

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL MEDIO URBANO
PAMU PARCELAS 15 Y 16
S.U.R. GENETO 5 EL GRAMAL
SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

PROMOTOR:
TEPROAR. S.L.

INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS COLEGIADO 18934:
JOSÉ MIGUEL ARAMBARRI PÉREZ

JULIO 2025

ARAMBARRI PEREZ
JOSE MIGUEL -

Firmado digitalmente por
ARAMBARRI PEREZ JOSE
MIGUEL - Fecha: 2025.07.28
14:42:18
+02'00'

ÍNDICE

1.	PAMU PARCELAS 15-16.....	3
1.1.	INTRODUCCIÓN.....	3
1.2.	ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO PROPUESTA. OBJETIVO DEL PAMU... 3	3
1.3.	CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE.	3
1.4.	JUSTIFICACIÓN NECESIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.	4
1.5.	JUSTIFICACIÓN ARTICULO 138 DE LA LEY 4/2007 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS	6
1.6.	DELIMITACIÓN GRÁFICA DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN	8
1.7.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	9
1.7.1.	Introducción	9
1.7.2.	Ordenanza vigente en el Plan Parcial de 2005.....	9
1.7.3.	Ordenanza propuesta.	11
1.7.4.	Comparativa de fichas urbanísticas vigentes y propuestas.	13
1.8.	LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO PROPUESTAS. CLASES DE ACTUACIONES E INICIATIVAS.....	14
1.8.1.	Clase de actuaciones.....	14
1.8.2.	Clase de iniciativa y personas promotoras	15
1.9.	ADJUDICACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA	15
1.9.1.	Introducción	15
1.9.2.	Ámbito de ordenación	15
1.9.3.	Propuesta de gestión	15
2.	VIABILIDAD ECONÓMICA PAMU PARCELAS 15 Y 16	16
3.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	21

1. PAMU PARCELAS 15-16

1.1. INTRODUCCIÓN

El Programa de Actuación en el Medio Urbano PAMU parcelas 15 y 16 en el Sector S.U.R. Geneto 5 de San Cristóbal de la Laguna, tiene por objeto terminar de desarrollar el sector resolviendo la situación de las parcelas 15 y 16. La referencia catastral de la parcela 15 es la 1379801CS7417N0001XE y la referencia catastral de la parcela 16 es la 1478101CS7417N0001RE. El titular de las dos parcelas es Teproar S.L., que es también el promotor del presente Programa de Actuación en el Medio Urbano.

1.2. ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO PROPUESTA. OBJETIVO DEL PAMU

A través del presente documento se propone actuar sobre el medio urbano del S.U.R. Geneto 5 mediante las siguientes actuaciones:

- Concentrar toda la edificabilidad de las parcelas 15 y 16 en la parcela 15, manteniendo así un núcleo jerarquizado y centralizado e identificador del sector en consonancia con lo planteado en el Plan Parcial.
- Dotar a esta nueva parcela 15 de una ordenanza adaptada a las circunstancias derivadas de concentrar los usos permitidos por el Plan Parcial en un único edificio y de incluir el uso residencial, como respuesta a la situación de emergencia habitacional. Esta nueva ordenanza establecerá unas condiciones de uso y volumen.
- En la parcela 16 se desarrollarán las cesiones derivadas de la parcela 15, convirtiendo la manzana en una parcela totalmente pública ajardinada, sirviendo este suelo como un área de transición entre el Suelo Residencial y el sector S.U.R. GENETO 6.

El objetivo es finalizar el desarrollo del sector S.U.R. GENETO 5, devolviendo a la ciudad un espacio en abandono y olvidado, que tiene difícil solución si no se modifica su destino, fomentando la reactivación económica y social del ámbito, y atendiendo a la demanda en constante crecimiento de la falta de viviendas en las Islas Canarias.

1.3. CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE DESARROLLO SOSTENIBLE.

La ordenación urbanística contenida en las actuaciones sobre el medio urbano propuestas, tienen como fin común, la utilización del espacio urbano conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Se trata de fomentar un uso racional del suelo urbano, armonizado con los requerimientos de la economía, empleo y cohesión social, mediante la incorporación de vivienda, equipamientos y espacios libres verdes al sector, y primando la seguridad y respeto del medio ambiente. La actuación propuesta no tiene por objeto consumir más suelo, sino que el producto edificatorio resultante de la ejecución de la ordenanza sea lo más eficiente y eficaz posible, intentando dar respuesta a la emergencia habitacional existente. La materialización de una ordenanza urbanística a través de un edificio ineficiente respecto a la ocupación del espacio no representa el interés común y tampoco justifica el cumplimiento del

principio de desarrollo sostenible. Por ello, a través de este PAMU se propone un ajuste de las ordenanzas que resultan de aplicación al ámbito de intervención.

Este instrumento de ordenación sobre el medio urbano, siguiendo los principios informadores del TRLSRU del 2015 (art.3), contribuye a:

- La preservación del suelo como recurso, empleado de manera eficaz y eficiente;
- Elimina efectos indeseados de la planificación urbanística vigente, como la segregación espacial y la falta de homogeneidad en la trama urbana;
- Fomenta la competitividad y la sostenibilidad económica, social y medioambiental, la cohesión territorial y la eficacia energética y funcional, procurando dotar a la ciudad de un espacio ocupado de modo eficiente;
- Favorecer la dinamización económica y social, rehabilitando espacios urbanos en degradación y olvidados;
- Mejorar la calidad y funcionalidad de los espacios públicos;
- Integrar el tejido urbano mediante la implantación de usos que resultan compatibles y que mejoran la oferta de ciudad, favoreciendo la diversidad de usos;

Además, en términos medioambientales, cumple con los siguientes principios (art. 3.4 LSENPC):

- Principio preventivo, porque se apuesta por una ordenación más sostenible, al mejorarse la eficiencia del espacio ocupado, centralizando los usos y minimizando los impactos sobre el medio natural incorporando mayor superficie de espacio libre verde.
- Principio de mínimo impacto, potenciando la regeneración de un espacio del sector en deterioro y olvido, revertiendo los impactos negativos del mismo.

Por lo tanto, la actuación propuesta cumple con el principio de desarrollo sostenible, tal como ha quedado justificado.

1.4. JUSTIFICACIÓN NECESIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El art. 6 de la Ley de Evaluación Ambiental- en adelante LEA-, que regula el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, establece que:

“1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”*

Asimismo, el art. 86.2 de la Ley del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias- en lo sucesivo LSENPC, literalmente reza del siguiente tenor:

“En el marco de la legislación básica del Estado, serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Los instrumentos de ordenación que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- b) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación.*
- c) Los proyectos de interés insular o autonómico que contengan ordenación.*
- d) La ordenación pormenorizada de un plan general.*
- e) Los planes parciales y especiales que desarrollen planes generales que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica. No obstante, cuando el plan parcial o el plan especial no se ajusten, en todo o en parte, a las determinaciones ambientales del plan general deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria en la parte que no cumplan con las mismas.”*

Por consiguiente, el PAMU Parcelas 15-16 debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica en su modalidad de Simplificada, debiendo elaborarse, por tanto, un Documento Ambiental Estratégico.

El contenido del Documento Ambiental Estratégico se recoge en el artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*

- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

1.5. JUSTIFICACIÓN ARTICULO 138 DE LA LEY 4/2007 DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS

En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:

- a) Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, 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.
- b) Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.

El P.P. del sector Geneto 5, el Gramal, establece una densidad de 0,8 m²t/m²s para el desarrollo del sector, valor muy por debajo de lo permitido por la ley de 1,20 m²t/m²s. Esta circunstancia justifica que, en nuestro caso, la propuesta planteada para la parcela 15 es viable debido al pequeño aumento de edificabilidad y por tanto de población que supone con respecto a los valores urbanísticos generales del sector.

	Superficie ámbito de Dominio Privado del Sector	Edificabilidad	Coeficiente de edificabilidad		
PLAN PARCIAL	60.917 m ²	48.734 m ² t	0,80 m ² t/m ² s		
PROPUESTA	60.917 m ²	50.693 m ² t	0,83 m²t/m²s	<1,20	CUMPLE

La relación de habitantes por edificabilidad estimada en la ley es:

$$400 \text{ hab/ha} = \mathbf{0,04 \text{ hab/m}^2\text{s}}$$



$$0,04 \text{ hab/m}^2\text{s} / 1,20 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{t} =$$

$$\mathbf{0,033 \text{ hab/m}^2\text{t}}$$

máximos habitantes en 1 m² de edificabilidad

- En el Plan Parcial actual tenemos:

$48.734 \text{ m}^2 \times 0,033 \text{ hab/m}^2 = 1624,46 \approx 1625 \text{ hab}$ en el sector de suelo edificado

$1625 \text{ hab} / 60.917 \text{ m}^2 = 0,02667 \text{ hab/m}^2 = \mathbf{266 \text{ hab/Ha(s)} < 400 \text{ hab/Ha(s)}}$

CUMPLE

- En la propuesta tenemos:

$50.693 \text{ m}^2 \times 0,033 \text{ hab/m}^2 = 1689,76 \approx 1690 \text{ hab}$ en la totalidad del sector modificado

$1690 \text{ hab} / 60.917 \text{ m}^2 = 0,02773 \text{ hab/m}^2 = \mathbf{277 \text{ hab/Ha(s)} < 400 \text{ hab/Ha(s)}}$

CUMPLE

- c) *Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 metros cuadrados de edificación de esa reserva, al menos el 50 % corresponderá a los espacios libres públicos. 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.*

Cálculo de las superficies mínimas de reserva para el sector:

SECTOR SUR GENETO 5. EL GRAMAL				
		ESTADO ACTUAL	ESTADO PROPUESTA	
Edificabilidad sector m ² c		48.734	50.693	
Reserva de espacio libres, dotación y equipamiento L.S.E.N.P.C	48.734x40/100	19.493,6 m ² t	50.693x40/100	20.277,2 m ² t
	50% reserva para espacio libre	9.746,8 m ² t	50% reserva para espacio libre	10.138,6 m ² t
	50% reserva para equipamiento y dotaciones	9.746,8 m ² t	50% reserva para equipamiento y dotaciones	10.138,6 m ² t

Comprobación del cumplimiento de los sistemas de espacios libres públicos, dotaciones, equipamientos.

ESTADO ACTUAL		ESTADO PROPUESTA	
Sistema de espacios libres de dominio y uso público	13.936 m ² t	13.936 m ² t	14.765 m ² t
	> 9.746,8 m ² t	829 m ² t	> 10.138,6 m ² t CUMPLE
ESTADO ACTUAL		ESTADO PROPUESTA	
Dotación y equipamiento dominio público y uso público	12.899 m ² s	12.899 m ² s	12.302 m ² s
	> 9.746,8 m ² t	-597 m ² s	> 10.138,6 m ² s CUMPLE

- d) *Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.*

Se justificará durante el proyecto de básico de ejecución de la parcela.

1.6. DELIMITACIÓN GRÁFICA DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.

El ámbito de intervención objeto de las actuaciones sobre el medio urbano contenida en el PAMU están definidas por las siguientes parcelas catastrales:

- 1379801CS7417N0001XE



LOCALIZACIÓN: Calle Corinto 3 (Suelo parcela 15), C.P. 38108 término municipal San Cristóbal de la Laguna, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

USO PRINCIPAL: Suelo sin edificar.

SUPERFICIE CATASTRAL: 633 m².

- 1478101CS7417N0001RE



LOCALIZACIÓN: Calle S.U.R. Geneto 5 (Suelo parcela 16), C.P. 38108 término municipal San Cristóbal de la Laguna, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

USO PRINCIPAL: Suelo sin edificar.

SUPERFICIE CATASTRAL: 856 m2.

Las parcelas son titularidad de la entidad TEPROAR S.L. identificado con el CIF B-38786455 y con domicilio social en la Calle Jose Murphy 5, 1-B, C.P. 38002, término municipal Santa Cruz de Tenerife.

La delimitación gráfica del ámbito de intervención viene definida con más detalle en la Planimetría.

1.7. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

1.7.1. Introducción

Con carácter previo a la propuesta de ordenación, se expone la ordenación vigente que el Plan Parcial, prevé para las parcelas de intervención.

En términos urbanísticos, estamos ante un suelo clasificado por el P.G.O. de San Cristóbal de la Laguna, como Urbanizable Sector S.U.R. GENETO 5. EL GRAMAL.

El Plan Parcial otorga a las parcelas usos pormenorizados claramente definidos. Por un lado, establece una parcela de uso comercial y otra de uso social, en torno a la rotonda del Sistema General Viario SGU19.

1.7.2. Ordenanza vigente en el Plan Parcial de 2005.

El ámbito de intervención dispone de dos tipos de ordenanzas: área de uso de equipamiento socio cultural y áreas de uso comercial.

PARCELA 15 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN: EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL ESC

Uso básico: Art 51 y 52 del Anexo 4 del P.G.O. de San Cristóbal de la Laguna.

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1º Religioso
- 2º Cultural
- 3º Asociativo
- 4º Deportivo

Usos compatibles: Art 51 del Anexo 4 del P.G.O. de San Cristóbal de la Laguna.

Es compatible el uso sanitario asistencial en las categorías 3º, 4º y 5º.

Dominio: Privado.

Tipología edificatoria: Cerrada.

Superficie: 639 m²s.

Edificabilidad máxima: 1278 m²c.

Ocupación: 100%.

Nº de plantas: 2 plantas.

Altura máxima de la edificación: 7,20 m.

Sótano y semisótano: Se permite (Art. 97 apartado 3 de las normas urbanísticas del P.G.O de San Cristóbal de la Laguna).

Aparcamiento: Una plaza como mínimo por cada 100 m² de construcción.

PARCELA 16 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN: EQUIPAMIENTO COMERCIAL ECO

Uso básico: Comercial categoría 3º.

Usos compatibles: Apartado c) artículo 18 Anexo 4 del PGO de San Cristóbal de la Laguna.

- c) Los de categoría 3º (comercio medio independiente) y 4º (gran comercio y agrupaciones comerciales) podrán emplazarse: en áreas destinadas a uso terciario sin uso pormenorizado en el planeamiento general; en edificios exclusivos u ocupando las primeras plantas de inmuebles de uso mixto de zonas residenciales, cuando tengan acceso independiente por calles o espacios libre de uso público de ancho igual o superior a ocho metros para los de categoría 3º y a diez metros para los de categoría 4º o en zonas admitidas dentro del planeamiento de desarrollo.

Tipología edificatoria: Cerrada.

Edificabilidad máxima: 1 m²c/m²edificable.

Superficie: 829 m²s.

Ocupación: 100%.

N.º Plantas: 1 planta.

Altura máxima de la edificación: 4,20 m.

Sótano y semisótano: Se permiten (Art. 97 apartado 3 de las normas urbanísticas del P.G.O de San Cristóbal de la Laguna).

Aparcamientos: Art.26 del Anexo 3 del P.G.O. de San Cristóbal de la Laguna.

Los comercios de categorías tercera y cuarta dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie venta y por cada cincuenta metros cuadrados en caso de comercios alimentarios que superen los cuatrocientos metros cuadrados de superficie de venta.

1.7.3. Ordenanza propuesta.

Dada la singularidad de estas parcelas, se crean ordenanzas nuevas para cada una de ellas, en atención a los usos que se prevén.

En primer lugar, se expone la de la manzana 15, y en segundo lugar las de la manzana 16, donde se crean dos ordenanzas específicas, para cada uno de los usos que en ella se integran.

PARCELA 15 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN: EDIFICACIÓN CERRADA. MANZANA 15

Uso básico: Residencial, Equipamiento Privado y Comercial. En la planta baja el uso básico será el uso comercial, en las plantas primera y segunda, el equipamiento privado, y en las plantas tercera, cuarta y quinta el residencial libre.

Tal como indica el Art. 98 de las normas urbanísticas del P.G.O. de San Cristóbal de la Laguna. Condiciones de uso de la edificación cerrada se permitirá:

- El uso comercial en las categorías 1º, 2º, 3º y 4º.
- Los usos dotacionales en todas sus clases, con la salvedad del uso sanitario de la categoría 1º.

Dominio: Privado

Parcela mínima: Es de aplicación el Art. 95 de las normas urbanísticas del P.G.O de San Cristóbal de la Laguna.

Superficie mínima de parcela: 100 m².

Longitud mínima de lindero frontal: 5 m.

Círculo mínimo inscribible: 5 m.

Tipología edificable: Edificación Cerrada Colectiva. Art.96 Condiciones de Posición. La edificación se colocará sobre la alineación viaria.

Longitud de fachada mínima: Art 97. Condiciones de volumen y forma. No se limita.

Fondo edificable: No se limita.

Nº de Plantas: 6 plantas

Altura máxima de la edificación: 6 Plantas 20,80 m.

Altura mínima: Art. 34 del Anexo 2.

Altura mínima de planta: Planta viviendas 2,5 m; plantas bajas 3,20 m. Art.18 Anexo 3.

Volados: 0,5 m. Art.30 Cuerpos volados. Anexo 3.

Sótanos o semisótanos: Se permiten. Art.28 Anexo 2.

Garajes: 1 plaza por vivienda o 1 plaza mínima por cada 100 m² construidos. Art.19 Aparcamiento. Anexo 3 apartado 3.

PARCELA 16 CATEGORÍA Y CONDICIONES DE USO: ESPACIO LIBRE AJARDINADO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO. MANZANA 16

Uso básico: Espacio libre ajardinado y área de juego. (ELAJ).

Tal como se indica en el art 3 y el art 37 del anexo 4.-Condiciones de uso del P.G.O la Laguna, se cumple con las condiciones de Áreas de juego infantiles y áreas ajardinadas (ELAJ), que son, espacio de uso público de dimensión superior a los doscientos metros cuadrados (200 m²) en los que puede inscribirse un círculo de doce metros (12 mts) de diámetro. Tienen por función el embellecer los entornos urbanos y espacios libres de la red viaria mediante la vegetación, permitiendo la estancia de personas y juegos de niños.

Dominio: Público.

Tipología edificable: No procede.

Ocupación máxima: No procede.

1.7.4. Comparativa de fichas urbanísticas vigentes y propuestas.

PARCELA 15 -VIGENTE					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
639	Equipamiento Social-cultural ESC	Art. 51 Anexo 4	100%	2 m ² c/m ² s	2

PARCELA 15 - PROPUESTA					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
639	Residencial	P1: Equipamiento comercial ECO P2-3: Equipamiento social-cultural ESC P4-5-6: Residencial R	100%	6 m ² c/m ² s	6

PARCELA 16 - VIGENTE					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
829	Equipamiento comercial categoría ECO	Art. 18 Anexo 4	597	1 m ² c/m ² s	1

PARCELA 16 - PROPUESTA					
Superficie parcela	Uso global	Uso pormenorizado	Porcentaje de ocupación	Edificabilidad	Nº planta
829	Espacio libre	ELAJ	-	-	-

1.8. LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO PROPUESTAS. CLASES DE ACTUACIONES E INICIATIVAS.

1.8.1. Clase de actuaciones

El presente PAMU plantea una actuación de regeneración urbana en las PARCELAS 15 y 16. Se agrupan en la parcela 15 los usos previstos de diferentes equipamientos de las parcelas 15 y 16. Además se aumenta la edificabilidad con el fin de contribuir a la solución del problema habitacional que viven las Islas Canarias y que ha obligado a la promulgación del Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Por lo tanto, las actuaciones que se llevan a cabo en cada parcela son las siguientes:

1. **Actuación sobre la parcela 15.** Se materializa un único edificio con la capacidad de absorber las necesidades urbanísticas descritas en el plan parcial para las parcelas 15 y 16. Se aumenta la edificabilidad para viviendas libres. A partir de estos datos, se definen y concretan las determinaciones urbanísticas de aplicación a esta parcela.
2. **Actuación sobre la parcela 16.** Debido al aumento de edificabilidad que se ha producido en la parcela anterior, es necesario dotar de mayor superficie de espacios verdes públicos, según los parámetros del Reglamento, por lo que en esta parcela se genera un espacio libre ajardinado de dominio público.

Esta actuación comporta un incremento de edificabilidad privada en la parcela 15, respecto al planeamiento vigente en las parcelas 15 y 16 de 1.959 m².

Por lo tanto, estamos ante una actuación urbanística con incremento de edificabilidad, en los términos previstos en el apartado 7.1b) TRLSRU, teniendo en cuenta los derechos y deberes exigidos en los arts. 18.2 TRLSRU y 53 y 54 LSENPC. A través de la presente actuación, se mejora la ciudad y la calidad de vida del término municipal, evitando la ocupación innecesaria de espacios libres y se alivia la necesidad de vivienda de la sociedad canaria.

Con esta actuación se puede observar que únicamente se pretende mejorar la ciudad, intentado viabilizar el desarrollo completo del sector, terminando de ejecutar las parcelas 15 y 16. El resto de las parcelas residenciales del sector se encuentran construidas, al igual que las infraestructuras públicas. En definitiva, se trata de mejorar las condiciones del sector S.U.R. GENETO 5. Los viales se encuentran ejecutados y las redes generales están perfectamente definidas, no siendo necesario su reforma o renovación para la implantación del edificio de la parcela 15 que resulta de la ordenación propuesta.

Se pasa de una edificabilidad actual de 1875 m^{2c} (1278 m^{2c} -parcela 15-, 597 m^{2c} -parcela 16) a una edificabilidad propuesta de 3834 m^{2c}.

En cuanto a la justificación del incremento de edificabilidad, hay que partir de las siguientes consideraciones:

- a) Ordenación vigente.
- b) Ordenación propuesta. La ordenanza propuesta nos permite agrupar en un mismo edificio el uso comercial, equipamiento privado y el uso residencial, así como, disponer de plantas sótano.

En este caso y según el encaje que se ha realizado se podrá ejecutar el siguiente programa.

- Planta baja: Superficie Comercial y núcleos de comunicación con resto de plantas.
- Planta primera y segunda: Superficie de equipamiento y núcleos de comunicaciones con resto de plantas.
- Planta tercera, cuarta y quinta: Superficie residencial de vivienda libre.

Y las condiciones de la parcela serían las siguientes:

- Superficie de parcela edificable: 639 m²

1.8.2. Clase de iniciativa y personas promotoras

La iniciativa de las actuaciones es privada (art. 303.4 LSENPC y art. 119 RGESPC), al ser promovidas a instancias de TEPROAR S.L. Se trata de una iniciativa continua (art 121.5 RGESPC).

1.9. ADJUDICACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

1.9.1. Introducción

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 51 y 124 RGESPC se detallarán cada uno de los requisitos necesarios para la tramitación simultánea de la aprobación del PAMU y la adjudicación de su gestión a TEPROAR S.L.

1.9.2. Ámbito de ordenación.

El ámbito de ordenación coincide con la parcela catastral 1379801CS7417N0001XE y 1478101CS7417N0001RE descrita en el PAMU.

1.9.3. Propuesta de gestión.

Se propone la gestión del propietario único adjudicada a TEPROAR S.L., único titular del suelo comprendido en el ámbito de ordenación.

2. VIABILIDAD ECONÓMICA PAMU PARCELAS 15 Y 16

El artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana indica:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

A continuación, se va a proceder al cumplimiento del citado artículo en el orden expuesto en él:

- a) Comparación de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos.

La actuación sobre el medio urbano propuesta en este PAMU pretende otorgar una ordenación acorde a las necesidades municipales, permitiendo que el

proyecto sea viable en términos urbanísticos y económicos. Asimismo, se persigue aumentar la dotación residencial en el sector.

El proyecto se enfoca en cumplir con las exigencias de usos que preveía el Plan Parcial (comercial y equipamientos) para las parcelas 15 y 16 y además aliviar la demanda de vivienda incluyendo el uso residencial.

El plan parcial actual dispone de las siguientes ordenanzas para las parcelas 15 y 16.

- Parcela 16 ordenanza específica: Equipamiento comercial eco
- Parcela 15 ordenanza específica: Equipamiento socio cultural

La actuación sobre el medio urbano a realizar dispone de las siguientes ordenanzas:

- Ordenanza específica: Espacio libre de dominio y de uso público. Manzana 16.
- Ordenanza específica: Edificación cerrada. Manzana 15.

Se aportan a continuación unas tablas basadas en las tablas que se encuentran en apartados anteriores de la memoria como demostración, para cada una de las parcelas:

PARCELA 15	ESTADO ACTUAL	ESTADO PROPUESTA
Superficie parcela	639 m ²	639 m ²
Uso global	Social-Cultural	Residencial
Usos secundarios	-	P1: Equipamiento comercial ECO P2-3: Equipamiento social- cultural ESC P4-5-6: Residencial R
Altura máxima reguladora	2	6
Sup. Techo (Edificabilidad)	1.278,00 m ^{2t}	3.834,00 m ^{2t}
Edificabilidad (m ² c/m ² s)	2	6

PARCELA 16	ESTADO ACTUAL	ESTADO PROPUESTA
Superficie parcela	829 m ²	829 m ²
Uso global	Comercial (categoría 3)	Espacio libre
Usos secundarios	Art.51 Anexo 4	ELAJ
Altura máxima reguladora	1	-
Sup. Techo (Edificabilidad)	597 m ^{2t}	-
Edificabilidad (m ² c/m ² s)	1	-

Innecesidad del estudio del deber legal de conservación

La actuación sobre el medio urbano que se plantea no requiere del análisis del límite del deber legal de conservación, puesto que se ha modificado la ordenación y las parcelas están aún sin ejecutar.

b) Estudio de las determinaciones económicas básicas.

En el presente epígrafe se expone los datos económicos correspondientes a lo propuesto en este PAMU.

La parcela 15 y 16 están actualmente libres de edificación y son propiedad de un solo propietario.

La promoción a desarrollar en la parcela 15 es una operación de promoción inmobiliaria privada, con aparcamiento en sótanos uno y dos, planta baja para usos comerciales, planta primera y segunda para usos de equipamientos privados y el resto de plantas superiores para viviendas en régimen de división horizontal, sin ayudas públicas directas, bajo riesgo y ventura de los promotores y propietarios del suelo, a ejecutar con fondos propios y financiados, parte por adquirentes, parte por entidades de crédito inmobiliario.

En el caso de la parcela 16 nos encontramos ante una actuación destinada para zona ajardinada pública.

Los desarrollos inmobiliarios y de ajardinamiento, se ejecutarán de acuerdo con las exigencias mínimas establecidas en la normativa sectorial que les afecte, en particular el Código Técnico de la Edificación en cuanto a eficiencia energética de la edificación.

Los números principales de la inversión y viabilidad se resumen en el siguiente cuadro:

Análisis de ingresos y gastos: PARCELA 15 y 16			
INGRESOS			
Unidad	Superficie	€/m2	Total
B-Comercial	639,00	1.459,23	932.447,97 €
1º-Equipamiento	639,00	1.459,23	932.447,97 €
2º-Equipamiento	639,00	1.459,23	932.447,97 €
3º-Vivienda	639,00	1.459,23	932.447,97 €
4º-Vivienda	639,00	1.459,23	932.447,97 €
5º-Vivienda	639,00	1.459,23	932.447,97 €
	unidades	€/ud	
Garajes	35	12.000	420.000,00 €
TOTAL INGRESOS			6.014.687,82 €
GASTOS			
Coste Solar			251.152,00 €
Coste construcción	5.112,00	700	3.578.400,00 €
Costes indirectos	3.578.400,00 €	20%	715.680,00 €
Costes urbaniz. directos	829,00	85	70.465,00 €
Costes de gestión, notariales, inscripción en el registro, publicaciones ...			27.481,35 €
TOTAL GASTOS			4.643.178,35 €
UTILIDAD			1.371.509,47 €

c) Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación

La modificación propuesta plantea unas determinaciones urbanísticas que buscan cumplir con las exigencias requeridas por Plan Parcial y a la vez aumentar la oferta habitacional del sector favoreciendo a la población, generado un producto inmobiliario atractivo y funcional.

Por lo tanto, el programa de actuación favorece la inversión económica en el producto inmobiliario y la búsqueda de la rentabilidad adecuada, aportando equipamiento y comercio privado.

Con esta rentabilidad es capaz de financiar la totalidad del coste de la transformación física propuesta, garantizando que no hay impacto en el patrimonio personal de los particulares.

No se prevé la participación de empresas de rehabilitación al tratarse de obras nuevas, la participación directa en la gestión de empresas prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua y/o telecomunicaciones mediante la financiación de la parte de la actuación, ni de participación en las redes que les competen ya que ya se encuentran ejecutadas. Se ha contemplado dentro de los gastos indirectos, los costes de la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) Horizonte temporal

El horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación se estima en 3 años, es decir año 2028.

e) Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración

En la actualidad ambas parcelas disponen de acceso a las redes públicas y todos los servicios urbanos se encuentran a pie de parcela, por lo que la Hacienda Pública no se verá obligada a realizar inversión alguna en la ejecución de esta actuación.

En el siguiente apartado de esta memoria, se ha estimado los ingresos que se obtendrán por las distintas administraciones, así como los gastos de mantenimiento, obteniendo un saldo anual a favor de las Haciendas Públicas, y con ello se considera asegurado el mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana indica:

La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La actuación de este PAMU es completamente privada y por ello los gastos de su ejecución y puesta en funcionamiento de las infraestructuras no suponen ningún gasto para la administración, sin embargo, una vez recibidas ambas parcelas, sí que van a existir ciertos gastos que deberá suplir el ayuntamiento.

Por ello, se estudia a continuación los gastos que van a suponer a la administración local el mantenimiento de toda la actuación, y la prestación de servicios, comparándola con los ingresos que se van a obtener para aumentar la sostenibilidad a lo largo del tiempo.

Se realiza una estimación de los costes derivados del mantenimiento de las infraestructuras: viario, servicios de abastecimiento y saneamiento, recogida de basuras y limpieza de viarios.

- Implantación de infraestructuras

La propuesta de este PAMU supone un aumento de la edificabilidad original del sector entorno a un 3,8 %, valor poco significativo para el conjunto del dimensionado de las infraestructuras existentes en el sector, por lo que no supone gasto añadido para la administración.

- Mantenimiento de infraestructuras

Se ha estimado que el mantenimiento de las infraestructuras viarias y de las zonas libres de uso y dominio público le pueden suponer al ayuntamiento un coste de 1€/m² al año en viario y 1,5€/m² en zonas verdes. En este caso, ya se encuentran construidas las aceras y calzadas en torno a las parcelas, pero sí se aumenta la superficie ajardinada en la parcela 16, que será la que se tendrá en cuenta para el cálculo.

En el caso del mantenimiento de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento este se sufraga mediante las tasas que pagan los contribuyentes.

Las infraestructuras eléctricas y de telefonía una vez ejecutada la obra de urbanización, se entregan a la empresa correspondiente quien se encarga del posterior mantenimiento.

- Prestación de servicios recogida de basuras

La prestación del servicio de recogida de basuras se financia mediante las tasas impuestas por el ayuntamiento a los futuros usuarios, por lo que tampoco supone gastos a las arcas municipales.

RESUMEN DE GASTOS ANUALES

PARCELA 15			
	€/m ²	m ²	Coste anual
Mantenimiento viario	0	0	- €
Mantenimiento zonas verdes	0	0	- €
			- €

PARCELA 16			
Mantenimiento viario	0	0	- €
Mantenimiento zonas verdes	1,5	829	1.243,50 €
			1.243,50 €

Por otra parte, los ingresos que va a obtener la administración derivados de la urbanización y edificación de la parcela 15 van a provenir del cobro de impuestos.

- Impuesto General Indirecto Canario (IGIC). Su importe es el 7 % del PEC de la obra. Se desglosa a continuación y su valor es de 421.028,15 €.
- Impuesto de Construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
Este impuesto grava la ejecución de las obras sometidas a licencia municipal. Está valorado en el 3,75 % del PEM de la obra. Su valor es de 134.190,00 €.
- El importe total de estos impuestos de pago único, añadiendo el coste de la obra nueva y de la división horizontal es de 617.059,81 €.
- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
Se ha estimado una valoración de suelo y edificación de 1.952.800,00 € aplicando un tipo de 0,53%, según modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en vigor desde el año 2012, quedaría en 10.349,84 €/anual
- Cuota de Basuras
Se estima un cálculo de 2003,4 €/anual
- El valor total de los impuestos anuales será de 12.353,24 €/anuales.

IMPUESTOS GENERADOS PARCELA 15			
	Ud	Cantidad	Impuesto
IGIC			
7%			
Viviendas	3 (plantas)	2.797.343,91	195.814,07 €
Garajes vinculados a viviendas	18 (plazas)	216.000,00	15.120,00 €
7%			
Comercial	1 (planta)	932.447,97	65.271,36 €
Equipamiento	2 (plantas)	1.864.895,94	130.542,72 €
Garajes vinculados	17 (plazas)	204.000,00	14.280,00 €
		TOTAL IGIC	421.028,15 €
Licencia de obras (ICIO)	3,75%	3.578.400,00	134.190,00 €
Obra nueva	0,75%	3.578.400,00	26.838,00 €
División horizontal	0,75%	4.667.155,59	35.003,67 €
			196.031,67 €
TOTAL IMPUESTOS EXTRAORDINARIOS			617.059,81 €
IBI ANUAL	0,53%		
Valor suelo	200	Valor Const	250
	Superficie	Suelo + Const	Impuesto
Viviendas	1.917,00	862.650,00	4.572,05 €
Equipamiento	1.278	575.100	3.048,03 €
Comercial	639	287.550	1.524,02 €
Garajes		227.500	1.205,75 €
		1.952.800,00	
		TOTAL IBI	10.349,84 €
CUOTA DE BASURAS			
	Unidades	Cuota	Total
Viviendas	3 (6 viv por planta)	95,40	1.717,20 €
Equipamiento	2	95,40	190,80 €
Comercial	1	95,40	95,40 €
		TOTAL C. BASURAS	2.003,40 €
TOTAL IMPUESTOS ANUALES			12.353,24 €

En el caso de la parcela 16 como se va a destinar a zona ajardinada publica de cesión al ayuntamiento no aportará ningún ingreso a las arcas públicas.

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirá la nueva actuación vemos el impacto sobre la hacienda local, obteniendo el saldo resultante de la diferencia entre el incremento de los gastos y los ingresos.

GASTOS (anuales)	1.243,50 €
INGRESOS (anuales)	12.353,24 €
INGRESOS (extraordinario)	617.059,81 €

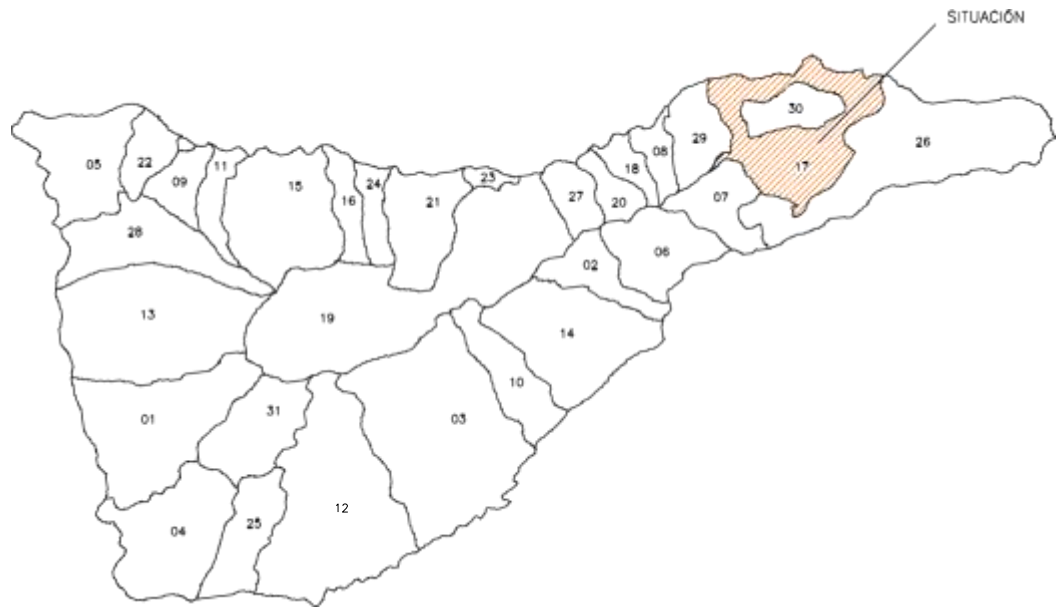
El balance es de 11.109,74 €/año, más un ingreso único extraordinario de 617.059,81 €, positivo para la Hacienda Pública.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo anterior, la viabilidad de la modificación propuesta está garantizada, así como la sostenibilidad en el tiempo de acuerdo con las exigencias establecidas en el Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015.

En San Cristóbal de la Laguna, julio 2025
Ingeniero de caminos, canales y puertos, colegiado 18934:

JOSÉ MIGUEL ARAMBARRI PÉREZ



- 01.- ADEJE.

02.- ARICO.

03.- ARICO.

04.- ABONA.

05.- GUBNAVISTA DEL NORTE.

06.- CANDELARIA.

07.- EL ROSARIO.

08.- EL SAUZAL.

09.- EL TANGUE.

10.- PASNIA.

11.- GARACHICO.
- 12.- GRANADILLA DE ABONA.

13.- GUÍA DE ISORA.

14.- GOIMAR.

15.- ICOD DE LOS VINOS.

16.- LA GUANCHA.

17.- LA LAGUNA.

18.- LA MATANZA DE ACENTEJO.

19.- LA OROTAVA.

20.- LA VICTORIA DE ACENTEJO.

21.- LOS REALEJOS.

22.- LOS SILIOS.
- 23.- PUERTO DE LA CRUZ.

24.- SAN JUAN DE LA RAMBLA.

25.- SAN MIGUEL DE ABONA.

26.- SANTA CRUZ DE TENERIFE.

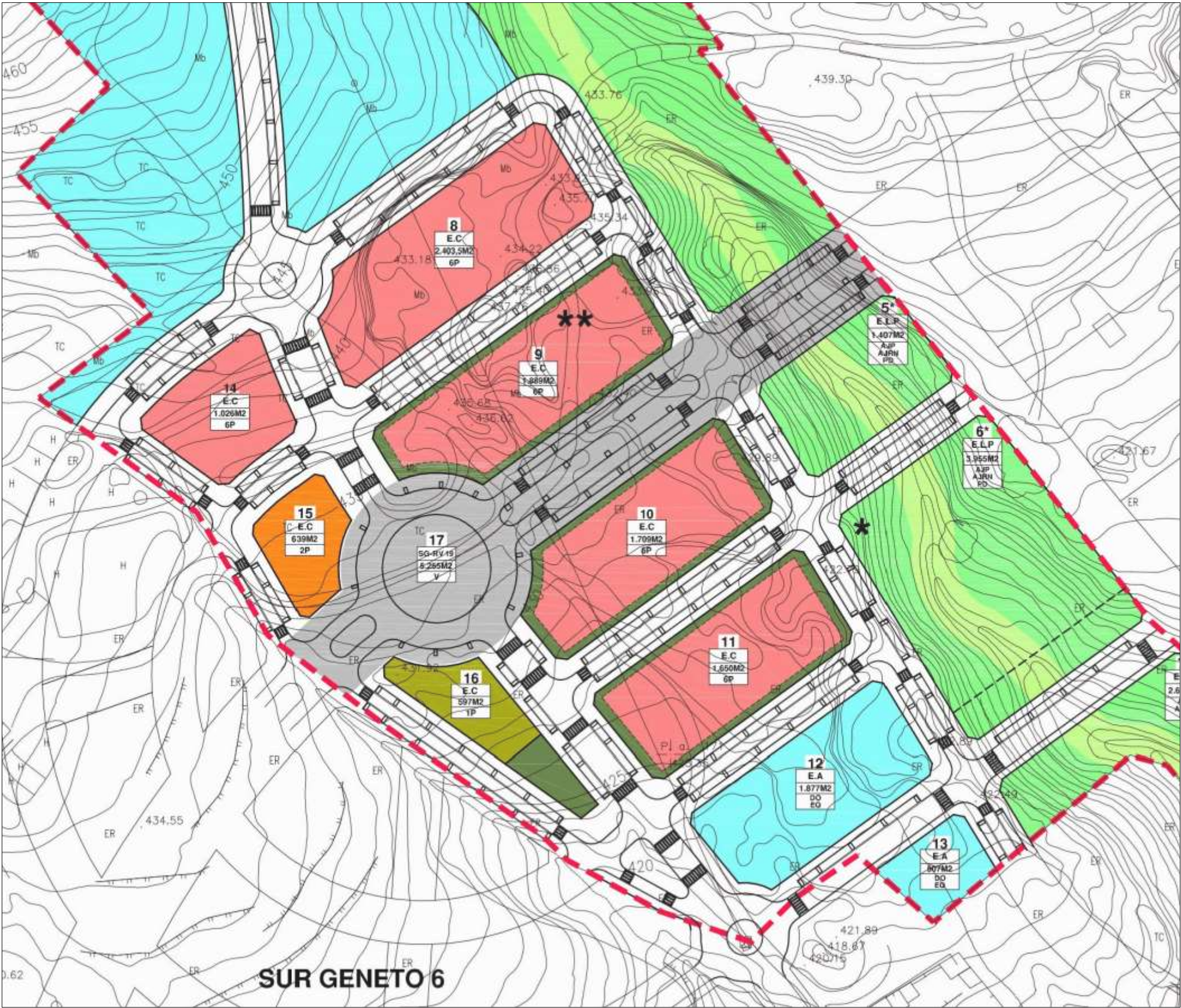
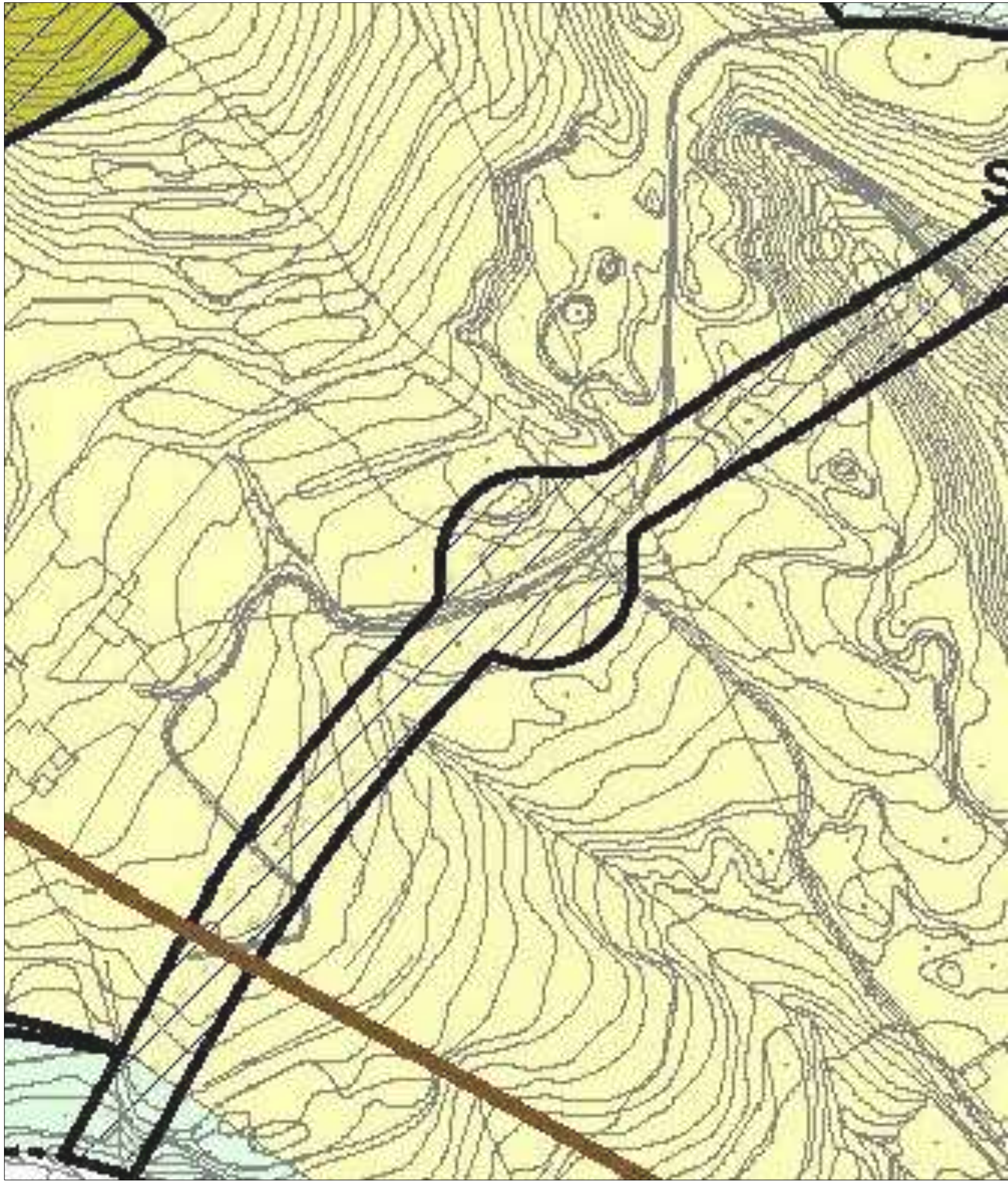
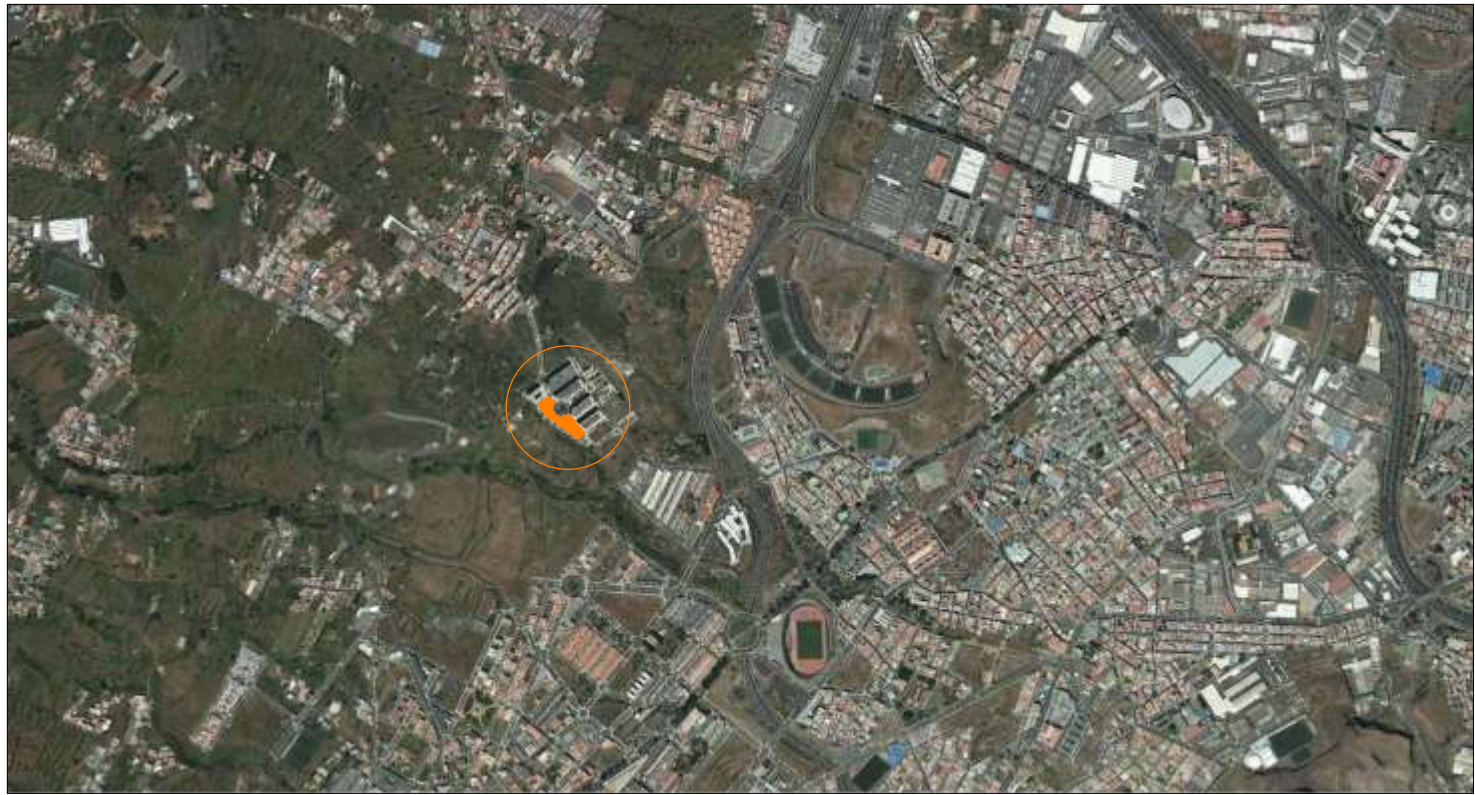
27.- SANTA URSULA.

28.- SANTIAGO DEL TEIDE.

29.- TACORONTE.

30.- TEGUIESTE.

31.- VILAPIÑA.



- EQUIPAMIENTO COMERCIAL

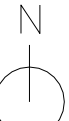
EQUIPAMIENTO SOCIAL CULTURAL

- SISTEMA GENERAL PARQUE PERIURBANO

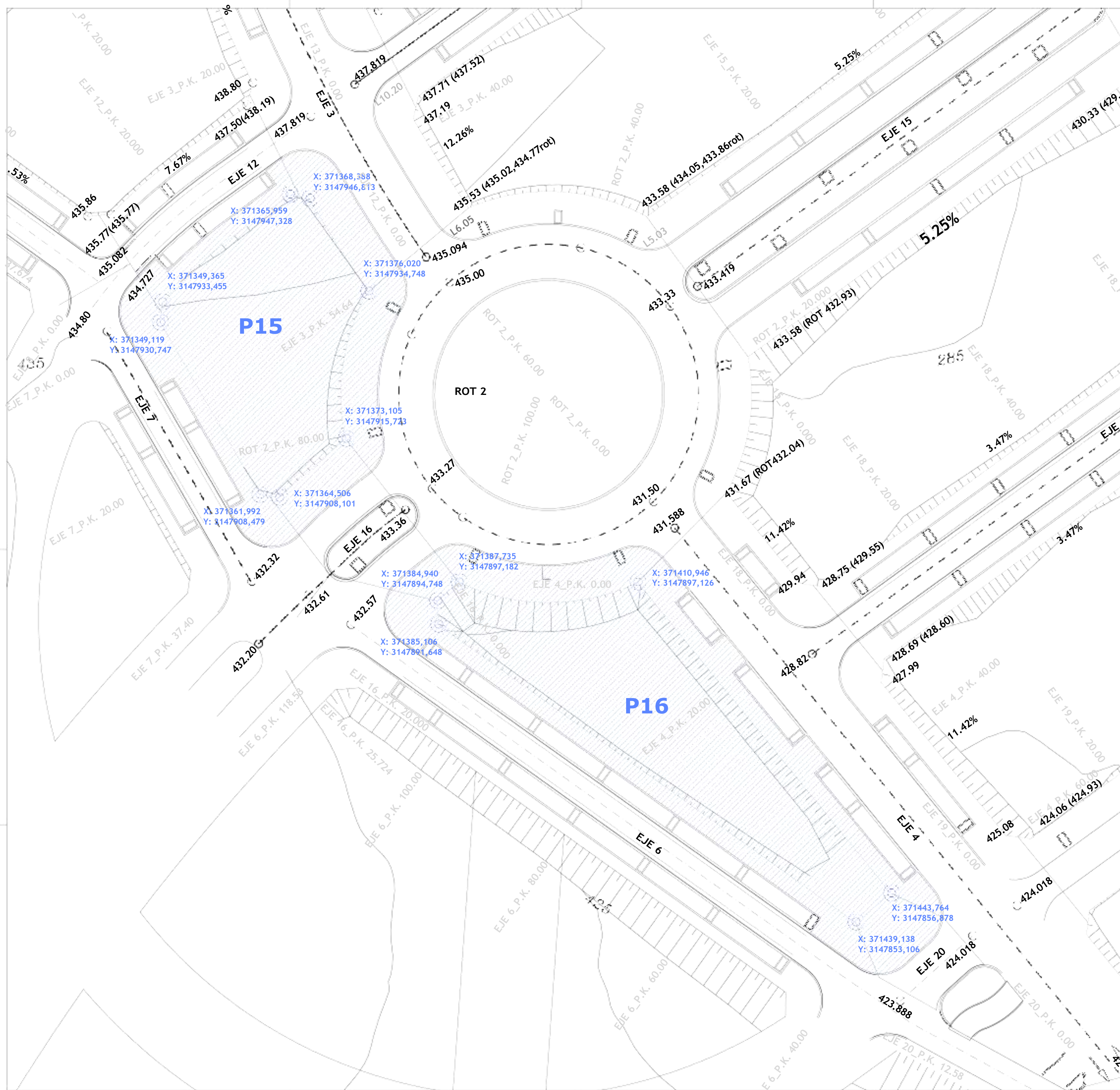
PLAN PARCIAL SUR GENETO 5
Modificado Mayo 2005
Plano de Tipología edificatoria y alturas

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN SAN CRISTOÓBAL DE LA LAGUNA
Adaptación básica a la LOTENC Octubre 2004
Usos globales y elementos estructurantes

- RESIDENCIAL



FAMILIA	PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO PARA LAS PARCELIAS 15-16.		
	SITUACIÓN	SUR GENETO 5, EL GRAMAL SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA	ESCALA
PLANO	SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE	REFERENCIA	Nº PLANO
AUTOR	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos. JOSÉ MIGUEL ARAMBARRI PEREZ col.18934	FECHA	JULIO 2025
PROMOTOR	TFPROAR. S.L.	DELINEACIÓN	SUSTITUYE



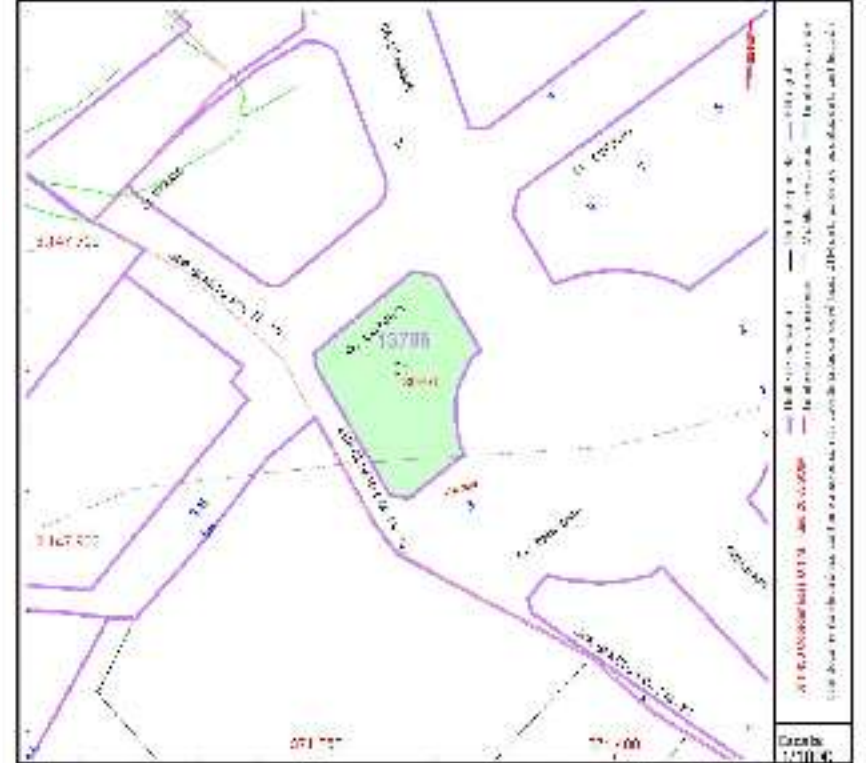
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/ CORINTO 3 BLDG PARC 15 SUR OE-5
35108 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (CENETQ) (S.O. TENERIFE)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo de uso residencial
Superficie construida:
Año construcción:
Referencia catastral: 1579801087417N0001XE

PARCELA

Superficie gráfica: 631 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



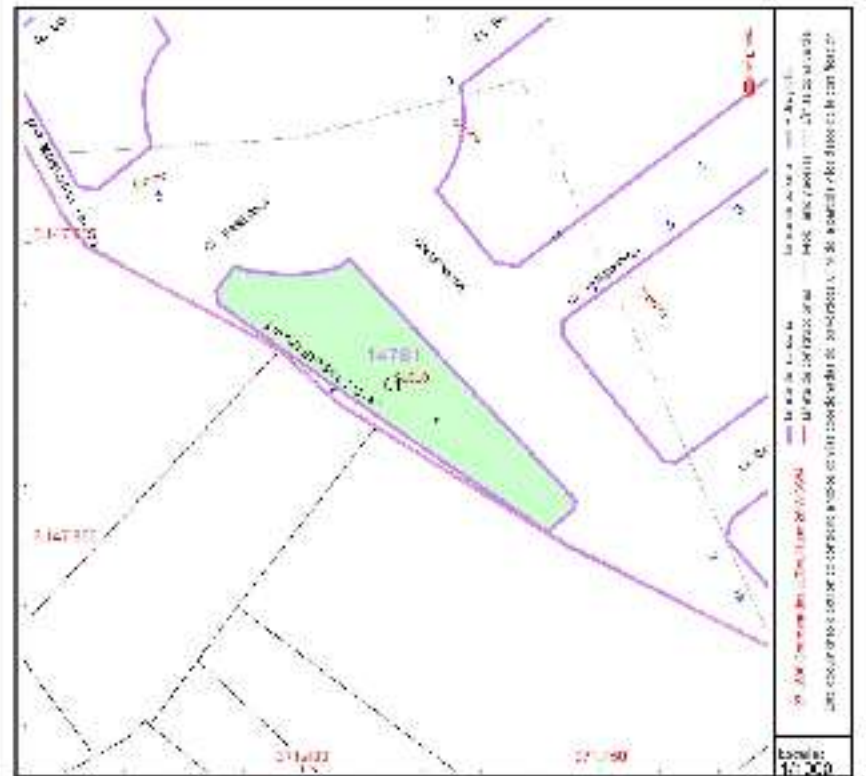
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/ CORINTO 3 BLDG PARC 15 SUR OE-5
35108 SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA (CENETQ) (S.O. TENERIFE)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo de uso residencial
Superficie construida:
Año construcción:
Referencia catastral: 1478101087417N0001RE

PARCELA

Superficie gráfica: 655 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

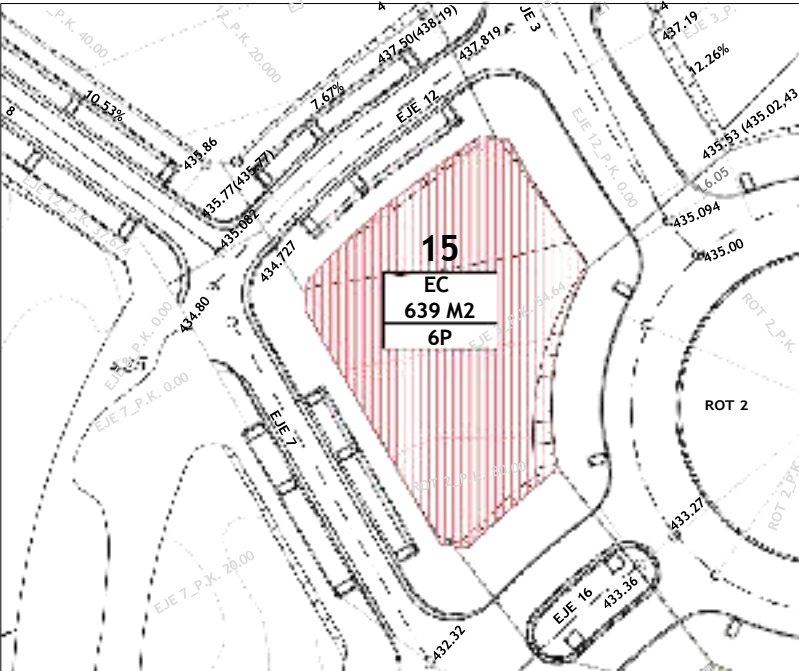


PROYECTO	PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO PARA LAS PARCELAS 15-16	ESCALA	1/100	FECHA	7
SITIO	SUR CENETQ S. EL DRAVAL SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA	REFERENCIA		SUSTITUTO	
PARCELAS CATASTRALES, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, ALINEACIONES Y RASANTES					
ELABORADO POR: INGENIERO DE OBRAS Y URBANISMO		FECHA	JULIO 2025		
PROYECTO	ELIMINAR S.L.	DELINEACIÓN			

PLAN PARCIAL



PROPUESTA



CUADRO DE SUPERFICIES COMPARATIVA PARCELA 15

	PLAN PARCIAL	PROPUESTA
SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²)	639	639
SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	639	639
SUPERFICIE AJARDINADA (m²)	0	0

ORDENANZA COMPARATIVA PARCELA 15

	PLAN PARCIAL	PROPUESTA
USO GLOBAL	Social-cultural ESC	Residencial
USO SECUNDARIOS	-	P1: Equipamiento comercial ECO P2-3: Equipamiento social cultural ESC P4-5-6: Residencial R
OCUPACIÓN (%)	100	100
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	2	6
SUPERFICIE EDIFICABLE (m²c)	1.278 m²	3.834 m²
Nº DE PLANTAS	2	6

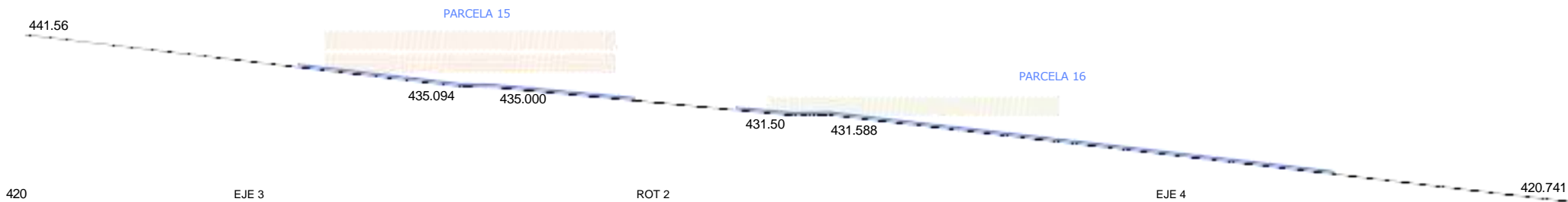
CUADRO DE SUPERFICIES COMPARATIVA PARCELA 16

	PLAN PARCIAL	PROPUESTA
SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²)	829	829
SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	597	0
SUPERFICIE AJARDINADA (m²)	232	829

ORDENANZA COMPARATIVA PARCELA 16

	PLAN PARCIAL	PROPUESTA
USO GLOBAL	Comercial ECO	Espacio libre AJP
USO SECUNDARIOS	-	-
OCUPACIÓN (%)	-	-
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	1	-
SUPERFICIE EDIFICABLE (m²c)	597	-
Nº DE PLANTAS	1	-

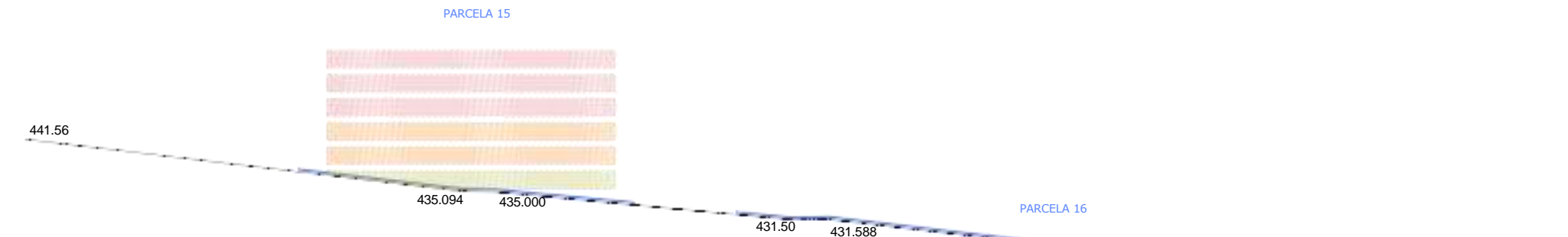
SECCIÓN PLAN PARCIAL



LEYENDA

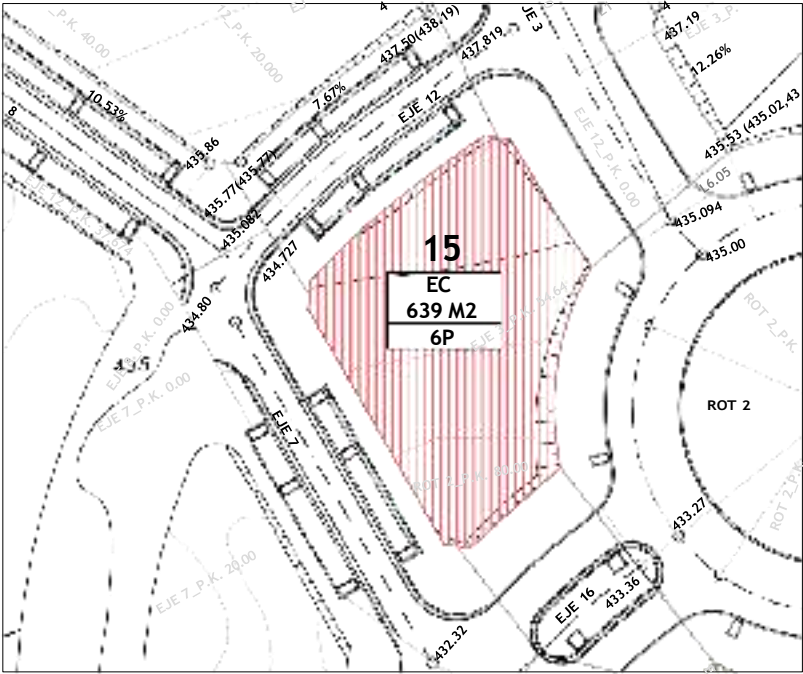


SECCIÓN PROPUESTA



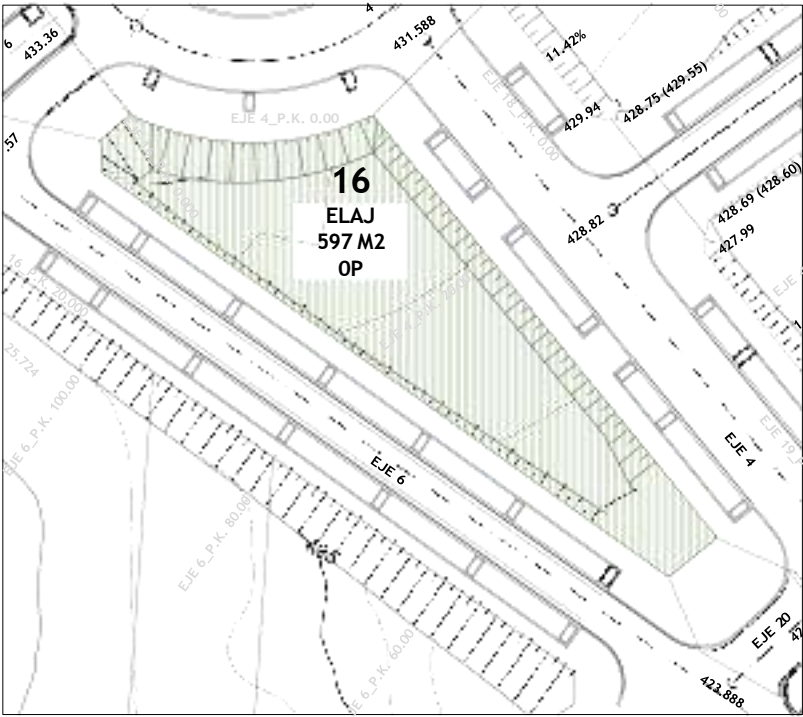
PROYECTO	PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO PARA LAS PARCELAS 15-16	ESCALA	1:200	FECHA	2025
SITIO	SUR GENETO S. EL ORAMAL SAN JOSÉ DE LA LAGUNA	REFERENCIA		SUSTITUIR	
PLAN	PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA, SECCIONES	FECHA	JULIO 2025	FECHA	
ELABORADO POR	INGENIERO DE OBRAS CIVILES Y URBANISMO	FECHA	JULIO 2025	FECHA	
PROYECTO	ELABORADO POR	FECHA	JULIO 2025	FECHA	

PROPUESTA



CUADRO DE SUPERFICIES PARCELA 15 PROPUESTA	
SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²)	639
SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	639
SUPERFICIE AJARDINADA (m²)	0

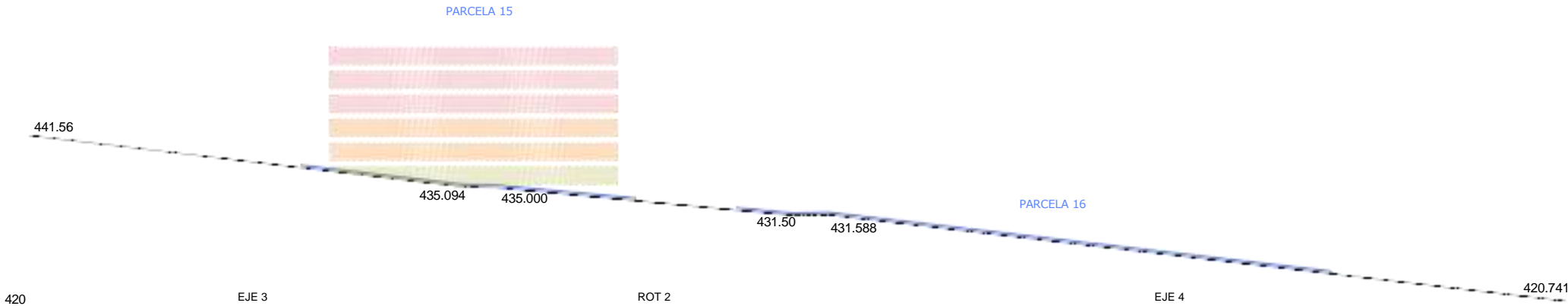
PARAMENTRO URBANÍSTICOS PARCELA 15 PROPUESTA	
USO GLOBAL	Residencial
USO SECUNDARIOS	P1: Equipamiento comercial ECO P2-3: Equipamiento social cultural ESC P4-5-6: Residencial R
OCUPACIÓN (%)	100
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	6
SUPERFICIE EDIFICABLE (m²c)	3.834 m²
Nº DE PLANTAS	6



CUADRO DE SUPERFICIES PARCELA 16 PROPUESTA	
SUPERFICIE DE LA PARCELA (m²)	829
SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	0
SUPERFICIE AJARDINADA (m²)	829

PARAMETROS URBANÍSTICOS PARCELA 16 PROPUESTA	
USO GLOBAL	Espacio libre AJP
USO SECUNDARIOS	-
OCUPACIÓN (%)	-
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	-
SUPERFICIE EDIFICABLE (m²c)	-
Nº DE PLANTAS	-

SECCIÓN PROPUESTA



LEYENDA

-  EQUIPAMIENTO PÚBLICO
-  EQUIPAMIENTO COMERCIAL ECO
-  EQUIPAMIENTO SOCIAL CULTURAL ESC
-  RESIDENCIAL R

TÍTULO	PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO PARA LAS PARCELAS 15-16		
	SITUACIÓN	ESCALA	Nº DE HOJA
FECHA	PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN PROPUESTAS	REFERENCIA	4
ELABORADO POR	INGENIEROS DE SISTEMAS, CARTOGRAFÍA Y DISEÑO DE INFRAESTRUCTURA URBANA	FECHA	SUSTITUYE
PROYECTADO POR	ELIMAR S.L.	JULIO 2025	
		DELINEACIÓN	