



Ayuntamiento  
**SANTA LUCÍA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN GENERAL DEL  
MUNICIPIO DE SANTA LUCÍA  
SUR-1**



*[Firma]*

Fdo.: María del Carmen Sosa Santana



*[Firma]*

Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

## INTRODUCCION

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha 26 de enero de 2007 aprobó inicialmente la Propuesta de **“Modificación puntual nº4 del Plan General de Ordenación del Municipio de Santa Lucía. Sur-1”** (BOP N°17 de 5 de febrero de 2007-BOC N°35 de 16 de febrero de 2007).

Sometido la misma a información pública, se han recibido las siguientes alegaciones:

- Con fecha 7 de marzo de 2007, registro de entrada nº8108 y presentada por D. Manuel Araña Hernández y D. José Miguel Araña Hernández.
- Con fecha 16 de marzo de 2007, registro de entrada nº9456 y presentada por Doña Clementina Rodríguez Cazorla.
- Con fecha 16 de marzo de 2007, registro de entrada nº9458 y presentada por Doña Mari Angeles mesa Hernández, D. Rafael Monzón Rodríguez y Doña Isabel Monzón Rodríguez.

Previo el estudio de las alegaciones presentadas se han desestimado las mismas por los hechos y fundamentos de derecho que obran en el expediente de su razón.

Así mismo, durante este periodo se han recibido los siguientes informes:

Con fecha 4 de abril de 2007 y registro de entrada nº12329 INFORME DE LA CONSEJERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, VIVIENDA Y ARQUITECTURA del Cabildo de Gran Canaria y que obra en el expediente de su razón, expone en las conclusiones:

*“.....Por todo lo expuesto anteriormente se concluye que la modificación propuesta no presenta incompatibilidades manifiestas respecto del PIO-GC”*

Con fecha 5 de junio de 2007 y registro de entrada 21531, acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 27 de abril de 2007 (BOC N°125 de 22 de junio de 2007):

**“PRIMERO. INFORMAR FAVORABLEMENTE la EXCLUSIÓN del procedimiento de Evaluación Ambiental de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N°4 P.G.O. SANTA LUCIA. SUR-1. EXP. 153/06, por cuanto a juicio del informe técnico no tiene efectos significativos en el Medio Ambiente, afecta a una zona de escasa superficie, tiene por objeto una alteración parcial de carácter menor, y el Plan General y fue sometido ambientalmente al Decreto 35/95, por el que se aprobó el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de Planeamiento.**

**SEGUNDO. APROBAR el INFORME CONSULTA, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo y artículo 27 del Reglamento de Procedimientos Informar, de las cuestiones sustantivas territoriales y urbanísticas de la modificación puntual nº4 del Plan General de Ordenación del Santa Lucía en el SUR-1, expediente 153/06, en el siguiente sentido:**

*.....En conclusión, el presente Informe-propuesta, evacuado en contestación al trámite de Consulta objeto del Documento de Modificación Puntual nº4 del PGO del Municipio de Santa Lucía, se emite en sentido **Condicionado** a la subsanación de las siguientes deficiencias:*

1.- Debe mantenerse la actual superficie mínima de parcela (3400m<sup>2</sup>) dentro de este ámbito de suelo urbano consolidado por la urbanización remitido a las ordenanzas M4c/120 AC y Se AC para que pueda entenderse como modificación y no como revisión.

2.- Deberá determinarse el sistema de gestión o adquisición de aquellos bienes de titularidad privada que pasan a ser dotaciones o equipamientos. Deberá incluirse la correspondiente valoración, programación temporal y su inclusión en el Estudio Económico Financiero así como su consignación presupuestaria.

3.- Deberá eliminarse del texto de la ordenanza específica EQM1 la dualidad genérica existente entre dotación y equipamiento, identificándose las dotaciones de los equipamientos."

En relación al acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias se acepta la propuesta realizada por la Comisión y se incorporan al documento. En relación al punto dos del condicionado se ha de especificar lo siguiente:

La obligación del Plan General de Ordenación de establecer y motivar el concreto sistema de ejecución pública, lo es en relación con la ordenación de sectores y ámbito de actuación sistemática, y no para ámbito de actuaciones asistemáticas como las que se producen en el suelo urbano consolidado ordenado directamente por el plan general y no remitido a planeamiento de desarrollo. Por tanto no es de aplicación el artículo 97 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, y sí lo establecido en el artículo 145 del mismo texto legal y 148 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, en donde se establece la forma de adquisición de los suelos por la Administración en supuestos, como el que nos ocupa, y que son concretamente: cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, expropiación, ocupación directa. Se ha determinado en documento modificación puntual que el suelo destinado a dotaciones públicas se adquirirá por expropiación o por cualquiera de las formas establecidas en la normativa urbanística como se establecía en el apartado 9 de la memoria del documento aprobado inicialmente.

**Acorde a lo ya referenciado, se realizan en el documento modificación puntual que actualmente nos ocupa, las siguientes modificaciones:**

- Se modifica de la ordenanza "SeAc" la superficie mínima de parcela pasando a 3400m<sup>2</sup> y se define el fondo edificado a 30tms.
- Se incluye en el documento la valoración, programación temporal y su inclusión en el Estudio Económico Financiero así como la financiación de los bienes de titularidad privada que pasan a ser dotaciones.
- Se elimina la dualidad genérica existente entre dotación y equipamiento en la ordenanza específica EQM1 haciéndose referencia sólo a equipamiento.

Por todo ello, se modifican de la memoria de la modificación puntual las páginas 11-13-14-16 y se incluyen las páginas 17-18-19-20-21 y el plano 3 de la modificación quedando, el resto del documento en los mismos términos en que han sido aprobados inicialmente.

Para un mejor control, eficacia y seguridad jurídica se presenta documento completa con las modificaciones incorporadas para continuar su tramitación.

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día 31 de ENERO 2008



La Secretaria General Acctal.

*[Signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

INTRODUCCION

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día 29 de OCTUBRE 2007



La Secretaria General Acctal.

*[Signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

El presente documento consta de:

MEMORIA

0.	INDICE.....	1
1.	ANTECEDENTES.....	2
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	2
3.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....	3
4.	CONTENIDO AMBIENTAL	
4.1.	INTRODUCCIÓN.....	4
4.2.	ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES Y PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE.....	6
4.3.	DETERMINACIONES.....	9
4.4.	CONCLUSIONES.....	10
5.	ACTUACIONES BASICAS A PLANTEAR EN LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O EN EL AMBITO DEL SUR-1....	10
6.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	11
7.	NORMATIVA URBANISTICA	12
7.1	ORDENANZA EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE ADMINISTRATIVO –SOCIAL EL ESCORIAL EQM1.....	12
7.2	ORDENANZA M4c/120AC.....	13
7.3	ORDENANZA SeAC.....	14
7.4	ORDENANZA Se AVDA. DE CANARIAS, Nº 264.....	15
8.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	
8.1	EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS PROPUESTOS A REALIZAR.....	16
8.2	CÁLCULO ESTIMATIVO DEL COSTE ECONÓMICO DE LAS PROPIEDADES NECESARIAS DE ADQUIRIR PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRAS PROPUESTOS.....	16
8.3	INCORPORACIÓN AL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN GENERAL.....	19
8.4	FINANCIACIÓN.....	20
9.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	20
10.	CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACIÓN AL DOCUMENTO PLAN GENERAL.....	20

PLANOS

	INFORMACION
Nº1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
Nº2	AMBITO DE LA MODIFICACION
Nº3	ESTADO ACTUAL. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
Nº4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
	ORDENACION
Nº5	PROPUESTA DE ORDENACION
Nº6	GESTION
	PLANOS QUE SUSTITUYEN AL PLAN GENERAL
3.9	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
4.9	ORDENACIÓN PORMENORIZADA
4.13	ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día.....



La Secretaria General Acctal.

*[Handwritten signature]*

Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día..... 25 OCT. 2007.....



La Secretaria General Acctal.

*[Handwritten signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación del Municipio de Santa Lucía, fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de mayo de 2003 (Boletín Oficial de Canarias de fecha 19 de Julio de 2004 y en Boletín Oficial de la Provincia de 29 de octubre de 2004) y de forma total y definitiva con fecha 20 de julio de 2006.

### 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Ordenación de Santa Lucía, contempla entre sus determinaciones de ordenación el Suelo Urbano Consolidado de Renovación o Rehabilitación Urbana (Sur-1); la definición de su ordenación se remite a planeamiento de desarrollo, concretamente a Plan Especial de Ordenación.

Estudiado el ámbito de actuación del suelo referenciado en todos sus extremos, constatado el nivel de colmatación del suelo por la edificación, la estructura de la propiedad (bastante disgregada en la propiedad privada), se ha estimado por los técnicos municipales que desde el punto de vista de la gestión, lo recomendable en orden a la consecución de los objetivos planteados por el P.G.O, sería que éstos se realizaran a través de la ordenación pormenorizada y directa de este suelo desde el P.G.O.

La ordenación pormenorizada desde el Plan General, contribuiría a agilizar el proceso de renovación que se pretende conseguir, entre otros motivos debido a que buena parte del suelo es de propiedad pública. Así, de los 39.625 m<sup>2</sup> de los que consta el ámbito del Sur-1, 19.275 m<sup>2</sup> tienen éste carácter, es decir, un 48,64 %, por lo que gran parte de las actuaciones que se pretenden desarrollar, se van a ejecutar en terrenos de propiedad pública.

De tal orden que lo conveniente es la modificación del Plan General para ordenar pormenorizadamente éste ámbito de actuación, que es el objeto de esta modificación.

El ámbito objeto de modificación puntual es el Sur-1 que abarca aproximadamente el área comprendida entre la Avenida de Canarias y las calles Bentejui, El Escorial y Primero de Mayo, la manzana donde se sitúa la Iglesia de San Rafael, y el área comprendida entre las calle El Escorial, Rodríguez de la Fuente, Obispo Frías y Primero de Mayo; significado en la siguiente ortofoto:

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día..... 31 ENE 2008 .....

La Secretaria General Acctal.



Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día..... 25 OCT 2007 .....

La Secretaria General Acctal.



Fdo.: María del Carmen Sosa Santana



Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día..... 25 OCT. 2007.....



La Secretaria General Acctal.

*Maria del Carmen Sosa Santana*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día..... 3.1. FNE 2008.....



La Secretaria General Acctal.

*Maria del Carmen Sosa Santana*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

### 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se han establecido varios objetivos, el primero en importancia dentro de la modificación puntual planteada es la de eliminar el ámbito de suelo urbano consolidado por la urbanización SUR-1 de las **Áreas Remitidas a Planeamiento de Desarrollo**.

La justificación de este objetivo prioritario es la de conseguir ordenar este ámbito estratégico dentro de la trama urbana de Vecindario de modo más eficiente y rápido por los motivos ya señalados anteriormente, ya que si bien los objetivos de la ordenación son básicamente los mismos que se encuentran reflejados en la ficha urbanística del Plan General, existen otros motivos, que son los que siguen:

- Los aproximadamente 40.000 m<sup>2</sup> del ámbito configuran una superficie relativamente pequeña, y fácilmente gestionable desde el Plan General de Ordenación sin tener que remitir el área a un Plan Especial que abarque la ordenación íntegra del mismo.
- El carácter estratégico dentro del entorno urbano de éste ámbito hacen que se deba renovar el mismo con relativa celeridad, puesto que el crecimiento y consolidación del resto de la trama urbana hacen necesario que este polo de centralidad aboga ciertos usos públicos de relevancia para la población, los cuales previsiblemente se establecerán en el suelo de propiedad pública existente en el ámbito.

- La ordenación directa que se planteará a través de la modificación puntual acoge en definitiva los objetivos básicos planteados, pero permitirá una gestión directa lo que en definitiva redundará en beneficio del conjunto urbano, ya que esta trama urbana tan obsoleta requiere de medidas de carácter urgente para apoyar la modernización urbanística de Vecindario.

Otros objetivos planteados son los de dar acogida a edificios de carácter público que necesariamente han de implantarse en el Municipio debido a factores tales como el incremento constante de población, que ya supera los 50.000 habitantes (59.633 hab.)

Además, el ámbito requiere de una actuación significativa desde el punto de vista urbanístico y comercial, en el sentido de categorizarlo como ámbito de referencia visual y de actividad dentro de la trama homogénea de Vecindario, con el objetivo claro, de resolver problemas de continuidad de viales y peatonales, las alineaciones e irregularidad en las alturas, aparcamientos, así como optimizar los usos del suelo y de las edificaciones.

Por último, la mayoría de las edificaciones, presentan una arquitectura obsoleta y en estado en algunos casos de deterioro que resulta inadecuada para la importancia del ámbito dentro de la trama urbana debido a su posición estratégica, por lo cual es uno de los objetivos, dotar a la zona de edificios funcionales respecto de los servicios planteados, respecto de la trama urbana, de otros edificios de carácter singular de uso comercial y de su posición estratégica, que doten al lugar de características reales de centralidad dentro del paisaje urbano. El cumplimiento de este objetivo contribuirá de manera objetiva a la mejora del medio ambiente urbano.

#### 4. CONTENIDO AMBIENTAL

##### 4.1 INTRODUCCIÓN.

El contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento queda regulado a través del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (BOC. 36, de 24.3.95).

Para el caso concreto de esta modificación puntual de planeamiento, el contenido ambiental queda regulado en el Artículo 1.2, que establece que son de aplicación las determinaciones del Reglamento de contenido ambiental también a las modificaciones cuando afecten a las propias determinaciones ambientales. Además, en el artículo 2.2., se establece que "en cada nivel de planeamiento será preciso incorporar exclusivamente los análisis y medidas correspondientes a las determinaciones propias del instrumentos de que se trate".

Teniendo en cuenta lo ya referenciado y tras el análisis oportuno, se concluye, que ésta modificación puntual del Plan General de Santa Lucía, no ve afectadas las determinaciones ambientales existentes establecidas en el Plan General y que por tanto se va a proceder a realizar una "valoración ambiental" en el que se evalúen aquellos aspectos significativos establecidos por las determinaciones de la propia modificación, dando cumplimiento así al artículo 2.2.

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día.....31-ENE-2008.....

La Secretaria General Acctal.



*[Signature]* MEMORIA  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día.....25 OCT 2007.....

La Secretaria General Acctal.



*[Signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

En relación a lo que establece la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medioambiente y del DECRETO 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, respecto del sometimiento de los instrumentos de planeamiento al proceso de evaluación ambiental de Planes Generales de ordenación, la Dirección General de Urbanismo, emitió Resolución con fecha de 10 de agosto de 2006, por la que se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 4 de agosto de 2006, relativo al Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad de Planes Generales de Ordenación. Esta resolución, en su punto nº 7, establece lo siguiente respecto de las modificaciones y revisiones parciales de los Planes Generales:

**"7.- MODIFICACIONES Y REVISIONES PARCIALES NO SUJETAS A EVALUACIÓN AMBIENTAL.**

*El órgano ambiental podrá, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas, excluir del procedimiento de evaluación ambiental a los planes, cuando, no teniendo efectos significativos en el medio ambiente, se dé algunos de los siguientes supuestos:*

- a) *Establezcan el uso de zonas de reducida superficie territorial.*
- b) *Tengan por objeto modificaciones o revisiones parciales de carácter menor.*
- c) *Desarrollen determinaciones de planes jerárquicamente prevalentes sometidos a tal procedimiento de evaluación.*

La modificación que se pretende se encuentra dentro de éstos supuestos por lo que se plantea la innecesariedad de someter al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (Informe de Sostenibilidad) la mencionada modificación.

El motivo de la innecesariedad es que la modificación puntual planteada no supondrá la existencia de efectos significativos en el medio ambiente. A los efectos anteriores, se presumirá que la alteración o modificación tiene efectos significativos cuando afecte negativamente a las condiciones de seguridad y salubridad de personas, animales o cultivos, puedan provocar contaminación de recursos naturales o supongan la merma o destrucción de áreas con valores agrícolas, estén o no en cultivo, y pretendan la implantación de actividades o edificaciones sujetas a evaluación de impacto ambiental."

Para el caso que nos ocupa, la modificación puntual afecta a un Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización y no va a incidir en aspectos ambientales en zonas de borde litoral o con suelo rústico o urbanizable. Al contrario, hay que plantear que desde el punto de vista ambiental la única incidencia que pudiera existir con el acometimiento de los objetivos planteados por la modificación puntual es la mejora ambiental del ámbito urbano objeto de renovación.

**Ayuntamiento de Santa Lucía**  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día.....3.1.E.N.E.2008.....

La Secretaria General Acctal.



*[Handwritten signature]* MEMORIA

Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

**Ayuntamiento de Santa Lucía**  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día.....2.5.OGT.2007.....

La Secretaria General Acctal.



*[Handwritten signature]*

Fdo.: María del Carmen Sosa Santana



## 4.2 ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES Y PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE.

El ámbito objeto de modificación puntual se corresponde con una pieza de suelo que se encuentra consolidada por la urbanización y colmatado el suelo por la edificación en su casi totalidad. Debido a este motivo, los elementos del medio biótico y abiótico (geología, geomorfología, red hídrica, flora, fauna, etc ) no van a ser analizados, ya que los mismos se encuentran totalmente transformados por la condición de suelo urbano consolidado del ámbito o simplemente por que ya no existen algunos elementos inventariables o evaluables al haber desaparecido con el proceso urbanístico, por lo que cabe fijarse casi en exclusiva en las variables de medio ambiente urbano y en las condiciones paisajísticas, perceptuales y estéticas del mismo y en relación con el resto. Por tanto, en virtud de lo dicho, las condiciones ambientales del ámbito se encuentran caracterizadas por la presión de tráfico y afluencia de personas en las zonas colindantes con la Avda. de Canarias y por la obsolescencia de algunas edificaciones de uso mixto, especialmente teniendo en cuenta que existen edificaciones de carácter singular en el ámbito. Se detecta que las zonas correspondientes a los equipamientos se encuentran en líneas generales infraaprovechadas, ocupando mucha superficie y que algunos de los viales no guardan una dimensión o anchura adecuadas respecto no sólo del resto del ámbito, sino de la trama urbana colindante, que como ya se ha referenciado tiene un uso actual muy intensivo dada la localización existente. Además, se han detectado también elementos excesivamente discordantes en el ámbito y que no dejan de ser reflejo de la obsolescencia del ámbito tales como que en muchos puntos el tendido eléctrico sigue siendo aéreo ocupando la fachada de muchos edificios y en algunos lugares mediante postes de madera.

Se trata pues de una zona excesivamente heterogénea respecto de la trama urbana colindante, obsoleta y discordante con la tipología predominante y los usos existentes, pero que al tiempo funciona como punto neurálgico y estratégico dentro del centro urbano de Vecindario y como zona periférica comercial de la principal (calle 1º de Mayo), en este caso la Avda. de Canarias. Además, hay que valorar también la percepción que la población posee de la zona, especialmente desde el punto de vista de la localización de elementos de carácter singular que funcionan como iconos perceptuales y de referencia localizativa. Así, se puede establecer, que a nivel comercial, el nuevo edificio singular correspondiente al Centro Comercial Avda. de Canarias, se está empezando a convertir desde el punto de vista funcional en centro locomotora de la zona central del Centro Comercial de la Avda. de Canarias y también de la zona periférica del centro comercial correspondiente a la Calle 1º de Mayo.

Por otro lado, los espacios libres existentes funcionan también como iconos de localización y referencia del ámbito comercial, tal es el caso de la Plaza de San Rafael y de la nueva Plaza del Centro Comercial Avda. de Canarias y en menor grado el Parque de la Libertad.

Desde el punto de vista socioeconómico, el ámbito se encuentra en un punto estratégico dentro de uno de los principales motores económicos de Vecindario y del municipio de Santa Lucía. Así el Municipio cuenta con 59.960 hab. y el propio distrito de Vecindario donde se encuentra el ámbito objeto de modificación puntual con 10.842 hab. Por tanto, una población que ronda los 60.000 hab. muy concentrada en el triángulo urbano de la zona baja del municipio parece no encontrar el aprovechamiento de algunas piezas de suelo destinadas a equipamiento de modo optimizado así como algunos viales y además la zona central de ese triángulo urbano se encuentra tipológicamente obsoleta. Las condiciones de la población residente en el ámbito y que utiliza los equipamientos o el ámbito comercial no parecen encontrar las condiciones óptimas de uso.

Como ejemplo se pueden de lo referenciado se pueden observar las siguientes fotografías.



Imagen 1. Avda. de Canarias y ejemplo de edificación obsoleta y discordante en tipología.



Imagen 2. C/ 1º de Mayo, ejemplo de edificaciones obsoletas y discordantes.



**Ayuntamiento de Santa Lucía**  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día.....3.1.E.NE.2008.....

La Secretaria General Acctal.



*María del Carmen Sosa*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

MEMORIA

**Ayuntamiento de Santa Lucía**  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día.....2.5.OCT.2007.....

La Secretaria General Acctal.



*María del Carmen Sosa*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana



Imagen 4. Edificios del Colectivo "El Zaguán". Ejemplo de equipamientos poco aprovechados en cuanto a la ocupación y edificabilidad del suelo y la obsolescencia de la edificación.



Imagen 5. Panorámica de la confluencia en la zona de equipamientos educativos de la C/ 1º de Mayo con la C/ El Escorial.



Imagen 6. Zona de aparcamientos junto al Colectivo "El Zaguán". Obsérvese el tendido eléctrico.

**Ayuntamiento de Santa Lucía**  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día.....3.1.F.E.2008.....

La Secretaria General Acctal.



*[Signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

MEMORIA

**Ayuntamiento de Santa Lucía**  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día.....2.5.OCT.2007.....  
La Secretaria General Acctal.



*[Signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana



Imagen 7. Centro Comercial Avda. de Canarias y Plaza colindante. Punto de centralidad y nexo de unión entre la Avda. de Canarias y la Calle comercial 1º de Mayo.



Imagen 8. Plaza de San Rafael. Icono de centralidad física y perceptual de la Avda. de Canarias.

#### 4.3 DETERMINACIONES.

Una vez analizado el ámbito lo que cabe es establecer la adecuada inserción de las determinaciones establecidas en la modificación puntual respecto de las determinaciones existentes y si la aplicación de las mismas puede suponer un impacto negativo o por el contrario positivo.

La determinación primera, es la eliminación de sometimiento a Plan Especial del ámbito objeto de modificación. Esta determinación tiene sin duda un efecto positivo sobre el ámbito puesto que la modificación puntual respeta en todo momento los objetivos y determinaciones previstos en la ficha correspondiente del Plan Operativo del Plan General, pero agilizando la ordenación adecuada del mismo (puesto que se ordena directamente y permite una más rápida intervención), eliminando una lenta tramitación de planeamiento como la que supone un Plan Especial.

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día.....31-ENE-2008.....  
La Secretaria General Acctal.



Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

MEMORIA

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día.....2-5-OCT-2007.....  
La Secretaria General Acctal.



Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

La segunda determinación es la unificación de todo el ámbito de la actuación con los ámbitos colindantes a 4 plantas, incluidas los equipamientos; con la posibilidad de crear edificios singulares manteniendo la edificabilidad asignada y liberando suelo, lo que se incardina en este último caso, dentro de lo establecido en las diferentes normativas y en la legislación canaria en cuanto a un mejor aprovechamiento de la edificación, lo que contribuirá a renovar los equipamientos edificaciones obsoletas y favorecer un diseño urbano diferenciado, optimizando el uso del suelo y de las edificaciones, crear una unidad continua bajo rasante que permitirá crear mejores espacios para el aparcamiento, lo que puede contribuir a una mejor solución al problema de tráfico existente en la zona, mejorar el paisaje urbano y la funcionalidad de la zona así como un incremento en la estimación perceptual del mismo por parte de la población, puesto que la reacción normal de la población ante cambios urbanísticos de mejora en ámbitos degradados suele ser por lo general positivo desde todos los aspectos.

La tercera determinación contempla cambios de alineación cuyo objetivo es contribuir a la apertura de las perspectivas hacia la Avda. de Canarias y espacios públicos centrales tales como la Plaza de San Rafael y el Parque de La Libertad y además contribuyendo a la creación de mayores espacios peatonales. Anudado a esto se establece la posibilidad de ubicar también edificaciones singulares, lo que produciría una liberación de suelo con la obligatoriedad de que este se situé en colindancia con las parcelas públicas de manera que se conseguirán siempre mayores espacios abiertos y como consecuencia mayor homogeneidad en las perspectivas, redundando en la no fragmentación de los espacios abiertos ya existentes. Esta determinación posee sin duda un impacto positivo sobre el ámbito ya que permite una renovación de la edificación obsoleta permitiendo una mayor eficiencia en el uso del suelo, creación de mayores espacios abiertos, mejores conexiones visuales con los elementos de centralidad, mayor calidad ambiental en conjunto, y mayor homogeneidad y dinamización del ámbito y de los ámbitos colindantes correspondientes, al consolidar las tipologías, dinamizar los usos y transformar los hábitos y las perspectivas de la población.

#### 4.4 CONCLUSIONES.

Por todo lo expuesto en los puntos anteriores la modificación puntual y sus determinaciones se contribuyen notablemente a la mejora de las condiciones ambientales, preceptuales y funcionales del ámbito, por lo que se puede establecer como positiva y adecuada.

#### 5. ACTUACIONES BÁSICAS A PLANTEAR EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O. EN EL ÁMBITO DEL SUR-1

Las actuaciones básicas a plantear en la Modificación Puntual se incardinan dentro de los objetivos ya mencionados, siendo básicamente los siguientes:

1. Corrección de alineaciones, homogeneizando las mismas.
2. Creación de mejores y más adecuadas conexiones peatonales y viarias con la Avenida de Canarias.
3. Potenciación de la renovación arquitectónica de los edificios existentes.
4. Creación de edificios de arquitectura emblemática.
5. Creación de un ámbito potente de equipamientos y dotaciones de vital importancia para el municipio con edificaciones singulares para dar respuesta a la demanda de la población de los servicios ya planteados.
6. Resolución de problemas de tráfico mediante la creación de grandes superficies de aparcamiento.

7. Ampliación de los espacios libres.
8. Optimización del uso del suelo y de las edificaciones.

## 6.-PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La presente modificación pretende fundamentalmente lo siguiente:

**A.-** Eliminar el ámbito del SUCU Sur-1 de las áreas a planeamiento remitidas a planeamiento de desarrollo y ordenarlo directamente desde el Plan General mediante la ordenación que se propone.

**B.-** Ampliar las compatibilidades de usos de los equipamientos existentes, de tal forma que permitan adaptarse a las necesidades poblacionales que se generan. Posibilitar la construcción de equipamientos con características singulares y la renovación de los mismos. Para ello se delimitará el ámbito que se define en los planos de ordenación pormenorizada con el uso de equipamiento múltiple administrativo –social El Escorial con una ordenanza específica EQM1.

**C.-** Modificar el uso de la edificación existente junto al juzgado de Paz (c/ Doctor Negrín esquina Rodríguez de la Fuente) de uso residencial a uso de equipamiento con la ordenanza EQM1 anteriormente descrita.

**D.-** Asignar la ordenanza M4c/120AC-SeAc a la zona delimitada entre la Avda. de Canarias y las calles Primero de mayo y bentejui y el Colegio Verol (a excepción del centro comercial Avda. de Canarias que mantendrá la ordenanza Se, con los parámetros que se recogen en el Plan General para esta parcela) con las siguientes variaciones:

### En relación con la M4c/120

Se eliminará de los usos pormenorizados el uso de actividades económicas mixtas.

Se incluirá en los usos bajo rasante los usos relacionados con la actividad de planta baja.

### En relación con la Se

Se incluye la siguiente limitación a la ubicación de los espacios libres de cesión:

Los espacios libres deberán cederse gratuitamente en espacios colindantes con suelo propiedad municipal que no sea vial.

Lo que se pretende conseguir es ampliar los espacios libres existentes, unificando espacios y evitando la excesiva fragmentación de los espacios libres de manera que se eviten los espacios libres de pequeña entidad en beneficio de los espacios libres más cualificados.

Se eliminará de los usos pormenorizados el uso de actividades económicas mixtas.

Se incluirá en los usos bajo rasante los usos relacionados con la actividad de planta baja.

Estas dos ordenanzas pasaran a denominarse M4c/120AC y SeAC respectivamente, para su aplicación en la zona objeto de estudio y que quedará definida en los planos de ordenación pormenorizada.

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día.....3.1.ENE.2008.....



La Secretaria General Acctal.

*[Signature]*  
MEMORIA  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día.....25 OCT 2007.....



La Secretaria General Acctal.

*[Signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

F.- Asignar a las manzanas situadas entre la calle Obispo Frias, Famara, Rodríguez de la Fuente y Escorial la ordenanza M4c/120.

G.- Mantener las alineaciones establecidas en los planos de ordenación pormenorizada del Plan general para este ámbito excepto en los siguientes tramos:

Cambio de alineación en la parte de la manzana del CEIP Tamarán que da al Centro de Colectivos El Zaguán para la ampliación del peatonal existente.

Cambio de alineación en la manzana que da a la calle Indalecio Prieto en el tramo comprendido entre la Avda. de Canarias y la calle Primero de Mayo para aumentar el ancho del vial existente tanto en calzada como en acera, de manera que mejore la circulación en dicha zona y que se abra a nivel peatonal las vistas desde la Avda. de Canarias hacia el Parque de la Libertad.

Cambio de alineación en la manzana que da a la calle Bentejui en el tramo comprendido entre la Avda. de Canarias y la calle Primero de Mayo.

H.- Ampliación de la Avda. de la Unión para peatonal, de manera que mejore las comunicaciones peatonales y visuales entre el resto de la ciudad y la Avda. de Canarias y hacia la Plaza de San Rafael.

I.- Ampliación de la plaza de San Rafael hacia la Avda. de Canarias.

## 7. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Acorde a los ya expuesto la Normativa Urbanística reguladora de la ordenación en esta zona es la siguiente:

### 7.1 ORDENANZA EQUIPAMIENTO MÚLTIPLE ADMINISTRATIVO-SOCIAL EL ESCORIAL EQM1

**Ambito de aplicación:** Area delimitada en los planos de ordenación pormenorizada.

**Parcela mínima.** No se establece

**Alineación:** La indicada en los planos de ordenación pormenorizada.

**Ocupación máxima:** 100%

**Número de Plantas máximas:** 4plantas. El número de plantas máximas podrá ser superado hasta un máximo de 10plantas condicionado a mantener la edificabilidad global de la parcela ( 4 plantas-100% ocupación) con el fin de realizar un equipamiento singular de tal orden que disminuya la ocupación de suelo.

**Edificabilidad máxima:** 4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Posición de la edificación en la parcela:** La edificación podrá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial o retranqueada respecto a ésta.

**Organización funcional y consideraciones estéticas:** Los espacios libres no edificados deberá ubicarse prioritariamente en contacto con la red viaria de uso público y edificados de uso público. Los accesos a los aparcamientos deberá hacerse de tal forma que no interrumpan el tráfico.

Los edificios de equipamiento serán siempre edificios representativos de la ciudad debiendo cuidar su composición y formalización.

Las cubiertas serán no transitables. Las infraestructuras precisas para el funcionamiento del edificio que deban ubicarse en cubierta deberán tener un tratamiento conjunto con el resto del edificio.

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día.....3.1.ENE.2008.....

La Secretaria General Acctal.



Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria del día.....25 OCT. 2007.....



La Secretaria General Acctal.



**Condiciones de los usos:**

Uso Global: Equipamientos (Administrativo, Infraestructuras, Social, Educativo, etc..)

Usos Pormenorizados en planta bajo rasante (incluido los viales) : Aparcamientos de vehículos y usos relacionados con la actividad de las plantas sobre rasante.

Usos Pormenorizados en Planta baja: Equipamientos Uso compatible Comercial, oficinas y residencial, éste último exclusivamente vinculado al equipamiento.

Usos Pormenorizados en plantas superiores: Equipamientos. Uso compatible residencial exclusivamente vinculado al equipamiento.

**Aparcamientos:** deberá preverse 1 plaza de aparcamiento /100m<sup>2</sup> construidos, teniendo que disponerse al menos el 50% de las necesarias en el interior de la parcela.

**7.2 ORDENANZA M4c/120AC**

ORDENANZA M4c/120AC	
Ambito de aplicación	El definido en los planos de ordenación pormenorizada.
<b>CONDICIONES DE FORMA Y DE VOLUMEN</b>	
Parcela mínima:	120 m <sup>2</sup>
Fachada mínima:	6 ml
Alineación:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El establecido en los planos de ordenación pormenorizada.</li> <li>• En calles de 8 m., calzada de 5,60 y aceras de 1,20 m.</li> <li>• En calles de 10 m. calzadas de 7,60 y aceras de 1,20 m.</li> <li>• En la Avda. de Canarias: Tramo ancho, 14,75 m. Desde eje a ambos lados.</li> <li>• En calles de menos de 10 metros no se admitirán volados.</li> </ul>
Ocupación:	100% en todas las plantas
Edificabilidad:	La resultante de la envolvente
	4 plantas                      14,85 mts
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso global:	Residencial
Usos pormenorizados en plantas bajo rasante:	Almacenes y usos vinculados a la actividad de planta baja y aparcamiento de vehículos en sótano y semisótano en el número de plantas que sea preciso.
Usos pormenorizados en planta baja:	Uso principal comercial, oficinas y aparcamiento de vehículos y uso compatible residencial.
Uso pormenorizado en primera planta:	Uso principal residencial y uso compatible comercial y oficinas.
Uso pormenorizado en las siguientes plantas:	Uso principal residencial con tolerancia de uso comercial y oficinas siempre y cuando ocupe toda la planta y esté vinculado a la actividad de las plantas inferiores..
Aparcamientos	En actuaciones sobre suelo urbano y en proyectos de más de tres unidades funcionales, se ubicarán como mínimo una plaza de aparcamiento por cada unidad funcional. Se considera unidad funcional una vivienda, un apartamento, una oficina o un local comercial. (En el local comercial están exentos los primeros 500 m <sup>2</sup> , la superficie superior en 100 m <sup>2</sup> o fracción está obligada a una plaza)





### Ayuntamiento de Santa Lucía

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión

del día.....31.ENE.2008.....

La Secretaria General Acctal.



*[Signature]*

Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

### Ayuntamiento de Santa Lucía

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria

del día.....25.OCT.2007.....

La Secretaria General Acctal.



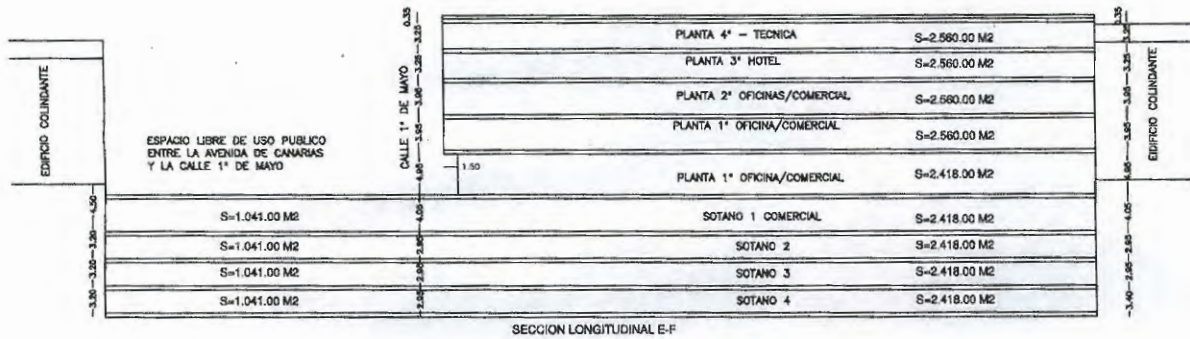
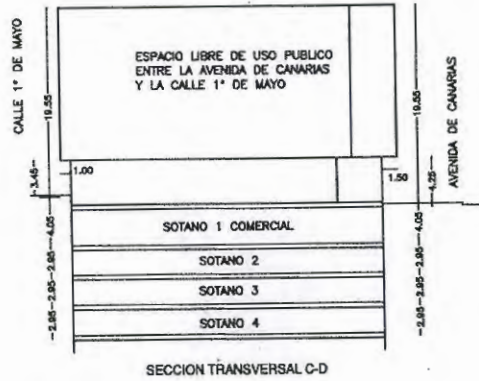
*[Signature]*

Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

### 7.3 ORDENANZA SeAc

ORDENANZA SeAc	
<b>Ambito de aplicación</b>	El definido en los planos de ordenación pormenorizada.
<b>CONDICIONES DE FORMA Y DE VOLUMEN</b>	
<b>Parcela mínima:</b>	3.400m <sup>2</sup>
<b>Fondo de parcela mínimo:</b>	30mts
<b>Alineación:</b>	La indicada en los planos de ordenación.
<b>Altura máxima:</b>	10plantas, comercial 4,65m.
<b>Edificabilidad bruta:</b>	La resultante de aplicar a la totalidad del área la edificabilidad correspondiente a M4 (altura de 4 plantas). 4m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> El exceso de edificabilidad sobre 4m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> se cederá gratuitamente en espacio libre público en parcela contigua o en la misma parcela colindante con suelo propiedad municipal que no sea vial.
<b>Posición de la edificación en la parcela:</b>	La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial del vial, salvo que mediante estudio detalle y en conformidad con el Ayuntamiento se establezcan de otra manera. La forma del espacio libre se fijará por la Oficina Técnica Municipal.
<b>Parámetros compositivos:</b>	En las fachadas se admiten entrantes y voladizos de acuerdo con lo especificado en las Ordenanzas Municipales. Las cubiertas serán intransitables, ajardinadas o inclinadas conforme a lo definido en las Ordenanzas Municipales. La mayor altura de la edificación se concentrará en las fachadas y esquinas hacia el espacio libre. La ordenación del área, el diseño y acabado deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento de Santa Lucía. Las ordenanzas de edificación establecerán los parámetros para dichos edificios sin perjuicio de señalar que deben presentar: Diseños arquitectónicos originales Acabados de alta calidad La cubierta de la última planta podrá ser destinada a planta técnica.
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
<b>Uso global:</b>	Residencial.
<b>Usos pormenorizados en plantas bajo rasante:</b>	Almacenes y usos vinculados a la actividad de planta baja y aparcamiento de vehículos en sótano y semisótano en el número de plantas que sea preciso.
<b>Usos pormenorizados en planta baja:</b>	Uso principal comercial, oficinas y aparcamiento de vehículos y uso compatible residencial.
<b>Uso pormenorizado en primera planta:</b>	Uso residencial y uso compatible comercial y oficinas.
<b>Uso pormenorizado en las siguientes plantas:</b>	Uso principal residencial con tolerancia de uso comercial y oficinas siempre y cuando ocupe toda la planta y esté vinculado a la actividad de las plantas inferiores.

7.4 ORDENANZA Se Avda. de Canarias nº264



Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día 3.1 FNE 2008

La Secretaria General Acctal.

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día.....3.1.IV.2008.....

La Secretaria General Acctal.



*[Signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

## 8.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

### 8.1 EVALUACIÓN ECONOMICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS PROPUESTOS A REALIZAR

Ampliación de la Avenida de la Unión.

Superficie: 330m<sup>2</sup>

Presupuesto estimativo: 61.920€

Ampliación de la calle Indalecio.

Superficie: 450m<sup>2</sup>

Presupuesto estimativo: 32.472€

Ampliación plaza San Rafael

Superficie: 862m<sup>2</sup>

Presupuesto estimativo: 68.960€

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día.....2.5.OCT.2007.....

La Secretaria General Acctal.



*[Signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

### 8.2 CALCULO ESTIMATIVO DEL COSTE ECONOMICO DE LAS PROPIEDADES NECESARIAS DE ADQUIRIR PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRAS PROPUESTOS.

La valoración se realiza de conformidad con la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones en aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

Artículos 28 y ss de la Ley 6/1998 de suelo y Valoraciones:

*"Artículo 28. Valor del suelo urbano*

*3. En el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinara por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.*

*4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.*

*5. En cualquiera de estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.*

*Artículo 29. Valor del suelo en los supuestos de carencia de plan o sin atribución de aprovechamiento*

*En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración, era el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo.*

Artículo 31. Valoración de obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos

2. El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas."

A) CONSTRUCCIÓN CON Nº GOBIERNO 292

Según datos catastrales:

SUPERFICIE SUELO: 165m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 330m2

ANTIGÜEDAD: 51 años.

Actividad dominante: Comercial+Residencial

Estado de Conservación: Bueno.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 119.974,93€

VALOR DEL SUELO:194.796,36€

TOTAL VALOR: 314.771,29€

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día.....25.OCT.2007.....



La Secretaria General Acctal.

*[Signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

B) CONSTRUCCIÓN CON Nº GOBIERNO 290

Según datos catastrales:

SUPERFICIE SUELO: 135m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 135m2

ANTIGÜEDAD: 48 años.

Actividad dominante: Residencial

Estado de Conservación: Bueno.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 66.553,81€

VALOR DEL SUELO:159.378,84€

TOTAL VALOR: 225.932,65€

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día.....31.ENE.2008.....



La Secretaria General Acctal.

*[Signature]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

C) CONSTRUCCIÓN CON Nº GOBIERNO 283

Según datos catastrales:

SUPERFICIE SUELO: 158m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 270m2

ANTIGÜEDAD: 37 años.

Actividad dominante: Comercial+Residencial

Estado de Conservación: Bueno.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 112.601,21€

VALOR DEL SUELO:186.532,27€

TOTAL VALOR: 299.133,48€

D) CONSTRUCCIÓN CON Nº GOBIERNO 285

Según datos catastrales:

SUPERFICIE SUELO: 200m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 311m2

ANTIGÜEDAD: 36 años.

Actividad dominante: Residencial

Estado de Conservación: Bueno.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 173.959,53€

VALOR DEL SUELO: 236.116,80€

TOTAL VALOR: 410.076,33€

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día.....25-06-2007.....  
La Secretaria General Acctal.



*Maria del Carmen Sosa Santana*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

E) CONSTRUCCIÓN CON Nº GOBIERNO 279

Según datos catastrales:

SUPERFICIE SUELO: 504m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 414m2

ANTIGÜEDAD: 56 años.

Actividad dominante: Residencial

Estado de Conservación: Bueno.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 219.800,13€

VALOR DEL SUELO: 595.014,33€

TOTAL VALOR: 814.814,46€

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día.....3.1.ENE.2008.....  
La Secretaria General Acctal.



*Maria del Carmen Sosa Santana*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

F) CONSTRUCCIÓN CON Nº GOBIERNO 276

Según datos catastrales:

SUPERFICIE SUELO: 114m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 114m2

ANTIGÜEDAD: 44 años.

Actividad dominante: Comercial

Estado de Conservación: Bueno.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: 33.599,05€

VALOR DEL SUELO: 135.586,58€

TOTAL VALOR: 168.185,63€



Nº FINCA	SUP. SUELO	SUP. CONST	VALOR SUELO	VALOR CONST	PROPIETARIO
Nº GOB 292	165m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	194.796,36€	119.974,93€	MARIA ANGELES MESA HERNANDEZ
Nº GOB 290	135m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	159.378,84€	66.553,81€	HRDR. CARMEN HERNÁNDEZ GARCIA
Nº GOB 283	158m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	186.532,27€	112.601,21€	CLEMENTINA RODRÍGUEZ CAZORLA
Nº GOB 285	200m <sup>2</sup>	311 m <sup>2</sup>	236.116,80€	173.959,53€	PLACIDA RODRÍGUEZ ALONSO
Nº GOB 279	504m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	595.014,33€	219.800,13€	PINO FRANCO CAZORLA
Nº GOB 276	114m <sup>2</sup>	114m <sup>2</sup>	135.586,58€	33.599,05€	ANA RODRÍGUEZ SUAREZ
TOTAL			1.507.425,18 €	726.488,66 €	2.233.913,84 €

### 8.3 INCORPORACION AL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DEL PLAN GENERAL

Las actuaciones prevista en este documento se incorporan al estudio económico del Plan General actualizándose en todo lo que le afecta. Dichas actuaciones suponen el incremento de las partidas destinadas a Espacios Libres y Peatonales y de viario local pasando en Espacios Libres y Peatonales de un 36,90% a un 38,57% y en viario local de un 1,5% a un 1,72% del total de las inversiones por categorías. Se incorporan al cuadro de programación de las actuaciones del Ayuntamiento con los códigos E43, E44 y V19:

CODIGO	CATEGORIA	DENOMINACION DE LA ACTUACION	AMBITO GEOGRAFICO
E43	ESPAC. LIBRES Y PEATONAL.	AMPLIACION DE LA AVENIDA LA UNION	LA UNION-VECINDARIO
E44	ESPAC. LIBRES Y PEATONAL	AMPLIACION PLAZA SAN RAFAEL	LA UNION-VECINDARIO
V19	VIARIO LOCAL	AMPLIACION DE LA CALLE INDALECIO	LA UNION-VECINDARIO

AGENTE OBRA	CUATRIENIO	COSTE SUELO Y EDIFICACION	COSTE OBRA	COSTE TOTAL	%
AY	1º	540.703,94 €	61.920 €	602.623,94 €	1,27%
AY	2º	1.524.024,27 €	68.960 €	1.592.984,27 €	3,36%
AY	1º	168.185,63 €	32.472 €	200.657,63 €	0,42%





*[Firma]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

## 8.4 FINANCIACION

Según los datos existentes en el Estudio Económico Financiero del Plan General el Ayuntamiento tiene capacidad de financiar los coste del Plan teniendo cabida las actuaciones de la presente modificación puntual. Dicha afirmación se basa, así lo dice el plan, en la capacidad inversora del Ayuntamiento estimada para el primero cuatrienio del Plan es de 45,16 millones de euros siendo suficientes para las actuaciones del plan que ascienden a 41,8% para el primer cuatrienio. Además tal y como dice el Plan "no debemos olvidar que la historia presupuestaria reciente del municipio indica que durante los últimos años (los estudiados) se ha venido invirtiendo en torno a los 1.100 millones de pesetas en valores constantes (6,6 millones de euros) de tal forma que las actuaciones programadas por el plan tendrían garantizada su financiación por lo que respecta a la Corporación Municipal".

## 9- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Se trata de especificar de forma concreta y detallada el proceso que, a lo largo del tiempo, se a de seguir para la ejecución de los proyectos de obras propuestos realizar en la presente modificación puntual.

Las actuaciones se programan en dos cuatrienios:

### 1ª CUATRIENIO

- Ampliación de la Avenida de la Unión.
- Ampliación de la calle Indalecio.

FORMA DE ADQUISICIÓN DEL SUELO: Expropiación o cualquier otra de las formas establecidas en la normativa urbanística.

### 2ª CUATRIENIO

- Ampliación plaza San Rafael

FORMA DE ADQUISICIÓN DEL SUELO: Expropiación o cualquier otra de las formas establecidas en la normativa urbanística.

## 10.- CAMBIOS QUE INTRODUCE LA MODIFICACIÓN AL DOCUMENTO PLAN GENERAL

1.- Eliminar el ámbito del SUCU Sur-1 de las áreas a planeamiento remitidas a planeamiento de desarrollo. Afecta a las pag 10 y 87 del plan Operativo, pag 139 de las Normas y pag 50 y 66 de la memoria y planos 3.9 de la ordenación estructural y 4.9 y 4.13 de la ordenación pormenorizada.

2.- Incluir ordenanza EQM1 en el apartado II.9 Ordenación Pormenorizada de los Sistemas Locales del Plan Operativo y en los planos 4.9 y 4.13 de la ordenación pormenorizada.

3.- Incluir ordenanza M4c/120AC en el apartado II.2.1.a Ambito Homogéneo M y ordenanza SeAC en el apartado II.2.1.c.- Ambito Homogéneo S del plan operativo. y en los planos 4.9 y 4.13 de la ordenación pormenorizada.



*[Firma]*  
Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

4.- Asignar las normativa urbanísticas a cada zona, cambios de alineaciones y zonas verdes y peatonales. Se incorporan en los planos 4.9 y 4.13 de la ordenación pormenorizada.

5.- Incorporar las actuaciones previstas en el estudio económico del Plan General. Se modifican las páginas 163 a las 169 del Plan Operativo.

La presente modificación puntual ha sido redactado por el Equipo Técnico del Ilustre Ayuntamiento de Santa Lucía.

En Santa Lucía a 11 de octubre de 2007



Erminia Suárez Rivero  
(Arquitecta)



Jorge Lemos Sallangopoulos  
(Economista)



Juan Hernández Bartolomé  
(Geógrafo)

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión  
del día..... 31 ENE 2008 .....



La Secretaria General Acctal.



Fdo.: María del Carmen Sosa Santana

Ayuntamiento de Santa Lucía  
Aprobado por el Ayuntamiento  
Pleno en sesión Ordinaria  
del día..... 25 OCT 2007 .....



La Secretaria General Acctal.



Fdo.: María del Carmen Sosa Santana