanizar, **S.A.U.-02 "El Quintero",** se procede a la tramitación del instrumento de planeamiento urbanístico adecuado para su desarrollo, mediante este Plan Parcial, ajustándose a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.

1.1.3.- OBJETO DEL ENCARGO:

Se redacta el presente documento de Plan Parcial para la ordenación del sector n.º 2 , de suelo apto para urbanizar denominado S.A.U.-02 "El Quintero", según el planeamiento vigente de las NN.SS, en el término municipal de San Bartolomé a fin de formalizar, completar y consolidar su desarrollo urbanístico.

1.1.4.- PROMOTOR:

Se redacta a iniciativa del ayuntamiento de San Bartolomé este instrumento de planeamiento urbanístico. El sistema de ejecución de las determinaciones urbanísticas será el público por cooperación, correspondiendo su tramitación y aprobación de acuerdo al planeamiento municipal vigente.

1.1.5.- EQUIPO REDACTOR:

El equipo redactor está formado por los arquitectos Alberto Lasso Hernández y Maximiliano Valero Padilla, así como el letrado José González García, el Ingeniero Superior de Caminos, Canales y Puertos, Antonio Cárdenas Carrillo, el ingeniero Técnico Industrial, Domingo Pérez Callero, el delineante, Carlos Betancor Viña, todos ellos integrantes del equipo de la oficina técnica del ayuntamiento, además del personal administrativo de dicho departamento.

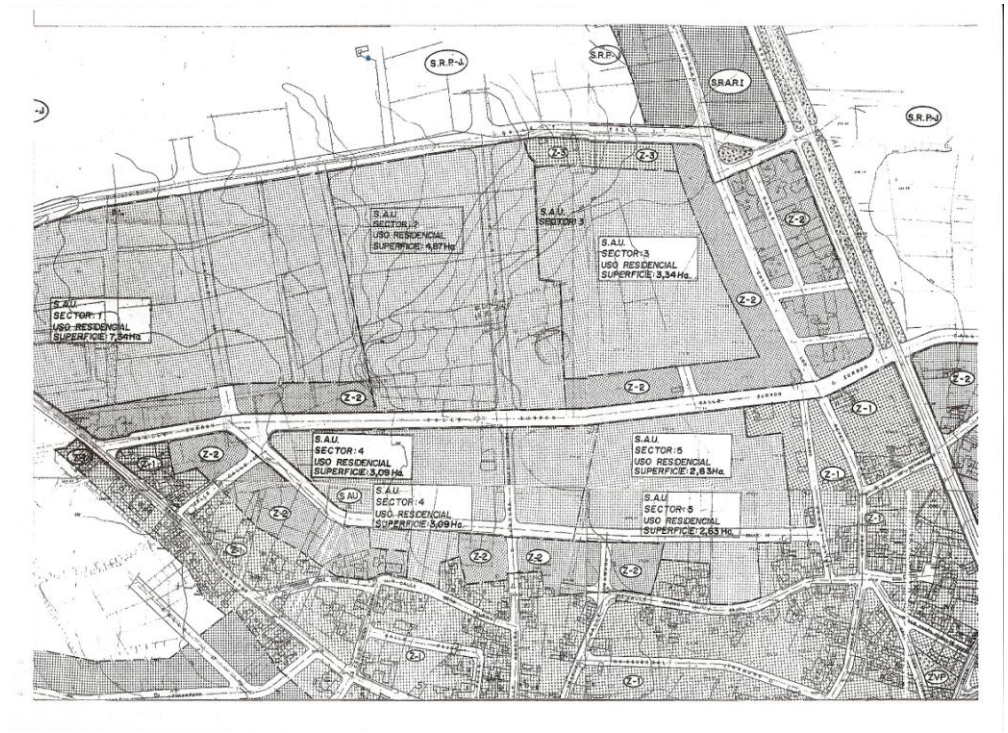
El Informe de Sostenibilidad Ambiental ha sido realizado por “Gesplan”, Gestión y Planeamiento Territorial y Medioambiental, SA.

La redacción de Levantamiento Topográfico fué realizado por el ingeniero técnico de Obras Públicas Don Bernardino Curbelo Morín, nº colegiado 16.354, a instancia del ayuntamiento.

1.1.6.- SITUACIÓN, CARACTERÍSTICAS, Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

Los terrenos objetos de este Plan Parcial pretenden desarrollar una zona del norte del núcleo de San Bartolomé, limitada al norte por el Camino del Quintero y la Calle Zurrón al sur también asfaltada, delimitando el mismo las calles transversales que unen las preexistentes. Al este y oeste limita con parcelas agrícolas. En su interior es cruzado completamente por pistas de tierra sin asfaltar. Se encuentra localizado entre los 275-285 metros de altitud sobre el nivel del mar y su pendiente es mínima, prácticamente inexistente oscila entre 0%-10%.

La superficie estimada según las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Bartolomé de los terrenos sobre los que se desarrolla el plan parcial es de 48.700 m2, según la planimetría del instrumento aprobado en 1995.



NN.SS San Bartolomé

Al actualizar la planimetría en el año 2004 según documentación gráfica de Grafcan, se comprueba que las dimensiones del terreno no coinciden exactamente, algo normal debido a la definición de los perímetros en el documento de referencia, por ello se encarga un levantamiento topográfico para obtener una medición exacta del ámbito. En este proyecto la superficie real comprobada según los linderos físicos en el trabajo de campo es de 51.128,60 m2, detectándose por el técnico redactor que *"las parcelas no están del todo definidas; por este motivo tomo las alineaciones de muros existentes, mojones y alineaciones de calles adyacentes; todos aquellos datos que puedan definir los linderos de las parcelas."* Esta superficie ha sido comprobada y ratificada mediante la comparación con las cartografías municipales, las catastrales y la comprobación "in situ" de los lindes con los propietarios.

Según el apartado 7 y 8 del artículo 23 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales **que no supongan una variación mayor del 5 por ciento** de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. Admitiéndose los reajustes mencionados en el número anterior cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique a los afectados.

Y si bien el Plan Parcial no es un instrumento de Gestión, sino de Ordenación, es lo cierto que no se modifica la superficie contenida en las Normas Subsidiarias, sino que simplemente se corrige **el error de hecho** contenido en dicho instrumento, debido a una mejor medición del terreno, con los medios técnicos disponibles en la actualidad, y sin que ello afecte o suponga una merma del resto de suelos, tanto rústicos como urbanizables que rodean al sector objeto del Plan Parcial. Así pues, cabe encuadrar la corrección en los supuestos contemplados en el artículo 105 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En este documento se justifican el reajuste de los límites y superficies del ámbito, por varios motivos:

1.- La superficie real comprobada mediante una medición precisa en el **Levantamiento topográfico certifica que la superficie es de 51.128,60 m2**, tomando como referencias los límites físicos reales.

2.- Se facilitará la gestión urbanística al ser el mayor propietario del terreno el ayuntamiento de San Bartolomé con 39.445,28 m2, y ser cambios de poca importancia con respecto a la intervención de otros propietarios del ámbito.

3.- No se altera la clasificación del suelo, el SAU-02 "El Quintero" en nuestro caso es Suelo Apto para Urbanizar, según las NNSS, y todo el suelo del ámbito tiene la misma Clasificación.

4.- Estos cambios de redefinición de la superficie general no afecta a los propietarios afectados dentro ni fuera del ámbito de actuación.

1.1.7.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Dentro de los suelos contenidos en el plan parcial, no se encuentran edificaciones preexistentes, los usos del suelo son agrícolas en una quinta parte y el resto en estado de abandono, siendo la infraestructura preexistente al norte el denominado Camino El Quintero y al sur la calle Zurrón, estando previstas sus mejoras en ancho, aceras, soterramiento de instalaciones, con mayor calidad y compatibilizando los usos dentro del Planeamiento vigente y el que actualmente se encuentra en redacción.

Camino "El Quintero"

Calle El Zurrón

1.1.8.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.

El presente plan parcial considera los aspectos medioambientales de la zona de acuerdo a lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, "sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (BOE nº 102, de 29 de abril de 2006). Esta ley, introduce en la legislación española, la evaluación ambiental estratégica, como un instrumento de prevención que permite integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, basándose en la larga experiencia en la evaluación de impacto ambiental de proyectos ,tanto en el ámbito de la Administración General del Estado como en el ámbito autonómico, e incorpora a nuestro derecho interno la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y de Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La Ley 9/2006 supone la transposición de la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. La adaptación de tal normativa al ordenamiento jurídico canario, en lo que al Sistema de Planeamiento se refiere, se ha incorporado en el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo (BOC nº 104, de 31 de mayo de 2006), desarrollándose en el artículo 27. Dicho Decreto ha sido modificado por el Decreto 30/2007, de 5 de febrero (BOC nº 34, 15 de febrero de 2007).

El proceso de evaluación ambiental acuñado por esta Ley 9/2006, no ha de ser una mera justificación de los planes, sino un instrumento de integración del medio ambiente en las políticas sectoriales para garantizar un desarrollo sostenible más duradero, justo y saludable que permita afrontar los grandes retos de la sostenibilidad como son el uso racional de los recursos naturales, la prevención y reducción de la contaminación, la innovación tecnológica y la cohesión social.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2008, Ley del suelo, (BOE Nº 26 de junio 2008), indica en su artículo 15.2 que, "El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgo naturales del ámbito objeto de ordenación.". Lo que obliga al Plan Parcial a la incorporación de un mapa de los riesgos naturales que se citará en epígrafes posteriores.

Los criterios e indicadores ambientales, así como los principios de sostenibilidad se encuentran definidos en el Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000 (BOC nº 60 de 15 de mayo de 2000), y en la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (BOC nº 73 de 15 de abril de 2003.

La zona afectada por la ordenación se valora para que esta tenga el máximo nivel de integración ambiental y paisajística en su entorno y poder minimizar los posibles impactos de su desarrollo. Para conseguir este objetivo nos remitimos a lo recogido en el **Informe de Sostenibilidad Ambiental** (ISA) del Plan Parcial redactado por GESPLAN que recoge los siguientes puntos:

A.- Se ha realizado un **inventario general del territorio** con la ubicación y accesos, los detalles generales de población del municipio, y la no afectación de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

B.- Se completó el **Inventario Ambiental** con las características climáticas, geológicas y geomorfológicos, edafológicas, topográficas, hidrogeológicas e hidrogeográficas y Características geotécnicas. Poniendo especial énfasis en completar las características de la flora y fauna realizando las consultas oportunas al Banco de Datos de Biodiversidad de Canarias (BIOTA), así como un trabajo de campo para la completa descripción de la vegetación del ámbito del plan parcial.

En el ISA se analizan pormenorizadamente los usos del suelo en la actualidad, las características generales del Paisaje y los Impactos ambientales preexistentes derivados de la presencia de maquinaria de obra, los residuos y escombros y el Impacto producido por la geomorfología del terreno

En cuanto al patrimonio Etnográfico y Arqueológico no existe ningún elemento de interés etnográfico y arqueológico en el área de estudio.

Además han sido evaluados los Riesgos naturales, meteorológicos, volcánicos y sísmicos, para poder realizar unas conclusiones cercanas y acertadas en el ISA.

C.- En cuanto al **Diagnóstico Ambiental,** como resumen del informe se transcribe literalmente el texto del ISA:

Después de realizar el inventario ambiental y analizar cada una de las variables del medio físico y biológico, tratadas de forma cartesiana, el siguiente paso es el estudio del diagnostico ambiental, realizado sobre la base de un criterio integrador, a partir de la identificación de las diferentes unidades ambientales homogéneas. Estas unidades son porciones del territorio conformadas por elementos, formaciones y procesos similares dentro de su ámbito, o dicho de otra manera, se caracterizan por un paisaje y funcionamiento común. El predominio de unos elementos y procesos sobre otros, así como sus interrelaciones, son los parámetros que se usan para definir y delimitar cada tipo de unidad. La mayor parte de los sistemas están definidos por un gran numero de variables tanto naturales biótica, abióticas y antrópicas, así en la página 37 se describen cada una de las distintas unidades homogéneas que existen en el sector.

Consideraciones metodológicas

El diagnostico de las unidades ambientales homogéneas se va a realizar en términos de calidad ambiental, fragilidad o vulnerabilidad y calidad para la conservación.

La calidad ambiental

Se define como el grado de excelencia o mérito para que, bien el medio natural o bien cada uno de sus componentes, deban ser conservados. Los criterios de valoración utilizados son los siguientes:

1. Interés faunístico y florístico: en virtud de parámetros tales como la riqueza en especies y endemismos y la presencia de especies singulares, amenazadas o protegidas.

2. Valor geológico y geomorfológico: en virtud de la singularidad de los elementos geológicos y geomorfológicos existentes, y su interés didáctico y científico.

3. Valor paisajístico: criterio que considera la calidad visual del entorno en virtud de su respuesta estética (valoración subjetiva), y de la singularidad paisajística.

4. Valor productivo: definido por su productividad agraria (agrícola, forestal y ganadero) e hidrológica.

Se utilizaron cinco grados de calidad para cada uno de los criterios: muy alta, alta, media, baja y muy baja. La estimación de los valores de cada factor se realiza según una jerarquía común en la que se establecen valores de 1 a 5 indicando cinco grados de calidad para cada uno de los criterios, lo que permite definir el grado de calidad global para la conservación de cada unidad.

- *Muy baja: 1*
- *Baja: 2*
- *Media: 3*
- *Alta: 4*
- *Muy alta: 5*

La fragilidad o vulnerabilidad

Se define como el grado de susceptibilidad al deterioro ante la incidencia de determinadas actuaciones o, en sentido inverso, la capacidad de absorción de posibles perturbaciones sin pérdida de calidad. La fragilidad es una característica inherente al territorio, dependiente de los elementos ambientales e independientes de as actividades que en él se desarrollan. En este sentido, se puede hablar también de "riesgos" en referencia a determinados procesos, pero no por su dimensión real sino por su potencialidad.

Para determinar la fragilidad de las unidades ambientales se han utilizado los siguientes parámetros y criterios:

- *Fragilidad biológica: considerando la sensibilidad y la capacidad de recuperación de los ecosistemas y la presencia de especies amenazadas, así como la existencia de áreas de nidificación, refugio o alimentación, relevantes para la fauna.*

• *Fragilidad geológica/ geomorfológica: según el grado de vulnerabilidad de los materiales y las mofoestructuras que engloban la unidad.*

• *Riesgo de erosión: entendido como erosión potencial, tanto erosión hídrica como erosión eólica. La erosión puede deberse a factores naturales, como es el caso de la llamada erosión geológica, no considerada en la valoración de la fragilidad-,o bien a factores antrópicos, en cuyo caso se consideran dos grados: alta y muy alta.*

• *Fragilidad paisajística: considerando la accesibilidad visual desde viales y núcleos de población, la amplitud de las cuencas visuales autocontenida y la capacidad de absorción de impactos.*

• *Accesibilidad: definida en función de la densidad de viales y de la distancia a núcleos de población y vías muy transitadas; se considera que cuanto más densa es la red de viales y menor es la distancia a zonas habitadas o transitadas más elevada es la fragilidad.*

Como en el caso anterior se utilizaron cinco grados de fragilidad para cada uno de los parámetros. La estimación de los valores de cada factor se realiza según una jerarquía común en la que se establecen valores de 1 a 5 indicando cinco grados de fragilidad para cada uno de los criterios, lo que permite definir el grado de fragilidad global para la conservación de cada unidad.

• *Muy baja: 1*
• *Baja: 2*
• *Media: 3*
• *Alta: 4*
• *Muy alta: 5*

Unidades Ambientales Homogéneas (UAH)

UAH 1.Coladas de Lavas Basálticas Escoriáceas

Esta unidad se extiende prácticamente a lo largo y ancho. Son coladas de la serie III, recubiertas por piroclastos. Estas coladas apenas son visibles en superficie, puesto que han sido acondicionadas para el cultivo. Actualmente su estado es de deterioro, ocasionado por el abandono de las prácticas agrícolas, con el consiguiente problema de la pérdida de fertilidad y de la proliferación de pistas y accesos, que la atraviesan a lo largo y ancho. Presenta además la invasión de especies silvestres como los aulagares-salsolares y la pérdida de hábitats para la fauna. En el norte existen plantaciones artificiales de palmeras aunque se desconoce su origen y posible uso. Sus valores naturales se encuentran muy alterados debido a la intervención que el hombre ha hecho del Sector.

UAH 2. Acúmulos de Antrosoles

Unidad localizada en el sureste y noreste del Sector. Actualmente se encuentran en estado de deterioro. Al igual que en la Unidad anterior, el abandono de la actividad agraria, supone la pérdida de la calidad del suelo y la pérdida del valor paisajístico.
Esta Unidad corresponde al pasado agrícola que ha caracterizado al Sector, donde prevalecía el dominio de los cultivos sobre enarenados, en su mayor parte de carácter artificial. No obstante, a pesar de su estado, presenta bastantes posibilidades productivas, debido a su gran potencial para ser reutilizados en diversas actividades agrícolas.

UAH 3.Espacios Antropizados altamente degradados y deteriorados

Unidad que se encuentra localizada en el noroeste del Sector, completamente deteriorada y abandonada. Además está invadida por basuras y escombros, destacando el material de obra y laboreo abandonado. Se encuentra muy degradada.

UAH 4. Antrosoles con cultivos de vid y batatas

Esta Unidad está situada en la parte suroeste del sector de estudio, corresponde a Antrosoles muy bien conservados y cultivados. Los cultivos actuales que presentan son viñas y en menor medida batatas. Han sido construidos de manera artificial para mejorar el funcionamiento hídrico del suelo, por lo que tienen

una alta calidad agrológica. Son los conocidos enarenados en gran medida responsables de la agricultura productiva de la isla.

Valoración de las Unidades Ambientales Homogéneas

El resultado de la valoración de las unidades ambientales homogéneas se resume en los siguientes cuadros:

Calidad

Unidad	Valoración ecológica	Fauna y flora	Valoración geológica	Valoración paisajística	Valoración productiva	Valoración Global
1.Coladas de lavas basálticas escoriáceas	1	1	2	1	2	7
2. Acúmulos de Antrosoles	3	1	3	2	3	12
3.Espacios antropizados altamente degradados y deteriorados	1	1	1	1	1	5
4. Antrosoles con cultivos de vid y batatas	3	2	2	2	3	12

Valoración final: 1-5 muy bajo, 5- 7 bajo 7- 13 medio, 13-15 alto > 15 muy alto

Fragilidad

Unidad	Fragilidad biológica	Fragilidad geológica	Riesgo erosión	Fragilidad Paisajística	Accesibilidad	Valoración Global
1.Coladas de lavas basálticas escoriáceas	1	1	3	1	1	7
2. Acúmulos de Antrosoles	2	2	3	2	1	10
3.Espacios antropizados altamente degradados y deteriorados	1	1	1	1	1	5
4. Antrosoles con cultivos de vid y batatas	1	1	3	3	1	9

Valoración final:U 1-5 muy bajo, 5- 7 bajo 7- 13 medio, 13-15 alto > 15 muy alto

Elaboración: Gesplan

Calidad para la conservación

Del contraste entre la calidad y la fragilidad se obtiene un indicador de la necesidad de conservación de cada unidad, que podría denominarse calidad para la conservación. La calidad para la conservación del medio se entiende como su grado de aptitud para no ser alterado o destruido y que su estructura actual se conserve. Dicha valoración pretende realizar una evaluación del sector de estudio con objeto de conocer las áreas que deben ser objeto de protección. Incluye la valoración general de cada unidad, obtenida de la valoración global previa de la calidad y fragilidad.

Unidad	Calidad para la Conservación
1.Coladas de lavas basálticas escoriáceas	BAJA
2. Acúmulos de Antrosoles	MEDIA
3.Espacios antropizados altamente degradados y deteriorados	MUY BAJA
4. Antrosoles con cultivos de vid y batatas	MEDIA

Elaboración: Gesplan

Orientación de Usos

Las áreas con máxima calidad para la conservación tendrán vocación clara para su preservación como espacios libres, mientras que las de valoración muy baja o baja podrán destinarse a los diferentes usos del suelo si así se considera oportuno. Las áreas valoradas en clases medias ofrecen un abanico más amplio de posibilidades; el destino que se dé a estas unidades dependerá de cuáles sean los recursos que demandan protección y de los usos admisibles por el territorio y estarán sometidos a mayor número de medidas protectoras o correctoras. El resultado de este análisis conduce a la conclusión que hay áreas del sector de estudio que merecen su conservación y recuperación.

Unidad	Orientación de usos
1.Coladas de lavas basálticas escoriáceas	Usos urbanos
2. Acúmulos de Antrosoles	Usos urbanos / recuperación
3.Espacios antropizados altamente degradados y deteriorados	Usos urbanos
4. Antrosoles con cultivos de vid y batatas	Usos urbanos / conservación

Elaboración: Gesplan

Capacidad de Acogida

Del análisis contemplado anteriormente se puede extraer la conclusión que la capacidad de acogida por el territorio de la ordenación propuesta es Alta. La práctica totalidad de del sector de estudio destinado a uso urbano coinciden mayoritariamente con terrenos agrícolas en abandono, así como con terrenos seminaturales no albergantes de valores naturales significativos que los hagan merecedores de medidas correctoras específicas, exceptuando las especies de Phoenix.sp y los antrosoles con altas potencialidades agrícolas. En análisis posteriores de este Informe, se plantearán las medidas protectoras necesarias para su conservación.

Limitaciones de uso

Las limitaciones de uso están relacionadas con la coincidencia, en cada punto del territorio, de un cierto número de recursos o limitaciones físicas (paisajes singulares, elementos singulares de la flora, fauna, gea, o por las potencialidades agrícolas de los suelos, los valores patrimoniales, etc.) que determinarán el grado de restricciones para el desarrollo de usos que implique una transformación sustancial de las condiciones actuales del territorio.

Limitaciones de uso derivadas de la calidad para la conservación de los elementos bióticos

El análisis de las características del medio biológico descubre su importancia en el sistema medioambiental del sector de estudio. La presencia de especies o comunidades endémicas o de gran

peculiaridad ejerce de factor condicionante a la hora de establecer medidas de limitación de actuaciones que incidan directa o indirectamente sobre su hábitat. La plantación de palmeras canarias Phoenix.sp, situadas en el norte del sector e incluidas en el Anexo II de la Orden 20 de febrero de 1991F2F, supone una limitación a la ordenación. No obstante en epígrafes posteriores se establecerán las medidas correctoras específicas para que este hecho no sea suponga una limitación a la ordenación.

Limitaciones de uso derivadas de la calidad visual del paisaje

Otra limitación es la fragilidad paisajística del sector de estudio por su gran visibilidad desde determinados puntos. Todo el Sector presenta una incidencia visual media. Cualquier actuación prevista debe ser sensible a este extremo, se evitarán por lo tanto actuaciones que rompan la calidad del paisaje. La urbanización se integrará en la medida de lo posible en el paisaje que le rodea. Respetando las formas, líneas y colores del entorno.

Limitaciones de uso derivadas de los rasgos edafológicos

La capacidad agrícola del suelo es habitualmente una de las principales limitaciones de territorio. Limitaciones derivadas del uso del suelo, entendiendo éste como un parámetro edafoambiental de primera magnitud, están relacionados sobre todo con su capacidad de uso agrícola. Los antrosoles se definen como "suelos originados por las actividades humanas y en los que se observan fragmentos de horizontes de diagnóstico de otros suelos, mezclados al azar". Y su potencialidad agrícola es muy alta. Este tipo de suelo está presente en la Unidad Ambienta Homogénea nº 2 Acúmulos de Antrosoles y en la Unidad Ambiental Homogénea nº 4, Antrosoles con cultivos de viña y batata. Su valor reside en su alto rendimiento agrícola, circunstancia que les confiere valor antrópico para el soporte de una actividad agraria rentable. Urbanismo y agricultura, cuando ambos se desarrollan en una misma superficie territorial, son evidentemente incompatibles. No obstante, el desarrollo agrícola del municipio ha sido de tal intensidad que ante cualquier necesidad de crecimiento urbanístico, éste debe acometerse en detrimento del espacio cultivado. Como medida preventiva o compensatoria ante tal evidencia, únicamente queda la recomendación expresa de aprovechar el suelo útil y reservarlo para su reutilización en áreas ajardinadas o agrícolas en otro lugar del municipio.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE PREVIA A LA REDACCIÓN DEL PLAN

El análisis de la problemática ambiental se centrará en el reconocimiento de la diferentes transformaciones o alteraciones de las condiciones naturales producidos por la presencia humana en el espacio analizado, que ha desencadenado una serie de impactos por el uso y gestión inadecuados del territorio. El Sector se caracteriza por poseer una importante extensión de superficie agraria útil. Observamos pues un paisaje agrícola, con mayor o menor grado de funcionalidad según las zonas, pero agrícola a fin de cuentas. En general están relacionados con una pérdida en los ecosistemas originales, debido a la acción humana. Afecta a la totalidad del ámbito, habiendo desaparecido completamente el ecosistema potencial, que debió consistir en una formación xerófila de tabaibal dulce, siendo sustituido por un matorral de degradación de matos (Salsola vermiculata) y aulagas (Launaea arborescens), deescasa relevancia biológica y escaso grado de cobertura.

SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE EN FUNCIÓN DEL INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO AMBIENTAL REALIZADO Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICAR EL PLAN

Es la alternativa tendencial de la situación actual, la adaptación a la evolución previsible del sistema si no se interviene. A continuación se realiza una descripción de la evolución del Sector en caso de no aplicarse el Plan. Esta descripción se hace desde el punto de vista de la evolución que sufrirían las diferentes unidades ambientales homogéneas previamente estudiadas.

<u>UAH 1- Coladas de lavas basálticas escoriáceas</u>

Esta unidad parece que tenderá a experimentar un proceso de degradación parecido al actual. Si no se aplicara el Plan, seguirá siendo invadida por especies oportunistas y por vertidos de basuras, además de la proliferación de continuas pistas que lo seguirán atravesando. El propio recurso suelo, experimentará una pérdida progresiva de sus valores agrológicos. Su evolución podría experimentar en un futuro, un proceso alto de deterioro, con posible contaminación del suelo.

UAH 2- Acúmulos de antrosoles

Actualmente el abandono de la agricultura está originando un proceso de erosión y deterioro y de pérdida de calidad del sustrato edáfico. Esta unidad tenderá a una progresiva degradación, como está ocurriendo en la actualidad. Al igual que la unidad anterior, si no se aplicara el plan, en un futuro podría ser utilizado para vertidos de basuras y escombros.

UAH 3- Espacios antropizados altamente degradados y deteriorados

Espacios antropizados situados en el noroeste del sector de estudio. Esta unidad se presenta muy deteriorada y degradada. Actualmente esta siendo utilizada como vertidos de escombros y basuras y como depósito de material de laboreo. Si el Plan no se aplicará, su evolución en un futuro será muy parecida a la actual, es decir, seguirá siendo utilizada como vertedero de basuras, con la consecuencia de la aparición de los procesos erosivos del sustrato edáfico y de la desaparición de la fauna presente.

UAH 4- Antrosoles con cultivos de vid y batatas

Esta unidad parece que tenderá a experimentar un proceso parecido al actual. Es la única que no experimentará demasiados cambios. Los cultivos de vid y batata no sufrirán cambios si no se aplicara el Plan. A diferencia de los anteriores se presupone que los cambios que podría sufrir esta unidad son positivos, seguirá siendo cultivada y conservada.

En el ISA los aspectos que se han desarrollado a lo largo del mismo han consistido en la descripción ambiental y territorial del sector de estudio. En este sentido los objetivos ambientales que se marcan en el Plan Parcial son garantizar las mejores condiciones ambientales, así como la protección del medio ambiente y el firme propósito de conseguir un desarrollo sostenible. Otro de los aspectos tratados en este trabajo ha sido el análisis de las consecuencias y los efectos que sobre el medio ambiente en general y en particular sobre cada una de las variables estudiadas generan la ejecución de las obras y el funcionamiento de la urbanización. Para ello se han elaborado unas matrices que permiten valorar los impactos que afectan a cada una de las variables tenidas en cuenta a lo largo del estudio.

También se han examinado los recursos naturales que se afectan como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización. Una vez se conocen los impactos y problemas que afectan a las distintas variables que se han estudiado para el sector, se plantean una serie de medidas protectoras y correctoras que tienen como objetivo principal resguardar y subsanar total o parcialmente un daño o una serie de perjuicios que se generan sobre el medio ambiente. Por último se crea un programa de vigilancia ambiental que tiene como principal función realizar un seguimiento de los impactos negativos identificados, así como detectar otros que no hayan sido previstos a lo largo del estudio. Hay que tener en cuenta que este proceso se desarrolla tanto durante la fase de ejecución de la obras como durante el funcionamiento de la urbanización.

Como conclusión final en la elaboración de este Informe y una vez valoradas las propuestas que podrían afectar al medioambiente y encontradas las medidas protectoras y correctoras oportunas para los impactos preexistentes y para los derivados de las diferentes actuaciones, se considera que para el conjunto del sector de estudio, el impacto medioambiental global previsto resultará **poco significativo**.

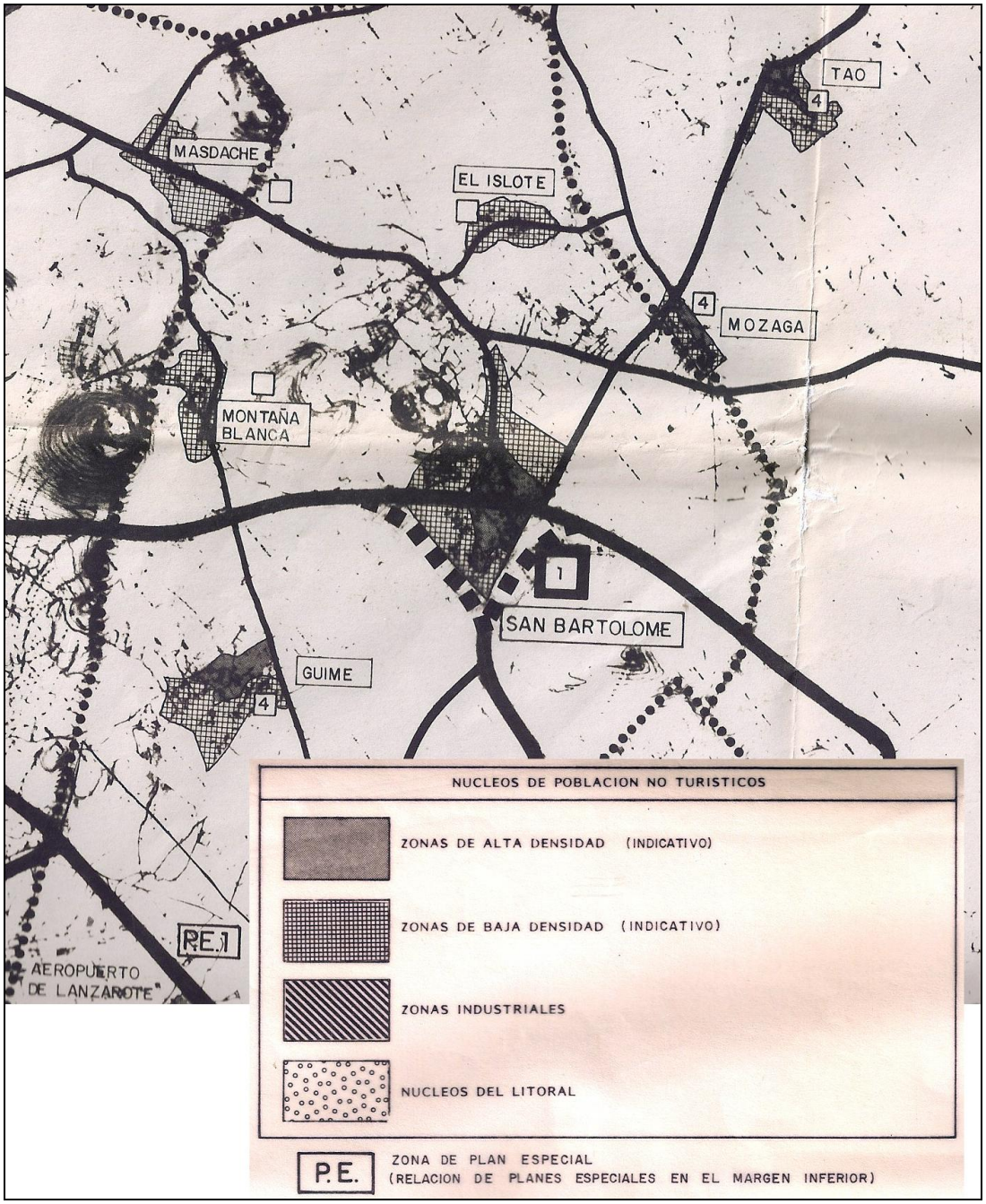
1.1.9.- LOS CONDICIONANTES DE CARÁCTER LEGAL QUE PUEDAN AFECTAR AL CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN:

Se debe señalar que **no existen** referencias sectoriales que afecten a elementos patrimoniales, históricos, turísticos, de costas o servidumbres aeronáuticas, que limiten el desarrollo del Plan. Las demás disposiciones legales generales comentadas en la introducción de esta memoria se han tomado en cuenta en este plan parcial con el objetivo del cumplimiento estricto de la legalidad vigente.

1.1.9.1.- El planeamiento insular y general, y respecto a éste especialmente, las condiciones de la ordenación urbanística estructural y las determinaciones de desarrollo que afecten directamente al territorio ordenado.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Bartolomé, son el instrumento de ordenación urbanística vigente en el Municipio, fueron aprobadas definitivamente el día 19 de Julio de 1.995 y publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias de 30 agosto de 1995 y publicada la normativa íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de 9 de Febrero de 1.996 (nº 18.anexo).

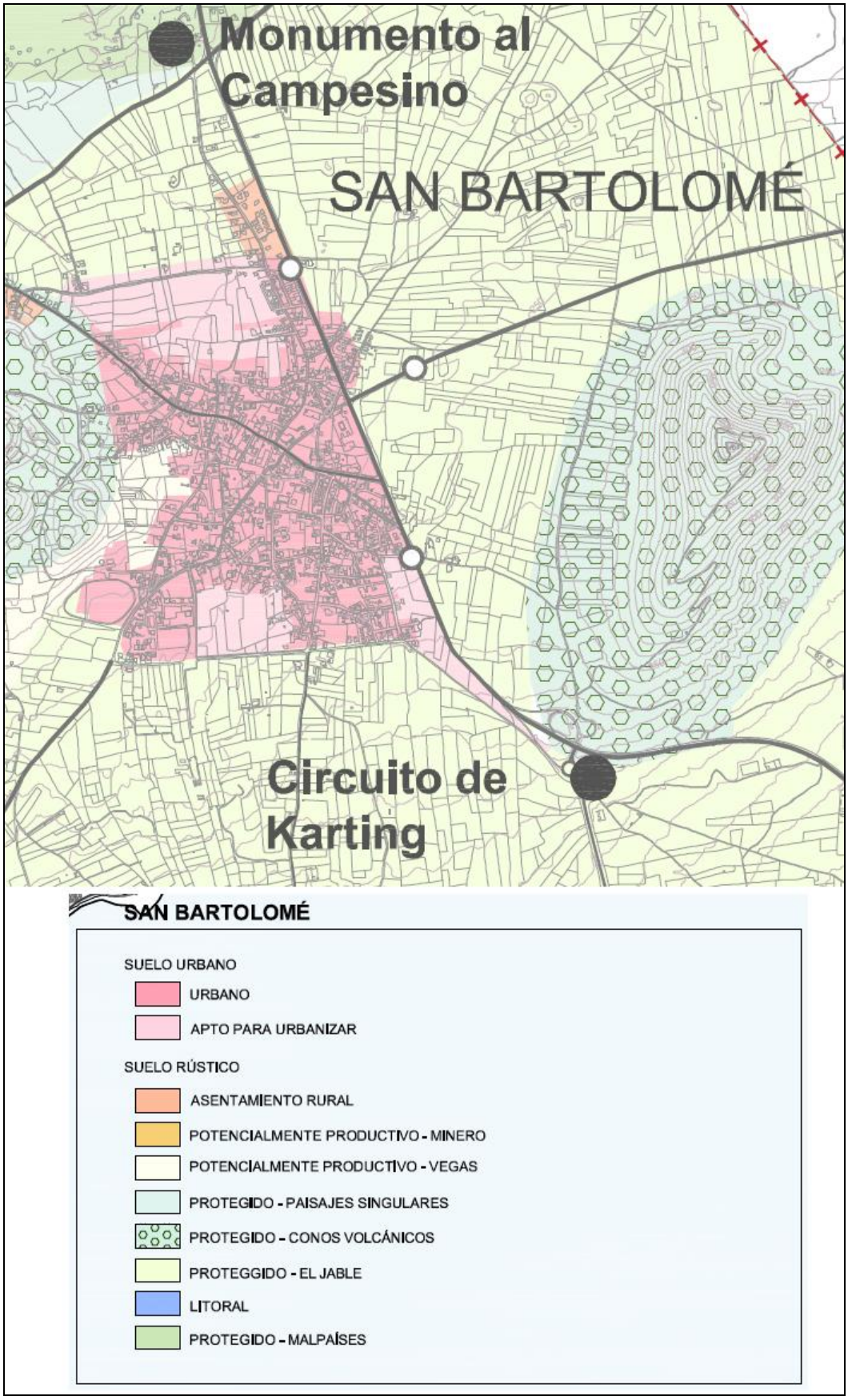
Las Normas Subsidiarias están adaptadas al Plan Insular de 1.991, dado que fueron redactadas y aprobadas en 1.995. Se adjunta plano donde se recogen los suelos insertos en el Plan Parcial y recogidos en el Plan insular cómo **zona de baja densidad**.



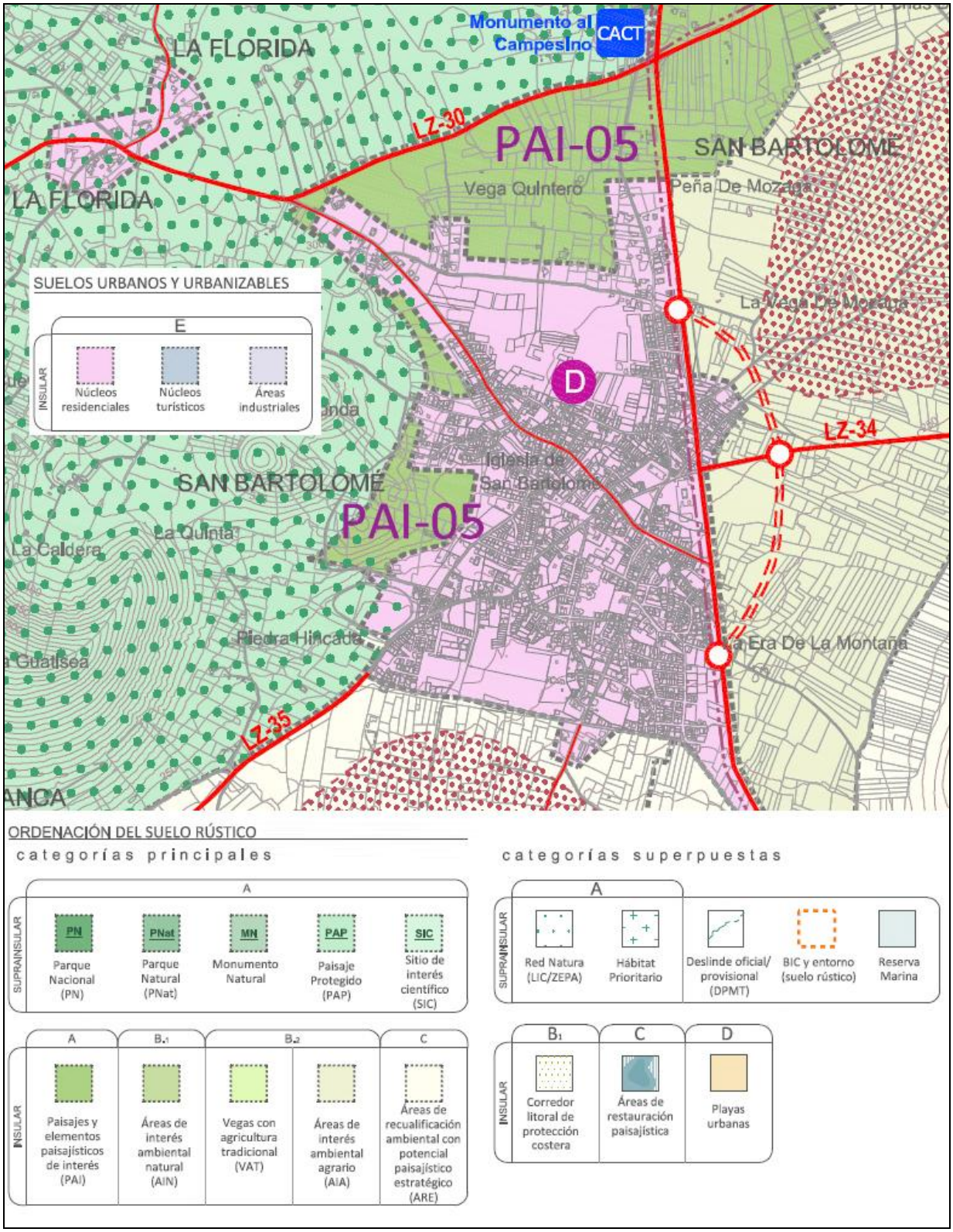
Plan Insular de Ordenación de Lanzarote 1.991.

En el actual Avance del Plan Insular de Ordenación se encuentra en fase de re-elaboración y nuestro ámbito se recoge de la siguiente manera:

Suelos Urbanos y urbanizables dentro de núcleo residencial. (Ver planos anexos)



Normativa vigente según Avance del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (2010)



Propuesta según Avance del Plan Insular de Ordenación de Lanzarote (2010)

El suelo que compone el SAU-02 “El Quintero” es compatible con las clasificaciones y categorizaciones del suelo reflejadas en el planeamiento municipal e insular vigente, así como en tramitación.

1.1.9.2.- Los condicionantes que en su caso se deriven de otros instrumentos de ordenación territorial.

No existen instrumentos de ordenación territorial que condicionen e impidan el desarrollo de este Plan Parcial.

1.1.9.3.- Las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

Dentro de las afecciones de las legislaciones sectoriales se ha de aclarar que cotejando el Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote (1.991) y el estudio realizado por SENER, de las servidumbres del aeropuerto de Lanzarote, al objeto de abordar inversiones en la zona (2.009); no existen afecciones en el Sector SAU-02 de San Bartolomé, relativas a las Servidumbres del Aeropuerto de Lanzarote, ni de otras legislación sectorial de aplicación.

Imagen 4-11. Servidumbres Aeronáuticas publicadas en el vigente Plan Director del Aeropuerto de Lanzarote (julio-2001)

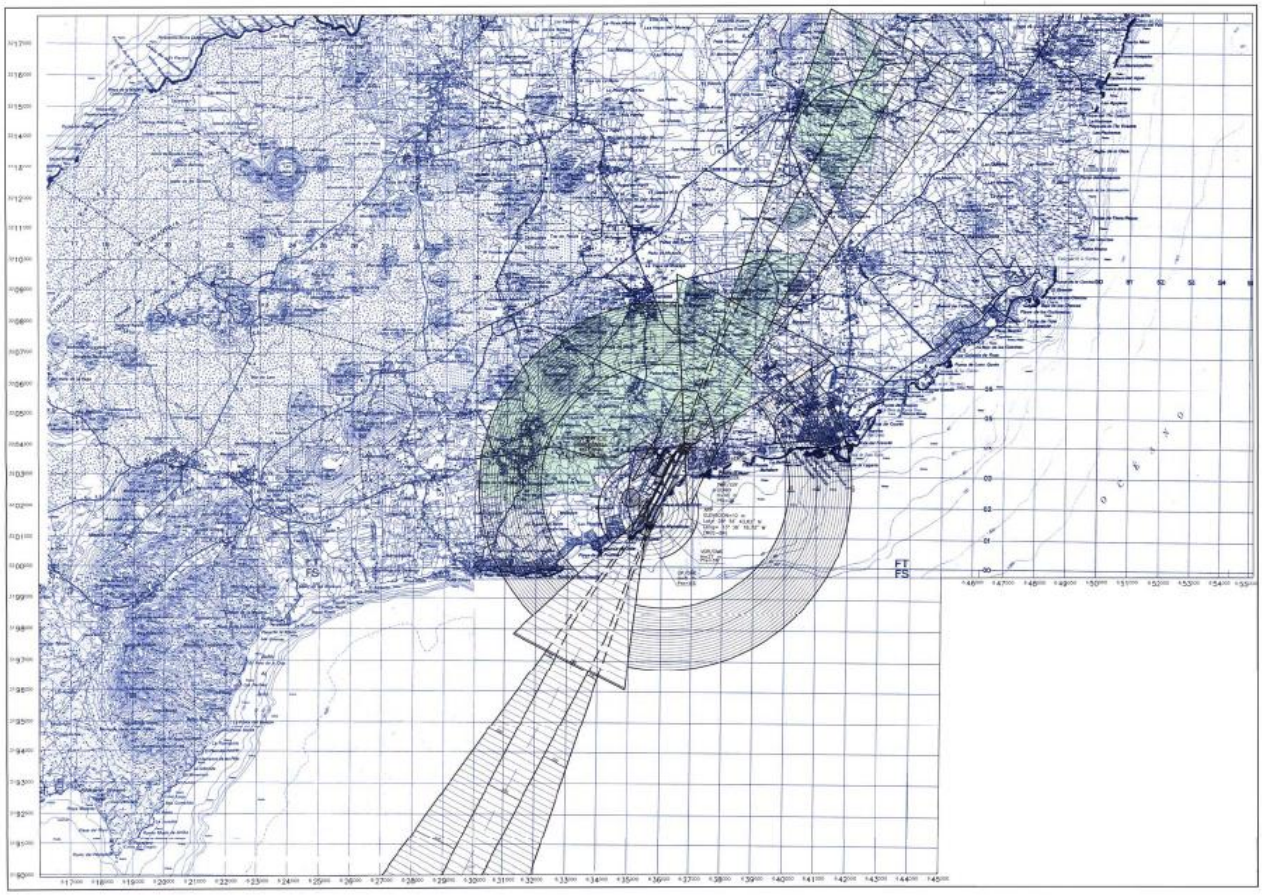
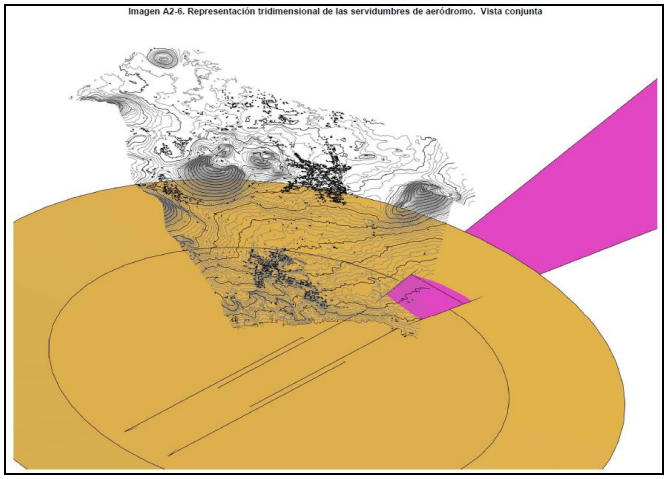


Imagen A2-6. Representación tridimensional de las servidumbres de aeródromo. Vista conjunta



Fuente: SENER .Estudio de servidumbres del aeropuerto de Lanzarote

Tabla 8-1. Resumen Estudio

UNIDADES ACTUACIÓN	SERVIDUMBRES AERÓDROMO	SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS	SERVIDUMBRES OPERACIONALES	RUIDO	ZONA SERVICIO AEROP.	LIMITACIONES A LAS UNIDADES ACTUACIÓN
U.A 1	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	NO APLICA
U.A. 2	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	NO APLICA
U.A. 3	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	NO APLICA
U.A. 4	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	NO APLICA
U.A. 5	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	NO APLICA
U.A. 6	CÓNICA	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	EDIFICIOS COLINDANTES
U.A. 7	CÓNICA	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	EDIFICIOS COLINDANTES
U.A. 8	CÓNICA	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	EDIFICIOS COLINDANTES
U.A. 9	CÓNICA	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	MAYORES ALTURAS
U.A. 10	CÓNICA	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	MAYORES ALTURAS
U.A. 11	CÓNICA	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	MAYORES ALTURAS
U.A. 12	CÓNICA	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	MAYORES ALTURAS
U.A. 13	HORIZONTAL INTERNA	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	EDIFICIOS COLINDANTES
U.A. 14	HORIZONTAL INTERNA	TACAN	SIN AFECCIÓN*	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	EDIFICIOS COLINDANTES
U.A. 15	HORIZONTAL INTERNA	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN*	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	EDIFICIOS COLINDANTES
U.A. 16	HORIZONTAL INTERNA	TACAN	SIN AFECCIÓN*	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	EDIFICIOS COLINDANTES
U.A. 17 R	SIN AFECCIÓN	LOC ILS	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	SIN AFECCIÓN	APANTALLAMIENTO

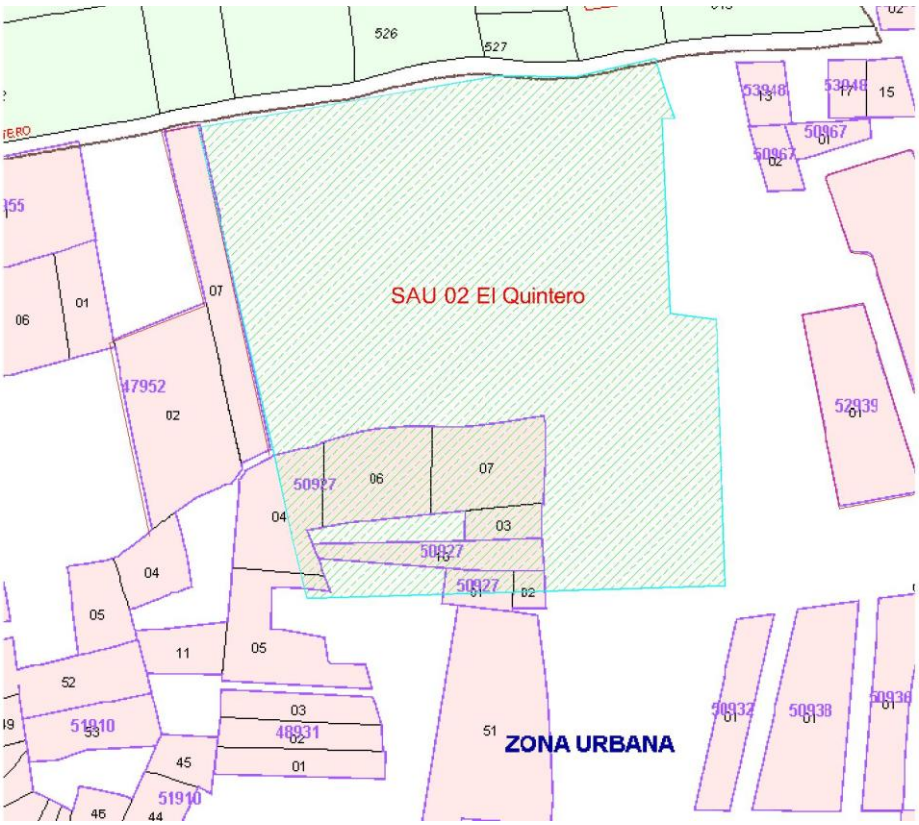
Tabla 9-1. Tabla Resumen

UNIDADES ACTUACIÓN	AFECCIONES A LAS SERVIDUMBRES	OBSERVACIONES	ALTURAS MÁXIMAS	USO POSIBLE
U.A 1	SIN AFECCIÓN	SIN LIMITACIÓN REAL	SUPERFICIES LIMITADORAS CON ALTURAS SUPERIORES A 100 m	CUALQUIER USO
U.A. 2	SIN AFECCIÓN	SIN LIMITACIÓN REAL	SUPERFICIES LIMITADORAS CON ALTURAS SUPERIORES A 100 m	CUALQUIER USO
U.A. 3	SIN AFECCIÓN	SIN LIMITACIÓN REAL	SUPERFICIES LIMITADORAS CON ALTURAS SUPERIORES A 100 m	CUALQUIER USO
U.A. 4	SIN AFECCIÓN	SIN LIMITACIÓN REAL	SUPERFICIES LIMITADORAS CON ALTURAS SUPERIORES A 100 m	CUALQUIER USO
U.A. 5	SIN AFECCIÓN	SIN LIMITACIÓN REAL	SUPERFICIES LIMITADORAS CON ALTURAS SUPERIORES A 100 m	CUALQUIER USO
U.A. 6	AERÓDROMO	ALTURA DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES = 2 PISOS	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **6 m**	CUALQUIER USO
U.A. 7	AERÓDROMO	ALTURA DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES = 2 PISOS	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **6 m**	CUALQUIER USO
U.A. 8	AERÓDROMO	ALTURA DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES = 2 PISOS	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **6 m**	CUALQUIER USO
U.A. 9	AERÓDROMO	ELEVACIÓN MÁXIMA 315 m	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **30 m**	CAULQUIER USO
U.A. 10	AERÓDROMO	ELEVACIÓN MÁXIMA 315 m	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **35 m**	CUALQUIER USO
U.A. 11	AERÓDROMO	ELEVACIÓN MÁXIMA 315 m	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **40 m**	CUALQUIER USO
U.A. 12	AERÓDROMO	ELEVACIÓN MÁXIMA 315 m	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **60 m**	CUALQUIER USO
U.A. 13	AERÓDROMO + RADIOELÉCTRICAS	ALTURA DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES = 2 PISOS	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **6 m**	CUALQUIER USO
U.A. 14	AERÓDROMO + RADIOELÉCTRICAS	ALTURA DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES = 2 PISOS	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **6 m**	CUALQUIER USO
U.A. 15	AERÓDROMO + RADIOELÉCTRICAS	ALTURA DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES = 2 PISOS	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **6 m**	CUALQUIER USO
U.A. 16	RADIOELÉCTRICAS	ALTURA DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES = 2 PISOS	ALTURA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA **6 m**	CUALQUIER USO
U.A. 17 R	RADIOELÉCTRICAS	LA PERMITIDA MEDIANTE APANTALLAMIENTO	LA ALTURA MÁXIMA SERÁ LA DE LA EDIFICACIÓN QUE SIRVE DE PANTALLA EN 150m EN SENTIDO OPUESTO AL QUE SE ENCUENTRA EL AERÓDROMO Y EN UN RADIO DE 150m EN CUALQUIER DIRECCIÓN CON ALTURA DECRECIENTE CON PENDIENTE DEL 10 %. VÉASE APARTADO 4.5.1	CUALQUIER USO

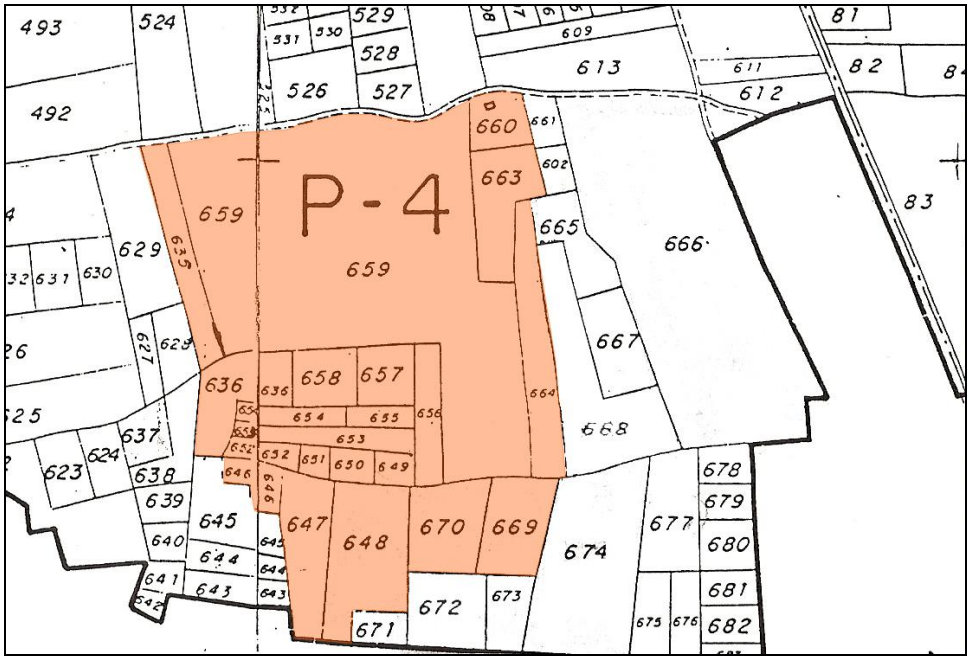
Fuente: SENER. Estudio de servidumbres del aeropuerto de Lanzarote (2.009)

1.1.10. Relación de propietarios y la superficie e identificación de las fincas afectadas.

El área afectada por el plan parcial, es la que aparece en la imagen, en la que se ha realizado un montaje sobre la cartografía catastral a día de 7 de enero de 2011, del polígono 4 de San Bartolomé. Algunas de las fincas afectadas no están inscritas catastralmente, pero han podido ser identificadas por otros medios.



Como por ejemplo el catastro de 1.991 según plano adjunto:



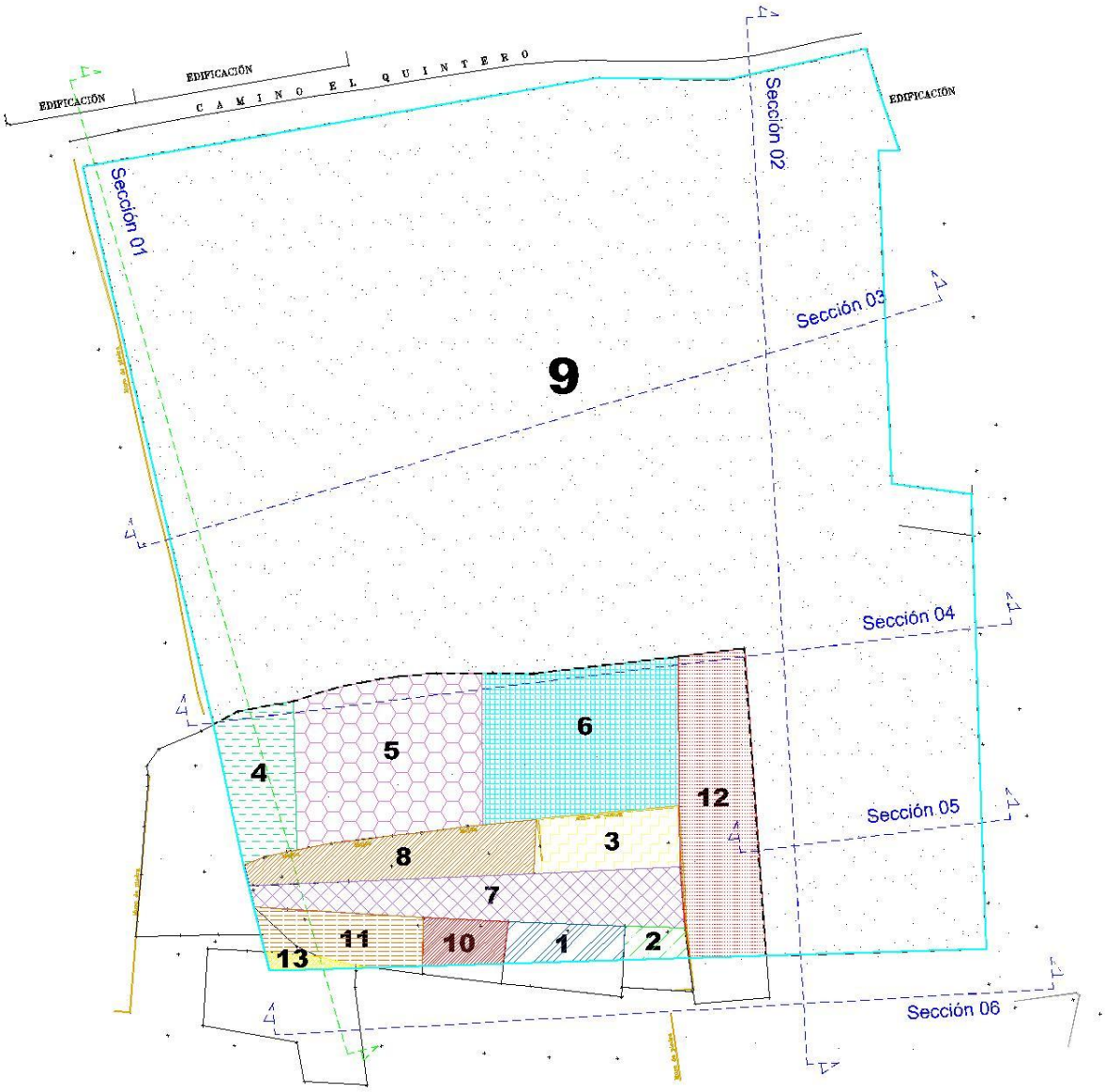
A continuación se relacionan los propietarios de las fincas afectadas, recogidas en el CATASTRO de 2011 y en la cartografía del catastro 1991, según trabajo de campo realizado mediante el levantamiento topográfico:

Nº	REFERENCIA CATASTRAL	Nombre Propietarios	Sup Total Cat. m2	Otros documentos	m2	Sup Total comprobada topográfico (m2)	Sup Afectada %	Sup Afectada m2	% total
1	5092701 FT 3059 S 0001 FQ	LEON TEJERA CECILIA. H. Carmen de leon	611			**352,38** de 620,03	**56,83**	**352,38**	**0,689**
2	5092702 FT 3059 S 0001 MQ	BRITO RODRIGUEZ, MARIA. H. casimiro de leon	285			**157,51** de 321,13	**49,02**	**157,51**	**0,308**
3	5092703 FT 3059 S 0001 OQ	DE LEON ROCIO, MARIA ISABEL	600			**646,67**	**100**	**646,67**	**1,265**
4	5092704 FT 3059 S 0001 KQ	PEREZ GONZALEZ, RAFAELA	2.282			**789,47** de 2282,01	**34,59**	**789,47**	**1,544**
5	5092706 FT 3059 S 0001 DQ	PEREZ GONZALEZ CARMEN	2.282			**2282,85**	**100**	**2282,85**	**4,465**
6	5092707 FT 3059 S 0001 XQ	PEREZ GONZALEZ, GEORGINA	2.282			**2282,3**	**100**	**2282,3**	**4,464**
7	5092710 FT 3059 S 0001 XQ	LEON GARCIA PURA Mª DEL PINO	1.334			**1435,35**	**100**	**1435,35**	**2,807**
8	municipio 19 Poligono 4 parcela 9001 (984 m2) no catastrada	herederos Fortunato de León Rocio: JUDITH DE LEON MARTÍN		Catastro 1991 Fincas **654 y 655**	902,41	**955,05**	**100**	**955,05**	**1,868**
9	no catastrada	**Ayuntamiento de San Bartolomé**				**39445,28**	100	**39445,28**	**77,15**
10	no catastrada	hros. Casimiro de León de León		Catastro 1991 **Finca 651**	450	**293,83** de 380,43	**77,23**	**293,83**	**0,575**
11	no catastrada	Francisco Perera Curbelo		Catastro 1991 **Finca 652**	900	**617,69** de 633,21	**97,54**	**617,69**	**1,208**
12	no catastrada	Gonzaléz Luzardo, María. Herederos		Catastro 1991 **Finca 656**	1980	**1787,51** de 2050,09	**87,17**	**1786,82**	**3,495**
13	no catastrada	Clotilde Perera de León		catastro 1991 Finca 646	1190	**83,40** de 1194,73	**6,9**	**83,4**	**0,163**
	SUMA TOTAL							**51128,60**	**m2**

Relación final de los propietarios afectados por el Plan Parcial del Quintero- Sector nº 2 y la posición en relación al área de intervención

Nº	Nombre Propietarios	Sup Afectada %	Sup Afectada m2	% total	
1	León Tejera Cecilia. H. Carmen de León	56,83	352,38	0,689	%
2	Brito Rodríguez, María. (Herederos. Casimiro de León)	49,02	157,51	0,308	%
3	De León Rocío, María Isabel	100	646,67	1,265	%
4	Pérez González, Rafaela	34,59	789,47	1,544	%
5	Pérez González Carmen	100	2282,85	4,465	%
6	Pérez González, Georgina	100	2282,3	4,464	%
7	León García Pura Mª del Pino	100	1435,35	2,807	%
8	(herederos Fortunato de León Rocío): Judith De León Martín	100	955,05	1,868	%
9	**Ayuntamiento de San Bartolomé**	100	39445,28	77,15	%
10	hros. Casimiro de León de León	77,23	293,83	0,575	%
11	Francisco Perera Curbelo	97,54	617,69	1,208	%
12	González Luzardo, María. Herederos	87,17	1786,82	3,495	%
13	Clotilde Perera de León	6,9	83,4	0,163	%
			51.128,60	100	%

Plano detallado de fincas que componen el SAU-02 El Quintero



1.2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.2.1.- Objetivos y Criterios de la Ordenación en relación, en su caso, con los definidos en el planeamiento de rango superior para el área de ordenación.

El presente Plan Parcial se desarrolla de acuerdo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Bartolomé, que son el instrumento de ordenación urbanística vigente en el Municipio.Resultaron aprobadas definitivamente el día 19 de Julio de 1.995, publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias de 30 agosto de 1995 y publicada la normativa íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de 9 de Febrero de 1.996 (nº 18.anexo).

Y en coherencia las Normas Subsidiarias, están adaptadas al Plan Insular de Ordenación de Lanzarote, vigente de 1.991, dado que fueron redactadas y aprobadas en 1.995. Los suelos están calificados dentro de núcleos de población no turísticos en **zona de baja densidad**.

Transcribimos el texto de las NNSS en lo referente a nuestra área, que cumple cada uno de estos articulados:

Capítulo XXX.- El Suelo APTO para Urbanizar.

Art.- 143 *Normas de planeamiento.*

El suelo apto para urbanizar es aquel que se puede transformar previa aprobación del correspondiente Plan Parcial y la ejecución de la infraestructura urbanística de acuerdo a su urbanización. Le serán de aplicación toda la normativa que con carácter general establece estás normas.

Art.-144 *Tipos de actuación.*

a.- planes parciales

Su objeto es el desarrollo de las normas en los sectores de suelo declarados aptos para su urbanización.

Se redactaran conforme a lo dispuesto en el art. 83 de la ley del suelo y el cap. 5 del titulo 1 del reglamento de planeamiento, sin que en ningún caso se puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

b.- proyectos de urbanización.

En las zonas aptas para la urbanización, tienen por objeto la realización material de las determinaciones de los planes parciales.

Los proyectos de urbanización deberán ser redactados de acuerdo con el art. 53.2 del Reglamento de Planeamiento y las determinaciones de Plan Parcial.

Art.- 145 *En las presentes normas se califica suelo apto para urbanizar de uso residencial dentro de los límites del núcleo poblacional de San Bartolomé y de uso Industrial al norte de la carretera de Arrecife-Yaiza.*

Art.- 146 *Determinaciones y documentos.*

Los planes parciales deben de contener las determinaciones y documentos especificados en los artículos 45 al 63 del reglamento de planeamiento.

En los proyectos de urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de planeamiento, así como todas las determinaciones que para la urbanización contienen estas normas.

Las reservas de suelo para dotaciones se ajustará a lo dispuesto por el anexo al reglamento de planeamiento para cada caso particular.

Los planos incluidos en los planes parciales se harán a escala mínima de 1:2000 a excepción de los planos de situación que se harán a escala 1:5000.

Art.- 147 *Delimitación de sectores de actuación.*

Los sectores de actuación aparecen delimitados en la documentación gráfica de las presentes normas.

Art.- 148 *Sistemas de actuación.*

Los planes parciales promovidos por la iniciativa privada se actuará por el sistema de compensación definido en los artículos 157 a 161 de la ley del suelo y los artículos 157 a 185 de reglamento de gestión urbanística.

La corporación podría acordar y actuar a través de los otros sistemas de actuación legales.

Art.- 149 *Etapas y Programa de actuación.*

El plan de etapas dada las reducidas dimensiones de los diferentes sectores de uso residencial se fija en una etapa única de 4 años de duración máxima.

El plan de etapas garantizará la puesta en servicio de las reservas de suelo para dotaciones, los servicios de abastecimiento de agua, electricidad, teléfono y saneamiento, así como los viales con calzada y aceras pavimentadas.

Art.- 150 *Normas de planeamiento y urbanización.*

a) Se observará la normativa que con carácter general se establecen en estas normas para los núcleos de población, así como las determinaciones de reglamento de planeamiento y sus estándares urbanísticos.

b) Se deberán mantener las condiciones compositivas dominantes en las zonas colindantes, tanto en la trama viaria como en la parcelaria, así como en la localización de los equipamientos, se deberá dar continuidad a la malla viaria.

c) Regirá la normativa que con carácter general determinan estas normas y en particular las siguientes:

C 1.- Sectores de Uso Residencial. (sectores 1-9)

C 1.1.- Tipología: viviendas unifamiliares aisladas o adosadas hasta un máximo de 4 viviendas.
C 1.2.- Edificabilidad bruta: 0,30 m2/m2
C 1.3.- Parcela mínima: 200 m2
C 1.4.- Frente mínimo de parcela: 10 m
C 1.5.- Ocupación máxima de la parcela: 10 m
C 1.6.- Altura máxima: 2 plantas o 7,00 m a cubierta plana, 9,00 m a cumbrera. De la superficie total edificable, un mínimo del 65% se edificará en planta baja y un máximo del 35% en planta alta.
C 1.7.- Longitud máxima de fachada: 20 m, en viviendas unifamiliares aisladas o pareadas y 30 m. en agrupaciones de hasta 4 viviendas.
C 1.8.- Retranqueos mínimos 3 a viales y 2 a linderos.
C 1.9.- La superficie de la parcela no ocupada por la edificación deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.

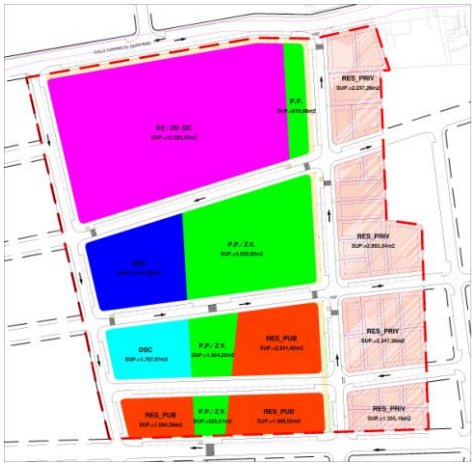
1.2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ADOPTADA.

El área objeto de este Plan Parcial se pretende transformar para obtener las dotaciones y equipamientos necesarios en el casco del municipio, integrándolos con un nuevo conjunto residencial, en el que la vivienda pública supone una decidida apuesta. Este ámbito desde un punto de vista dotacional y de espacios libres, se convertirá en una zona que trasciende el propio sector de suelo, constituyendo una pieza básica en el núcleo de San Bartolomé. Hemos planteado 4 propuestas de ordenación denominadas A, B, C y D.

Opción A

Opción B

Opción C



Opción D

De las diversas soluciones de ordenación del sector que fueron sometidas a análisis y consideración se determina como más idónea la **propuesta A** por diversas razones. En esta solución se cumplen las necesidades de dotar de un **Colegio de Primaria** al núcleo de San Bartolomé, junto a la demanda existente de **Centro de mayores** y **Viviendas de promoción pública.**

Con la morfología y la topografía que presentan los terrenos y teniendo en cuenta el planeamiento vigente, se organiza básicamente el sector en dos viarios principales paralelos desarrollados de este a oeste, denominados como calle El Zurrón y el Camino el Quintero, con calles de nueva creación en el

interior del ámbito trasversales que unen al núcleo central del SAU-02 con el casco antiguo del núcleo, lo que permite formar un anillo rodado para el tráfico de vehículos con conexiones a la LZ-20 a través del Camino del Quintero y a la calle Calderetas, vías de entrada y salida del núcleo.

También se pretende consolidar una red deportiva peatonal-ciclista que se entrelaza con las zonas Verdes, presentando una mejora en la distribución de flujos. Dichas zonas verdes estructuran la parcelación al distribuirse de norte a sur en el ámbito generadora de una conexión verde y amable que permite el paseo, disfrute y el camino a los diferentes equipamientos proyectados de uso educativo, sanitario, social, cultural y comercial.

Esta solución nos crea unas manzanas separadas por las mencionadas zonas verdes en la que se ubican parcelas de distinto tamaño, según su situación. Las parcelas y su dimensión atienden a la normativa vigente y las necesidades actuales.

Viabilidad económica de las 4 opciones

La primera opción A, que es la elegida se ha estudiado pormenorizadamente en esta memoria en un estudio económico particular, (1.5) Las demás opciones (b,c y d) planteadas no son tan diferentes a la elegida y la variación económica es mínima a la relacionada en este punto, por lo tanto el presupuesto es muy similar y es posible la ejecución económica, siendo las 4 opciones viables desde el punto de vista económico. Tan sólo en la opción D, aparece una calle nueva que divide una de las parcelas y que se estima un sobrecoste mayor aproximado del 5%,, en el resto de opciones los costes de urbanización y gestión son casi idénticos a la Opción A.

1.2.2.1. ESTRUCTURA URBANA.

La estructura urbana resultante de la ordenación tiene como elemento clave en su definición el trazado propuesto, es decir, la especial articulación entre el sistema de espacios públicos y el sistema de espacios edificables donde las zonas verdes que cruzan de norte a sur el sector y las calles actúan como elementos estructurantes y jerarquizados del sector de ordenación y la parcela como elemento mediador entre trazado y tipo.

Las claves compositivas y articuladoras de la estructura urbana que se propone son las que a continuación se relacionan:

1.- Conectividad con la trama urbana actual y con la propuesta en las normas subsidiarias en coherencia con el planeamiento en tramitación, donde está pormenorizado el estudio viario futuro. La estructura viaria es el elemento básico para la lectura de la ordenación, tanto desde el punto de vista de la eficacia sectorial de la propia red (buen funcionamiento del tráfico) como del logro de la necesaria flexibilidad y racionalidad de la parcelación, como soporte ésta del producto y la actividad que ha de recoger.

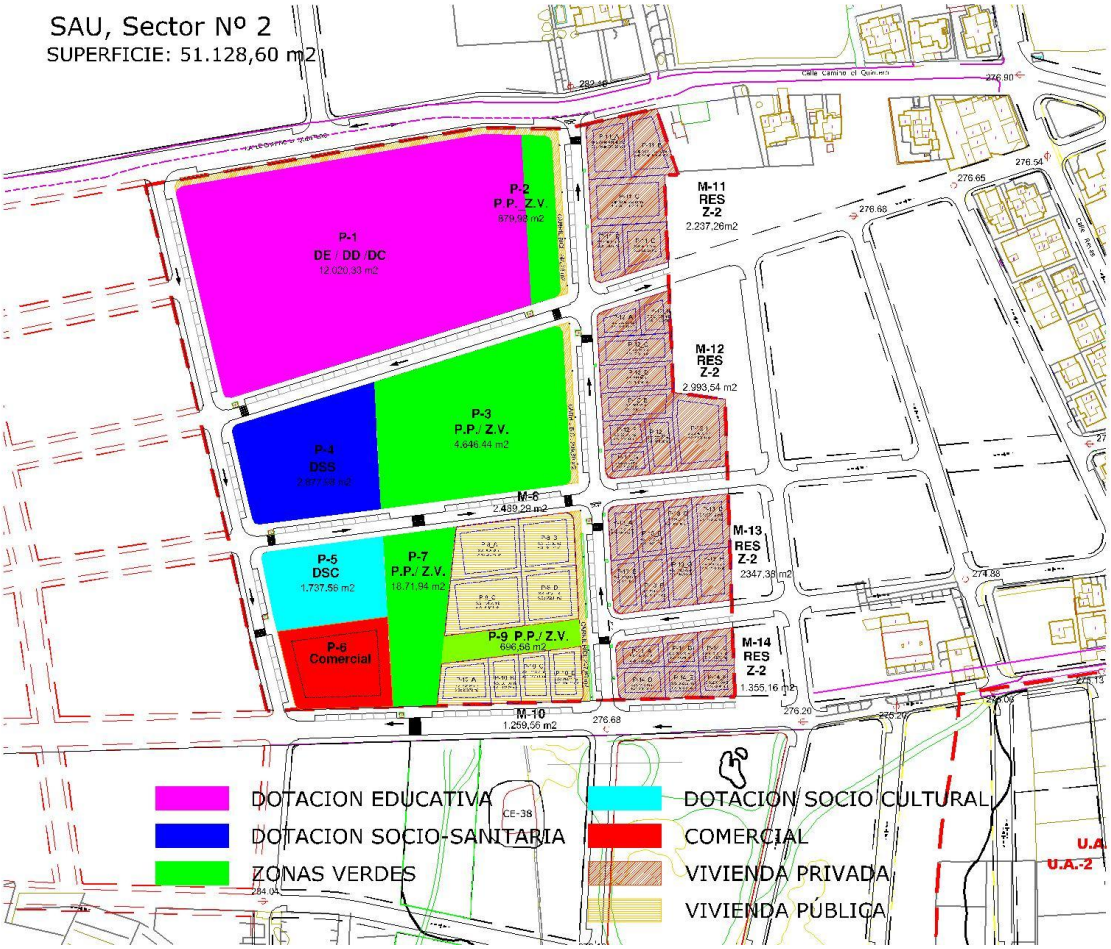
2.- Creación de nuevas zonas verdes dentro del área y nuevas accesibilidades peatonales dentro del propio plan parcial interconectadas a la trama urbana actual.

3.- Organización de parcelas que aporten las necesidades básicas de dotaciones, centro docente, comercial y residencial, con una visión urbana global. Se ha tenido en cuenta la colocación del colegio en unas de las calles preexistentes denominada en la actualidad como “camino El Quintero” de mayor anchura y capacidad de carga, que puedan resolver con solvencia el tráfico viario que genera temporalmente un centro de este tipo. La trama residencial está situada en el este del ámbito hasta completar la trama urbana prevista desde el planeamiento con una visión de terminación de manzanas urbanas residenciales.

Existe una parte de residencial destinadas a viviendas de protección pública, dentro de un una parcela mayor con la posibilidad de interacción con las zonas verdes propuestas en ese espacio. Las parcelas destinadas a dotación socio-sanitaria, dotación socio-cultural y comercial se han situado en el oeste en una calle de nueva creación, conectas por la trama verde y peatonal con el resto.

Por lo demás se ha tenido en cuanta la armonía general de los usos previstos, el análisis del partida, los propietarios de los terrenos y su organización en la futura trama urbana. La organización parcelaria es, junto con la definición de la trama viaria y zonas verdes, el elemento primordial de la ordenación de la zona y de sus actividades.

Esta es la propuesta definitiva del ámbito de actuación SAU-02 “El Quintero”. Aquí están representadas todas las ideas y conceptos comentados anteriormente.

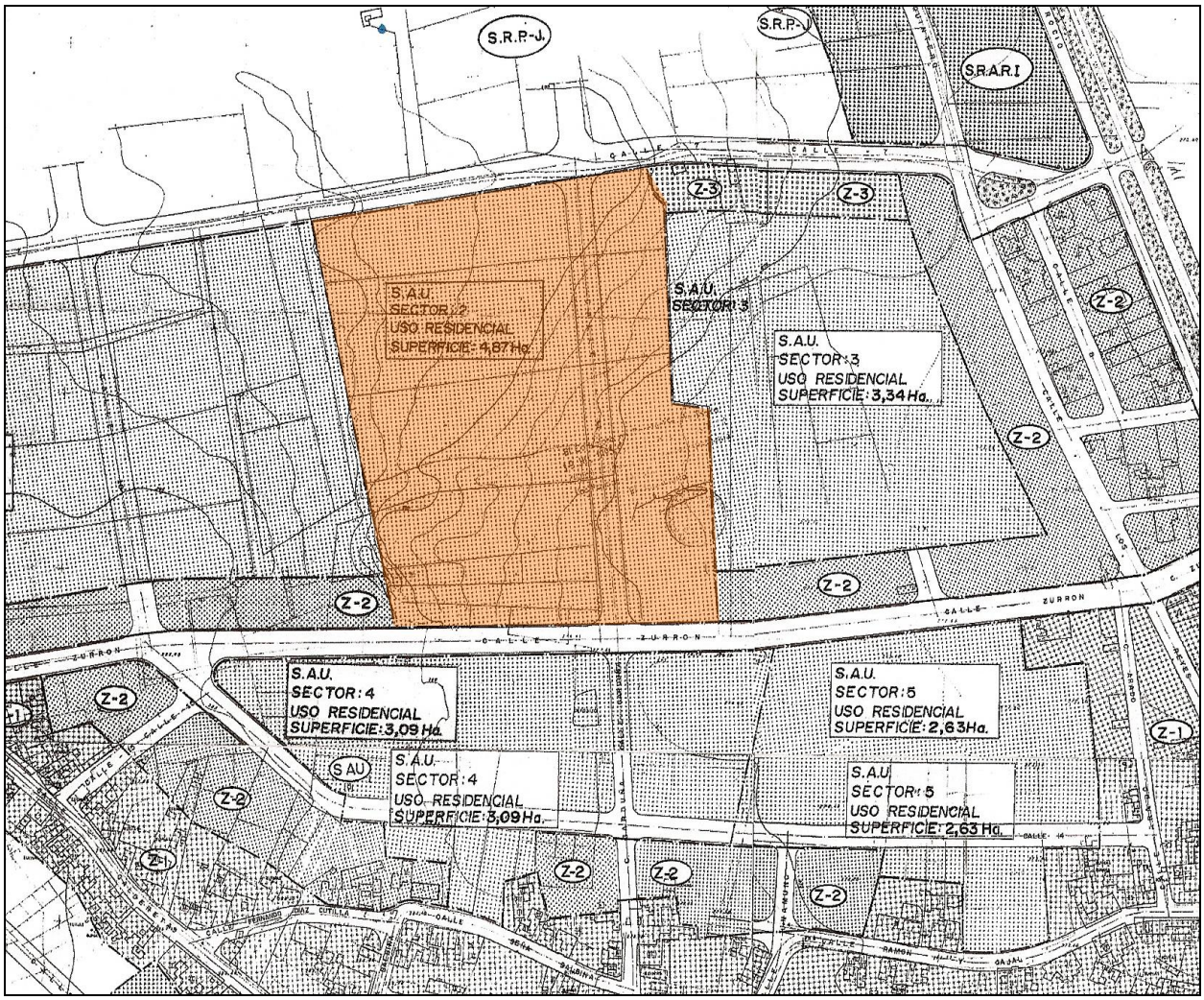


La ordenación permitirá la inserción en la estructura urbana, apoyándose en las parcelas que dan linealidad y conforman el espacio viario, agrupadas en manzanas, tipo ciudad de baja densidad, garantizando una permeabilidad espacial y una continuidad en el nivel de densidad similar al del núcleo de San Bartolomé. La propuesta tipológica residencial que se propone es continuidad de la existente, es decir edificaciones de máximo 2 plantas de altura con garaje en sótano o semisótano según diseño tipológico.

El tratamiento del borde urbano norte lo constituye el camino “El Quintero”, que tal como está predefinido en las normas subsidiarias tiene una anchura prevista final de 15 m una vez ejecutada la urbanización. La presente propuesta permite la integración de equipamientos y de todas las actuaciones dispersas se fundamenta en los criterios derivados del diagnóstico ambiental del territorio que sirve de base a la ordenación, en la clasificación del suelo como urbanizable incorporado a las normas subsidiarias de planeamiento. También hemos tenido en cuenta la ordenación visual y necesidades sociales que puedan generar la actuación consecuencia de esta ordenación.

1.2.3.- Descripción y justificación de las determinaciones de ordenación propuestas.

1.2.3.1.- Coherencia de la ordenación propuesta con el modelo de ordenación del territorio y desarrollo urbano adoptado por las normas subsidiarias (vigente).



El plan parcial es coherente con el planeamiento vigente, según observamos en la documentación gráfica aportada en esta memoria y en los anexos planos. Se pretendía con el planeamiento crear al norte de san Bartolomé el área de expansión del pueblo, donde se crearan las nuevas residencias y servicios que demandaban el municipio, por medio de 5 suelos aptos para urbanizar (SAU). El nuestro es el SAU-02 El Quintero. Definido el uso cómo residencial en las NNSS, donde el uso residencial comparte importancia con uso de dotación variado y espacios libres de expansión municipal.

1.2.3.2.- Adecuación de la ordenación propuesta a las determinaciones de ordenación urbanística estructural contenida en las normas subsidiarias de planeamiento.

El plan parcial se adecúa a lo estipulado en las Normas Subsidiarias, vigentes. Todas las edificaciones se adaptarán a las normas de planeamiento y urbanización aprobadas en la ficha particular del SAU-02 El Quintero o en las generales del planeamiento. Si se realizan modificaciones puntuales de las NNSS que afecten a nuestro ámbito o que sean articulados generales o particulares del SAU-02, se incorporarán las nuevas determinaciones, siempre con el objetivo de la coherencia dentro del planeamiento.

1.2.3.3.- Justificación de las reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos.

El sector nº 2, cumplen con los estándares recogidos en el Art. nº 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

"Artículo 36. *Reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.*

1. *Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:*

a. *En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:*

    1. *Una <u>densidad máxima de 400 habitantes por hectárea</u>, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*

    2. *Una <u>edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros</u> cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.*

    3. *Una <u>reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos</u>, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el <u>50 % corresponderá a los espacios libres públicos.</u> Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.*

    4. *Una previsión de al menos <u>una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria</u>, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.*

b. *En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.*
c. *En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:*

    1. *Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 % de la superficie total ordenada.*
    2. *Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.*
    3. *Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.*

2. *Las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.*
3. *Reglamentariamente, y sin minoración de su superficie, se modularán las reservas de suelo establecidas en este artículo en función de las características de los ámbitos y sectores.*

TABLA DE CUMPLIMIENTOS

EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES		**REGLAMENTO** **Art. 45**	**TR-LOTENC** **Art. 36**	Ley vivienda canarias TR-ley suelo estatal 2008	**PLAN PARCIAL**	CUMPLIMIENTO
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	Docente				12.020,33 m2	si
	Social Sanitario				2.877,98 m2	si
	Social cultural				1.737,56 m2	si
		10 m2 SUELO / 100 m2 CONST. residencial (2671,41m2) >10% sup total (5112,86m2)	Min. 40 m2 suelo / 100 m2 const. 50% e.l. (5908,65 m2)		**TOTAL** **16.635,87 m2**	**CUMPLE**
ESPACIOS LIBRES (10%)	Jardines. Zonas verdes				min. 6.000 m2	si
	Áreas de juego				min.150 m2	si
	Deportivo				min.1.250 m2	si
		10 m2 SUELO / 100 m2 CONST. residencial (1484,13m2)	Min. 40 m2 suelo / 100 m2 50% e.l (5.908,65m2		**TOTAL** **8.457,43 m2**	**CUMPLE**
	Comercial				**1.623,5 m2**	si
	Vivienda Promoción pública			30% Edif Res. (4.184.39m2/c)	**32,25% Edif Res.** **(4.498,62 m2/c)**	**CUMPLE**
	Densidad Máxima		400 HAB / HA		**128 HAB / HA**	CUMPLE
	Edificabilidad bruta-neta Máxima		1,20 m2/m2		**<1,20**	si
	Edificabilidad Bruta Resi. Máxima NNSS			0,30 m2/m2	**0,29 m2/m2**	CUMPLE
APARCAMIENTOS		1 plazas / vivienda parcela >10 viviendas 1 p / 10viviendas 25% plazas públicas plazas de minusválidos			si 136 15	**CUMPLE**

En la tabla relacionada hemos cumplido también con lo exigido en el **Texto Refundido de la Ley de Suelo. Aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.** El porcentaje de reserva destinado para viviendas de régimen de protección pública cumple con lo estipulado en el articulado, según tabla de cumplimiento de superficies y que relaciono en este momento del Texto Refundido:

TÍTULO II.
BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO.

Artículo 10. *Criterios básicos de utilización del suelo.*

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

a. Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

b. Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, ***con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública*** *que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el <u>30 % de la edificabilidad residencial</u> prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

Es necesario tener en cuenta también la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento del Sector que se describe en el artículo 71 que habla sobre el régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado, del Texto Refundido LOTENC,00.:

Artículo 71*. Régimen jurídico del suelo urbanizable ordenado.*

1. El establecimiento para el suelo urbanizable de su ordenación pormenorizada determina:

Ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, como participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para materializar el 10 % del aprovechamiento del sector.

La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 59 y en el número 3 de este artículo, tal como resulten precisados por el planeamiento de ordenación urbanística y en los términos del sistema de ejecución que se fije.

La afectación legal de los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento.

La habilitación para el ejercicio de los derechos determinados en el artículo 58 y en el número 2 de este artículo.

Mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse en el suelo urbanizable ordenado otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales y las correspondientes a sistemas generales. Los Ayuntamientos, sin que se haya realizado previamente la recepción de las obras de urbanización o se haya garantizado su ejecución, no podrán otorgar licencias de edificación ni proceder a la liquidación o al cobro de tributos por este concepto.

También cumplimos con las reservas de la **Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias,** que nos afecta en el SAU 02 en el artículo 27, que relaciono a continuación:

Artículo 27. *De la afectación de suelo en el planeamiento municipal.*

1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. ***Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial****.*

2. La determinación mínima y obligatoria de afectación de suelo a que se refiere el apartado anterior podrá ser alcanzado por la afectación expresa y vinculante de bienes del patrimonio municipal del suelo del municipio afectado. En este caso, la afectación expresa de esos bienes por el planeamiento, en particular de aquellos que procedan de la cesión obligatoria y gratuita que ordena la legislación urbanística, será causa para reducir proporcionalmente el porcentaje de superficie de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública.

3. La determinación ordenada por el anterior número se establecerá en suelo urbanizable por un período de cuatro años, prorrogables por una sola vez por otros dos años por el ayuntamiento competente a petición del Instituto Canario de Vivienda de conformidad a lo previsto en el artículo 75 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, computándose la iniciación de los plazos, a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, de su modificación o revisión. Cuando se trate de suelo urbano los plazos serán la mitad de los señalados para el suelo urbanizable.

4. Mientras subsistan las determinaciones de afectación, procederá la expropiación forzosa del suelo destinado por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas cuando se incumplan los plazos fijados para la edificación, previa declaración formal de incumplimiento. A tal efecto, la declaración definitiva en vía administrativa del incumplimiento llevará aparejada la utilidad pública de la actuación, la necesidad de ocupación y su carácter urgente. El suelo adquirido debe ser destinado a la construcción de viviendas protegidas, sin que, en ningún caso, pueda ser destinado a vivienda libre o a otro uso privado.

En los casos de incumplimiento, el destino residencial a que está afectado ese suelo no podrá ser alterado mediante la modificación o revisión del planeamiento de desarrollo.

5. Los instrumentos de planeamiento generales establecerán las relaciones de equivalencia y, en su caso, los mecanismos de compensación a favor de la Administración actuante, que deban aplicarse en caso de transformación de vivienda protegida a vivienda libre, siempre que lo sean de conformidad con esta Ley, durante la vigencia del planeamiento y del régimen de protección.

6. En la transmisión de las parcelas lucrativas urbanizadas que hayan sido calificadas como residencial para viviendas protegidas, el precio de venta no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 15 % del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión, deducido de acuerdo al artículo 36 de la presente Ley.

1.2.3.4.- Justificación de que las determinaciones pormenorizadas establecidas no implican una edificabilidad bruta ni una densidad superior a la establecida.

Se cumple con las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias, manteniendo los parámetros recogidos en los siguientes artículos:

NORMAS SUBSIDIARIAS

Art.-150 Normas de Planeamiento y urbanización.

C.1.- Sectores de USO RESIDENCIAL. (Sectores 1 a 9).

c.1.1.- Tipología: viviendas unifamiliares aisladas o adosadas hasta un máximo de cuatro viviendas.

c.1.2.- Edificabilidad bruta: 0,30 m2 /m2.

c.1.3.- Parcela mínima: 200 m2.

c.1.4. - Frente mínimo de parcela: 10 metros.

c.1.5.- Ocupación máxima de la parcela: 60 %

c.1.6.- Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 metros a cubierta plana, 9,00 metros a cumbrera. De la superficie total edificable, un mínimo del 65 % se edificará en planta baja y un máximo del 35 % en planta alta.

c.1.7.- Longitud máxima de fachada: 20,00 metros en viviendas unifamiliares aisladas o pareadas y 30 metros en agrupaciones de hasta cuatro viviendas.

c.1.8.- Retranqueos mínimos: 3.00 metros a viales y 2,00 metros a linderos.

c.1.9.- La superficie de la parcela no ocupada por la edificación deberá ajardinarse al menos en un 50 % de su superficie.

Art.-151 S.A.U. - Cuadro de superficies y usos.

SECTOR	SUPERFICIE	USO
1	7,34 Ha	RESIDENCIAL
2	**4,87 Ha**	**RESIDENCIAL**
3	3,34 Ha	RESIDENCIAL
4	3,09 Ha	RESIDENCIAL
5	2,63 Ha	RESIDENCIAL
6	4,67 Ha	RESIDENCIAL
7	3,84 Ha	RESIDENCIAL

Como se explicó anteriormente con la documentación gráfica de Grafcan consultada, se comprueba que las dimensiones del terreno no coinciden exactamente con las normas subsidiarias que definen 48.700,00 m2. Por ello se encarga un levantamiento topográfico para obtener una medición exacta del ámbito. Según los linderos físicos en el trabajo de campo. La cabida es de 51.128,60 m2. Esta superficie ha sido comprobada y ratificada mediante la comparación con las cartografías municipales, las catastrales y la comprobación “in situ” de los lindes con los propietarios.

SECTOR Nº 2	SUPERFICIES (m2)
NNSS	48.700,00
PLAN PARCIAL	51.128,60

1.2.3.5.- Justificación de los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio.

A continuación se recogen los coeficientes establecidos en el Plan Parcial con las determinaciones del Planeamiento, en coherencia con el Plan General en tramitación, para que no existan diferencias de criterio entre el Plan Parcial y los instrumentos en tramitación.

Según el artículo 60 del TR-Lotenc, los planes parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así que refleje las diferencias de situación y características dentro del ámbito ordenado. El coeficiente de homogeneización de cada área geográfica y funcional diferenciada se determinará por ponderación de los anteriores coeficientes, ajustando el resultado, si fuera preciso, con el objeto de conseguir una más adecuada valoración relativa.

El **aprovechamiento urbanístico de cada área** diferenciada será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de la misma por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo y por el coeficiente de homogeneización, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento. El aprovechamiento urbanístico de un sector o ámbito será la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas sus áreas.

El aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado se expresará en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.
Así pues el cálculo del **aprovechamiento urbanístico medio** se lleva a cabo a través de parámetros que expresan el valor que se atribuye a cada uso y tipología en relación a las demás, a cada ámbito o área geográfica o funcional diferenciada al objeto de homogeneizarla con la finalidad de obtener una adecuada valoración relativa.

Se establece para el cálculo del aprovechamiento global los siguientes coeficientes:

a) Coeficiente de uso global y tipología edificatoria ("u").- Cuantifica la relación de valor entre cada uso y tipología edificatoria previstos en cada ámbito, valorando su aprovechamiento lucrativo. Se valorará entre 0,25 y 1,5, tal y como se justifica a continuación, tras el análisis de las relaciones existentes, de acuerdo con las pautas marcadas por el mercado inmobiliario:

USO RESIDENCIAL

El valor del módulo de vivienda de protección en régimen básico está fijado en 1.223,54 euros/m2e, por tanto:

· Valor de repercusión de viviendas de protección: 1.223,54 euros/m2e

Del valor de mercado podemos deducir que el valor de repercusión de una vivienda colectiva está en torno de los 1.529 euros/m2e; el de una vivienda en hilera es del orden de 1.685 euros/m2e y el vivienda aislada o pareada en 1.850 euros/m2e. Por todo ello, dando un coeficiente unidad a la vivienda colectiva, tenemos:

· Vivienda colectiva 1,00
· Viviendas de protección (1223/1529= 0,80) 0,80

USO TERCIARIO

En el uso comercial será en parcela exclusiva:

El valor del mercado es de unos 2.000 euros/m2e, por lo que adoptamos un coeficiente 1,30. Este mismo valor lo adoptaremos para los bares y restaurantes.

Para el uso de oficinas, habiendo preguntado en varias inmobiliarias de la zona sobre sus precios, llegamos a la conclusión de un valor medio de 1250 euros/m2e, lo que representa un coeficiente de 1250/1529=0,81, por lo que adoptamos el valor de 0,80 para dicho uso.

USO DE EQUIPAMIENTOS

Las parcelas privadas con destino a equipamientos están tasadas a un valor medio de 920 euros/m2e, por lo que se ha aplicado en general el coeficiente de 920/1529= 0,60.

Debemos excepcionar de esta consideración a las parcelas de uso sanitario que están valoradas en el mercado inmobiliario a un valor de repercusión de 1.350 euros/m2e, dada su escasez en el municipio, esto nos lleva a un coeficiente para este uso de 1350/1529= 0,88. Adoptaremos el coeficiente de 0,90.

En relación al uso deportivo abierto, su valor en conformidad al criterio catastral de espacios libres de parcelas, lo ponderamos a un 40% del coeficiente del deportivo cerrado, o sea, 0,40 x 0,60 = 0,24. Adoptaremos el coeficiente de 0,25.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
En resumen se establecen los siguientes coeficientes, según el tipo de uso:

A.- Coeficiente de USO. “u”

Residencial	
Vivienda unifamiliar o colectiva	1,00
Viviendas sociales	0,80
Comercial/ oficinas	1,30
Educativo	0,60
Sanitario	0,90
Servicios Sociales	0,60
Cultural	0,60
Deportivo abierto	0,25
Dotacional público	0,00

b) Coeficiente de intensidad ("i").- Cuantifica la relación de valor entre la intensidad prevista para cada uso lucrativo en cada ámbito. Para su establecimiento se ha formulado un gradiente, entendiendo que la intensidad de uso está directamente relacionada con la densidad de viviendas y el grado de compacidad de la edificación, factores ambos que influyen en la rentabilidad de los costos de la edificación y por ello, en el valor de repercusión sobre el suelo edificable. El gradiente que se propone oscila entre 1 y 1,80, con el siguiente criterio:

Edificabilidad	
Hasta 0,25	1,0
0,25 a 0,50	1,1
0,50 a 0,75	1,2
0,75 a 1,00	1,3
1,00 a 1,40	1,4
1,40 a 1,8O	1,5
1,8O a 2,10	1,6
Mayor de 2,10	1,8

· Coeficiente de localización y forma ("1").- Para fijar el factor de localización se ha establecido, tomando como parámetros de influencia la proximidad al centro urbano y el grado de accesibilidad desde la red principal de comunicaciones. A las mejores condiciones se les otorga el valor 1,2, y a las peores el coeficiente unidad.

Óptimo	1,1
Medio	1.05
Normal	1

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL

USO RESIDENCIAL

El coeficiente de Edificabilidad máximo de las parcelas RESIDENCIALES es:

· Vivienda aislada, pareada, hilera o colectiva. Promoción Privada	1,05
· Vivienda aislada, pareada o colectiva. Promoción Pública	1,20

USO TERCIARIO

El coeficiente de Edificabilidad máximo de las parcelas es:

· Uso dotacional Educativo	1,20
· Uso dotacional socio-sanitario	1,20
. Uso dotacional socio-cultural	1,20
. Uso lúdico-deportivo vinculados a espacio libres-zonas verdes es	0,10.

El coeficiente de Edificabilidad máximo de las parcelas para uso comerciales:

. Uso comercial en parcela exclusiva.	0,85

USO DE EQUIPAMIENTOS

. Uso lúdico-deportivo vinculados a espacio libres-zonas verdes es	0,10.

La **edificabilidad máxima bruta permitida** para el sector 02 “El Quintero”, según el planeamiento es 0,30 con una superficie máxima total de 15.338,58 m2 total construidos de superficie, siendo el aprovechamiento lucrativo de la superficie construida (residencial+comercial) del plan parcial de 15.327,97 m2.

1.2.3.6.- Descripción y justificación del conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el informe de sostenibilidad, incluyendo la justificación del cumplimiento y aplicación de las medidas ambientales establecidas por las normas subsidiarias.

A continuación se va describir las medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el ISA, que se estructura en el apartado 14 de dicho informe.

“ 14.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CONJUNTO DE MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE PLANEAMIENTO

A continuación se exponen una serie de medidas protectoras y correctoras cuyo objetivo es el de minimizar las afecciones que se pudieran producir durante la ejecución del plan parcial, contribuyendo así a una optimización de la variable ambiental.
Se definen como medidas correctoras aquellas propuestas cuyo fin es minimizar el posible impacto que pueda conllevar la aplicación de las determinaciones del Plan. Las medidas se agrupan en tres categorías:
Protectoras: se consideran como tales aquellas propuestas incorporadas en el documento de planeamiento y que cumplen la función de medidas correctoras. Estas medidas preventivas con las que producen una corrección más eficaz, ya que se materializan en el propio proceso de planificación, destinando los terrenos a los usos más adecuados o evitando situar instalaciones o usos impactantes en terrenos de valor ambiental.
Correctoras: tales como se entiende la introducción de nuevas acciones, que palian o atenúen los posibles efectos negativos de algunas determinaciones del Planeamiento.
Compensatorias: estas medidas tratan de compensar los posibles efectos negativos inevitables de algunas de las determinaciones previstas con otros de signo positivo.

14.1. Fase de Obra

a) La Atmósfera
Las emisiones de polvo a la atmósfera generadas en el proceso de movimientos de tierra para la instalación de las infraestructuras serán sin duda uno de los impactos más fáciles de detectar. Su efecto afectará directamente a los trabajadores como a la flora y a la fauna e incluso a las núcleos cercanos al sector de estudio. La medida correctora más efectiva para reducir este efecto perjudicial será la realización de un riego continuo en los viales y áreas de acopios de materiales así como en las superficies de desmontes y terraplenado. La utilización de agua se dosificará al objeto de evitar excesos de riegos que impliquen encharcamientos. Se regará, recurriendo al empleo de camiones cisterna.

b) La Hidrología e Hidrogeología
Para que la maquinaria de trabajo no ocasione pérdidas de aceites o combustibles se intentará que estén en las mejores condiciones posibles. Para ello, los cambios de aceites se realizarán en las zonas correspondientes para tal fin. El aceite usado por la maquinaria pesada que intervengan en las obras, en caso de realizar dichos cambios, deberá ser recogido en recipientes adecuados para posteriormente ser retirados por un gestor autorizado. Se intentará además trabajar en zonas impermeabilizadas.

c) Sustrato Edáfico
Los espacios libres deberán ajustarse a las zonas de mayor calidad agrícola del sector. Aún así, en caso de que dichos suelos, por necesidades de la ordenación, se vean afectados. Se garantizará así, la calidad del recurso.

d) La Vegetación y La Fauna
Durante las obras, la especie mencionada en el epígrafe 8.7, Phoenix.sp, será trasladada a los espacios destinados a zonas verdes como por ejemplo, al paseo peatonal previsto en la parte norte del mismo, este camino hará de transición entre la calle Camino El Quintero y el sector de estudio. El traslado será hecho previo informe de la Dirección General del Medio Natural, para que se tomen las medidas protectoras oportunas, según dicta la Orden 20 de febrero de 1991: la inclusión en dicho anexo implica que según; artículo 3: "Las especies incluidas en el anexo II se declaran protegidas, quedando sometidas a previa autorización de la Dirección General de
Medio Ambiente y Conservación de la Naturaleza así como para su cultivo en vivero, traslado entre islas, introducciones y reintroducciones".

e) Usos del suelo
Por otro lado, los usos de almacenaje de material de laboreo agrícola, y otros, actualmente existentes, requerirán de ubicación alternativa.

g) Impacto paisajístico
En cuanto al impacto paisajístico, el objetivo perseguido es el de disminuir el fuerte contraste que generan algunas urbanizaciones. Para conseguir la integración paisajística, se ha de buscar una configuración final del terreno capaz de restablecer la fisiografía natural alterada. Los criterios básicos recomendados para conseguir la disminución del impacto visual de estructuras parten de considerar los siguientes aspectos:
1. Prevalecerán las líneas curvas sobre líneas y cortes rectos, por producir las primeras menor impacto visual.
2. No se sobrepasará la cota altitudinal de las edificaciones para no destacar visualmente sobre la línea del horizonte.
3. Se recomienda evitar el empleo de carpintería metálica, en especial en balaustradas y puertas exteriores.
4. De manera general, pero especialmente en aquellas partes de mayor exposición visual desde puntos cercanos que concentran mayor número de observadores, se cuidará el acabado de las cubiertas y se recomiendan los colores blancos y verdes propios del paisaje lanzaroteño. Se evitará por lo tanto, los contrastes cromáticos. Se reduce así, el impacto paisajístico.
5. La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias de alumbrado público y viario, señalización, barandillas protectoras, contenedores de basuras, etc.) deberá estar acorde con las características edificatorias existentes.
6. Se deberá evitar y resolver la contaminación visual derivada del tendido eléctrico y telefónico aéreo. Según la normativa del Planeamiento vigente, la canalización del cableado será siempre subterránea. La correcta aplicación de estas medidas constituye la base para la preservación de las unidades paisajísticas y cuencas visuales existentes.

h) Otros impactos

Ruidos y vibraciones
Está comprobado que los ruidos de alta intensidad pueden llegar a provocar sobre las personas y animales, estado de agotamiento, fatiga nerviosa, disminución de rendimiento y pérdida de audición. Igualmente, los ruidos de menor intensidad pueden perturbar a los habitantes de áreas próximas. La principal fuente de ruido durante la fase de obras provendrá de las operaciones de arranque y carga del material, de los desmontes de vías y parcelas. Para evitar esta contaminación acústica, se puede incidir en la organización del tránsito de la maquinaria y de los vehículos, de manera que se controlen los incrementos de los niveles sonoros ocasionados por los mismos con la instalación de silenciadores y otros dispositivos.

Los residuos y escombros
Los residuos sobrantes de las obras serán conducidos a lugares habilitados para ello y a vertederos autorizados.

14.2. Fase Operativa
a) Hidrogeología
Los vertidos de las aguas residuales generados deberán hacerse conforme al Decreto174/1994, de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Publico Hidráulico. El destino último de las aguas residuales debe ser su depuración.

b) La Atmósfera
Las actividades previstas no implican emisiones contaminantes a la atmósfera. Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación.

c) Impacto paisajístico
Las mismas que en la fase de obra.

d) Otros Impactos
Residuos
Para la evacuación de los residuos generados en la fase operativa se dispondrán una serie de contenedores de basura a lo largo de todas las instalaciones. Estos serán conducidos a lugares habilitados para ello y a vertederos autorizados.
Infraestructuras y equipamientos
Respecto a las infraestructuras y equipamientos: La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía. Se recomienda la implantación de sistemas independientes de recogida y evacuación de aguas pluviales y residuales.

14.3. Medidas protectoras ante los Riesgos naturales
A continuación se describen las medidas de protección que son necesarias adoptar para minimizar los efectos que los fenómenos naturales podrían producir sobre la población, los equipamientos y las infraestructuras en el sector de estudio.
Riesgos Geomorfológicos y Geotécnicos
En el sector de estudio se pueden presentar problemas de inestabilidad, en cuanto a sus condiciones geotécnicas presenta condiciones constructivas aceptables en general con problemas de tipo geomorfológico. La urbanización se adaptará lo máximo posible a las particulares condiciones del relieve, limitando los movimientos de tierras y la generación de taludes de desmonte y terraplén, que deberán ser ocultados preferiblemente mediante revestimiento de piedra y empleo de vegetación.

Riesgos Sísmicos
Según se citó anteriormente el epígrafe 8.13.3, el PEIN-Lanzarote valora el riesgo sísmico con un índice de probabilidad como probable y establece un índice de daños previsibles serios. Si se manifestara este riesgo en el futuro, se aplicarán las medidas de protección del plan de emergencia correspondiente.

Riesgos Volcánicos
Según se citó anteriormente el epígrafe 8.13.2, el PEIN-Lanzarote valora el riesgo con un índice de probabilidad como poco probable, es decir, menos de un vez cada treinta años y establece un índice de daños previsibles muy serios, es decir, graves daños materiales o medioambientales, y/o numerosos afectados con posibilidad de algunas victimas mortales. Se aplicarán las medidas de protección del plan de emergencia que corresponda si se manifestara la actividad volcánica.

Riesgos Meteorológicos

Durante episodios de lluvias de fuerte intensidad horaria. La urbanización deberá prever la evacuación de las aguas de escorrentía. Se recomienda la implantación de sistemas independientes de recogida y evacuación de aguas pluviales y residuales.

Además, se deberá aplicar el plan de emergencia que corresponda.

" 15. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL"

15.1. Marco Jurídico

Los Programas de Seguimiento y Vigilancia Ambiental tienen su origen jurídico en la Directiva 85/377/CEE y en el Real Decreto Legislativo 1302/86. La Ley 9/2006 ha hecho suyo este instrumento que habitualmente se utilizaba en los EIA de proyectos, para aplicarlos en la evaluación ambiental de planes y programas. El art. 15 de la Ley 9/2006 estima que los órganos promotores deberán realizar un seguimiento de los efectos sobre el medio ambiente de la aplicación o ejecución de los planes y programas, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. El Informe de Sostenibilidad debe establecer una descripción de las medidas previstas para verificar con prontitud los efectos adversos no previstos. En término técnicos esto se materializa en un Programa de Vigilancia y Seguimiento Ambiental.
Previo al otorgamiento de la licencia de obras correspondientes al proyecto de urbanización, se deberá incluir, con el proyecto de construcción, un plan de trabajo, que deberá ser consensuado con los servicios técnicos del Ayuntamiento, relativo a la puesta en marcha del sistema de control de seguimiento de los parámetros ambientales a vigilar. El ejecutor de las obras deberá disponer de un Técnico Ambiental, en el momento de la ejecución de éstas, que con regularidad de cuenta al Ayuntamiento de la adopción de las medidas adoptadas por el Plan Parcial.
En este plan de trabajo se deberán indicar los momentos de seguimiento de las medidas ambientales señaladas en este Informe, la periodicidad de las comprobaciones, los umbrales de alerta que no deben sobrepasarse y las medidas ambientales complementarias a aplicar llegado el caso.

15.2. Objetivos del programa de seguimiento

Los Objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental son los siguientes:
• Realizar un seguimiento de los impactos, determinando su adecuación a las previsiones de la Evaluación Ambiental.
• Detectar impactos no previstos y articular las medidas de prevención y corrección necesarias.
• Verificar el cumplimiento de las posibles limitaciones o restricciones establecidas.
• Supervisar la ejecución de las medidas protectoras y correctoras y determinar su efectividad, así como realizar un seguimiento del medio para determinar las afecciones a sus recursos.

15.3. Medidas de carácter general.

La vigilancia se realizará sobre aquellos elementos y características del medio para los que se hayan identificado impactos significativos. Para cada elemento del medio impactado, se determinará el ámbito espacial de vigilancia.
La vigilancia se organizará, en lo posible, según las siguientes tareas:
• Recopilación de datos. Presentación, clasificación y archivo de los mismos según formato específico para cada elemento.
• Análisis de los datos recogidos.
• Evaluación de la significación de los niveles de impacto, atendiendo a sus tendencias y a la superación de niveles críticos, así como a la eficacia, en su caso, de las medidas correctoras y a la exactitud y corrección de la evaluación de impactos.
• Planificación y diseño de la respuesta ante las tendencias detectadas.

15.4. Vigilancia durante la ejecución de las obras.

Durante esta fase, la vigilancia se centrará en comprobar la correcta ejecución de las medidas correctoras o protectoras mencionadas anteriormente.
• Vigilancia para reducir la emisión de partículas en suspensión
Se aumentará la frecuencia de riego, se restringirá el paso de maquinaria pesada y se instalarán toldos humedecidos en la caja de los camiones de cara a reducir la emisión de partículas a la atmósfera, al igual que se mojará todo el sector de estudio para evitar que las ruedas de los mismos levanten polvo.

• La vigilancia y protección del sustrato geológico
Se realizará evitando la deposición de los materiales de rechazo. El Director Ambiental de Obra deberá certificar que el Diario Ambiental de la obra recoja los permisos para depositar en vertedero de escombro y/o su destino a instalaciones de machacado de áridos para su reutilización.

• La vigilancia y protección de las condiciones geomorfológicas
Se evitarán la formación de desmontes y terraplenes, así como la alteración de las condiciones geomorfológicas del terreno. Para este fin se desarrollaran desmontes que se ajusten a la superficie, evitando las pendientes.

• La vigilancia y protección de las condiciones hidrológicas superficiales
Se verificará el correcto dimensionamiento y construcción de la red de drenaje.

• La vigilancia y protección de la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Se evitaran los vertidos procedentes de la obra. La realización de los cambios de aceite de maquinaria sobre zonas impermeabilizadas y acondicionadas para estas actividades. En caso de vertido accidental, el Responsable Ambiental de Obra, deberá recoger en el Diario Ambiental de la obra el tipo de vertido y persona encargada de la gestión y afección producida.

• La vigilancia y protección del sustrato edáfico
Se verificará la correcta retirada de los horizontes fértiles. No se retirará una capa de espesor mayor al espesor de la capa fértil.

• Vigilancia y protección de los suelos frente a los procesos erosivos
Se evitara la erosión del suelo. Se aplicarán estabilizadores del suelo si fuera necesario. evidencia patrimonial. Se adoptarán las medidas y disposiciones que se recogen en la Ley 4/1999 Patrimonio Histórico de Canarias para los hallazgos casuales.

15.5. Vigilancia durante la fase operativa

Durante esta fase, la vigilancia se centrará en comprobar la correcta ejecución de las medidas correctoras o protectoras mencionadas anteriormente.
• Impactos de las aguas de escorrentía
Se evitará que las aguas de escorrentía de la urbanización generen impactos en el entorno. Se realizaran obras hidráulicas y se utilizarán materiales en los espacios libres que permitan la infiltración de las aguas.
• Control de la calidad de las aguas
Se evitará la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Se realizará diariamente. Se deberá tener en cuenta las recomendaciones establecidas en la Propuesta de Ordenanza reguladora del uso y vertidos a la red de alcantarillado.
• Contaminación atmosférica
Se evitará la contaminación lumínica. Se tendrá especial cuidado con la instalación de las luminarias, según la Ley 31/1988, de 31 de diciembre sobre protección de la calidad astronómica en Canarias.
• Vigilancia de los residuos
Se atenderá a la correcta gestión de los residuos urbanos. Se tendrá en cuenta el número y distribución de los contenedores en la urbanización. Se contratará un servicio de recogida de residuos.
• Vigilancia de los ruidos y vibraciones
Se controlará el ruido en la urbanización, durante todo el año. Los umbrales de ruido los fijaran las Ordenanzas Municipales de San Bartolomé.

Las medidas ambientales establecidas por las normas subsidiarias.

Son las establecidas en el capítulo X, de las normas de planeamiento municipales de protecciones del medio ambiente, paisaje y patrimonio histórico-cultural., entre los artículos 45 y 50. Son medidas generalistas en el sentido amplio de protección del paisaje.

Siendo lo más destacable para nuestro ámbito el:

Artículo 47 de protección al paisaje relativa a las construcciones.

Dada la importancia del conjunto paisajístico de la isla de Lanzarote se pretende con las normas contenidas en este artículo regular las condiciones estéticas de los edificios como elementos conformadores del paisaje.

Se deberá cumplir las siguientes determinaciones:

1.- Condiciones generales y materiales

La composición estética responderá a la arquitectura tradicional de Lanzarote, en cuanto a volúmenes y materiales y deberán respetar todas las condiciones y determinaciones contenidas en las normas referentes a las condiciones estéticas e higiénicas.

2.- De Conservación

Los propietarios de los inmuebles habrían de mantenerlos en todo momento en perfecto estado de condiciones de ornato y limpieza tanto el elemento principal como cada uno de los accesorios que sean visibles desde el exterior.

3.- De tramitación

a.- Para la concesión de licencia de construcción será preceptivo que la solicitud vaya acompañada del proyecto reglamentario redactado por técnico competente.

b.- La memoria del proyecto deberá incluir una justificación del cumplimiento de las normas en cada uno de sus preceptos de aplicación.

c.- Se expresarán en los planos de fachadas los materiales, texturas y colores que se pretenda utilizar.

d.- En todo caso habrá de exponerse a través de documentación gráfica el modo de que las nuevas construcciones se integran en el paisaje.

Artículo 49 Protección de cauces públicos.

Se prohíbe toda clase de vertidos a cauces públicos a excepción de aguas procedentes de aliviaderos a aguas pluviales o excepcionalmente de aguas residuales depuradas.

Artículo 50 Protección del medio ambiente.

Serán de obligado cumplimiento todas las disposiciones sectoriales relativas al medio físico y al paisaje contenidas en el Plan Insular (art. 3.1.2.1 a 3.1.2.9).

Artículo 50.1 Vertido de aguas y residuos.

Queda prohibido terminantemente el vertido de aguas residuales sin depurar a cauce público o el mar. Las aguas depuradas o bien son reutilizadas o se verterán al mar mediante un emisario submarino.

1.2.3.7.- Descripción de los recursos naturales cuya eliminación o utilización se considere necesaria para la ejecución del planeamiento. en particular, se justificará la cantidad y procedencia de las aguas a emplear así como los métodos o instalaciones previstos para su captación, depuración y reutilización o vertido.

Dentro del Sector nº 2 se procederá a emplear métodos e instalaciones previstos para la captación de agua, su depuración y reutilización como el vertido conforme a lo establecido, en la directiva marco de agua, el texto refundido de la ley de aguas estatal, el reglamento de planificación hidrológica, en la Ley de aguas de Canarias, y el plan Hidrológico Insular, y su trasposición a los instrumentos de planeamiento.

Al tratarse de un plan parcial de dimensiones reducidas, y conforme a las consultas a las instancias insulares, no se tiene previsto realizar instalaciones generales especiales de captación y almacenamiento, que las previstas en la normativa de la edificación. Se tienen previsto la separación de la red de aguas pluviales y la reutilización de esta agua, como la depuración y reutilización de las aguas fecales por medio de la red municipal de saneamiento.

También es reseñable que se encuentran numerosas Phoenix canariensis o Palmera Canaria, plantadas en la década de los noventa del siglo pasado en el día del árbol, que será necesario trasplantar a emplazamientos dentro del mismo sector o en otros lugares idóneos del municipio, dado que afectan principalmente a la parcela prevista para el Colegio de Primaria; por lo que está previsto solicitar las preceptivas autorizaciones al Área de Medio Ambiente del Cabildo de Lanzarote dado que no afecta a demás flora autóctona.

1.2.3.8.- Justificación de la coherencia y factibilidad de la programación temporal establecida en el programa de gestión y ejecución.

Dentro del Programa temporal se prevé que tras la aprobación del Plan Parcial y la modificación puntual de las Normas Subsidiarias con respecto a los suelos urbanizables, que se tramitará simultáneamente, exista un periodo de 4 años para la completa urbanización del sector. En el transcurso del primer año una vez aprobado el Plan Parcial se deberá tramitar el Proyecto de Urbanización que deberá incluir además las conexiones al núcleo fuera del sector así como el Proyecto de Reparcelación.

1.2.4.- ANEXO DE CIFRAS

1.2.4.1.- Superficie del área de ordenación.

DENOMINACIÓN:	**SAU 02 . EL QUINTERO**	
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL	
DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO		
		%
SUPERFICIE TOTAL INICIAL NNSS	**48.700,00**	100
SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL	**51.128,60**	100
SUPERFICIE CON APROV. LUCRATIVO	14.305,41	27,98
SUPERFICIE SIN APROV.LUCRATIVO	36.823,19	72,02
RESIDENCIAL	12.681,91 m2	24,80
RESIDENCIAL PÚBLICO	3.748,85 m2	7,08
RESIDENCIAL PRIVADO	8.933,06 m2	16,86
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,30 m2/m2	0,3
EDIFICABILIDAD NETA RESIDENCIAL	1,20/1,05 m2/m2	
APROVECHAMIENTO MEDIO	<0,30 U.A. / m2 P.P. (0,2984 U.A. / m2)	
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	164	
ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	2 PLANTAS o 7 m	
SUPERFICIE CONSTRUIBLE MAX	**max 15338,58 / P.P. 15327,97**	
PARCELA MÍNIMA	200 m	

Superficies Globales dedicadas a los diferentes usos del suelo en el Plan Parcial.

	USO	SUPERFICIES en m2
	ESPACIOS LIBRES- ZONA VERDE	8.457,43
	DOTACIONAL EDUCATIVO	12.020,33
	DOTACIONAL SOCIO-SANITARIO	2.877,98
	DOTACIONAL SOCIO-CULTURAL	1.737,56
	COMERCIAL	1.623,50
	RESIDENCIAL	12.681,91
Subtotal Subtotal	Suelo parcelas finales Suelo de viario	39.398,71 11.729,89
TOTAL	ÁMBITO PLAN PARCIAL	51.128.60

Aparcamientos previstos del Plan Parcial.

APARCAMIENTOS VÍA PÚBLICA	136 plazas
APARCAMIENTOS VIVIENDAS PÚBLICAS	50 plazas
APARCAMIENTOS VIVIENDAS PRIVADAS	228 plazas
APARCAMIENTOS COMERCIAL	28 plazas
APARCAMIENTOS DOTACIONES	167 plazas

1.2.4.2.- Cuantificación de la capacidad residencial, comercial o terciaria derivada de la ordenación propuesta.

DENOMINACIÓN:			**PLAN PARCIAL "EL QUINTERO"**	**SECTOR Nº 2**
ÁMBITO DE PLANEAMIENTO:			S.A.U02.	
DETERMINACIONES A LA ESTRUCTURA GENERAL DE ORDENACIÓN				
		USO	SUPERFICIE (m2) **SUELO**	**%**
M1	P1	DOTACIONAL EDUCATIVO	12.020,33	22,69
	P2	ZONA VERDE_PP	879,98	1,66
M2	P3	ZONA VERDE_PP	5.008,95	9,45
	P4	DOTACIONAL SOCIO-SANITARIO	2.877,98	5,43
M3	P5	DOTACIONAL SOCIO-CULTURAL	1.737,56	3,28
	P6	COMERCIAL	1.623,50	3,06
	P7	ZONA VERDE_PP	1.871,94	3,53
	P8	RESIDENCIAL PÚBLICO	2.489,29	4,70
	P9	ZONA VERDE_PP	696,56	1,31
	P10	RESIDENCIAL PÚBLICO	1.259,56	2,38
M4	P11	RESIDENCIAL PRIVADO	451,40	0,85
	P12	RESIDENCIAL PRIVADO	457,76	0,86
	P13	RESIDENCIAL PRIVADO	658,24	1,24
	P14	RESIDENCIAL PRIVADO	304,22	0,57
	P15	RESIDENCIAL PRIVADO	365,62	0,69
M5	P16	RESIDENCIAL PRIVADO	235,24	0,44
	P17	RESIDENCIAL PRIVADO	216,78	0,41
	P18	RESIDENCIAL PRIVADO	375,86	0,71
	P19	RESIDENCIAL PRIVADO	373,50	0,70
	P20	RESIDENCIAL PRIVADO	365,82	0,69
	P21	RESIDENCIAL PRIVADO	221,47	0,42
	P22	RESIDENCIAL PRIVADO	228,30	0,43
	P23	RESIDENCIAL PRIVADO	277,79	0,52
	P24	RESIDENCIAL PRIVADO	698,75	1,32
M6	P25	RESIDENCIAL PRIVADO	273,54	0,52
	P26	RESIDENCIAL PRIVADO	274,05	0,52
	P27	RESIDENCIAL PRIVADO	273,42	0,52
	P28	RESIDENCIAL PRIVADO	355,62	0,67
	P29	RESIDENCIAL PRIVADO	276,37	0,52
	P30	RESIDENCIAL PRIVADO	276,37	0,52
	P31	RESIDENCIAL PRIVADO	274,86	0,52
	P32	RESIDENCIAL PRIVADO	343,11	0,65
M7	P33	RESIDENCIAL PRIVADO	243,62	0,46
	P34	RESIDENCIAL PRIVADO	206,95	0,39
	P35	RESIDENCIAL PRIVADO	230,35	0,43
	P36	RESIDENCIAL PRIVADO	271,39	0,51

	P37	RESIDENCIAL PRIVADO	202,56	0,38
	P38	RESIDENCIAL PRIVADO	200,1	0,38

	39.398,71	76,35
viario/peatonal	11.729,89	23,65
TOTAL	51.128,60	100,00

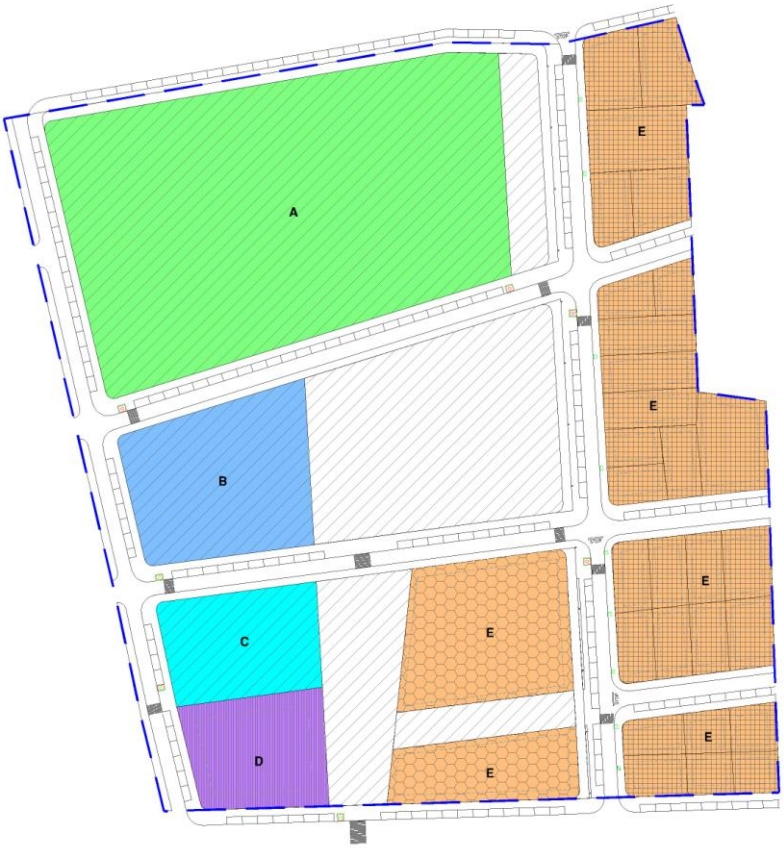
1.2.4.3 Superficie ocupada por cada recinto de igual uso pormenorizado, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.

		SUPERFICIE (m2)	MAXIMA EDIFICABILIDAD		coeficiente de ponderación		
		SUELO	COEFICIENTE	"u" Uso	"i" intensidad	"l" Localización	
	P1	12.020,33	1,2	no lucrativo	no lucrativo	no lucrativo	
M1	P2	879,98	0,1	no lucrativo	no lucrativo	no lucrativo	
	P3	5.008,95	0,1	no lucrativo	no lucrativo	no lucrativo	
M2	P4	2.877,98	1,2	no lucrativo	no lucrativo	no lucrativo	
	P5	1.737,56	1,2	no lucrativo	no lucrativo	no lucrativo	
	P6	1.623,50	0,85	1,3	1,3	1,1	11,91215636
	P7	1.871,94	0,10	no lucrativo	no lucrativo	no lucrativo	
M3	P8	2.489,29	1,20	0,8	1,4	1,05	16,31187329
	P9	696,56	0,10	no lucrativo	no lucrativo	no lucrativo	
	P10	1.259,56	1,20	0,8	1,4	1,05	8,253671979
	P11	451,40	1,05	1	1,4	1,1	3,389310457
	P12	457,76	1,05	1	1,4	1,1	3,437064145
M4	P13	658,24	1,05	1	1,4	1,1	4,942356481
	P14	304,22	1,05	1	1,4	1	2,076561863
	P15	365,62	1,05	1	1,4	1	2,495669411
	P16	235,24	1,05	1	1,4	1	1,605714327
	P17	216,78	1,05	1	1,4	1	1,479709028
	P18	375,86	1,05	1	1,4	1,1	2,822122792
	P19	373,50	1,05	1	1,4	1,1	2,804402871
M5	P20	365,82	1,05	1	1,4	1,1	2,746738041
	P21	221,47	1,05	1	1,4	1	1,511722292
	P22	228,30	1,05	1	1,4	1	1,558342888
	P23	277,79	1,05	1	1,4	1	1,896154493
	P24	698,75	1,05	1	1,4	1,1	5,246523443
	P25	273,54	1,05	1	1,4	1	1,867144606
	P26	274,05	1,05	1	1,4	1	1,870625792
	P27	273,42	1,05	1	1,4	1	1,866325503
M6	P28	355,62	1,05	1	1,4	1,05	2,548781395
	P29	276,37	1,05	1	1,4	1	1,886461778
	P30	276,37	1,05	1	1,4	1	1,886461778
	P31	274,86	1,05	1	1,4	1	1,876154735
	P32	343,11	1,05	1	1,4	1,05	2,459120366
	P33	243,62	1,05	1	1,4	1	1,662914999

M7	P34	206,95	1,05	1	1,4	1	1,412610866
	P35	230,35	1,05	1	1,4	1	1,572335892
	P36	271,39	1,05	1	1,4	1	1,852469016
	P37	202,56	1,05	1	1,4	1	1,382645358
	P38	200,1	1,05	1	1,4	1	1,365853753

parcelas	39.398,71		100 %
viales	11.729,89		
	51.128,60	Edif. residencial	13.878,34
		Edif. total	37.528,63

1.3.- NORMATIVAS



A	CENTRO DOCENTE		Z-0 (Q)
B	DOTACIÓN SOCIO-SANITARIO		Z-1 (Q)
C	DOTACIONAL SOCIO-CULTURAL		Z-2 (Q)
D	COMERCIAL		Z-C (Q)
E	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PAREADA O COLECTIVA		

ORDENANZAS

Las ordenanzas de aplicación en el Plan Parcial son las que se recogen dentro de las fichas que a continuación se relacionan, junto a lo recogido en la memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Bartolomé y la normativa sectorial de aplicación. En caso de duda o falta de referencia, se aplicará los criterios de garantía del interés general frente al particular.

ORDENANZA	Z-0 (Q) (P.P. EL QUINTERO) SECTOR Nº 2
DEFINICIÓN	Terrenos de carácter institucional ocupados o destinados para uso de edificaciones destinadas a dotaciones públicas.
NÚCLEO DE APLICACIÓN	SAN BARTOLOMÉ. SECTOR 2 DEL QUINTERO

CONDICIONES DE VOLUMEN	Z-0 (Q)

Las presentes condiciones solo podrán ser variadas en casos excepcionales debidamente justificados y con la aprobación previa del ayuntamiento.

ALINEACIONES	Las definidas en la presente ordenanza con las excepciones que se establezcan en las Ordenanzas Generales de Edificación.
OCUPACIÓN	60%
EDIFICABILIDAD	Dependiendo del uso tendremos: - Uso Educativo-deportivo: 1,00 m2/m2 - Uso Social / Sanitario: 1,00 m2/m2. - Uso Deportivo exclusivo: 0,10 m2/m2. - Uso Cultural: 1,00 m2/m2. - Uso Zonas Verdes públicas: 0,10 m2/m2.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas y 7,00 mts a cualquier rasante, según NNSS . En casos excepcionales y previo acuerdo municipal se podrá llegar a las cuatro plantas.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Se permiten en las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Generales de Edificación. El sótano y/o semisótano no se computará en la edificabilidad de la parcela.
SEPARACIÓN LINDEROS	Se definen expresamente para las parcelas con uso dotacional en el plano de alineaciones del PLAN PARCIAL.
APARCAMIENTOS	Una plaza por cada 100 m2 construidos.

CONDICIONES DE USO	Z- 0 (Q)

USOS CARACTERÍSTICOS	Dotacional: Dotaciones y equipamientos públicos.
USOS TOLERADOS	Terciario: Comercial en planta baja, deportivo, oficinas, sanitario, social y cultural.
USOS PROHÍBIDOS	Los no mencionados como característicos o tolerados.

ORDENANZA	Z-1 (Q) (P.P. EL QUINTERO) SECTOR Nº 2
DEFINICIÓN	Edificación Aislada, pareada o pequeñas agrupaciones **(Vivienda de Protección)**
NÚCLEO DE APLICACIÓN	SAN BARTOLOMÉ

Las presentes condiciones solo podrán ser variadas en casos excepcionales debidamente justificados y con la aprobación previa del ayuntamiento.

CONDICIONES DE VOLUMEN	Z-1 (Q)

ALINEACIONES	La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación y los linderos libres según parcela y uso.
PARCELA MÍNIMA	200 m2 con fachada mínima de 10 m.
OCUPACIÓN	60 %
EDIFICABILIDAD	1,20 m2/m2.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas y 7,00 mts a cualquier rasante, según NNSS
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Se permiten en las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Generales de Edificación. El sótano y/o semisótano no se computará en la edificabilidad de la parcela.
SEPARACIÓN A LINDEROS	≥ 2,00 a linderos y ≥ 3,00 a vial, comprobación con linderos del plano de alineaciones del PLAN PARCIAL.
APARCAMIENTOS	Una plaza por vivienda.
TIPOLOGÍA	Aislada, pareada o agrupaciones según NNSS.

CONDICIONES DE USO	Z-1 (Q)

USOS CARACTERÍSTICOS	Residencial permanente con destino a viviendas.
USOS TOLERADOS	- Terciario: Comercial en planta baja - Industrial: pequeña industria no molesta ni insalubre. - Dotacional: Todos.
USOS PROHÍBIDOS	Los no mencionados como característicos o tolerados.

ORDENANZA	Z-2 (Q) (P.P. EL QUINTERO) SECTOR Nº 2
DEFINICIÓN	Edificación Aislada, pareada o pequeñas agrupaciones según NNSS.
NÚCLEO DE APLICACIÓN	SAN BARTOLOMÉ

Las presentes condiciones solo podrán ser variadas en casos excepcionales debidamente justificados y con la aprobación previa del ayuntamiento.

CONDICIONES DE VOLUMEN	Z-2 (Q)

ALINEACIONES	La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación y los linderos marcados en la planimetría según parcela.
PARCELA MÍNIMA	200 m2 con fachada mínima de 10 m.
OCUPACIÓN	60 %
EDIFICABILIDAD	1,05 m2/m2.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas y 7,00 mts a cualquier rasante, según NNSS
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Se permiten en las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Generales de Edificación. El sótano y/o semisótano no se computará en la edificabilidad de la parcela.
SEPARACIÓN A LINDEROS	≥ 2,00 a linderos y ≥ 3,00 a vial. comprobación con linderos del plano de alineaciones del PLAN PARCIAL.
APARCAMIENTOS	Dos plazas por vivienda y una plaza por local comercial o porción de 100 m2 de superficie edificable.
TIPOLOGÍA	Aislada, pareada o agrupaciones según NNSS.

CONDICIONES DE USO	Z-2 (Q)

USOS CARACTERÍSTICOS	Residencial permanente con destino a viviendas.
USOS TOLERADOS	- Terciario: Comercial en planta baja - Industrial: pequeña industria no molesta ni insalubre. - Dotacional: Todos.
USOS PROHÍBIDOS	Los no mencionados como característicos o tolerados.

ORDENANZA	Z-C (Q) (P.P. EL QUINTERO) SECTOR Nº 2
DEFINICIÓN	Edificación Aislada. **Comercial**
NÚCLEO DE APLICACIÓN	SAN BARTOLOMÉ

Las presentes condiciones solo podrán ser variadas en casos excepcionales debidamente justificadas y con la aprobación previa del ayuntamiento.

CONDICIONES DE VOLUMEN	Z-C (Q)
ALINEACIONES	La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación y los linderos marcados en la planimetría según parcela.
PARCELA MÍNIMA	200 m2 con fachada mínima de 10 m.
OCUPACIÓN	60 %
EDIFICABILIDAD	0,85 m2/m2.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas y 7,00 mts a cualquier rasante, según NNSS
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Se permiten en las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Generales de Edificación. El sótano y/o semisótano no se computará en la edificabilidad de la parcela.
SEPARACIÓN A LINDEROS	≥ 2,00 a linderos y ≥ 3,00 a vial. comprobación con linderos del plano de alineaciones del PLAN PARCIAL.
APARCAMIENTOS	Dos plazas por local comercial o porción de 100 m2 de superficie edificable.

CONDICIONES DE USO	Z-C (Q)
USOS CARACTERÍSTICOS	Comercial
USOS TOLERADOS	- Terciario: oficinas - Industrial: pequeña industria no molesta ni insalubre. - Dotacional: Todos.
USOS PROHÍBIDOS	Los no mencionados como característicos o tolerados.

Normativa Común

1) Toda vivienda, oficina, comercio o industria deberá estar dotada de aljibe en su subsuelo para el uso diario de los habitantes o usuarios de las edificaciones en las siguientes condiciones:
   - Viviendas: 150 litros/habitante/día, con reserva de tres (3) días, por lo que será necesario dotar de 450 litros por habitante de reserva.
   - Zonas comunes: Se dotará de 500 litros por cada 1.000 m2
   - Locales: Depende del uso del mismo
   - Oficinas: Será necesario dotarla de 100 litros/trabajador/día, con reserva de tres (3) días por lo que será necesario dotarla de 300 litros por trabajador de reserva.
   - Industria: Depende del uso de la misma.
2) En parcelas que admitan la construcción de un sótano por sus dimensiones, será obligatorio ubicar las plazas de aparcamientos en el mismo.
3) Los locales, oficinas y plantas sótanos y semisótanos estarán dotados de patios técnicos para la ventilación de los mismos o el paso de las instalaciones a cubierta, con el fin de evitar la aparición de elementos añadidos en fachada antiestéticos y facilitar el cumplimiento de las normativas sectoriales.
4) Es necesario la presentación de proyectos de calidad y con resultados formales contemporáneos que se adapten a la esencia de la arquitectura blanca lanzaroteña.
5) Las zonas verdes serán compatibles con canchas polideportivas descubiertas, previo acuerdo municipal, siempre que se cumplan los estándares mínimos legales para espacios libres.
6) Se permite en la zona de retranqueo desarrollar la rampa de acceso al garaje en sótano con las dimensiones mínimas marcadas en el Decreto de Habitabilidad de Canarias, así cómo la compartimentación de la misma para dos o más parcelas.
7) Se podrá ocupar más de lo previsto en superficie en planta sótano siempre se que respeten los retranqueos, basándose siempre en la mejora de la funcionalidad del garaje.
8) El acceso a la azotea está permitido sólo para mantenimiento, quedando expresamente prohibido toda instalación vista a nivel de calle desde una altura de 1,80 cms. desde el punto más desfavorable de la vía pública, lo cual deberá ser justificado expresamente en el proyecto de obra.
9) Los materiales deben ser de primera calidad. Para las edificaciones colectivas, los elementos o cuerpos de fábrica de la planta baja (mínimo 1,80 m), deberán estar revestidos con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento. Esta condición se exigirá en la totalidad de la fachada, en los edificios colectivos.

10) Todos los huecos principales que se dispongan deberán disponer de elementos fijos, batientes o enrollables, que tamicen u oculten la luz exterior, fijos de la propia obra, integrados en la estética general del edificio.

11) La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, deben ser coherentes con el entorno, pudiendo adaptar los materiales a los usos actuales.

13) Los elementos de las cajas de registro de las compañías suministradoras deberán estar integradas en los elementos constructivos de las edificaciones o perímetros.

14) Cuando se pretenda construir promociones de viviendas aisladas, pareadas o pequeñas agrupaciones que superen las tres viviendas se deberá presentar el proyecto con variantes tipológicas y formales, con el fin de evitar seriaciones que provocan la pérdida de identidad de los pueblos. 15) Cualquier elemento interpretativo estético propuesto derivado de esta normativa particular deberá ser aprobado por el ayuntamiento, por medio de la presentación de la información técnica suficientemente pormenorizada o de una imagen de la fachada principal propuesta, en la quede perfectamente definido la propuesta.

1.4 PLAN DE ETAPAS

1.4.1.- Descripción de las etapas de ejecución de la urbanización.

La ejecución de la urbanización será en etapa única y su duración será de 4 años, contados a partir de la aprobación del proyecto de urbanización y se considerará concluida una vez sean ejecutados los sistemas generales, la infraestructura y los servicios necesarios para que las parcelas a construir obtengan la consideración de solar.

Los equipamientos previstos de obligada cesión, serán tramitados posteriormente al proyecto de urbanización, pudiendo estar concluidos en el momento de terminar la ejecución de la urbanización, siempre que exista la coordinación necesaria con la administración.

1.4.2.- Justificación de la coherencia del plan de etapas con el resto de determinaciones del Plan.

Se considera una única etapa con una duración de 4 años, este plan parcial plantea la viabilidad de ejecutar las obras de edificación simultáneamente. Bastará para ello el depósito de garantías, ya sean financieras o de cualquier índole que se juzguen suficientes para avalar la terminación de los trabajos de ejecución de la urbanización. En cuanto a las acometidas exteriores al plan, se prevé el comienzo de su gestión tan pronto como sea aprobado el proyecto de urbanización, de tal forma que estén operativos en el mismo instante en que se den por finalizados los trabajos de ejecución del plan.

1.4.3.- Programas de actuación con contenido ambiental.

Los elementos de partida para establecer la estructura urbana de la ordenación, como ya se ha expuesto son los que proceden de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Los programas de actuación ambientales están perfectamente documentados en el informe de sostenibilidad ambiental y en el apartado 1.2.3.6 de la memoria de este Plan Parcial, en estos se describen y justifican el conjunto de medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias incluyendo las justificaciones del cumplimiento y la aplicación de las medidas ambientales establecidas por las normas subsidiarias.

Los trabajos de excavación y movimientos de tierras se deberán ejecutar de forma escalonada a fin de minimizar los efectos paisajísticos que pueden provocar, ejecutando los viales con firmes planos que permitan el libre flujo del jable. Dadas las características de la urbanización, así como de las edificaciones posteriores, puede considerarse como mínima la generación de aguas residuales en la fase de ejecución. En cualquier caso, deberán canalizarse a la red actual de saneamiento. Los residuos sólidos generados en la fase de obra deberán ser evaluados mediante el **Estudios** de Gestión y los Planes de Ejecución de **Residuos** de construcción y demolición. Se retirarán los escombros de construcción para conservar dentro de lo posible la mayor calidad paisajística, en cuanto la emisión de ruidos en la fase de ejecución, no será importante, dado que los núcleos residenciales están relativamente alejados y en cualquier caso deberán ser menores de la normativa específica de ruido.

1.5.-PROGRAMA DE GESTION Y EJECUCIÓN CON SU ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

El estudio económico del plan parcial tiene como objetivo el análisis global de la viabilidad del planeamiento desde la óptica de la rentabilidad económica del mismo. La futura venta de las parcelas, una vez descontados los gastos de ejecución de la urbanización y la ejecución de las parcelas de cesión, ha de generar beneficios a los promotores del plan parcial.

A.- VALOR INICIAL DEL SUELO

Superficie total del sector 51.128.60 m2

Parcelas promocionables:

Residencial Privado	8.933,06 m2
Residencial Público	3.748,85 m2
Comercial	1.623,50 m2
Subtotal	14.305,41 m2

Parcelas de cesión

Espacios libres- zona verde	8.457,43 m2
Dotacional educativo	12.020,33 m2
Dotacional socio-sanitario	2.877,98 m2
Dotacional socio-cultural	1.737,56 m2
Subtotal	25.093,30 m2
Viario, aceras peatonales, carril deportivo	11.729,89 m2
TOTAL	51.128,60 m2

Se puede considerar el valor del suelo rústico en 6 euros/m2, por lo que el valor inicial del suelo es:

51.128,60 m2 x 9 euros/ m2 460.157,40 euros

Se puede estimar como valor inicial del suelo, la repercusión del costo total del mismo sobre la superficie apta para edificar quedando:

460.157,40 euros/ 39.398,71 m2 11,67 euros/m2

B.- COSTE DE EJECUCIÓN:

OBRA

Ejecución material de la urbanización	1.032.230,32 euros
Gastos generales y beneficios industriales	227.090,67 euros
Presupuesto de Ejecución por Contrata	1.259.320,99 euros
IGIC (5%)	62.966,04 euros
TOTAL	**1.322.287,03 euros**

PROYECTOS y DIRECCIONES DE OBRA

Honorarios Estudio de Sostenibilidad Ambiental.	14.300,00 euros
Honorarios de proyecto Parcial Parcial.	25.612,24 euros
Honorarios de proyecto Compensación	23.694,56 euros
Honorarios Proyecto Urbanización.	31.747,45 euros
Honorarios Proyecto Industrial	24.040,00 euros
SUBTOTAL	**119.394,25 euros**
I.G.I.C. (5%)	5.969,71 euros

DIRECCIONES DE OBRA

Honorarios Dirección Proyecto Urbanización	9.524,23 euros
Honorarios Dirección Proyecto Industrial	7.212,00 euros
SUBTOTAL	**16.736,23 euros**
I.G.I.C. (5%)	836,81 euros

TOTAL 142.937,00 euros

VARIOS

Gastos de Tramitación: avales, licencias, etc	29.625,11 euros
Gastos de Gestión: notarios, gestión, venta, etc	17.893,33 euros

La suma de todos los conceptos de **COSTES EJECUCION es de 1.512.742,47 euros**

UN MILLÓN QUINIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS CON CUARENTA Y SIETE EUROS.

C.- GASTOS FINANCIEROS

El costo financiero de la ejecución del Plan Parcial en función del plan de etapas prevista (etapa única en cuatro años), y previendo que las ventas de las parcelas, en el supuesto más desfavorable se realizarán cuando el plan de etapas haya concluido, será, suponiendo un 4 % de gasto financiero:

1.512.747,47 x 16 % = 242.039,59 euros, DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TREINTA Y NUEVE CON CINCUENTA Y NUEVE EUROS.

Por todo ello, podemos resumir los costes de la siguiente forma:

COSTE DE EJECUCION	1.512.742,47 euros
GASTOS FINANCIEROS	242.039,59 euros
TOTAL	1.754.782,06 euros

El costo de ejecución de la Urbanización del Plan Parcial, asciende a la cantidad de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS CON SEIS EUROS.

Para que la viabilidad de la ejecución del Plan Parcial quede correctamente justificada se necesita realizar un comparativo de los costos obtenidos con los valores referentes a los que el suelo puede ser vendido.

VALOR INICIAL DEL TERRENO

11,67 euros/m2 x 39.398,71 m2 / 14.305,41 m2 = 32,14 euros/m2

COSTO DE URBANIZACION

1.512.742,47 euros / 14.305,41 m2 = 105,74 euros/m2

COSTOS FINANCIEROS

242.039,59 euros / 14.305,41 m2 = 16,91 euros/m2

El total repercutido sobre las parcelas que realmente pueden ser vendidas a mercado sería 154,79 euros/m2

De lo que puede afirmarse que la rentabilidad de la ejecución del Plan Parcial está asegurada, ya que por similitud con otras áreas Residenciales, el valor de venta del suelo está por encima de los 210 euros/m2.

PRESUPUESTO

El Presupuesto con estimación global de cada capítulo, en función de la superficie construida, y del comparativo con otros **proyectos de urbanización** es el siguiente:

PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN			
	denominación	euros	%
CAP 1	Desmontes, explanaciones y terraplanados	112.307,76	10,88
CAP 2	Viarios, parques y jardines	380.537,25	36,87
CAP 3	Red de aguas pluviales	42.536,21	4,12
CAP 4	Red de aguas residuales	46.264,76	4,48
CAP 5	Red de agua potable.	74.091,82	7,18
CAP 6	Red de agua de riego.	26.863,03	2,60
CAP 7	Red de incendios	23.891,13	2,31
CAP 8	Red de media tensión	81.697,79	7,91
CAP 9	Red de baja tensión	82.971,13	8,04
CAP 10	Red de alumbrado publico	97.927,43	9,49
CAP 11	Red de telefonía	38.549,32	3,73
CAP 12	Seguridad y Salud	14.993,03	1,45
CAP 13	Varios	9.599,66	0,93
	PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL (PEM)	1.032.230,32	100,00

El presupuesto de ejecución material es de UN MILLÓN TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA CON TREINTADOS CENTIMOS.

1.6 PLANOS DE INFORMACIÓN, DIAGNOSTICO Y ORDENACIÓN

Plano 01.- Situación y Emplazamiento.

Plano 02.- Levantamiento topográfico.

Plano 03.- Secciones del terreno, 1,2,3 y 4.

Plano 04.- Secciones del terreno, 5,6,7, 8 y 9.

Plano 05.- Superposiciones del Plan Parcial.

Plano 06.- Catastral.

Plano 07.- Alternativas de Ordenación planteadas.

Plano 08.- Propuesta definitiva. Plan Parcial. Opción A.

Plano 09.- Plano de Trama Urbana. Alineaciones y Rasantes.

Plano 10.- Tipologías, normativas y usos pormenorizados.

Plano 11.- Red Viaria.

Plano 12.- Trazado de redes de servicios básicos. Saneamiento y aguas pluviales.

Plano 13.- Trazado de redes de servicios básicos. Telecomunicaciones y red de abastecimiento.

Plano 14.- Trazado de redes de servicios básicos. Baja Tensión y alumbrado público.

Plano 15.- Secciones Longitudinales y transversales a viales.

Plano 16.- Movimientos de Tierras.

San Bartolomé de Lanzarote a 01 de Febrero de 2011

Arquitectos

Alberto Lasso Hernández y
Maximiliano Valero Padilla