

SECTOR 3- ANJOCA

- Aprobado Ayto Pleno el 04. OCT. 2000
- Publicación del acuerdo BOC 144 (01.11.00)
- Publicación texto íntegro ordenanzas en el BOP 133 (06.11.00)

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL
SECTOR 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA
ANTIGUA, FUERTEVENTURA

TEXTO REFUNDIDO



**REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL
SECTOR 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LA
ANTIGUA, FUERTEVENTURA**

TEXTO REFUNDIDO



REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANTIGUA.

TEXTO REFUNDIDO julio de 2000

INDICE DEL DOCUMENTO

A) MEMORIA

1.-INTRODUCCION

- 1.1 PREAMBULO
- 1.2 ENCARGO

2.-INFORMACION URBANISTICA

- 2.1 REGULACION LEGAL
- 2.2 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
- 2.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA ORIENTADA ESPECÍFICAMENTE A LA REDACCIÓN DEL PLAN. INVENTARIO TERRITORIAL
 - 2.3.1 CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO NATURAL
 - 2.3.1.1 BIOGEOGRAFÍA
 - 2.3.1.2 CLIMA E HIDROLOGÍA
 - 2.3.1.3 GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA
 - 2.3.1.4 TOPOGRAFÍA Y GEOTECNIA
 - 2.3.1.5 ECOSISTEMAS Y HÁBITATS NATURALES
 - 2.3.1.6 FLORA Y VEGETACIÓN
 - 2.3.1.7 FAUNA
 - 2.3.1.8 PAISAJE
 - 2.3.2 CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL
 - 2.3.2.1 USOS DEL SUELO E INFRAESTRUCTURA ASOCIADA
 - 2.3.2.2 INFRAESTRUCTURA URBANA EXISTENTE
 - 2.3.2.3 POBLACIÓN
 - 2.3.2.4 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO E HISTÓRICO
 - 2.3.3 IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES
 - 2.3.4 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL
- 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3.-PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

- 3.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 3.2 OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO
 - 3.2.B OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES REFERIDOS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

4.-ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

- 4.1 ZONIFICACION
- 4.2 USOS PREVISTOS-ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO
- 4.3 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN
- 4.4 UNIDADES DE ACTUACION
- 4.5 SISTEMA DE ACTUACION

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4.10.00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



9-10-00



4.B EVALUACIÓN DE CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN URBANIZATORIA, PROPUESTA

- 4.B.1 PARÁMETROS PONTENCIALMENTE AFECTADOS Y PROCESOS INDUCIDOS
- 4.B.2 CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES
- 4.B.3 DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS
- 4.B.4 MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS O COMPENSATORIAS
 - 4.B.4.1 MEDIDAS DE ORDENACIÓN PREVISTAS PARA EVITAR, REDUCIR O COMPENSAR LOS EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL PAISAJE
- 4.B.5 INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y ENLACES A LAS REDES EXISTENTES
 - 4.B.5.1 CONEXIONES CON RED VIARIA EXISTENTE
 - 4.B.5.2 RED VIARIA INTERIOR DE LA URBANIZACIÓN
 - 4.B.5.3 RED DE ABASTECIMIENTO
 - 4.B.5.4 RED DE RIEGO
 - 4.B.5.5 RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO
 - 4.B.5.6 REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA. MEDIA TENSIÓN Y BAJA TENSIÓN
 - 4.B.5.7 ALUMBRADO PÚBLICO
 - 4.B.5.8 RED DE CANALIZACIÓN TELEFÓNICA Y COMUNICACIONES
 - 4.B.5.9 SEÑALIZACIÓN
 - 4.B.5.10 ZONAS VERDES PÚBLICAS
- 4.B.6 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO EXISTENTES Y DE SU INTEGRACIÓN DENTRO DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA
- 4.B.7 MEDIDAS MINIMIZADORAS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES PRODUCIDOS DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN
- 4.B.8 MEDIDAS CORRECTORAS PREVISTAS PARA DISMINUIR LOS EFECTOS NEGATIVOS PERMANENTES SOBRE EL MEDIO Y RECTIFICAR SITUACIONES PREEXISTENTES PRODUCTORAS DE IMPACTO DESFAVORABLE
- 4.B.9 CONDICIONES AMBIENTALES QUE HAN DE CUMPLIR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y OTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE PARA SU EJECUCIÓN PUDIERA ADMITIR EL PLAN
 - 4.B.9.1 RECURSOS NATURALES A ELIMINAR O UTILIZAR

B) PLAN DE ETAPAS

- 1. ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN
- 2. DETERMINACIONES
 - 2.1. DETERMINACIONES DE GESTIÓN
 - 2.2. DETERMINACIONES DE URBANIZACIÓN
 - 2.3. DETERMINACIONES PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN
 - 2.4. TRAMITACIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN SIMULTÁNEA
- 3. CONTENIDO AMBIENTAL

C) ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

- 1. INTRODUCCION
- 2. CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION Y DE LOS SERVICIOS
- 3. COSTES DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS
- 4. REPARTO DE CARGAS DE URBANIZACION
- 5. ASIGNACIÓN DE APROBECAMIEN TO DEL SECTOR
- 6. REPERCUSIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



ANEXOS

ANEXO 1: Certificación del estado de ejecución del P. De Urbanización del Plan Parcial Antigua Beach Golf-Club

ANEXO 2: Copia del Contrato de Permuta entre el Ayuntamiento de La Antigua e Inversora de Fuerteventura SA

ANEXO 3: Decreto 78/1.999. Declaración de Bien de Interés Cultural a favor de los Hornos de La Guirra.

ANEXO 4: Acta de Apeo del deslinde de la Zona Marítimo-Terrestre.

ANEXO 5: Cuadros de usos e intensidades. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos del RGP.

ANEXO 6: Determinaciones derivadas del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento

ANEXO 7: Informes de la Demarcación de Costas y de la Consejería de Obras Públicas al Documento para Aprobación Inicial.

Informes definitivos de ambas consejerías.

ANEXO 8: Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Decreto 35/1.995 sobre contenido ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - II. EXPRESIÓN GRÁFICA DEL DIAGNÓSTICO AMBIENTAL
- ### PLANOS Y DOCUMENTOS GRÁFICOS DE ORDENACIÓN
- I. DOCUMENTOS GRÁFICOS
 - II. PLANOS DE IMPACTO PAISAJÍSTICO

ANEXO 9: Plano correspondiente al cálculo hidrológico de la cuenca del barranco de Mirafior.

ANEXO 10: Compromiso de suministro de energía eléctrica por la empresa suministradora.

ANEXO 11: Certificaciones bancarias sobre solvencia económica del promotor.

D) ORDENANZAS

CONTENIDO AMBIENTAL DE LAS ORDENANZAS

- TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.
- TITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- TITULO TERCERO: CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.
- TITULO CUARTO: LICENCIAS
- TITULO QUINTO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

FICHAS DE ORDENANZAS POR PARCELAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4-10-00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.

9-10-00

E) PLANOS

1.-PLANOS DE INFORMACION

- I-1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I-2 CALIFICACIÓN DEL SECTOR SEGÚN EL PGOU
- I-3 TOPOGRÁFICO-ESTADO ACTUAL
- I-4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- I-5 USOS DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I-6 ZONIFICACION PREVISTA SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO



2.-PLANOS DE PROYECTO

- 0-1 PARCELACIÓN
- 0-2 ZONIFICACIÓN, USOS PORMENORIZADOS Y PLAN DE ETAPAS
- 0-3.1 ALINEACIONES Y RASANTES – PLANTA
- 0-3.2 ALINEACIONES Y RASANTES – PERFILES LONGITUDINALES
- 0-3.3 ALINEACIONES Y RASANTES – PERFILES LONGITUDINALES
- 0-3.4 ALINEACIONES Y RASANTES – PERFILES LONGITUDINALES
- 0-3.5 ALINEACIONES Y RASANTES – PERFILES LONGITUDINALES
- 0-3.6 ALINEACIONES Y RASANTES – PERFILES LONGITUDINALES
- 0-3.7 ALINEACIONES Y RASANTES – PERFILES TRANSVERSALES
- 0-4 RED DE SANEAMIENTO – AGUAS PLUVIALES
- 0-5 RED DE SANEAMIENTO – AGUAS RESIDUALES y DEPURACION
- 0-6 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES
- 0-7 RED DE RIEGO
- 0-8 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA – MEDIA TENSIÓN
- 0-9 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA – BAJA TENSIÓN
- 0-10 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- 0-11 RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES
- 0-12 ESQUEMA DE INSTALACIÓN DE POTABILIZACIÓN
- 0-13 ESQUEMA DE COGENERACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4.10.00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



A) MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4.10.00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



1.-INTRODUCCION

1.1 PREAMBULO

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto desarrollar el Plan General de Ordenación mediante una ordenación detallada. Su revisión se regula en los artículos 45 y 46 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto legislativo 1/2000.

Su ámbito territorial, deberá abarcar la totalidad de un sector de los delimitados en el Plan General de Ordenación.

Las determinaciones que deben contener, son las que señalan los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y Anexo del mismo, que básicamente coinciden con las establecidas en el artículo 35 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto legislativo 1/2000.

- Delimitación del área de planeamiento que desarrollan
- Asignación de usos pormenorizados
- Delimitación de áreas en que se divide el territorio en función de los usos asignados
- Señalamiento de reservas de suelo para dotaciones públicas
- Trazado y características de la red de comunicaciones del sector con señalamiento de alineaciones y rasantes
- Características y trazado de las galerías y redes de infraestructuras y servicios.

Los Planes Parciales de Ordenación establecerán el Plan de Etapas, la Evaluación Económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, establecerán el Sistema de Actuación, de acuerdo con lo que, al respecto, disponen los artículos 54, 55 y 56 del Reglamento de Planeamiento.

Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los documentos prescritos por los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como en el artículo 36 de la Ley 9/1.999 de Ordenación del Territorio de Canarias.

1.2 ENCARGO

La presente Revisión del Plan Parcial de Ordenación "La Antigua Beach-Club", se redacta en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Antigua por encargo de GABINETE DE ESTUDIOS Y PROYECTOS AGUIRRE Y ASOCIADOS S.L., en base al encargo recibido por esta sociedad, por parte de IRCOSA CANARIAS S.A.

IRCOSA CANARIAS SA es socio único de COSTA TARAJAL SA y ésta junto con aquella son los únicos socios de INVERSORA FUERTEVENTURA SA según consta en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife tomo 98, libro 37 de la sección 3ª de Sociedad, folio 183, hoja 602.

Las tres sociedades están en proceso de fusión mediante la absorción de las dos últimas y consiguiente extinción de su personalidad jurídica, por la primera, IRCOSA CANARIAS SA, por lo cual IRCOSA CANARIAS SA pasa a ser propietaria del total patrimonio de la absorbida INVERSORA FUERTEVENTURA SA, actual titular registral de la finca objeto de la presente Revisión del Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4.10.00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



2.-INFORMACION URBANISTICA

2.1 REGULACION LEGAL

En este apartado reseñamos un índice del conjunto normativo de aplicación que ha servido de base para la elaboración de la presente Revisión del Plan Parcial de Ordenación:

Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto legislativo 1/2000.

Ley 6/1.998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio. (TRLR)

Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto Refundido. Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril (LS)

Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; aprobado por Real Decreto 159/1.978, de 23 de Junio.

Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; aprobado por Real Decreto 3288/1.978, de 25 de Agosto.

Decreto 35/1.995 de 24 de Febrero, por el que se aprueba el reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento.
En virtud de este decreto son de aplicación los artículos 12,13 y 14 del citado reglamento.

2.2 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

A) DETERMINACIONES GENERALES

Las determinaciones generales del Plan General para el suelo urbanizable programado se contienen en el Título Sexto del mismo que reproducimos:

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1.1 DEFINICION

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellas áreas que el Plan clasifica como suelo apto en principio para ser urbanizado mediante la aprobación de los correspondientes planes parciales y respetando en todo caso el Programa de Actuación.

1.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y se ajusten los declarados vigentes a las directrices básicas del Plan para esta clase de suelo y se ejecuten las obras de urbanización, no se podrán realizar ningún acto edificatorio, salvo las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano. También se permitirán las obras provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Los propietarios del suelo urbanizable tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio global que asigna el Plan al suelo de esta clase, homogeneizando en cada caso según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento dimanante del Plan Parcial que se apruebe.



1.3 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano nº 3.5.2 con el código S.U.P.. Una vez se apruebe el Plan Parcial de cada sector, los propietarios están obligados:

a) A ceder al Ayuntamiento de Antigua :

La superficie urbanizada de parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos necesarios para la instalación de los restantes servicios públicos previstos en el Plan Parcial, todo ello en condiciones de ser utilizados.

El diez por ciento del aprovechamiento medio del sector en que se encuentren los terrenos.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de planeamiento .

c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el correspondiente Plan Parcial.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan Parcial.

1.4. REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

En el suelo urbanizable programado, una vez aprobado el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos están totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiere ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario

b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia, el promotor se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, que en ningún caso será inferior al 6% del presupuesto de urbanización.

A los efectos del apartado b), se entenderá por infraestructura básica la instalación de los siguientes servicios en todo el ámbito de la actuación o en cada una de sus etapas, conectadas con las redes exteriores:

Explanación

Saneamiento

Encintado de bordillos y base del firme

Red de distribución de agua

Red de suministro de energía eléctrica

Red de alumbrado público

Antigua, 9-10-00



1.5 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

A efectos de su ejecución, el suelo urbanizable programado, se divide en sectores. Cada sector será desarrollado mediante un único Plan Parcial, que contendrá como mínimo, una división poligonal. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuya diferencia de aprovechamiento entre sí, sean superiores al 15%, a menos que se esté a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.6 CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentos señalados en el Capítulo V del Título Primero del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. A este fin, deberá tenerse en cuenta:

1.6.1. Memoria del Plan Parcial

La Memoria del Plan Parcial deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación que se proponga y en todo caso:

- a) Las características naturales del territorio (geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, etc.)
- b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras.
- c) La situación de la propiedad del suelo, incluso servidumbres arrendamientos y otros derechos indemnizables.
- d) Justificará el cumplimiento de los objetivos y condiciones impuestos por el Plan para el sector en cuestión.
- e) Analizará las posibles opciones de ordenación, justificando la seleccionada,
- f) Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- Superficie total del sector
- Superficie de sistemas generales que señale el Plan
- Superficie de viario público
- Superficie de zonas verdes
- Superficie de parcelas de equipamiento
- Superficie objeto de cesión obligatoria y gratuita
- Superficie edificable
- Superficie edificable por usos
- Edificabilidad bruta (aprovechamiento)
- Altura máxima edificable sobre y bajo rasante
- Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje

1.6.2. Plan de etapas

En que se ha de indicar como mínimo el porcentaje de edificación en cada etapa, especificando:

- Superficie que se adscribe a cada etapa
- Superficie edificable en cada etapa, atendiendo a los distintos usos, incluido el equipamiento y zonas verdes
- Grado de urbanización de cada etapa
- Duración máxima de cada etapa



1.6.3. Estudio Económico Financiero del Plan Parcial, que contendrá:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios, expresando su coste aproximado, incluido el valor de los terrenos inicial y los honorarios de proyectos.
- La evaluación económica de la ejecución de la edificación y de las indemnizaciones que, en su caso, procedan.
- Las fuentes de financiación de que dispone el promotor.
- Cuadro de saldos distribuidos a lo largo del período de ejecución del Plan Parcial en trimestre o semestre.

1.6.4. Planos de información del Plan Parcial

Contendrá, como mínimo, los siguientes:

- Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del resto del territorio municipal.
- Ordenación básica establecida por el Plan para el sector y su entorno.
- Topográfico, con curvas de nivel metro a metro, e hipsométrico hidrológico y edafológico, si fuere preciso para la mejor interpretación del plan
- Clinométrico, diferenciando pendientes según intervalos del 5%.
- Geotécnico, diferenciando las áreas en las que pueda haber problemas de cimentación.
- Catastral, que contendrá la relación actualizada de las fincas y de las cargas, si las tuviere, precisando linderos y superficies.
- De edificación, usos, infraestructura y vegetación existentes, con expresión de su estado de conservación, capacidad y altura.

1.6.5. Planos de Ordenación del Plan Parcial

Los planos del Plan Parcial serán, como mínimo, los siguientes:

- a) Plano de Zonificación que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria.
- b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento.
- c) Esquema de las redes de servicio, especificando el trazado de las redes y galerías (abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y teléfono).
- d) Plano de ordenación de volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, a menos que el propio Plan se remita a un instrumento de planeamiento complementario que ordene los parámetros citados, acorde con las directrices que el propio Plan establezca.
- e) Plano de delimitación de polígonos de actuación y etapas de ejecución.
- f) Plano de localización de los terrenos a ceder en concepto de 10% del aprovechamiento medio

Añaga 9.0.00

1.6.6. Ordenanzas reguladores de los Planes Parciales

Todas las ordenanzas de los Planes Parciales se redactarán con arreglo a las siguientes directrices:

a) Usos.

No podrán existir usos globales y pormenorizados distintos a los previstos para suelo urbano, que se calificarán en función de las aptitudes secundarias de los terrenos (epígrafe 1.2. del Título Segundo del presente Documento). En aquellos casos en que existan sectores de suelo urbanizable con planeamiento en vigor que prevean usos incompatibles con los señalados en el referido epígrafe 1.2. del Título Segundo, precisará que el Plan Parcial se acomode en este punto.

b) Condiciones generales de la edificación

Las edificaciones previstas en los Planes Parciales, en cuanto a las condiciones generales de las parcelas, posición del edificio en la parcela, ocupación de la parcela por la edificación, Edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma de edificación, se regirán por las mismas normas generales que son de aplicación al suelo urbano (Epígrafe 5 del Título Séptimo del presente Documento)

c) Condiciones generales de higiene

Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

d) Condiciones generales de estética

Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

e) Condiciones generales de conservación

Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

f) Condiciones generales de protección

Se aplicarán las mismas que las aplicables al suelo urbano.

g) Condiciones particulares de cada uso pormenorizado

Las condiciones particulares de cada zona que el Plan Parcial pueda habilitar dentro del marco de usos autorizados para suelo urbano, se fijarán "ex novo" por las propias Ordenanzas del Plan Parcial, teniendo en cuenta que el Plan General ha establecido para cada sector los usos globales (dotacional y particular). el aprovechamiento máximo bruto de Edificabilidad y la superficie de actuación.

Solo se admite que, con carácter transitorio y en aquellos sectores con planeamiento en vigor, se legalicen los proyectos ejecutados, caso de resultar técnicamente imposible o jurídicamente complicado la acomodación al presente Plan, evitando con ello los perjuicios que supondría para los propietarios la tácita declaración de las construcciones en "fuera de ordenación", tal como prevé el artículo 60 de la Ley del Suelo.



h) Condiciones de urbanización.

En los sectores de suelo con planeamiento en vigor, se respetará, en la medida de lo posible, la trama y diseño de las redes de infraestructuras. En los sectores de suelo urbanizable sin planeamiento en vigor y aquellos que teniendo planeamiento sea necesaria su reestructuración se aplicarán las condiciones fijadas en el epígrafe 1.7.4. del Título Séptimo.

1.7. USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Los usos globales en los sectores de suelo urbanizable programado son:

- Residencial
- Zonas verdes
- Viario
- Equipamiento
- Sistemas generales
- Industrial

1.8. DISTRIBUCION DE LOS USOS GLOBALES

La superficie de cada sector se distribuirá con arreglo a los siguientes criterios:

A) Sectores de uso residencial predominante:

- Residencial: 50 % del sector
- Zonas verdes: 20 % del sector
- Equipamientos: 15 % del sector
- Viario: 10 % del sector
- Sistemas generales: 5 % del sector

B) DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SECTOR 3

El Plan General contiene una primera distribución de superficies de suelo según usos globales para el Sector 3 que se detallan en la siguiente tabla:

<u>USO GLOBAL</u>	<u>% DE SUELO</u>	<u>SUP. SUELO:</u>
RESIDENCIAL	50 %	683.350
EQUIPAMIENTOS	15 %	205.005
SISTEMAS GENERALES	5 %	68.335
VIALES	10 %	136.670
ZONAS VERDES	20 %	273.340
TOTALES	100 %	1.366.700

Debe entenderse que las cuantías referidas a Equipamiento, Sistemas Generales y Zonas Verdes, tienen el carácter de mínimas, la superficie de viales orientativa y la de residencial máxima.

Además determina una segunda distribución de usos mas específicos, para el uso residencial, asignando % de cada uno de los desglosados, según tipologías de intensidad, de acuerdo con la siguiente tabla:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4-10-00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.

Antigua, 9-10-00

<u>USO</u>	<u>% SUELO</u>	<u>MAXIMO SUELO M2</u>	<u>MAXIMO TECHO M2</u>
RESIDENCIAL INTENSIVO	20 %	136.670	85.419 m2
RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVO	40 %	273.340	82.002 m2
RESIDENCIAL EXTENSIVO	40 %	273.340	27.334 m2
TOTALES	100 %	683.350	194.755 m2

Para cada uno de los tres usos residenciales desglosados, se añade una segunda subdivisión en grados, a efectos de establecer máximos de tipologías edificatorias y que son:

<u>USO</u>	<u>GRADO</u>	<u>MAXIMO % SUELO</u>	<u>MAXIMO SUELO M2</u>
RESIDENCIAL INTENSIVO		20 %	136.670
RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVO	I	15 %	102.502,5
	II	15 %	102.502,5
	III	10 %	68.335
RESIDENCIAL EXTENSIVO	I	15 %	102.502,5
	II	15 %	102.502,5
	III	10 %	68.335
TOTALES		100 %	683.350

Por último, en el Título VIII de las Normas, se establecen una serie de condiciones para cada uno de los tipos y grados desglosados en el apartado anterior, que de acuerdo a la Normativa, serán de aplicación subsidiaria en los Planes Parciales, si estos no desarrollan otra normativa.

En este Plan Parcial, como veremos en su apartado correspondiente, se ha desarrollado una normativa propia, muy similar a la contenida en el citado Título VIII para el suelo urbano, pero con alguna particularidad, propia del planeamiento pormenorizado. Interesa no obstante señalar que en lo que se refiere a edificabilidades, la normativa establecida, no rebasa los parámetros establecidos para el suelo urbano.

A efectos de una más fácil comparación entre lo regulado en la normativa del Plan General y lo establecido en este planeamiento pormenorizado, resumimos todos los máximos de la ordenación en la tabla siguiente:

<u>USO</u>	<u>GRADO</u>	<u>MAXIMO % SUELO</u>	<u>MAXIMO SUELO M2</u>	<u>MAXIMO TECHO M2</u>
RESIDENCIAL INTENSIVO		20 %	136.670	85.419 m2
RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVO	I	15 %	102.502,5	
	II	15 %	102.502,5	
	III	10 %	68.335	
SUBTOTAL SEMI-INTENSIVO			273.340	82.002 m2
RESIDENCIAL EXTENSIVO	I	15 %	102.502,5	
	II	15 %	102.502,5	
	III	10 %	68.335	
SUBTOTAL SEMI-INTENSIVO			273.340	27.334 m2
TOTALES		100 %	683.350	194.755 m2

Así, las dos últimas columnas marcan las cuantías máximas de la ordenación, que como puede comprobarse, no se rebasan lo planificado pormenorizadamente en este Plan Parcial

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4-10-00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.

2.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA ORIENTADA ESPECÍFICAMENTE A LA REDACCIÓN DEL PLAN. INVENTARIO TERRITORIAL

2.3.1 CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO NATURAL

Los elementos naturales presentes en la zona objeto de estudio responden a unas características ambientales que vienen determinadas por una serie de factores que a continuación se analizan.

En general, dado el efecto barrera de la carretera FV-2, se hará la caracterización dividiendo la zona en dos partes:

- Zona interior: es la zona de la parcela situada al oeste de la carretera FV- 2
- Zona litoral o costera: es la zona de la parcela situada al este de la carretera FV- 2

2.3.1.1 Biogeografía

El Plan Parcial se desarrolla en la zona este del sector centro-oriental de la isla de Fuerteventura, en el denominado **sector corológico Majorero**, perteneciente a la provincia biogeográfica Canaria Oriental.

Este sector insular viene determinado por unas condiciones climáticas (ambiente xérico) y edafológicas, que condicionan la presencia de la vegetación potencial y de su fauna asociada.

2.3.1.2 Clima e hidrología

- Clima

El clima del área se caracteriza por su aridez, con una insolación que se ve frecuentemente atenuada por nubes y calima, bajo la acción intensa y casi constante de vientos Alisios de componente norte-noreste de forma predominante (un 66% de las observaciones anuales) , que disminuyen la sensación de calor. Esta dominancia es más acusada durante los meses de verano, como resultado de la combinación de los Alisios con la brisa costera del mar.

Con el fin de precisar las características climáticas se han recopilado los datos de las estaciones pluviométricas y termométricas próximas, con datos representativos disponibles. Así mismo la situación de las distintas estaciones climáticas y pluviométricas se indica en el plano de la página siguiente.

Las estaciones tenidas en cuenta para el tratamiento de los valores numéricos de temperatura y precipitación son las siguientes:

	ESTACIÓN	COORDENADAS	COTA	LOCALIDAD
TEMPERATURA	C249I	X=577.900 / Y=393.990	20	Matorral
PRECIPITACIÓN	008	X=576.700 / Y=385.250	20	La Torre
	043	X=577.900 / Y=393.990	20	Matorral

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4-10-00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.

Antigua, 9-10-00



- 011 Estaciones pluviométricas
- ◆ C111A Estaciones termométricas
- Cuencas
- - - - - Intercuencas



MAPA DE ESTACIONES

9.10.00

Los resultados obtenidos del tratamiento de los datos son los siguientes:

DATOS CLIMÁTICOS	
Temperatura media anual	20,0°C
Temperatura media de las mínimas del mes más frío del año	13,9°C
Temperatura media de las máximas del mes más frío del año	20,1°C
Precipitación media anual	106,5 mm

En consecuencia, el **Índice de Termicidad** obtenido para este sector corresponde al valor $I_t = 540$

$$I_t = (T + m + M) \times 10 = 540$$

Con lo que el piso bioclimático es el **Infracanario** con un ombroclima **árido**.

- **Hidrología**

En el área de estudio la red de drenaje está poco desarrollada a excepción del barranco de Mirafior, aunque éste a su paso por la parcela tiene poca entidad. Actualmente su única función es actuar como sistema natural de desagüe, sin que haya captaciones o aprovechamientos de agua superficial o subterránea aguas abajo de la parcela.

Como testimonio de antiguos aprovechamientos de agua superficial se encuentran los restos de un caño que alimentaba las gaviás abandonadas situadas en la zona baja de la parcela (zona costera). La ejecución de las obras de fábrica de la carretera y la alteración de la morfología del terreno han inducido la circulación parcial del agua fuera de su conducto natural, dando lugar a claras señales de erosión del terreno.

Incluso se observan taponadas algunas de estas obras de fábrica, provocando encharcamientos en la zona alta (interior) cuando llueve

2.3.1.3 Geología, Geomorfología y Edafología

- **Geología y geomorfología**

La mayor parte de la parcela en la que se desarrolla el Plan está constituida por cantos heterométricos, mayoritariamente de tamaño grueso y de naturaleza basáltica y carbonatada, englobados por una matriz más fina.

En general la superficie es compacta debido a la presencia de caliches (costra de acumulación de carbonatos), aflorando los basaltos subyacentes a pocos metros en algunas zanjas excavadas en la zona baja de la parcela.

El caliche propiamente dicho aflora en el caño existente. En cuanto al cauce del barranco de Mirafior, presenta típicos depósitos de barranco (aluviales o depósitos de rambla)

La presencia de material de grano fino (tamaño arcilla, limo y arena) aumenta en la zona baja, especialmente en las gaviás, observándose asimismo en el extremo noreste acumulaciones de arena que conforman pequeñas dunas fijadas por la vegetación y sin continuidad hacia el sur, cuyo origen lógico ha de ser la Playa de Caleta de Fuste, próxima y situada a barlovento.

Geomorfológicamente es un llano con poca pendiente, que se incrementa en dirección oeste hacia el relieve positivo situado en esa orientación. La única estructura a resaltar es el barranco de Mirafior.



- **Edafología**

Desde el punto de vista edáfico, se realiza el análisis de esta variable considerando las dos zonas diferenciadas en el Plan Parcial.

La zona de interior presenta suelos de tipo Paleorthids, del grupo de los Orthids según la Soil Taxonomy. Junto a éstos aparecen suelos aluviales en el cauce del Barranco del Valle de Mirafior. En superficie aparece un pavimento constituido por fragmentos de costra encalichada y de basaltos, siendo estos últimos más frecuentes en el cuadrante NO de la parcela.

En cuanto a sus características físicas, se trata de suelos salinos, con pH en torno a 8 - 9, y de textura franco-limosa.

Una zona de la parcela presenta un índice de plasticidad elevado frente a otras de carácter *no plástico*. Esta zona es la correspondiente al sector sur que queda por debajo de la línea que forma un caño existente, y que en sentido diagonal atraviesa la parcela (NE-SO).

Los diferentes análisis de suelo realizados para la caracterización edafológica reflejan las siguientes propiedades:

- Respecto a la materia orgánica, el porcentaje de ésta presenta una proporción muy baja. Son suelos muy deficientes en esta componente y clasificados como débilmente húmicos, que son los que se encuentran prácticamente en toda la parcela.
- Al tratarse de suelos de grano fino presentan una capacidad de drenaje de regular a pobre. Con una velocidad de infiltración baja y con una capacidad de retención de agua disponible para las plantas igualmente baja. A esto se añade el riesgo de encostramiento superficial y una erosionabilidad alta.
- Son suelos con una elevada conductividad eléctrica, una mala relación sodio-calcio y una baja cantidad de fósforo.

Dadas las características de estos suelos, se estima que su potencial agrológico es muy reducido. Actualmente aparece sobre él un tapiz vegetal discontinuo y de escasa cobertura.

Respecto a la zona de litoral, se repiten las mismas condiciones que en la zona de interior, salvo en las proximidades de la línea de costa y en la desembocadura del Barranco del Valle de Mirafior.

En la zona situada al norte aparecen restos de una actividad agrícola desarrollada sobre gavias, lo que supone una zona con aportes de materiales finos procedentes del interior que constituyen los suelos actuales.

El tapiz vegetal que forman algunas especies que conforman pequeños rodales se sustenta en suelos de tipo arcilloso y muy salinos.

En la línea de costa aparecen los litosuelos litorales; abundan los sustratos de tipo pedregoso procedentes de los acarreos y depósitos de barranco. En el extremo norte de la zona costera de la parcela, aparecen sustratos de tipo arenoso, de origen organogénico entremezclados con limos y roca.



2.3.1.4 Topografía y Geotecnia

Topográficamente, el área de estudio es bastante uniforme, con una pendiente muy suave en dirección NO-E. La zona abarca desde el litoral, al Este, hasta casi 2 Km. al interior, Oeste, en el que se encuentran dos colinas, y por tanto las cotas máximas, de 28 m, la situada mas al Sur, y de 70 m la situada mas al Norte. La cumbre de esta última colina no se encuentra en la parcela.

En el lidero Sur del sector se encuentra el barranco de Mirafior en sentido Oeste - Este. La cuenca del barranco alcanza una superficie de 718,9 hectáreas con una longitud de 5,4 km y un desnivel de 342 m. En el sector de estudio la longitud es de 1,5 Km y el desnivel de unos 24m. Por último, comentar la existencia de barranqueras de poca importancia.

Desde el punto de vista geotécnico, el área planificada, a efectos de ubicar en ella la infraestructura de urbanización tiene en general la calificación de APTO, no esperándose la aparición de elementos que obliguen a efectuar correcciones.

Las propiedades geotécnicas definidas por la caracterización edafológica de la parcela son:

- Según el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes (PG-3), se trata de suelos clasificados como adecuados.
- La mayoría de las muestras presenta limos de tipo inorgánicos con índices de plasticidad medio.

2.3.1.5 Ecosistemas y Hábitats Naturales

Los ecosistemas naturales en el área de estudio se encuentran profundamente modificados debido a la acción antropozoogénica que de forma secular ha interaccionado en este medio.

El área afectada por el Plan Parcial comprende dos tipos de ecosistema: uno litoral y costero con sus características propias y diferenciales, y otro de interior con zonas de influencia del ambiente costero.

A continuación se describen ambas zonas para definir las características básicas del medio natural en el que se desarrollará el Plan Parcial.

La zona litoral está configurada por un llano costero con playa de arena y cantos de barranco y una zona de marisma. Por encima de la línea de costa continua un llano dominado por un pedregal y vegetación de tipo halo-psamófila.

La zona de interior presenta un ambiente dominante que corresponde a un medio estepario característico de los llanos pedregosos y erosionados de la isla, donde tanto la vegetación como la fauna se adaptan a estas características exigentes mediante estrategias peculiares.

En cuanto al Barranco de Mirafior, éste a su paso por la parcela objeto del Plan Parcial es de escasa entidad y no constituye un hábitat natural de especial relevancia dado que la vegetación natural (potencial) de esta estructura geomorfológica ha desaparecido.

En lo que respecta a los ecosistemas y hábitats naturales conviene señalar que el estado actual de la parcela difiere del estado potencial y climácico del territorio debido a una serie de factores (de carácter antrópico) que han incidido sobre él y han limitado su conservación y regeneración.



2.3.1.6 Flora y vegetación

- **Vegetación**

La vegetación característica en la zona litoral corresponde a la adaptada fundamentalmente a los medios arenosos y salinos (vegetación halopsamófila). Se trata de una vegetación azonal, no climatófila sino edafohigrófila, dependiente más de las características del suelo que climáticas.

Las especies presentes pertenecen a las clases sintaxonómicas adaptadas a unas condiciones determinadas por la tipología de suelos (arenosos o litosuelos litorales), y la concentración de sales en ellos (cloruros y nitrógeno). De esta forma, aparece una vegetación sobre litosuelos litorales sometidos a una frecuente maresía aerohalina, una vegetación psamófila y halonitrófila, y una vegetación nitrófila xerófila. Estas corresponden fitosociológicamente a las siguientes clases sintaxonómicas: *Crithmo-Staticetea*, *Cakiletea maritimae* y *Pegano-Salsotea* respectivamente. No obstante, las condiciones actuales y los efectos producidos por las distintas actuaciones de carácter antrópico en la zona, han condicionado su actual distribución y estado de degradación.

La vegetación característica de la zona de interior correspondería a las facies de comunidades xéricas y costeras pertenecientes a la clase sintaxonómica *Kleinio-Euphorbietea canariensis*, propia del piso bioclimático infracanario y en contacto con formaciones de quenopodiáceas características de la zona litoral.

La formación correspondiente al hábitat de cauces como el que constituye el Bco. del Valle de Mirafior y alguna de las barranqueras que surcan la parcela, igualmente se trata de una vegetación azonal. Las comunidades presentes pertenecerían a la clase sintaxonómica *Nerio-Tamaricetea*. Estas estarían formadas en gran medida por sus variantes xerófitas (condicionadas por un acusado estiaje), y en las que aparecen los tarajes (*Tamarix canariensis*) acompañados ocasionalmente de palmeras (*Phoenix canariensis*).

Actualmente, las formaciones vegetales presentes tanto en la zona de llanos como en el barranco del Valle de Mirafior del interior, así como en la zona litoral, pertenecen a las series regresivas (de sustitución y degradación) de una vegetación potencial alterada a causa de la presión antrópica.

- **Flora**

Atendiendo a las diferentes zonas y ecosistemas identificados, se comenta a continuación la flora presente en el área afectada por el Plan Parcial.

En la zona de interior aparece una vegetación xérica, de sustitución, formada por un matorral disperso y abierto, dominado por la "ahulaga" (*Launaea arborescens*) que constituye el denominado ahulagar; siendo éste un matorral laxo, muy abierto y que aparece de forma más abundante en el Barranco de Mirafior, en zonas próximas a las barranqueras que discurren por la parcela y en el caño fuera de uso que la atraviesa de forma diagonal (SO-NE). Esta formación se ve acompañada igualmente de forma laxa por el "salado" o "mata" (*Salsola vermiculata*). Igualmente aparecen escasos ejemplares del "espino de mar" (*Lycium intricatum*) que suele acompañar a la ahulaga en las orlas espinosas propias de los matorrales de degradación y sustitución.

Entre las acompañantes de las dos especies más abundantes aparecen otras que constituyen un tapiz discontinuo y que aportan escasa cobertura vegetal al territorio. Estas especies, escasas en la parcela objeto de estudio, pertenecen a diferentes tipos de vegetación propios del denominado Piso Basal. De esta forma aparecen especies características de la vegetación del cinturón halófilo junto a las propias de las series de sustitución.



Entre éstas aparecen *Frankenia laevis*, *Heliotropium ramosissimum*, *Forsyalea angustifolia*, *Fagonia cretica*.

En el interior de las pequeñas barranqueras tiene lugar un ligero aumento de la vegetación herbácea, favorecida por una serie de condicionantes tales como: el tipo de sustrato (rico en calizas), la protección frente a los vientos dominantes y constantes, y el aporte hídrico ocasional que la barranquera aporta con su estructura. Entre ellas aparecen la "conservilla" (*Salvia aegyptiaca*), la "hierba clín" (*Ajuga iva* var. *pseudiva*), *Polycarpha nivea*, *Avena* sp., *Tetrapogon villosus*, y otras gramíneas.

En aquellas zonas más nitrificadas (por tránsito, márgenes del Bco. del Valle de Mirafior y pista) aparece de forma más abundante la "barrilla" y el "cosco" (*Mesembryanthemum crystallinum*, *M. nodiflorum*), junto a la "patilla" (*Aizoon canariensis*) y al "bobo" o "tabaco moro" (*Nicotiana glauca*).

Cabe destacar la presencia de una vegetación líquénica recubriendo en gran medida los materiales rocosos (basaltos) en casi toda la superficie de la parcela. Siendo más abundantes en el cuadrante noroccidental, donde aparece una mayor pedregosidad coincidiendo con una mayor cota, donde las condiciones xéricas se ven atenuadas. Los líquenes presentes son todos epilíticos, de talos crustáceos (a excepción de *Ramalina*, que es folioso) y pertenecen a diferentes especies. Los más notables y abundantes son los pertenecientes a las especies: *Xantoria resendei*, *X. parietina* (muy vistosos por su coloración anaranjada), junto a otras menos llamativas pertenecientes a géneros como *Acarospora* y *Ochrolechia* (de coloración blanquecina). Su presencia constituye un bioindicador de una calidad atmosférica óptima.

En la zona litoral, aparece igualmente una vegetación de sustitución; pero a diferencia de la anterior, existen pequeños enclaves naturales con una vegetación propia de zonas costeras y adaptadas a unas condiciones de salinidad elevada. Se trata de los saladares. En las zonas totalmente transformadas por la actividad agrícola, la vegetación que aparece corresponde a la que formaba linderos en las gavias (tarajales fundamentalmente) junto a elementos colonizadores de estas tierras de cultivos abandonadas. Destacan las ahulagas (*Launaea arborescens*), el mato (*Salsola vermiculata*) y el espino de mar (*Lycium intricatum*); acompañadas de los tarajes (*Tamarix canariensis*) y la presencia esporádica de la palmera (*Phoenix dactylifera*).

En la primera línea de costa, aparecen las especies más adaptadas a las condiciones de salinidad, tanto sobre sustratos arenosos como pedregosos. Las plantas halófilas del cinturón costero están adaptadas a soportar altas concentraciones salinas tanto en el suelo como en el ambiente.

En tales situaciones aparece el balancón (*Traganum moquini*), una especie fijadora de sustratos arenosos, del que llama la atención el escaso porte que adquiere en esta zona, frente a otros lugares de la isla como es Corralejo.

Acompañan además el tomillo marino (*Frankenia laevis capitata*), las siemprevivas (*Limonium papillatum*, *L. pectinatum*), el corazoncillo (*Lotus lancerottensis*), *Polycarpha nivea*, la uvilla de mar (*Zygophyllum fontanesii*) y *Cakile maritima* entre otras.

Todavía cerca del mar, pero un poco más alejadas de la línea de playa, aparece un denso saladar sobre un suelo arenoso-limoso y sometidos igualmente a un ambiente muy salino por efecto de la maresía. Se trata de una formación vegetal nitrófila frutescente que la constituyen casi exclusivamente especies de las quenopodiáceas tales como el matamoro (*Suaeda vera*), y otros matos como *Salsola tetrandra* y *Salsola vermiculata*.

2.3.1.7 Fauna

Las especies presentes en el área de estudio se corresponden con la fauna propia del Piso Basal, concretamente a los ecosistemas áridos y semiáridos o estepáricos y a los situados en las proximidades de la costa por su dependencia a los medios salobres, junto a los de amplia distribución debido a su localización y situación insular.



• **Fauna Vertebrada**

Se distinguirán las dos zonas diferenciadas en el Plan Parcial.

Zona interior

En la tabla adjunta se relacionan las diferentes especies de la fauna vertebrada que se han detectado en la zona de interior, señalando sus correspondientes figuras de protección.

FAUNA presente en la zona interior:						
GRUPO	Nombre común	Nombre científico	C.N.E.A.	D.A.	C.B.	L.R.
Mamíferos	Ardilla	<i>Atlantoxerus getulus</i>	----	----	----	----
Mamíferos	Erizo moruno	<i>Atelerix algirus</i>	I.E.	----	----	----
Aves	Corredor	<i>Cursorius cursor bannermani</i>	S.	I	II	F
Aves	Hubara canaria	<i>Chlamydotis undulata fuertevent</i>	I	I	II	E
Aves	Guirre	<i>Neophron percnopterus</i>	I.E.	I	II	V
Aves	Abubilla	<i>Upupa epops</i>	I.E.	----	II	----
Aves	Alcaudón	<i>Lanius excubitor koenigi</i>	I.E.	----	II	F
Aves	Tarabilla	<i>Saxicola dacotiae dacotiae</i>	V	I	II	R
Aves	Camachuelo	<i>Bucanetes githagineus amantun</i>	I.E.	I	II	F
Aves	Pardillo común	<i>Carduelis cannabina</i>	----	----	II	----
Aves	Gorrión moruno	<i>Passer hispaniolensis</i>	I.E.	----	III	----
Reptiles	Lagarto	<i>Gallotia atlantica</i>	I.E.	----	III	----
Reptiles	Perenquén	<i>Tarentola angustimentalis</i>	----	----	III	----

C.N.E.A. = Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. Orden de 9 de julio de 1998 por la que se incluyen determinadas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría otras especies que ya estaban incluidas en el mismo.

V = especies incluidas en la categoría "Vulnerable"

S = especies incluidas en la categoría "Sensible a la alteración del hábitat"

I.E. = especies incluidas en la categoría de "Interés Especial"

I = anexo I = especies catalogadas "en Peligro de Extinción"

D.A. = Directiva Aves 79/409/CEE, relativa a la conservación de Aves Silvestres. Directiva 97/49/CE de la Comisión de 29 de junio de 1997 por la que se modifica la Directiva 79/49/CEE

I = Anexo I = las especies mencionadas serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.

C.B. = Convenio de Berna. Consejo de Europa Nº 104, relativo a la conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa, en Berna a 19 de septiembre de 1979. Instrumento de ratificación del estado español de 13 de mayo de 1986.

II = Anejo II. Especies de fauna estrictamente protegidas

III = Anejo III. Especies de fauna protegidas

L.R. = Libro Rojo de los vertebrados terrestres de Canarias (Martín et al.)1990

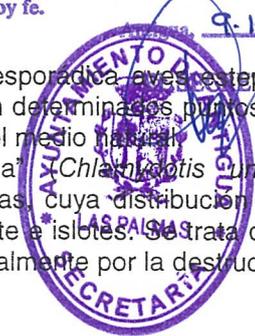
E = especie en peligro

V = especie vulnerable

R = especie rara

F = especie fuera de peligro

9-10-00



Cabe resaltar que en esta zona de interior, aparecen de forma esporádica aves esteparias, propias del territorio, y que cada vez son más raras de observar en determinadas zonas de la geografía insular debido a la alteración y transformación que sufre el medio natural. Entre estas aves, la más relevante es la "Hubara canaria" (*Chlamydotis undulata fuerteventurae*). Se trata de una subespecie endémica de Canarias, cuya distribución actual queda restringida a las islas orientales de Fuerteventura y Lanzarote e islotes. Se trata de una especie catalogada en Peligro de Extinción, amenazada fundamentalmente por la destrucción o transformación de los hábitats esteparios donde reside y nidifica.

Solicitado informe a la Unidad Insular de Medio Ambiente, de la Consejería de Política Territorial, Medio Ambiente y Aguas, del Cabildo Insular de Fuerteventura, sobre determinadas aves protegidas y detectadas en la zona, se localiza en plano la distribución de la hubara, según los censos disponibles

De la misma forma, cabe hacer mención sobre la presencia igualmente de forma esporádica del "Guirre" (*Neophron percnopterus*), que sobrevuela la zona de interior en determinadas horas del día. Por tanto habría que considerar la zona como área de campeo de este ave peculiar y que actualmente se encuentra en Peligro de Extinción y que es objeto de un Plan de Recuperación

En cuanto a la "tarabilla canaria" (*Saxicola dacotiae dacotiae*), se avistan escasos ejemplares, de forma aislada en la zona correspondiente al Barranco del Valle de Mirafior, próximos al límite SO de la parcela correspondiente al Campo de Golf. Se trata de un ave de pequeño tamaño que se encuentra catalogada con el estatus de Vulnerable en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

El resto de las aves señaladas, sin ser abundantes, pueden ser avistadas en cualquier zona del interior. En cualquier caso, no se han detectado aves nidificando en el interior ni en los límites de la misma.

Zona litoral

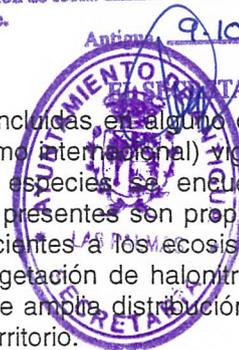
En la zona litoral, la presencia de la línea de playa con cantos rodados y zonas inundables (marisma) favorece la presencia de determinadas aves limícolas no nidificantes y que generalmente son invernantes o bien de paso, que acuden a ellas como medio donde desarrollar parte de su ciclo vital o lugar de descanso en sus rutas migratorias. Cabe señalar que su presencia no es abundante.

Entre las especies que se detectan o se han citado para la zona en este tramo costero, figuran las que se reseñan en la tabla adjunta:

AVES en Zona de LITORAL			
NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	SITUACIÓN	ABUNDANCIA
Chorlitejo grande	<i>Charadrius hiaticula</i>	I / P	r
Chorlito gris	<i>Pluvialis aquatarola</i>	I / P	r
Vuelve piedras	<i>Arenaria interpres</i>	I / P	a
Correlimos tridáctilo	<i>Calidris alba</i>	I / P	a
Otros correlimos	<i>Calidris spp.</i>	I / P	a
Andarríos chico	<i>Tringa hypoleucos</i>	I / P	r
Zarapitos	<i>Numenius spp.</i>	I / P	r
Flamenco rosado	<i>Phoenicopterus ruber</i>	A	r
Garceta grande	<i>Egretta alba</i>	A	r
Garceta común	<i>Egretta garzetta</i>	I / P	a

I = invernante / P = de paso / A = accidental
 r = rara / a = abundante

Antigua, 9.10.00



• Fauna Invertebrada:

En cuanto a la Fauna Invertebrada, no se han detectado especies incluidas en alguno de los catálogos y figuras de protección existentes (tanto de nivel local como internacional) vigentes para la Comunidad Autónoma de Canarias. La mayoría de las especies se encuentran ampliamente representadas en todo el territorio. Todas las especies presentes son propias de zonas bajas; bien características de los medios xéricos, o pertenecientes a los ecosistemas costeros como los existentes en la zona litoral donde existe una vegetación de halonitrófila y adaptada a condiciones de encharcamiento. En ambos casos son de amplia distribución y de escasa relevancia dado el grado de alteración y homogeneidad del territorio.

Los representantes de este grupo son escasos debido fundamentalmente a la falta de cobertura vegetal, incluso en aquellas zonas donde existen pequeños rodales de vegetación de tipo halopsamófila en la zona costera, debido fundamentalmente a las condiciones edáficas y alta concentración salina. No obstante, en ambas zonas no se encuentran especies significativas que aporten valor ecológico relevante.

Entre los artrópodos se encuentran especies de todos los grupos. Fácilmente observables son los arácnidos (*Tegenaria sp.*) e insectos de todos los grupos: ortópteros (*Calliptamus plebeius*, *Oedipoda canariensis*), coleópteros (*Zophosis bicarinata*), himenópteros, hemípteros, homópteros, dípteros, etc.

El grupo de los moluscos, a juzgar por la gran cantidad de restos de sus conchas, es muy abundante. Entre las especies presentes figuran *Theba pisana*, *Rumina decollata*, como las más abundantes. Además, de forma más escasa y menos representativa aparecen otras especies como *Hemicycla sarcostoma*, *Hemicycla ssp.*, *Helix ssp.* Este grupo aporta una biomasa animal que contribuye junto a los artrópodos, a formar parte de los escasos recursos tróficos de la fauna vertebrada que vive en este territorio.

2.3.1.8 Paisaje

La zona objeto de estudio corresponde de forma natural a una zona con un marcado ambiente xérico que en el paisaje se traduce en una superficie casi desprovista de vegetación y aparentemente inhóspita y baldía.

Generalmente y a gran escala, son tres componentes los que definen un paisaje: elementos bióticos, abióticos (físicos) y antrópicos.

Entre los elementos bióticos, la vegetación es quien define el tipo de paisaje en este sentido. A este respecto, la cobertura vegetal en el área de afección es en general muy escasa, dando como resultado un aspecto subdesértico.

Este elemento es más evidente en la zona baja en la que hay elementos de mayor porte en los linderos de las gavias.

Los elementos antrópicos son inicialmente muy escasos y poco notables, al no existir poblamientos, ni infraestructuras asociadas a estos. Los indicios de aprovechamiento agrícola son casi inapreciables, salvo restos de estructuras de caños que alimentaban a diferentes gavias situadas en la zona baja (por debajo de la actual carretera FV-2), y restos de un aeromotor y pozo situados en el Barranco del Valle de Mirafior, en la cota 30 (aproximadamente), fuera de la parcela. Además son visibles las edificaciones correspondientes a los Hornos de La Guirra

En la actualidad ya empieza a hacerse evidente la acción antrópica en el sector con licencia de urbanización (extremo oeste de la zona interior): maquinaria, edificaciones de obra y movimientos de tierra.

Así mismo, una observación más pormenorizada y cercana de la zona baja permite observar numerosas alteraciones antrópicas: pistas, excavaciones, extracciones, vertidos, etc. Además,



todo el fondo escénico hacia el norte tiene un componente antrópico dominante constituido por la urbanización turística de Caleta de Fuste.

Son los elementos abióticos (físicos), los que todavía definen en gran medida el paisaje. Por tanto, el paisaje está caracterizado fundamentalmente por los elementos geomorfológicos de la zona: monotonía en las formas, en las que predominan los llanos en las zonas más bajas y en el que se suceden interfluvios alomados y colinas de cimas redondeadas en zonas más alejadas, situadas hacia el interior. Todo el ámbito considerado aparece labrado por una red hidrográfica ramificada y poco encajada. El principal elemento hidrográfico lo constituye el Barranco del Valle de Mirafior y su fondo de valle, surcado por una rambla.

La visión hacia el este - sureste tiene como elemento dominante y fondo escénico el mar.

Para realizar un análisis más completo de esta variable ambiental, se busca un punto de observación, desde el que se obtiene una cuenca visual a partir de la cual se pueden analizar las particularidades geográficas y visuales del territorio afectado por el Plan Parcial.

Desde el punto escogido, situado en la Degollada de Diego Melo (Mtña. Blanca de Abajo, en la vertiente E, hacia la costa), la cuenca visual es amplia y abarca todo el ámbito de afección directa e indirecta, entendiéndose por tal ámbito, al que ocupará el Plan, así como las zonas que circundan a la parcela (Urbanización completa de Caleta de Fuste, línea de costa comprendida entre El Castillo y las inmediaciones de Las Salinas, Llano de las Salinas).

Desde cualquier punto situado más abajo la cuenca visual queda limitada por la cota en la que se halla.

En conjunto para toda el área descrita, los diferentes parámetros analizados son:

ANÁLISIS DEL PAISAJE		
• ELEMENTOS del Paisaje:		
FORMA	Monótona, homogénea. Superficie sin desniveles apreciables (llanos)	
COLOR	Tonalidades parduscas, grisáceas ("cenizo"). Sin contraste excepto mar	
TEXTURA	GRANO	Fina
	DENSIDAD	Media
	REGULARIDAD	Media
	CONTRASTE INTERNO	Media
ESCALA	Amplia	
ESPACIO	Panorámico amplio. Sucesión de llanos. Costa y mar	
• COMPONENTES del Paisaje:		
TIPO	DESCRIPCIÓN	REPRESENTATIVIDAD
ANTRÓPICOS	En progresión. Urbanización turística (Caleta de Fuste), obras de urbanización y edificación de la parcela. Restos de caño, pista y aeromotor	Media
BIÓTICOS	Vegetación escasa, matorral bajo y de poco porte	Baja
ABIÓTICOS	Geomorfología de escaso relieve. Mar como fondo escénico hacia el este	Media/alta

2.3.2 CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL

2.3.2.1 Usos del suelo e infraestructura asociada

- **Caracterización**

Los usos tradicionales de la parcela han sido abandonados desde hace tiempo, dadas sus pobres características agronómicas y la evolución socioeconómica de la isla. En el territorio todavía pueden observarse los restos de la infraestructura asociada a los usos históricos de la parcela.

En el momento en que se redacta la revisión del Plan, se encuentra en ejecución con la Licencia correspondiente, parte del Plan Parcial, en la zona interior, cuyo estado de ejecución se acredita en la Certificación correspondiente. En la zona de costa el único uso actual detectado es el turístico.

- **Análisis diacrónico**

Para comprender los sucesivos usos del territorio en la zona que nos ocupa y sus implicaciones en el medio natural, habrá que considerarlo en todo su conjunto, incluyendo todo el sector comprendido entre Caleta de Fuste y el núcleo formado junto a las Salinas del Carmen.

La ensenada que constituye la Playa del Castillo (Caleta de Fuste) desde siempre ha supuesto una defensa natural donde albergar un refugio para embarcadero. Éste era utilizado para las comunicaciones interinsulares y el comercio exterior de productos obtenidos y elaborados en la zona, tales como la cal procedente de los Hornos de La Guirra, o la sal procedente de la única salina de Fuerteventura (Salinas del Carmen).

El traslado de dichos productos se realizaba a través de un camino que unía estos dos puntos (las Salinas del Carmen y los Hornos de la Guirra) con Caleta de Fuste. Este camino a su vez era empleado en tiempos pasados como conexión entre la capital insular y el núcleo de Antigua por la costa.

Actualmente este camino que atraviesa la parcela afectada por el Plan Parcial en su borde oriental, constituye un recorrido con una afluencia considerable. Esto se debe fundamentalmente a dos causas:

De un lado es el recorrido que se puede realizar a pie desde la zona urbanística de Caleta de Fuste para visitar los Hornos de cal de La Guirra (conjunto de hornos declarados Bien de Interés Cultural).

Por otro lado, es de los escasos recorridos indicados o señalados por las guías de senderos de la isla, como la publicada por la Viceconsejería de Medio Ambiente de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias en colaboración con el Programa Operativo Canarias-Regis FEOGA(1995).

Este camino inicialmente ideado y transitado por medios pedestres y/o por tiros de animales de carga (camellos) se ha visto transformado por las afluencia de vehículos a motor de todo tipo (todo-terrenos, motocicletas y turismos). Esto ha provocado la alteración del medio afectando a las condiciones naturales del entorno; disminuyendo progresivamente la superficie de vegetación natural y aumentando las tasas de nitrógeno en el medio. Cabe señalar que en las primeras épocas de funcionamiento de los hornos de cal, ya se producían intervenciones sobre el medio, en tanto que se extraía material para producción de cal. Aparejado a ello, la propia instalación de las infraestructuras de los hornos y las vías de acceso y transporte igualmente provocaron en su día una intervención sobre el medio.

Otra actividad detectada en este sector y que afecta a las dos zonas diferenciadas en la parcela, es la agrícola. En la zona de interior se ejecutó en su día un caño para desviar y transportar las aguas desde el cauce medio del Barranco del Valle de Mirafior hacia las gaviás construidas en la zona baja, situadas en la zona de costa.





De la misma manera la ejecución de estas gavias, de las que actualmente quedan sólo vestigios, supuso una transformación del medio natural para el uso y acondicionamiento de un territorio del que había que obtener recursos.

Las transformaciones del suelo por la actividad agrícola alteran la dinámica sucesional natural (potencial o climática). A su vez, tras el abandono de dicha actividad provoca una situación de degradación que se suma a la provocada por efecto del pastoreo. La actividad ganadera en la zona, sin ser excesiva, ha contribuido al mantenimiento de un estado de degradación del medio natural que ha imposibilitado la regeneración del tapiz vegetal.

• **Conclusión**

En resumen, actualmente la parcela objeto de estudio presenta dos usos claramente diferenciados. Cada uno de ellos desarrollado en una de las zonas diferenciadas.

De esta forma, en la zona litoral, el uso es fundamentalmente turístico en el que se aprecian las siguientes actividades:

- Paseos, bien pedestres, a camello (oferta turística) o en todo tipo de vehículo a motor, por los diferentes caminos o pistas que conducen desde la urbanización de Caleta de Fuste hasta los Hornos de La Guirra.
- Baño y sol en la zona de playa.

En la zona interior la única actividad detectada es la actividad urbanizadora y edificatoria realizada desde fechas recientes como desarrollo de las licencias de obra aprobadas por la corporación municipal. Ello comporta una serie de transformaciones sustanciales que marcan el medio natural con carácter irreversible. No obstante, cabe señalar que es el resultado lógico de la transformación del suelo rústico en urbanizable.

En el cuadro siguiente se expresan de forma esquemática los diferentes usos del territorio que está afectado por el desarrollo del Plan Parcial.

USOS del SUELO e INFRAESTRUCTURA asociada en la zona del PP-SECTOR-3					
ZONA	USO	ACTIVIDAD	INFRAESTRUCTURA	MOTIVO DEL USO	SITUACIÓN
	TURÍSTICO	<ul style="list-style-type: none"> • BAÑO • SOL • PASEO - a pie -Camello -bicicleta -motocicleta 	<ul style="list-style-type: none"> • FV-2 • Pista Caleta de Fuste a Salinas del Carmen • Hornos de cal 	<ul style="list-style-type: none"> • Playa • Tranquilidad /sosiego • Cercanía • hornos de La Guirra (B.I.C. restaurados) 	A C T U A L

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4-10-00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



ZONA DE INTERIOR	AGRÍCOLA	<ul style="list-style-type: none"> CULTIVO 	<ul style="list-style-type: none"> GAVIAS Infraestructuras HIDRÁULICAS (caño, estanques) 	<ul style="list-style-type: none"> Llano clima costero proximidad a Caleta de Fuste (embarcadero) 	A B A N D O N A D O
	Us o	ACTIVIDAD	INFRAESTRUCTURA	MOTIVO DEL USO	SITUACI ÓN
	AGRÍCOLA	<ul style="list-style-type: none"> NO SE DETECTA 	<ul style="list-style-type: none"> infraestructuras HIDRÁULICAS (caños) 	<ul style="list-style-type: none"> topografía apta proximidad del Bco. del Valle de Miraflor 	A B A N D O N A D O
	GANADERO	<ul style="list-style-type: none"> PASTOREO (residual) 	<ul style="list-style-type: none"> ninguna 	<ul style="list-style-type: none"> espacio abierto sin uso definido aprovechamiento de escaso tapiz vegetal 	A B A N D O N A D O
	URBANÍSTICO	<ul style="list-style-type: none"> CONSTRUCCIÓN 	<ul style="list-style-type: none"> viviendas Viales Red sanitaria Red de alumbrado 	<ul style="list-style-type: none"> proximidad a zona turística consolidada y en expansión proximidad al aero- puerto proximidad a la capital 	E N E J E C U C I O N

Antigua, 9.10.00

2.3.2.2 Infraestructura urbana existente

Al ser una urbanización nueva no existe una infraestructura general para suministrar todos los servicios necesarios. Por otro lado, la existencia a unos 400 m. de la urbanización turística de Caleta de Fuste, facilita la conexión de todos los servicios, prolongándolos paralelos a la vial FV-2 hasta el Norte del sector en estudio.

En el momento de redactarse la presente Revisión, se encuentra en ejecución el Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial "Antigua Beach, Golf Club".

Se adjunta Certificación acreditativa del estado de ejecución de las Obras a fecha 10 de junio de 1.999 a los efectos de lo previsto en la disposición transitoria primera, apartado 3, de la Ley 9/1.999 de Ordenación del Territorio de Canarias. (ANEXO 1)

Relación de viales

Los terrenos objeto de este Plan Parcial están atravesados por la carretera (FV2), Puerto del Rosario - Pozo Negro, separando la Zona Costera de la Zona Interior de la urbanización. Esta vía será la que se utilice como acceso a la urbanización, tanto a la zona marítima como al interior, por medio de una rotonda, ubicada aproximadamente en el punto kilométrico 11.445 de la carretera FV-2, y dos viales de servicio paralelos a la misma.

Se preveía, en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial vigente sobre el Sector 3, la construcción de una nueva carretera lindando con el borde Oeste del sector, desde la cual se proyectaba una rotonda de enlace con el viario interior. El proyecto actual de la nueva carretera ha desplazado el trazado de la misma hacia el Oeste, haciendo imposible la conexión prevista para la urbanización.

Redes de Servicio

No existe en la zona a urbanizar ningún suministro de agua potable, red de saneamiento ni de distribución de energía eléctrica; pero a unos 400 m de distancia de estos terrenos se encuentran, un centro de transformación de Energía Eléctrica de UNELCO así como la red de agua potable existente y el punto más próximo de la red de Telefonía, pertenecientes a la urbanización de Caleta de Fuste.

Se adjunta como ANEXO Nº 10 compromiso de suministro de energía eléctrica de UNELCO.

La conexión de las redes interiores de la urbanización con las existentes se prevé realizarla, prolongando las redes mencionadas, desde la urbanización Caleta de Fuste, hasta el lindero Norte del sector.

Para el suministro de agua potable al sector 3, puede ser necesaria la ampliación de la red existente, por lo que la Revisión del Plan Parcial prevé, como alternativa, la construcción de una planta desalinizadora de agua de mar, para su explotación bajo concesión municipal.

Edificación existente

Cabe destacar, por su valor patrimonial, la franja de terreno declarada Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Monumento, mediante decreto 78/1.999 de 6 de mayo, de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, ubicada entre las Marismas y la Caleta de Hondura, y muy próxima a la Playa y Puerto de Caleta de Fustes, justo en la desembocadura del Barranco de Mirafior, ubicado en su totalidad en el interior del sector en estudio.

Se adjunta como ANEXO Nº 3 el referido decreto, con descripción de las edificaciones y planos de las mismas.



2.3.2.3 Población

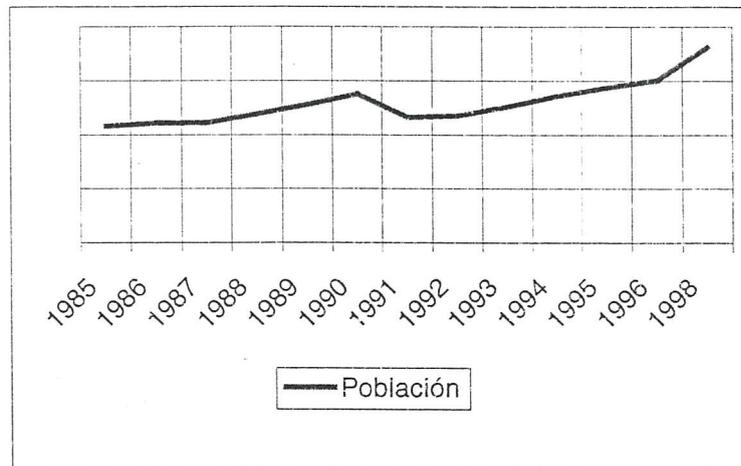
El municipio de la Antigua es uno de los municipios más turísticos de la isla de Fuerteventura y este desarrollo turístico es el que principalmente va a influir en sus parámetros demográficos. Su principal zona turística es la de Caleta de Fuste (El Castillo), cuya zona de expansión natural es hacia el sur.

El criterio para estimar el crecimiento de este municipio es la dinámica de llegada de turistas. Por otra parte, hay que hacer ver que el aumento de camas turísticas se traduce en suelo urbanizado y en incremento de población transeunte y de derecho. Además hay que prever un considerable incremento de población extranjera, no solo por inmigrantes que vienen a trabajar sino también por residentes permanentes, ya jubilados, que buscan la bonanza del clima y la calidad de vida.

La población de derecho censada posee una tendencia a una evolución claramente creciente, expresada en las tablas y gráfico siguientes. La población de hecho al verse influenciada por la expansión turística experimenta un aumento mayor.

Año	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Habitantes	2156	2214	2218	2381	2555	2749	2320

Año	1992	1993	1994	1995	1996	1998
Habitantes	2350	2516	2714	2874	3004	3617



2.3.2.4 Patrimonio arqueológico e histórico

A efectos de conocer con exactitud los posibles elementos de carácter patrimonial existentes en la zona afectada por el Proyecto, se solicitó informe al Excmo. Cabildo Insular de Fuerteventura, administración competente en la conservación y administración del Patrimonio Histórico Insular (de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Primera n) de la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias y en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias).

Recibido el informe elaborado por los técnicos del Departamento de Patrimonio Histórico del Cabildo, éste refleja de forma íntegra todos los elementos existentes en el ámbito del Plan Parcial. Con objeto de ceñirnos exclusivamente al ámbito de afección del Plan, se extrae la información que afecta a sus inmediaciones. En el plano correspondiente se señalan los elementos del Patrimonio que existen en el ámbito del Plan Parcial.

En el interior de la parcela, se encuentra el denominado "Conjunto de Hornos de Cal de la Guirra", declarados Bien de Interés Cultural (B.I.C.) con categoría de Monumento por Decreto 78/1999, de 6 de mayo. El conjunto está compuesto por tres hornos, un almacén y una caseta-vivienda de los caleros, así como un aljibe. Su descripción, delimitación y ubicación constan en los Anexos I y II del Decreto y en el ANEXO Nº 3 del presente Plan Parcial.

Aunque han sido restaurados, evidencian una falta de vigilancia y mantenimiento, observándose en su entorno vertidos y residuos sólidos de naturaleza variada.

Por otra parte, en el límite sur de la parcela (zona interior), los elementos a considerar, dada su proximidad a la actuación, son los correspondientes a los restos de un horno de cal, que figura en el informe de Patrimonio con las siguientes características:

RESTOS ARQUEOLÓGICOS EXTERIORES CON POSIBLE AFECCIÓN DIRECTA
Nº NP. Llanos de las Salinas. (de nueva prospección)
<i>Restos de un horno de cal colmatado, de grandes dimensiones. Se encuentra muy deteriorado. Se detecta la existencia de cerámica lisa y material malacológico en superficie.</i>
<i>Situado en los Llanos de las Salinas, próximo al Bco. del Valle de Mirafior</i>

2.3.3 IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES

El territorio objeto de transformación por desarrollo del Plan Parcial presenta actualmente una serie de impactos ambientales previos a su ejecución que de alguna manera restan calidad ambiental al medio natural existente.

Los impactos detectados se señalan para cada una de las zonas descritas y tratadas en este documento, de forma que se diferenciará la zona de interior de la zona de costa, tal y como se ha venido desarrollando el análisis del medio.

zona de interior:

Distinguimos tres sectores donde se localizan los diferentes impactos preexistentes:

- llanos:
 - vertidos de diversa naturaleza, especialmente material sobrante de obra.
 - movimientos de tierra y apertura de pistas.
 - abandono y rotura de las infraestructuras hidráulicas existentes.
- cauce del Barranco del Valle de Mirafior:
 - extracciones de arena y grava.
 - vertidos de escombros y otros materiales inertes.



- zona Oeste:
 - movimientos de tierra.
 - trazado de pista abandonada.
 - Construcción de viviendas en ejecución

zona de costa:

Se distinguen las siguientes áreas:

- ámbito de los Hornos de La Guirra:
 - apertura de pistas de acceso de forma indiscriminada y sin regulación.
 - Movimientos de tierra y apertura de zanjas.
 - vertido de residuos sólidos de diversa naturaleza.
- ámbito de las Gavias:
 - III. extracciones de arena y tierra.
 - IV. derrumbamiento de muros de gavias.
 - V. movimiento de tierra diversos.
- ámbito de la carretera. FV-2:
 - de forma paralela a la carretera. FV-2 existe una pista de tierra que en algunos tramos cambia de dirección y penetra hacia la línea de playa, o bien a los hornos de cal c al entorno de las gavias.
 - Movimiento de tierras y depósito de material rocoso, llegando incluso a obstruir las obras de paso
- ámbito de la línea de costa – playa:
 - edificación abandonada correspondiente a un *Búnker* (obra de defensa militar).
 - Extracciones de arena y piedra caliza, y otros movimientos de tierra.
 - Trazado indiscriminado y sin regular de pistas para tránsito de vehículos

2.3.4 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Los ecosistemas naturales en el área de estudio se encuentran profundamente modificados debido a la acción antropozoogénica que de forma secular ha interaccionado en este medio, dando lugar a una zona en un estado tal que en general tiene poco valor natural.

Tanto la flora y vegetación como la fauna asociada presente en este territorio son las correspondientes a las características ecológicas que determinan este Piso Bioclimático modificadas por las alteraciones antrópicas introducidas en el área.

Actualmente, las formaciones vegetales presentes tanto en la zona de llanos como en el barranco del Valle de Mirafior del interior, así como en la zona litoral, pertenecen a las series regresivas (de sustitución y degradación) de una vegetación potencial alterada a causa de la presión antrópica.

Por contra la actividad humana ha dejado en la zona los denominados Hornos de la Guirra, elementos que hoy tienen un alto valor cultural hasta el punto de haber sido Declarados Bien de Interés Cultural y que han de ser conservados e integrados en el planeamiento.

Próxima a la zona turística consolidada de Caleta de Fuste, en evidente expansión, el área tiene actualmente una fuerte vocación turística, a la que responde este Plan Parcial y la calificación de las adyacentes como Suelo Urbano Programado

Atendiendo a las características del medio natural y del medio socio-económico, así como a los impactos preexistentes descritos, se expresa gráficamente en el plano correspondiente, un

diagnóstico indicando la calidad relativa que presenta actualmente el área estudiada. Para ello se atiende a las mismas zonas y sectores utilizados en la descripción de los impactos preexistentes. Como conclusión se extrae que las únicas zona dignas de preservación que han de ser sometidas a un régimen de conservación son aquellas ya protegidas por Ley:

- Conjunto de Hornos de Cal de la Guirra, declarados Bien de Interés Cultural (B.I.C.) con categoría de Monumento por Decreto 78/1999, de 6 de mayo, cuyo aspecto normativo está regulado por la Ley 4/99, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias
- Dominio Público marítimo - terrestre definido por el deslinde del año 1.993, según la vigente Ley de Costas.

2.4 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

La titularidad de la totalidad de los terrenos, tanto del Sector objeto de este Plan Parcial como de los Sistemas Generales adscritos para su obtención a este Sector, son propiedad de INVERSORA DE FUERTEVENTURA SA

IRCOSA CANARIAS SA es socio único de COSTA TARAJAL SA y esta junto con aquella son los únicos socios de INVERSORA FUERTEVENTURA SA según consta en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife tomo 98, libro 37 de la sección 3ª de Sociedad, folio 183, hoja 602.

Las tres sociedades están en proceso de fusión mediante la absorción de las dos últimas y consiguiente extinción de su personalidad jurídica, por la primera, IRCOSA CANARIAS SA, por lo cual IRCOSA CANARIAS SA pasa a ser propietaria del total patrimonio de la absorbida INVERSORA FUERTEVENTURA SA, actual titular registral de la finca objeto de la presente Revisión del Plan Parcial.

Con fecha 28 de Julio de 1.999, INVERSORA FUERTEVENTURA SA y el AYUNTAMIENTO de ANTIGUA, suscribieron un contrato de permuta, mediante el cual, este último libera y transcribe a favor de la primera, la totalidad del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, del Plan Parcial Antigua Beach Club. (ANEXO 2)

La Revisión del Plan Parcial vigente, se tramita, por tanto, por el propietario único de la totalidad de los terrenos contenidos en el sector 3.

3.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

3.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Diversas circunstancias sobrevenidas desde la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 3, denominado Plan Parcial "Antigua Beach-Golf Club" aconsejan como veremos su revisión y adaptación al recientemente aprobado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobado por Decreto legislativo 1/2000.

a) Revisión:

La aprobación del Plan Parcial se produce mediante resolución de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 6 de junio de 1.991, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Antigua aprobado definitivamente, por ese mismo organismo por resolución de 28 de julio de 1.989.

Dicho Plan General había sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Antigua en Pleno del día 19 de septiembre del año 1.988.

Con posterioridad a la aprobación definitiva en 1.989 del Plan General por la CUMAC, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en Sentencia de 18 de Septiembre de 1.993, anula



dicha aprobación definitiva y resuelve que la aprobación definitiva se produjo en los términos que se contenían en el Documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, por haber transcurrido los plazos relativos al silencio administrativo y por no contener dicho documento determinaciones contrarias a la Ley.

En el año 1.993 se produce en el ámbito de los terrenos del sector 3, un nuevo deslinde de la zona marítimo terrestre, que altera las condiciones "de borde" del Sector.

El nuevo deslinde invade los terrenos calificados como zonas verdes de uso público en el Plan Parcial Antigua Beach Golf Club, además de recortar sensiblemente la posibilidad de ocupación de las parcelas destinadas a uso hotelero y comercial previstas en el planeamiento aprobado definitivamente, por la influencia de la

El día 6 de mayo de 1.999 se culmina el expediente incoado por Decreto de 8 de julio de 1.996, de declaración de Bien de Interés Cultural, de una parte de los terrenos del Sector, que quedan así catalogados. (ANEXO3)

En el plano de información nº I-5, de Usos del Suelo e Infraestructuras existentes, se indica la superposición de la zona calificada como BIC y las delimitaciones sucesivas de la línea marítimo-terrestre, pudiéndose apreciar la enorme variación que supone para la zonificación aprobada, afectando a 47.000m² de las fincas ordenadas.

El trazado de la autopista prevista en el Plan General de Ordenación y conexiónada al Sector 3 se desestima definitivamente, modificándose el modelo territorial de accesos al sector previsto en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial Antigua Beach Golf-Club.

Por último, las circunstancias socioeconómicas propias de finales de los años 80 con sus correspondientes modelos urbanísticos de ordenación, han evolucionado hacia formas diferentes de conceptualización del modelo de desarrollo sostenible e implantación de las actividades económicas, casi once años después de los primeros esbozos de la ordenación que ahora se revisa.

Estamos pues, ante un cúmulo de circunstancias que aconsejan claramente "**la reconsideración del contenido del Plan Parcial por la necesidad imperativa de modificación del modelo territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento que se revisa**" al quedar afectados sus elementos básicos, (fundamentalmente en las condiciones de accesibilidad exterior y "bordes"), definición que casi literalmente coincide con el concepto de revisión establecido en el artículo 46 del TR de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, lo que no quiere decir que la nueva estructura orgánica propuesta, tenga que ser radicalmente diferente de la existente, al menos en lo referente a organización interna de la nueva trama urbana propuesta.

b) Adaptación

La adaptación a la nueva Ley no presenta mayor transcendencia, ya que se dispone:

1.- Que los planes vigentes a la entrada en vigor de la Ley mantendrán su vigencia pero deberán adaptarse a dicha Ley en el plazo del un año, aunque dicha adaptación podrá limitarse a la calificación del suelo, determinaciones del aprovechamiento medio y, en su caso, unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o publica.

2.- Los planes cuya situación en curso de ejecución quede garantizada de acuerdo a lo dispuesto en la disposición transitoria primera citada, podrán continuar ejecutándose conforme a sus propias previsiones y a la legislación derogada por la nueva Ley.

En conclusión procede revisar el Plan Parcial Antigua Beach, para su reconducción a un nuevo modelo territorial derivado de las circunstancias comentadas en el apartado a) y que se describe en los apartados siguientes, así como proceder a su adaptación, bien entendido que esta se realiza siguiendo los parámetros definidos en el Plan General que se desarrolla.



3.2 OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

La redacción del presente Plan responde a los siguientes objetivos que considera prioritarios:

1. Ordenación pormenorizada del suelo que facilite la implantación de actividades económicas necesarias para conseguir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general.
2. Obtención de los terrenos destinados a sistemas generales.
3. Reconsideración del trazado del viario de la franja costera, adaptándolo a la zona declarada Bien de Interés Cultural, reordenando los usos para compatibilizarlos con la preservación de los Hornos de La Guirra.
4. Rediseño del paseo marítimo y sus conexiones con los espacios libres de las parcelas que le dan frente.
5. Redacción del nuevo planeamiento adaptándolo al PGOU de Antigua vigente de 1.988, manteniendo el viario principal y haciéndolo compatible con el Proyecto de Urbanización aprobado, al menos en la zona al Oeste de la carretera, toda vez que se encuentra en proceso de ejecución.
6. Nuevo diseño de la rotonda de acceso al sector, con creación de dos vías de servicio paralelas, que permitan su conexión con los sectores colindantes de suelo urbanizable, de acuerdo con las conversaciones mantenidas con el Cabildo de Fuerteventura y los criterios expuestos por sus técnicos.

3.2.B OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES REFERIDOS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Atendiendo a las determinaciones del Planeamiento General, se establecen los objetivos y criterios generales para la ordenación sin causar impactos negativos sobre el entorno y teniendo en cuenta todos los elementos ambientales.

Estos objetivos y criterios se justifican y concretan de forma sucinta, de la siguiente manera: se pretende potenciar los recursos turístico-residenciales en esta zona de la isla, aprovechando la existencia de un núcleo turístico consolidado y en expansión, que se sitúa cerca del aeropuerto y perfectamente comunicado con la capital insular.

Además se potencian e inducen conceptos interesantes y compatibles en la ordenación del espacio, integrando edificaciones de tipo residencial y turísticos en un territorio que albergará un Campo de Golf (inserto entre las edificaciones y actuando como zona verde de todo el área residencial). De igual forma se pretende integrar en el tejido urbano, en zonas de dotaciones sociales, el conjunto de hornos que constituyen un valor patrimonial declarado, y de primera magnitud.

Todo ello supone a la vez, resolver necesidades dotacionales y de infraestructura turística en este sector de la isla.

Para ello, se tienen en cuenta los elementos naturales y culturales que ofrece el territorio (topografía suave y litoral por un lado y Hornos de cal, declarados Bien de Interés Cultural por otro), que se ven afectados por la ordenación. De esta forma, conviene señalar que en el ámbito de la ordenación no hay elementos significativos del patrimonio natural, habida cuenta del estado en que se encuentra la zona. Sin embargo, en cuanto al patrimonio cultural, es lo suficientemente relevante como para proceder a considerar medidas encaminadas a evitar su deterioro y facilitar las actuaciones necesarias para proteger, mejorar y potenciar, un recurso cultural e integrarlo en un espacio destinado al uso residencial y turístico. Por ello ha de quedar integrado en una zona de dotación social y accesos garantizados, tal como estipula la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (art. 28 de la Ley 4/1999).

Antigua 9.10.00

4. ANALISIS Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

En este apartado resumimos los criterios que han motivado la elección del modelo de ordenación de los terrenos, plasmado en los planos, justificando de forma simultánea el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la normativa de rango superior y en la legislación urbanística de aplicación.

En concreto, en los cuadros de usos e intensidades se justifica el cumplimiento de los estándares mínimos que señala el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. ANEXO 6. Por otra parte el artículo 36 de la Ley de Ordenación del territorio de Canarias, señala unos mínimos para ordenaciones de carácter predominantemente residencial consistentes en:

- 1) Una densidad máxima de 70 viviendas por hectárea referida a la superficie total ámbito del Plan Parcial y que en nuestro caso se sitúa en 1.692 viviendas para 136.67 Ha. Es decir 12,4 viv/Ha.
- 2) Una edificabilidad bruta máxima de 0.80 m² edificados por m² de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado. En nuestro caso es de 0,1425 m²/m²
- 3) Una reserva mínima de 40 m² de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m² de edificación; de esta reserva, al menos el 50% corresponderá a los espacios libres públicos. En este Plan Parcial dichos estándares se sitúan en:

Espacios Libres de uso público: 128.728 m² (66,09 m² por cada 100 m² edificados)

Dotaciones y Equipamientos : 412.658 m² (211,88 m² por cada 100 m² edificados).
- 4) Una previsión de al menos 1 plaza de aparcamiento fuera de la Red Viaria, por cada vivienda y que en este Plan se sitúa por encima de las 1.950 plazas.
- 5) En suelo turístico una reserva de 50 m²/100m² de edificación de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, equivalentes a 97.377,5m², con un mínimo de 30 m²/100m² de edificación, equivalentes a 58.426 m² destinado a espacios libres públicos y con un máximo de 7 m² de suelo destinado a dotaciones.

Para justificar esta última exigencia, hay que atender la definición de dotación que la propia Ley de Ordenación del Territorio de Canarias considera para el concepto de "Dotación" y que es (sic)

Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, con el suelo y las construcciones e instalaciones correspondientes y a cargo de la Administración competente, que el planeamiento no incluya en la categoría de sistema general. Los bienes inmuebles correspondientes tienen siempre la condición de dominio público. La gestión de las dotaciones, una vez implantado el uso o el servicio, puede tener lugar en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Es decir, con buen criterio, la Ley limita el suelo de cesión obligatoria para no cargar a la Administración con costes de mantenimiento de suelos que pueden ser destinados a "dotación" (en un sentido más amplio del término) y atendidos por los particulares.

En este sentido, este Plan Parcial, destina a cesión libre y gratuita, tal y como exige el Reglamento de Planeamiento:

- Superficie de viales, parques y jardines públicos, zonas de recreo y expansión.
- El suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector.
- La superficie de suelo destinada a Sistemas Generales adscritos a este Sector.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, este Plan Parcial destina, además, a cesión libre y gratuita, el suelo destinado a:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4.10.00 siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



- Dotaciones culturales y docentes
- Equipamiento sanitario-asistencial público

El equipamiento sanitario-asistencial público se entiende el mínimo preciso para atender al sector, dotándolo de un ambulatorio, centro de primeros auxilios.

El resto de las dotaciones que marca el Reglamento de Planeamiento se mantienen de titularidad privada.

De ellos, las áreas destinadas a uso Deportivo Público, Dotaciones Culturales y Docentes y Equipamiento sanitario-asistencial Público entran en la definición señalada con anterioridad a efectos de las reservas de dotaciones que señala el artículo 36 de la LOTC.

Las superficies de suelo destinadas a estos usos en el Plan Parcial son:

Deportivo Público	13.729 m2
Dotaciones culturales y docentes EP-FP	17.149 m2
Dotaciones culturales y docentes-Guardería	3.446 m2
Equipamiento Sanitario-Asistencial Público	1.756 m2
TOTAL	35.980 m2

Esto equivale a una dotación de 18,47 m2/100m2 de edificación, superior a los 7m2 que marca la LOTC.

Existe, evidentemente, una contradicción entre la LOTC y el RP, de obligado cumplimiento este último, hasta el desarrollo reglamentario de la Ley Canaria.

No obstante, la propia LOTC en el artículo 36.3 establece que reglamentariamente y sin minoración de su superficie, se modularán las reservas de suelo establecidas en este artículo en función de las características de los ámbitos y sectores.

En el presente Plan Parcial se incrementan los 7m2/100m2 de edificación, sin minorarlos, por tanto, y sin afectar a la reserva mínima de 30m2/100m2 de edificación destinados a espacios libres públicos que se establecen en 128.728 m2, equivalentes a 66,09 m2/100m2 de edificación, más del doble del mínimo requerido.

Antigua, 9.10.00



4.1 ZONIFICACION

El presente Plan Parcial, mediante la técnica de la zonificación, establece una distribución espacial de los usos del suelo en clara congruencia con los objetivos de la ordenación, la previsión de las actividades a desarrollar en el ámbito de los terrenos y las propias estipulaciones legales en lo que se refiere a dotaciones y sistemas.

De acuerdo con el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística, Plan General y Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, son de cesión los terrenos destinados en este Plan a:

- Superficie de viales, parques y jardines públicos, zonas de recreo y expansión.
- El suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector.
- La superficie de suelo destinada a Sistemas Generales adscritos a este Sector.
- Dotaciones culturales y docentes
- Equipamiento sanitario-asistencial público

Se han establecido las reservas de terreno de dominio y uso público para jardines, de recreo y de expansión, hasta completar la dotación prevista en el Plan General.

La superficie de uso público, destinada a dicha reserva es superior al 10% del total de superficie del Sector, excluidos sistemas generales.

En las Ordenanzas correspondientes se regula el régimen de estas zonas de forma que no se permite en ellas ningún tipo de edificación, excepción hecha de aquellas destinadas al servicio público, tales como aseos, marquesinas de resguardo, quioscos, templetos, así como el mobiliario urbano necesario para el desarrollo de su función.

4.2 USOS PREVISTOS-ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO

De acuerdo con las condiciones establecidas en el Plan General, el uso característico de este Sector es el Residencial.

La titularidad de la totalidad de los terrenos, tanto del Sector objeto de este Plan Parcial como de los Sistemas Generales adscritos para su obtención a este Sector, son propiedad de INVERSORA DE FUERTEVENTURA SA

IRCOSA CANARIAS SA es socio único de COSTA TARAJAL SA y esta junto con aquella son los únicos socios de INVERSORA FUERTEVENTURA SA según consta en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife tomo 98, libro 37 de la sección 3ª de Sociedad, folio 183, hoja 602.

Las tres sociedades están en proceso de fusión mediante la absorción de las dos últimas y consiguiente extinción de su personalidad jurídica, por la primera, IRCOSA CANARIAS SA, por lo cual IRCOSA CANARIAS SA pasa a ser propietaria del total patrimonio de la absorbida INVERSORA FUERTEVENTURA SA, actual titular registral de la finca objeto de la presente Revisión del Plan Parcial.

Con fecha 28 de Julio de 1.999, INVERSORA FUERTEVENTURA SA y el AYUNTAMIENTO de ANTIGUA, suscribieron un contrato de permuta, mediante el cual, este último libera y transcribe a favor de la primera, la totalidad del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, del Plan Parcial Antigua Beach Club.

Los derechos edificatorios correspondientes al Ayuntamiento y a la sociedad promotora, son por tanto, en m2 de superficie edificables señalados en el cuadro siguiente:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4.10.00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

Aprov. lucrativo correspondiente al Plan Parcial vigente Antigua Beach Golf-Club	194.755
Aprov lucrativo correspondiente a la presente Revisión del Plan Parcial :	164.004
Diferencia:	30.751
Aprovechamiento correspondiente a los promotores:	
100% s/ aprov. Plan Parcial Antigua Beach Golf-Club: (1)	164.004
90% s/ diferencia entre aprov, entre el Plan Parcial vigente y la revisión:	27.676
Total:	191.680

(1) El aprovechamiento correspondiente al Ayto. según el P.Parcial vigente, fue adquirido por la sociedad promotora en ejecución del Convenio Urbanístico que se suscribió en su momento

Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento:

10% s/ diferencia entre aprov entre el Plan Parcial vigente y la presente revisión: 3.075

El aprovechamiento apropiable queda cuantificado de acuerdo con el cuadro anterior, y se reparte entre los propietarios de los terrenos de este Sector y de los Sistemas Generales adscritos, que son la misma persona jurídica.

El resto de los usos previstos en el Sector corresponde a los que se señalan en el anexo al Reglamento de Planeamiento, como dotaciones mínimas a establecer en los Planes Parciales. Unos y otros se han distribuido en la forma más aconsejable, de acuerdo a:

- Condiciones de Accesibilidad
- Condiciones de Visibilidad
- Características Topográficas
- Condiciones de Orientación
- Posición respecto a Infraestructuras

En las ordenanzas del presente Plan se establecen de forma detallada la regulación de cada uno de los citados usos, así como su destino publico o privado, de las zonas consideradas.

4.3 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ORDENACIÓN

En los cuadros siguientes se detallan las superficies de suelo, techo edificable, cesiones y demás características cuantitativas de la ordenación que, más adelante se repiten en el ANEXO 5 CUADROS DE USOS E INTENSIDADES, JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS DEL RGP.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4-10-00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



ANEXO 5. ORDENACION PORMENORIZADA - SUELO RESIDENCIAL

RLI-RESIDENCIAL INTENSIVA	Parcela	Superficie Suelo (Sp)	Superficie Suelo Adscrito Sv		Sup. Total Parcela m2 (St=SP+Sv)	Edificabilidad m2/m2	Superficie Edificable m2	Estimación Viviendas (o nº/100m2)	Parcela mínima	Uso Característico
			Parcela	Superficie m2						
GRAN HOTEL LUCÍA FUERTEVENTURA	RLI-1	32.257	ZVP-1	11.870	44.127	0,500	22.064	221	La existente	Residencial Turístico Alojativo
CARLOTA BEACH HOTEL	RLI-2	22.299	ZVP-2	12.393	34.692	0,600	20.815	208	La existente	Residencial Turístico Alojativo
HOTEL SARA RESORT	RLI-3	12.682	ZVP-4	14.481	27.163	0,619	16.814	188	La existente	Residencial Turístico Alojativo
PUEBLO MAJORERO	RLI-4	16.498			16.498	0,537	8.865	39	5.000	Residencial Turístico
PUEBLO PESCADORES	RLI-5	10.091			10.091	0,550	5.550	56	5.000	Residencial Turístico
SUBTOTAL INTENSIVA	Total RLI	93.827					74.108	741		(Total nº viv. R. Semi-intensiva)
	MAXIMO según PGOU	136.670	> 93.827				MAXIMO según PGOU	85.419	> 74.108	

RLS-RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA GRADO I	Parcela	Superficie Suelo (Sp)	Suelo Complementario (Sv)	Superficie Suelo Complem.(Sv)	Total Parcela (S=SP+Sv)	Edificab. m2/m2	Superficie Edificable	Viviendas (o nº/100m2)	Parcela mínima	Uso Característico
ESTANCIA 3	RLS I-1	17.315			17.315	0,306	5.305	53	200	Residencial Turístico
ALMENAS 1+2	RLS I-2+3	15.024			15.024	0,245	3.681	37	200	Residencial Turístico
ARCOS1	RLS I-4	8.383			8.383	0,352	2.950	30	200	Residencial Turístico
ARCOS 2	RLS I-5	6.213			6.213	0,316	1.964	20	200	Residencial Turístico
EL REFUGIO 1	RLS I-6	9.054			9.054	0,401	3.630	36	200	Residencial Turístico
EL REFUGIO 2	RLS I-7	8.905			8.905	0,212	1.891	19	200	Residencial Turístico
LAS ROCAS 1	RLS I-8	1.583			1.583	0,510	807	8	200	Residencial Turístico
LAS ROCAS 2	RLS I-9	20.801			20.801	0,322	6.692	67	200	Residencial Turístico
HOTEL GOLF	RLS I-10	13.170	ZVP-GOLF 1	88.600	101.770	0,066	6.700	67	La existente	Residencial Turístico
Total GRADO I		100.448				TOTAL	33.620	336		(Total nº viv. GRADO I)
	MAXIMO según PGOU	102.502,5	> 100.448							

GRADO II	Parcela	Superficie Suelo (Sp)	Suelo Complementario (Sv)	Superficie Suelo Complem.(Sv)	Total Parcela (S=SP+Sv)	Edificab. m2/m2	Superficie Edificable	Viviendas (o nº/100m2)	Parcela mínima	Uso Característico
EL CORTIJO 1	RLS II-1	9.820			9.820	0,242	2.376	19	200	Residencial Turístico
LAS PRADERAS 1	RLS II-2	24.924			24.924	0,221	5.500	44	200	Residencial Turístico
LAS PRADERAS 2	RLS II-3	14.737			14.737	0,238	3.500	28	200	Residencial Turístico
LAS PRADERAS 3	RLS II-4	14.625			14.625	0,239	3.500	28	200	Residencial Turístico
LA COLINA 1	RLS II-5	11.268			11.268	0,458	5.162	50	200	Residencial Turístico
LA COLINA 2	RLS II-6	15.984			15.984	0,365	5.840	62	200	Residencial Turístico
LA COLINA 3	RLS II-7	2.720			2.720	0,312	850	10	200	Residencial Turístico
LA COLINA 4	RLS II-8	6.644			6.644	0,369	2.450	26	200	Residencial Turístico
LA COLINA 5	RLS II-9	738			738	0,285	212	2	200	Residencial Turístico
Total GRADO II		101.460				TOTAL	29.390	269		(Total nº viv. GRADO II)
	MAXIMO según PGOU	102.502,5	> 101.460							

GRADO III	Parcela	Superficie Suelo (Sp)	Suelo Complementario (Sv)	Superficie Suelo Complem.(Sv)	Total Parcela (S=SP+Sv)	Edificab. m2/m2	Superficie Edificable	Viviendas (o nº/100m2)	Parcela mínima	Uso Característico
EL CORTIJO 2	RLS III-1	12.399			12.399	0,232	2.875	23	300	Residencial Turístico
LA ESTANCIA 2	RLS III-3	12.194			12.194	0,236	2.875	23	300	Residencial Turístico
EL DESCANSO 1	RLS III-4	18.880			18.880	0,245	4.625	37	300	Residencial Turístico
EL DESCANSO 2	RLS III-5	3.675			3.675	0,230	847	7	300	Residencial Turístico
LA SIESTA 1	RLS III-6	13.291			13.291	0,245	3.250	26	300	Residencial Turístico
LA SIESTA 2	RLS III-7	6.116			6.116	0,204	1.250	10	300	Residencial Turístico
Total GRADO III		66.555				TOTAL	15.722	126		(Total nº viv. GRADO III)
	MAXIMO según PGOU	68.335	> 66.555							
SUBTOTAL SEMI-INTENSIVA		268.463				TOTAL	78.732	731		(Total nº viv. R. Semi-intensiva)
	MAXIMO según PGOU	273.340	> 268.463			MAXIMO según PGOU	82.002	> 78.729		

RLE-RESIDENCIAL EXTENSIVA GRADO I	Parcela	Superficie Suelo (Sp)	Suelo Complementario (Sv)	Superficie Suelo Complem.(Sv)	Total Parcela (S=SP+Sv)	Edificab. m2/m2	Superficie Edificable	Viviendas (o nº/100m2)	Parcela mínima	Uso Característico
LA ESTANCIA 1	RLE I-5	12.281			12.281	0,224	2.750	22	400	Residencial Turístico
LAS CASCADAS 1	RLE I-1	19.266			19.266	0,230	4.432	35	400	Residencial Turístico
LAS CASCADAS 2	RLE I-2	10.342			10.342	0,233	2.409	19	400	Residencial Turístico
EL VERGEL 1	RLE I-3	20.048			20.048	0,256	5.125	41	400	Residencial Turístico
EL VERGEL 2	RLE I-4	11.902			11.902	0,200	2.375	19	400	Residencial Turístico
SUBTOTAL EXTENSIVA		73.839				TOTAL	17.091	136		(Total nº viv. R. Extensiva)
	MAXIMO según PGOU	102.502,5	> 73.839			MAXIMO según PGOU	27.334	> 17.091		

TOTAL SUELO RESIDENCIAL 436.129 **TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL** 169.931 **TOTAL VIVIENDAS SECTOR (1)** 1.608
MAXIMO según PGOU 683.350 **> 436.129** **MAXIMO según PGOU** 194.755 **MAXIMO según PGOU** 169.931

(1) El nº Total de viviendas, únicamente es vinculante, cuando aparece en el cuadro en negrilla y sombreado; el resto se señala a efectos del calculo de dotaciones a razón de 1 vivienda cada 100 m2 construidos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4-10-00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



ANEXO 5. ORDENACION PORMENORIZADA - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES- VIALES Y APARCAMIENTOS

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO	Parcela	Superficie Suelo (Sp)	Suelo Complementario (Sv)	Total Parcela	Edificab. m2/m2	Superficie Edificable	Uso
ZONAS VERDES PUBLICAS	ZV-1	17.697		17.697	0,01 Edificaciones auxiliares según normativa general	177	Zonas verdes y espacios libres públicos
	ZV-2	5.749		5.749		57	
	ZV-3	5.126		5.126		51	
	ZV-4	43.178		43.178		431	
	ZV-5a	6.963		6.963		70	
	ZV-5b	14.134		14.134		141	
	ZV-6	2.597		2.597		26	
	ZV-7	21.749		21.749		217	
	ZV-8	13.553		13.553		136	
	ZV-9	4.905		4.905		49	
	ZV-10	3.857		3.857		39	
	ZV-11	1.433		1.433		14	
Total Zonas Verdes Públicas		140.941				1.408	
Minimo Zona Verdes Públicas		128.695	< 140.941				
ZONAS VERDES PRIVADAS	Parcela	Superficie Suelo (Sp)	Suelo Complementario (Sv)	Total Parcela	Edificab. m2/m2	Superficie Edificable	Uso
	ZVP-1	11.870	Adscrita a parcela RLI-1	11.870	0,01 Edificaciones auxiliares según normativa general	119	Zonas verdes y espacios libres privados
	ZVP-2	12.393	Adscrita a parcela RLI-2	12.393		124	
	ZVP-3	19.896	Adscrita a parcela ECO-1	19.896		199	
	ZVP-4	12.182	Adscrita a parcela RLI-3	12.182		122	
	ZVP-GOLF 1	88.600	Adscrita a parcela RSI I-10	88.600		886	
Total Zonas Verdes Privadas		144.941				1.449	
TOTAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS Y LIBRES		285.882					
Minimo según PGOU		273.340	< 285.882				
VIALES Y APARCAMIENTOS PUBLICOS	Parcela	Superficie Suelo (Sp)					
Viario y Aparcamientos interiores Sector	VI-SECTOR	128.051					
Total Viales y Aparcamientos Públicos		128.051					
VIALES Y APARCAMIENTOS PRIVADOS	Parcela	Superficie Suelo (Sp)					
Viario y Aparcamientos privados	VI-ESTANCIA 3	6.453	El trazado en planos del viario de las parcelas RLS I-1, RLS I-2 y RLS I-3, de propiedad privada, es indicativo.El Proyecto podrá definir otro trazado, sin aumentar la edificabilidad de las parcelas.				
Viario y Aparcamientos privados	VI-ALMENAS	3.066					
Total Viales y Aparcamientos Privados		9.519					
TOTAL VIALES Y APARCAMIENTOS		137.570					
Minimo según PGOU		136.670	< 137.570				

APARCAMIENTOS EN INTERIOR PARCELAS	
ZONA	Nº PLAZAS
RLI	307
RLS-I	423
RLS-II	269
RLS-III	126
RLE I	135
ED-1	30
ED-2	30
EFP	190
EG	40
ESA 1	100
ESA 2	20
ECO 1	283
ECO 2	40
EGS 1	10
IT 1	15
IT 2	15
TOTAL	2033

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 9.10.00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



ANEXO 5. ORDENACION PORMENORIZADA - SISTEMAS GENERALES- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES

SISTEMAS GENERALES	Parcela	Superficie Suelo (Sp)
Sistema general viario-carretera	SGV-1	40.796
Sistema general viario-acceso ZMT	SGV-2	18.147
Sistema general viario-via servicio	SGV-3	1.453
Sistema general viario-via servicio	SGV-4	1.706
Sistema General Evacuación de Pluviales	SGE-1	1.083
Sistema General Evacuación de Pluviales	SGE-2	8.453
Sistema General Evacuación de Pluviales	SGE-3	5.793
Sistema General Evacuación de Pluviales	SGE-4	1.950
Sistema General Evacuación de Pluviales	SGE-5	372
Total Sistemas Generales		79.753

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	Parcela	Suelo (Sp)	DOTACIONES DE TITULARIDAD PRIVADA		DOTACIONES DE TITULARIDAD PUBLICA	
			Edificabilidad m2/m2	Superficie m2 Techo	Edificabilidad m2/m2	Superficie m2 Techo
Deportivo Privado	ED-1	10.916				
	ED-2	2.813				
	Golf-1	309.436	0,001	309		
	Golf-2	26.920	0,001	27		
	TOTAL	350.085		336		
Educativo- Centro de Educación Primaria - Formación Prof. Y Guardería	EFP-1	10.138			0,3	3.041
EQUIPAMIENTO PUBLICO	TOTAL	10.138			0,3	3.041
Sanitario-asistencial y administrativo PRIVADO	ESA-1	10.298	0,7	7.209		
TOTAL	10.298			7.209		
Comercial Privado	ECO-1	15.918	0,788	12.550		
	ECO-2	2.878	0,2	576		
	TOTAL	18.796		13.125		
Gasolinera y Servicios Privado	EGS-1	1.180	0,2	236		
TOTAL	1.180			236		
Parcelas Técnicas Privado	IT-1	4.244	0,2	849		
	IT-2	4.594	0,3	1.378		
	IT-3	1.134	0,2	227		
	TOTAL	9.972		2.454		
T total Equip. Comunitario Público		10.138				
Total Equip. Comunitario Privado		390.331				
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		400.469				
Minimo según PGOU		205.005				
		<400.469				
			Total Edificabilidad Pública		3.041	
			Total Edificabilidad Lucrativa		23.360	

RESUMEN GENERAL DE SUPERFICIES		SUELO	SUELO		Edificabilidad Lucrativa	Sup.Edificable PLAN GENERAL
		Plan Parcial	SEGÚN PLAN GENERAL			
Total Suelo Residencial Privado	Total	436.129	< a 683.350	683.350	169.931	
Total Suelo Viales y Aparcamientos Públicos		128.051				
Total Suelo Viales y Aparcamientos Privados	Total	9.519	>> 136.670	136.670		
Total Sistema General de Espacios Libres Públicos		140.941				
Total Sistema General de Espacios Libres Privados	Total	144.941	> 273.340	273.340	1.449	
Total Sistemas Generales	Total	79.753	> 68.335	68.335		
Total Equipamiento Comunitario Público		10.138				
Total Equipamiento Comunitario Privado	Total	390.331	> 205.005	205.005	23.360	
Terreno perdido por cambio línea marítimo terrestre		26.897				
TOTAL SECTOR		1.366.700		1.366.700	194.740	194.755



4.4 UNIDADES DE ACTUACION

Se establece una única Unidad de Actuación, para la totalidad de los terrenos del Sector, en la que se incluyen los propietarios de los Sistemas Generales adscritos a éste, cuya delimitación espacial coincide con los límites del Sector, sin perjuicio de que en la ejecución del Plan puedan establecerse unidades de actuación de acuerdo con el procedimiento establecido en la Legislación Vigente.

El Proyecto de Compensación o de Reparcelación de desarrollo del presente Plan preverá la localización de los terrenos donde se materialice el aprovechamiento de cesión gratuita al Ayuntamiento.

4.5 SISTEMA DE ACTUACION

El sistema de actuación previsto es el de ejecución privada, con las simplificaciones derivadas de la aplicación de lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística para unidades de actuación de un único propietario.

4.B EVALUACIÓN DE CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.B.1 Parámetros potencialmente afectados y procesos inducidos

Los parámetros ambientales que podrían verse afectados son:

Medio natural

- Clima e hidrología
- Geología, Geomorfología y Edafología
- Topografía y geotecnia
- Flora y vegetación
- Fauna
- Aire y calidad ambiental
- Paisaje

Medio socio-económico y cultural

- Usos del suelo e infraestructura
- Población
- Patrimonio arqueológico e histórico

Impactos ambientales preexistentes

4.B.2 Caracterización de los efectos ambientales

A continuación se determinan los efectos previsibles como consecuencia del desarrollo del Plan Parcial sobre el medio, indicando la valoración de su impacto y si se trata, en su caso, de un efecto positivo o negativo.

En general se ha valorado como *nada significativo* el impacto derivado de la inexistencia de efectos previsibles, como *poco significativo* el derivado de efectos con consecuencias mínimas, *significativo* el resultante de efectos trascendentes. En cuanto al signo, se ha considerado positivo (+) el que tenga efectos favorables, negativo (-) el que tenga efectos desfavorables o perjudiciales, y no se indica el signo en aquellos en los que la consideración de si es positivo o negativo es extremadamente subjetiva o no procede.

Clima e hidrología

No cabe esperar ningún efecto perceptible sobre el clima causado bien por las obras de ejecución de lo proyectado en el planeamiento o por el funcionamiento de la urbanización.

Nada Significativo



En cuanto a la hidrología, la ejecución de las obras supone la alteración del funcionamiento natural de la red de drenaje. Este efecto habrá de tenerse en cuenta para la evacuación de las aguas de escorrentía.

Significativo (-)

Al tratarse de una zona residencial implica la producción y, por consiguiente, emisión de aguas residuales. Para evitar vertidos sin depurar al mar o a fosas sépticas, el proyecto prevé la ejecución de una red de saneamiento y una depuradora. Con ello no sólo se evita la contaminación sino que, además, se consigue un aumento de los recursos de agua depurada disponibles para riego de las zonas verdes previstas dentro del propio Plan, con la consiguiente reducción del consumo de recursos de otro origen.

Nada significativo

En cuanto a las necesidades de agua tanto durante la fase de ejecución como en la de funcionamiento, se satisfacen con recursos hídricos no naturales, esto es, de producción industrial.

Nada significativo

- Geología, Geomorfología y edafología

El suelo quedará transformado en suelo construido y suelo ajardinado fundamentalmente y para su ejecución es necesaria una transformación total. No obstante debe tenerse en cuenta que los materiales afectados no constituyen afloramientos o elementos geomorfológicos dignos de mención y los suelos son de escaso valor agrológico y baja calidad ecológica, por lo que es un factor que no será determinante en la valoración global a pesar de los volúmenes de tierra movidos y de la superficie afectada.

Poco Significativo (-)

- Topografía y geotecnia

El proyecto apenas necesita actuaciones para su adaptación al terreno cuyas formas permiten un diseño y distribución adaptados a sus características.

En consecuencia, dadas las características del territorio donde se implanta el Plan, no es necesario proyectar actuaciones que modifiquen las formas del mismo, no existiendo relieves o formas singulares que puedan alterarse.

Poco significativo (-)

- Flora y vegetación

Fase de ejecución

Durante esta fase se producirá la desaparición total de la escasa vegetación actual, pero dadas las características de las especies que configuran la vegetación, este elemento no sufrirá una afección relevante.

En cuanto a la vegetación existente en forma de pequeños rodales y que constituyen una facies de tipo nitrófila de los saladares (en la zona costera), éstos igualmente desaparecen. No obstante, al igual que el resto de la vegetación existente en el resto de la parcela no constituyen una formación de especial relevancia.

Poco significativo (-)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4.10.00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



Fase de funcionamiento

El cambio de vegetación que tiene lugar en esta fase es significativo respecto a la situación actual. La vegetación que sustituirá a la actual en la zona afectada por el proyecto vendrá determinada por las pautas a seguir en la fase de ajardinamiento de los espacios previstos como zonas verdes y los alcorques que existan en los viales.

Significativo (+)

- Fauna

Los efectos derivados de la ejecución del proyecto sólo repercutirán en la zona afectada directamente por el Plan Parcial.

Fase de ejecución

En general, la escasa fauna presente en la zona de actuación se verá obligada a desplazarse a causa de la pérdida de la escasa cobertura vegetal y pérdida de territorio que tendrán lugar como consecuencia de los movimientos de tierra y ocupación del espacio debido a la ejecución de las obras.

Poco Significativo (-)

No obstante, determinadas especies como la hubara, el corredor (aves esteparias) y el guirre, especies de especial relevancia y que utilizan la zona como área de campeo, verán reducida su superficie efectiva y se irán desplazando a zonas más alejadas y menos antropizadas; algo cada vez más difícil de hallar para estas aves, dado que los procesos urbanizadores y otras ocupaciones del territorio son cada vez más frecuentes.

Significativo (-)

Fase de funcionamiento

La ejecución del proyecto propuesto en el Plan Parcial supone una transformación del espacio de forma tanto cualitativa como cuantitativa. Se habrá creado un ecosistema antrópico en el que la biomasa vegetal estará formada fundamentalmente por especies alóctonas capaces de ofrecer recursos tróficos y protección a determinados grupos faunísticos, en especial a las aves y a la entomofauna. Respecto a las aves, se producirá un aumento en el número de individuos de la mayoría de las especies insectívoras y granívoras. Es previsible la aparición de nuevas especies visitantes a la zona, de comportamiento más o menos urbano al crearse un ecosistema nuevo (anteriormente inexistente).

Poco significativo (+)

- Aire y calidad ambiental

Durante la fase de ejecución las afecciones a este parámetro serán temporales, provocadas por la afluencia de maquinaria, emisión de ruidos y vibraciones, emisión de gases por combustión y nubes de polvo debido a los movimientos de tierra, agravado por los vientos reinantes.

Significativo (-)

Durante la fase de funcionamiento este parámetro sólo se verá afectado en lo referente a la mayor afluencia de tráfico en la zona, ruidos y gases; pero no se espera ningún efecto negativo destacable ya que en la urbanización no existirá ningún elemento contaminante.

Poco significativo (-)



- Paisaje

Cualquier modificación de la situación actual origina una alteración. La afección al paisaje es un parámetro bastante subjetivo, por eso y a los efectos exclusivos de este apartado, la valoración que se haga tiene la consideración de descripción del cambio.

El espacio a ocupar por el Plan Parcial sufrirá una transformación total y adquirirá la consideración de prolongación o expansión del núcleo turístico de caleta de Fuste hacia el sur, siguiendo una de las vías de comunicación. Su percepción desde cualquier punto de observación será la de un área turístico-residencial con una gran superficie de zona verde, llamando especialmente la atención el campo de golf, por su fuerte contraste con un entorno de aspecto árido

Muy Significativo

- Usos del suelo e infraestructura

La transformación del suelo en su estado actual hacia un suelo construido y ajardinado, supone la puesta en uso de la zona, y, por tanto, desaparecerá el estado improductivo y degradado que tiene actualmente. De esta forma desaparecerán los impactos preexistentes relacionados y valorados en el apartado correspondiente, se potencia el turístico y aparece el residencial y su infraestructura asociada.

Significativo (+)

- Población

Durante la fase de ejecución del proyecto se producirán vibraciones, ruido, polvo, afluencia de tráfico y maquinaria pesada, que podrían producir molestias a la población más cercana. La magnitud de estos efectos se agrava por la extrema sequedad habitual de los terrenos, su fina granulometría y la presencia de vientos constantes de componente N-NE. La población más cercana en este caso sería la residente en la zona de Caleta de Fuste. No obstante dado la situación de esta urbanización a barlovento de la parcela objeto del Plan, no se verá afectada.

Nada Significativo

También pueden crearse puestos de trabajo temporales durante la ejecución del proyecto así como otros derivados del funcionamiento y mantenimiento de la urbanización.

Significativo (+)

Respecto a las características de la población, aunque de por sí no implica un aumento de ésta, supondrá un incremento de la capacidad de asentamiento de población flotante y residente (residencial y turística alojativa), pudiendo dar respuesta a ambas demandas.

Significativo (+)

- Patrimonio arqueológico e histórico

En la parcela sobre la que se desarrolla el Plan Parcial se encuentra un enclave de valor etnográfico considerable. Las directrices fijadas para elaborar el planeamiento toman en consideración esta circunstancia y se plantean alternativas encaminadas a su preservación e integración en una zona de uso público.

Poco Significativo (+)

Asimismo podrían verse afectados los restos del horno de cal situados en el borde sur de la parcela.

Poco Significativo (-)

4.B.3 Descripción y análisis de alternativas

- Consideraciones generales

La revisión del Plan responde a los siguientes objetivos que considera prioritarios.

1. Ordenación pormenorizada del suelo que facilite la implantación de actividades económicas necesarias para conseguir una utilización del suelo de acuerdo con el interés general.
3. Obtención de los terrenos destinados a sistemas generales.
7. Reconsideración del trazado del viario de la franja costera, adaptándolo a la zona declarada Bien de Interés Cultural, reordenando los usos para compatibilizarlos con la preservación de los Hornos de La Guirra.
8. Rediseño del paseo marítimo y sus conexiones con los espacios libres de las parcelas que le dan frente, asumiendo el deslinde de la zona marítimo terrestre vigente
9. Redacción del nuevo planeamiento adaptándolo al PGOU de Antigua vigente de 1.988, manteniendo el viario principal y haciéndolo compatible con el Proyecto de Urbanización aprobado, al menos en la zona al Oeste de la carretera, toda vez que se encuentra en proceso de ejecución.
10. Nuevo diseño de la rotonda de acceso al sector, con creación de dos vías de servicio paralelas, que permitan su conexión con los sectores colindantes de suelo urbanizable, de acuerdo con las conversaciones mantenidas con el Cabildo de Fuerteventura y los criterios expuestos por sus técnicos.

Teniendo en cuenta los objetivos con los que se aborda y que se trata de una revisión de un Plan aprobado y con proyecto de urbanización, las alternativas posibles a la que ofrece el Plan Parcial son de escasa entidad.

En cuanto a las alternativas de ubicación de las zonas de equipamiento, al haberse situado éstas partiendo de las condiciones impuestas por el entorno, cualquier otra disposición que alterase lo fundamental lo haría a costa de obviar alguno de los elementos contemplados y que se exponen de forma detallada en el siguiente apartado.

- Justificación de la alternativa elegida

El sector se divide en dos zonas casi independientes una de otra: la zona costera y la zona interior.

En la zona costera se debe destacar la existencia de la zona catalogada como Bien de Interés Cultural por lo que la urbanización deberá respetarla. La alternativa tomada es una urbanización tipo peine donde el eje de las vías es el vial de servicio paralelo al la FV-2 y de aquí sale cada una de las vías, en forma de punta, con un determinado ángulo, es decir, que no salen perpendiculares a la vía de servicio, consiguiendo delimitar totalmente la zona B.I.C.

En la zona interior se ha optado por una urbanización tipo anillo dejando en el interior todo el campo de Golf, ya que de esta manera la superficie de zona verde es considerable, mejorando la habitabilidad a la vez que tiene uso propio.

Para no aislar el sector de estudio con los futuros colindantes al Norte o al Sur se prolongan los dos viales de servicio paralelos a FV-2 hasta los linderos por donde se podrán conectar las futuras urbanizaciones colindantes. De esta manera no se aislaría el sector del resto.

En cuanto a las alternativas de ubicación de las zonas de equipamiento, se entienden las tomadas como correctas, ya que al ubicarse en los bordes del sector, permiten una ampliación o aprovechamiento por los sectores colindantes futuros, sirviendo como conexión entre ambos sectores.





4.B.4 Medidas protectoras, correctoras o compensatorias

4.B.4.1 Medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje

- Adaptación de la red de comunicaciones propias del sector y su enlace con el sistema general de comunicaciones a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno

El trazado longitudinal del viario se diseña con criterio de ajuste a la rasante actual del suelo, minimizando los movimientos de tierra

El enlace de la red de comunicaciones propias del sector con el sistema general de comunicaciones se adapta estrictamente al informe de la Consejería de Obras Públicas, formado por una rotonda de acceso.

El trazado del viario de la franja costera se modifica sobre el trazado aprobado en el Plan Parcial anterior, adaptándolo a los límites de la zona declarada de Interés Cultural, con el fin de preservarla en su totalidad, y manteniendo las distancias obligatorias señaladas en la Ley de Costas, de acuerdo con el Informe emitido por la Demarcación de Canarias.

- Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio ordenado

Los usos e intensidades se asignan de forma diferencial según las características de cada zona:

El límite norte, en conexión con Suelo Urbanizable Programado, se equipa con servicios que puedan ser utilizados por la futura zona urbana colindante por el norte. Estas dotaciones son: sanitarias asistenciales, ya sea privada o públicas, deportivas y zonas verdes en la totalidad del lindero. Están intercaladas con zonas residenciales semi-intensivas de viviendas aisladas, pareadas o adosadas de uso residencial. La altura permitida será de tres plantas.

El límite oeste, colindante con un Suelo Urbanizable No Programado, se equipa con zonas residenciales semi-intensivas con una altura de tres plantas y un borde a modo de lindero en su totalidad de zona verde. En la esquina suroeste de esta zona se encuentran zonas de dotación de escolares de tres plantas de altura y una zona de Infraestructura del sector.

En el límite sur, se ha dotado a la zona con suelos destinados a infraestructura del sector, zonas deportivas y residenciales turísticas. Intercaladas con zonas verdes, las cuales, se han ampliado ya que la parcela destinada a la docencia y a la guardería pasan a ser zonas verdes. Dotaciones que podrán ser aprovechadas por la futura urbanización ya que el suelo colindante es Suelo Urbanizable Programado. El número de plantas máximas será de tres.

En el límite este, límite costero, la utilización del suelo será básicamente verde, adscrita a sus respectivas zonas residenciales hoteleras de no más de cinco plantas, de forma escalonada para evitar el efecto pantalla. Además a la zona catalogada como zona de Bien de Interés Cultural se le da un uso de zona verde protegida adscrita a una zona comercial que integra la zona protegida con la urbanización.

Por todo lo descrito el tratamiento de los bordes se considera de una densidad media con muchas zonas verdes intercaladas lo que produce una transición desde el exterior del sector al interior.

Las parcelas comerciales se sitúan en la zona de entrada a la urbanización haciéndolas más accesibles al resto de la población.

La comunicación de la zona costera e interior para los peatones se realizará por medio de dos pasos subterráneos que atravesarán la FV-2 y se aprovecharán para pasar todos los servicios que comunican la zona costera de la zona interior.

Por otra parte, los vientos casi constantes y de componente dominante norte-noreste, aconsejan la ubicación de la depuradora en el punto más al suroeste posible, evitando con suelo urbanizable no programado y sin protección especial.

Por ello esta depuradora estaba inicialmente en la parcela IT-2 debido a su ubicación en el extremo suroeste del plan, quedando como aislada. Sin embargo, al encontrarse esta parcela, IT-2, entre las dos parcelas EFP-1 y 2 destinadas a dotación escolar, se reubica la depuradora en la IT-1, más expuesta aunque también a sotavento. Esta nueva ubicación conlleva que la depurada sea de la última generación, situada en el interior de una nave y que garantice la ausencia de malos olores.

El cerramiento de las parcelas, si se pretende, se realizará con muros no más altos de 1,20 metros, en los lindes con los espacios públicos. En la zona de barlovento de las parcelas, y a modo de cortavientos, se pueden disponer sobre aquel, elementos diáfanos hasta una altura total máxima de 2,60 metros.

- Ordenación de los volúmenes de edificación en relación con las características del terreno y el paisaje del territorio ordenado: criterios para su disposición y ordenación

Para la ordenación de los volúmenes de edificación se han tenido en cuenta las características del terreno y el paisaje, con respecto a la percepción visual desde la vía FV-2, accesos y puntos de vistas más frecuentes.

Por ello, en la zona costera se permite construir hoteles con una altura de cinco plantas pero de forma escalonada que dé el efecto de colinas y no produzca un efecto de pantalla impenetrable. En la zona interior se juega con las zonas verdes, retranqueos y alturas de edificación que no superan las tres plantas y producen un intercalado entre zonas edificadas, zonas verdes y zonas comerciales, que dan un aspecto visual muy relacionado con el medio.

El trazado de los viales, en forma de anillo, en la zona interior, con ramales circulares para las zonas residenciales dan el aspecto de islas en un mar verde evitando una urbanización ortogonal. En la zona costera el trazado nos acerca a la costa por medio de ramales no perpendiculares al vial de servicio del que parten.

La zona costera e interior se unen por dos pasos peatonales subterráneos que atraviesan la FV-2 para dar una continuidad peatonal entre una zona y otra.

- Conexión del sector ordenado con la trama y tejido urbano del entorno inmediato y tratamiento de borde con el suelo rústico

El sector es atravesado de Norte a Sur por la carretera FV-2 de Puerto del Rosario a Pozo Negro.

El acceso a la urbanización estaba previsto por el lindero oeste, por donde se iba a realizar un enlace con una carretera prevista en ese punto. El traslado de la ubicación de la nueva carretera a unos 3 km hacia el interior obliga a reconsiderar los accesos a la urbanización.

Este acceso se realizará por el este conectando la urbanización con la carretera FV-2 por medio de una rotonda y por dos viales de servicios paralelos a la FV-2 que se prolongarán hasta los linderos norte y sur del sector y tendrán la doble función de conectar por un lado con la urbanización, tanto por la zona costera como por la interior, y por otro lado, servirán como futura conexión con los futuros sectores norte y sur que lindarán con esta zona de estudio.

La rotonda que servirá de enlace se desplazará 200 m al sur para mejora las condiciones de distancia de la rotonda respecto a la existente al Norte, quedando a una distancia superior a los 2.1 Km. de la intersección de las Salinas, situada en la misma carretera, al Sur del Sector 3.

El trazado de la rotonda, ligeramente desviado del eje de la carretera actual, permite su construcción previa a la conexión con la vía actual, sin desviaciones provisionales del tráfico durante la ejecución de las obras.



Actualmente el sector linda por el Norte y el Sur con Suelo Urbanizable Programado (SUP) y por el Oeste con Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) no encontrándose Suelo Físico a su alrededor. En cualquier caso, la totalidad de los bordes del sector será tratada por zonas verdes, viarios o parcelas con tipología edificatoria aislada, que aseguran un tratamiento de los bordes correcto.

En el límite E que linda con la costa, se plantea un sistema de Residencial Libre con carácter de Hoteles y Centros Comerciales, dejando amplias zonas comunes y privadas, ajardinadas (ZV-1-2-3 y ZVP-1-2-3-4) y con visuales amplias hacia el lado mar.

4.B.5 INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y ENLACES A LAS REDES EXISTENTES

4.B.5.1 Conexiones con red viaria existente:

La supresión de la nueva carretera prevista anteriormente en el lindero Peste del sector, y por tanto del nudo de acceso previsto en el Plan Parcial vigente, obliga a reconsiderar los accesos a la urbanización.

La presente Revisión del Plan Parcial del sector 3 de suelo urbanizable, propone desplazar ligeramente (200 m), hacia el Sur, la rotonda prevista en el planeamiento anterior, conectando la carretera hacia Pozo Negro con dos vías de servicio paralelas, que se alargan hasta los linderos Norte y Sur del Sector 3, para su posterior prolongación en los sectores de suelo urbanizable colindantes.

Dicho desplazamiento hacia el Sur, mejora las condiciones de distancia de la rotonda respecto a la existente al Norte, quedando a una distancia superior a los 2.1 Km de la intersección de las Salinas, situada en la misma carretera, al Sur del Sector 3.

El trazado de la rotonda, ligeramente desviado del eje de la carretera actual, permite su construcción previa a la conexión con la vía actual, sin desviaciones provisionales del tráfico durante la ejecución de las obras.

4.B.5.2 Red viaria interior de la urbanización:

La urbanización en la zona interior es tipo anillo dejando en el interior a la zona destinada al campo de golf. De este vial principal, en forma de anillo, salen las distintas ramificaciones para cada una de las zonas residenciales.

En la zona costera parte del vial de servicio paralelo a la FV-2 en forma de peine oblicuo, ajustándose, para respetar la totalidad de la zona BIC. Estas viales que parten de la vía de servicio van a buscar el mar.

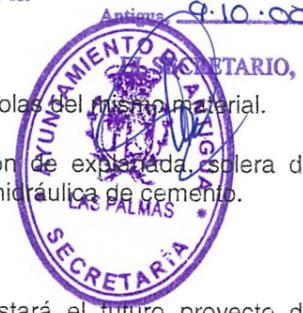
Su trazado y perfiles longitudinales y transversales se definen en los planos de alineaciones de la presente Revisión del Plan Parcial.

El firme a utilizar se proyectará de acuerdo con la Norma 6.1-I.C. de la Instrucción de Carreteras y el PG-3.

Se trata de un firme flexible de 0.30m de espesor mínimo, distribuido de la siguiente forma:

- 20 cm de sub-base granular.
- 6 cm de espesor de base de mezcla asfáltica en caliente tipo G-20
- 4 cm de espesor de capa de rodadura de mezcla asfáltica en caliente tipo S-12

No obstante lo expuesto, el Proyecto de Urbanización podrá modificar este tipo de firme por otro similar y de igual capacidad portante.



Las aceras se construirán con las siguientes características:

- Bordillos de hormigón de (17*28) cm2 y ríoglas del mismo material.
- Formación de aceras, mediante formación de explanada, solera de hormigón de 0,15 m de hormigón y solado de baldosa hidráulica de cemento.

4.B.5.3 Red de abastecimiento.

La red prevista en la revisión del Plan Parcial, al que se ajustará el futuro proyecto de urbanización, estará dimensionada para un nivel socioeconómico medio alto, lo que supone una dotación de 200 litros por habitante día.

Para que a la totalidad de la urbanización se le garantice el suministro de agua potable se ha tenido en cuenta, en el plan, dos hipótesis:

- A. Suministro desde la red municipal existente a unos 400m al Norte de la Urbanización, en caso de que se garantice el caudal y presión suficientes para la red prevista.
- B. Construcción de una planta desalinizadora, en la parcela técnica IT-1 prevista en el Plan, para suministro de agua potable a la urbanización bajo concesión municipal.

La distribución de agua potable se realizará desde unos depósitos a construir en terrenos propiedad de los promotores, no pertenecientes a la zona de estudio, situados al Noroeste de la parcela en el punto mas elevado. Para el dimensionamiento del depósito, se tendrá en cuenta una autonomía mínima de 5 días.

La tubería será de PVC de 6 y 10 atm., desarrollando una red mallada que garantiza el suministro a toda la urbanización en caso de rotura de alguno de sus ramales.

Los hidrantes se conectarán a la red de abastecimiento, ajustándose a la normativa contra incendios.

4.B.5.4. Red de riego.

La red de riego se prevé independiente de la de distribución de agua potable, toda vez que se utilizará para riego el agua procedente una depuradora que se encuentra ubicada en la misma parcela donde se encuentra la desaladora, la parcela IT-1.

Esta depuradora estaba inicialmente en la parcela IT-2 ya que por la dirección de los vientos, Noreste, y la ubicación de esta parcela en el extremo Suroeste del plan quedaba como aislada. Pero al encontrarse esta parcela, IT-2, entre las dos parcelas EFP-1 y 2 destinadas a dotación escolar, se reubica la depuradora en la IT-1. Esta nueva ubicación conlleva que la depurada sea de la última generación, situada en el interior de una nave y sin impacto medioambiental alguno.

Las aguas depuradas, se separan en dos redes de distribución para suministrar agua de riego a toda la urbanización. Por una parte, se bombea agua depurada hasta los depósitos de agua de riego previstos en la zona destinada a tal efecto en el punto mas alto de la propiedad, desde donde se distribuye por gravedad a las zonas altas de la urbanización. El resto del agua depurada se distribuye por gravedad a las zonas de la urbanización situadas en cotas inferiores a la de la depuradora, utilizando los lagos previstos al efecto en el campo de golf, como depósitos reguladores.

Para el cálculo de la totalidad de la red de riego se tendrá en cuenta una dotación de 2 litros/m2/día tanto para el campo de golf, zonas verdes privadas o públicas, y espacios ajardinados de parcelas, aunque el Proyecto de Urbanización podrá establecer, justificadamente, unos valores distintos en función del diseño final del campo.

Se desarrollará una red mallada, de acuerdo con los esquemas del presente Plan Parcial, a partir de dos zonas de almacenamiento del agua procedente de la depuradora.

- Depósitos de agua para riego situados en la misma parcela que los de agua potable. Estos depósitos se dimensionarán de forma que permita una autonomía mínima de agua de riego de 3 días.
- Lagos situados en el interior del campo de golf.

La tubería será de PVC de 6 y 10 atm., desarrollando una red mallada que garantice el suministro a toda la urbanización en caso de rotura de alguno de sus ramales.

4.B.5.5 Red de saneamiento y alcantarillado

El plan estipula una red separativa para las aguas residuales y de pluviales.

- *Red de saneamiento para aguas residuales.*

Para el cálculo de la red de aguas residuales, se tomará como base la dotación de 200 litros/habitante/día, estimando que el consumo se produce en un periodo de 10 horas.

La evacuación de aguas residuales se produce por gravedad, con excepción de parte de la red correspondiente a la franja costera, que necesitará bombearse hasta la cota correspondiente al colector que discurre por la vía de servicio hacia el sur del sector llegando a la parcela SGE-5 que donde se prevé la ubicación de un pozo de recogida de la totalidad de las aguas residuales, para su bombeo hasta la depuradora prevista en la parcela técnica IT-1. Esta depuradora será de última generación, situada en el interior de una nave.

La red se proyectará en tubería de PVC con los diámetros que resulten del cálculo en el Proyecto de Urbanización.

La red de impulsión para llevar el agua residual a la depuradora se realizará mediante tuberías de fundición dúctil tipo Pont-a-Mousson con junta automática.

- *Red de alcantarillado para aguas pluviales.*

Los terrenos que conforman el sector 3 están atravesados por el barranco Mirafior, que sirve de cauce natural para la escorrentía de las aguas pluviales en la zona.

Con el fin de evacuar la escorrentía, no solo de los terrenos correspondientes al Plan Parcial, sino de los situados en las zonas mas altas de la ladera, al Oeste del Sector, se prevé la canalización del barranco, utilizándolo como colector de aguas pluviales.

Se prevé la ejecución de cunetas de protección que eviten el paso del agua de las barraqueras existentes al interior de la urbanización.

El agua de pluviales será recogidas en las calzadas por medio de imbornales para drenar el agua y conducirla a los colectores o bien a las cunetas y de ahí a la canalización del barranco.

La red de alcantarillado se realizará mediante conductos de hormigón centrifugado, con los diámetros que resulten del cálculo en el Proyecto de Urbanización.

Se prevén cámaras de descarga en las cabeceras de los distintos ramales de la red de alcantarillado, de acuerdo con los esquemas desarrollados en los planos del presente Plan Parcial.

La canalización del barranco se realizará a cielo abierto con hormigón ciclópeo, revestido exteriormente con piedra basáltica existente en la zona, atravesará todo el lindero Sur de la zona de estudio. Se prevé la construcción de una serie de obras de fábrica del tipo A-1 y C-2 para cruzar los viales.

Para el cálculo del dimensionamiento del canal y las obras de fábrica de desagüe se tomarán los registros pluviométricos del Servicio Hidráulico de Las Palmas, para un período de retorno de 500 años de acuerdo con la Normativa del MOPU para el cálculo hidrometeorológico de Caudales Máximos en Pequeñas Cuencas Naturales de mayo de 1.987.

El Proyecto de Urbanización podrá, justificadamente, por razones de cálculo o del diseño final del campo de golf, introducir modificaciones a los esquemas de trazado previstos en el presente Plan Parcial.

4.B.5.6 Redes de distribución de energía. Media tensión y baja tensión.

Las redes eléctricas se prevén subterráneas en toda la urbanización, cumpliendo en cuanto a profundidades y características de las zanjas con lo dispuesto a tal fin por la normativa en vigor.

La distribución de centros de transformación se indica en planos, previendo la existencia de centros de transformación privados, para la contratación en media tensión, en las parcelas correspondientes a edificios que, por razones de su elevado consumo, así lo aconsejan.

Se prevé la ubicación de 7 Centros de transformación de compañía, para atender al suministro en BT de las distintas agrupaciones de viviendas y edificios de otros usos:

Centro de T. De Cia. Eléctrica	Potencia estimada
CT-1	1x630Kva
CT-2	1x630Kva
CT-3	1x630Kva
CT-4	2x630Kva
CT-5	1x630Kva
CT-6	1x630Kva
CT-7	1x630Kva

Los centros privados previstos para las parcelas cuyo consumo puede hacer mas rentable la contratación en BT, se señalan en los planos correspondientes del plan:

Centro de T. De Cia. Eléctrica	Potencia estimada
CT-1	1x630Kva
CT-2	1x630Kva
CT-3	1x630Kva
CT-4	2x800Kva
CT-5	2x630Kva
CT-6	2x1.000Kva
CT-7	2x1.000Kva



Las potencias y distribución de CT previstas en la presente Revisión del Plan Parcial, podrán ser modificadas justificadamente en el Proyecto de Urbanización, siempre cumpliendo las prescripciones del REBT y la compañía suministradora.

Para las canalizaciones de media tensión solamente se colocarán canalizaciones en los cruces de calzadas, formados por 2 tubos de PVC de 200mm. El resto de la red irá enterrado en una zanja de acuerdo con lo estipulado en la normativa.

El cableado de baja tensión irá alojado en tuberías de PVC de 160mm y a una profundidad mayor de 60cm. En cruces de calles, la profundidad será mayor de 80cm, protegiendo el conjunto de tubos con hormigón en masa.

4.B.5.7 Alumbrado público

La red de alumbrado público se realizará mediante báculos de 10m situados al tresbolillo cada 30 m, en el anillo perimetral de la urbanización, y báculos de 4m cada 15m, en un lateral de las calles interiores de las áreas residenciales.

Se prevé la iluminación de la nueva rotonda de acceso situada en la carretera de Puerto del Rosario a Pozo Negro.

Las luminarias se escogerán de acuerdo con los criterios de los servicios técnicos del Ayuntamiento de La Antigua.

Los cuadros de protección y de maniobra correspondientes se ajustarán a las determinaciones del REBT.

4.B.5.8 Red de canalización telefónicas y comunicaciones

La urbanización se ha dotado de una red general que sirve para la instalación de teléfonos y comunicaciones.

Se dispone, además de las canalizaciones para teléfonos, un conducto suplementario para poder cablear las redes de comunicaciones que sean necesarias: televisión por cable, vídeo, etc.

La conexión exterior principal se realizará desde una cámara de registro de la conducción subterránea de telefónica situada en la urbanización Caleta de Fuste, a una distancia de 400m.

Las redes propias de la urbanización se proyectan subterráneas, bajo acera, a base de tuberías de PVC de 110mm.

Se preverán arquetas de registro tipo H en ramificaciones o cambios de dirección de las líneas.

4.B.5.9 Señalización

La señalización de la urbanización será vertical y horizontal, normalizada.

4.B.5.10 Zonas verdes públicas.

El proyecto de urbanización diseñará, en detalle, las zonas verdes públicas, dotándolas de las correspondientes redes de riego, a partir de las acometidas previstas en el presente Plan Parcial.

Se prevé, en el presente estudio económico-financiero, la limpieza, rastrillado y nivelado de terreno, siembra y primer riego y plantación de árboles autóctonos, así como el coste proporcional de las redes interiores de riego, tanto de las zonas verdes públicas, como de las plantaciones de borde del viario y de protección de las carreteras.



- Criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano. Coloraciones permitidas o recomendadas

El diseño de los edificios, será libre, conforme a los criterios del Proyectista, sin embargo, deberá atenerse a las condiciones específicas, paisajísticas y climáticas de la zona. Por esta razón, se establecen las siguientes condiciones:

- No se permitirán en los exteriores de los edificios colores que supongan notas discordantes en la armonía característica del medio
- No se permitirán los depósitos elevados de agua, los aeromotores y otros elementos análogos.
- Los tendedores y patios del edificio, si dieran a vistas exteriores, tendrán que cerrarse con muros, celosías de madera o cristal de 2,20 metros de altura y todas presentarán un acabado acorde con el resto de la edificación.
- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir mas de 20 centímetros del plano de fachada exterior.
- El saliente máximo de cornisas y aleros sobre alineación exterior no excederá de 70 centímetros, salvo mayor limitación en la normativa particular de cada zona.
- Los toldos móviles estarán, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2.25 metros y su saliente será inferior al 90% de la anchura de la acera, sin sobrepasar los 2.50 metros.
- Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros, un ancho inferior a 90 centímetros y un largo de 1,20 metros.
- Los banderines luminosos irán situados a una altura no inferior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno.

En cuanto al ajardinamiento, a continuación se exponen algunos criterios a seguir a efectos de procurar una percepción de este entorno como un espacio armonioso, amplio, cuidado en los detalles, adaptados a la trama urbana y con un tratamiento de borde que permite el tránsito a otras zonas colindantes.

Referente a las zonas colindantes, que a priori carecen de desarrollo urbanístico, se prevé que en un futuro próximo se planificará y actuará sobre dichos terrenos; de forma que el tratamiento actual debe permitir un desarrollo posterior de las parcelas colindantes que contemple dotaciones de baja ocupación y carga en sus límites externos (si así lo estimasen los correspondientes planes). De esta forma se contribuiría a crear zonas de ocupación del territorio de manera laxa y con un tejido en el que los espacios abiertos y ajardinados cumplan un papel fundamental, no sólo en el concepto espacial, sino en la percepción de un territorio de características ambientales y de paisaje urbano diferente a lo habitual.

No es objeto del presente estudio desarrollar el proyecto de ajardinamiento, tan solo indicar y recomendar algunas especies vegetales y su posible distribución en función de las características del diseño de la trama urbana que propone el Plan Parcial.

Se tiene en cuenta que esta zona será visible desde el vial principal actual que constituye la carretera FV-2, bien procedente del sur de la isla o bien en dirección a él.

Por otro, al ofrecer un modelo de trazado periférico en cuanto a los viales y a las zonas residenciales, éste le confiere una peculiaridad en cuanto a sus límites exteriores. Esto supone que todos los límites son perfectamente visibles e incluso transitables.

Antigua 9-10-00

A estos efectos, se propone una distribución de las especies vegetales a emplear de forma que sirvan como referencia de tránsito de las zonas internas de la parcela al exterior de las urbanizaciones. Se entenderá que hacia el interior de todas y cada una de las zonas residenciales situadas en la zona interior, presentarán una vegetación acorde, condicionada y configurada por el Campo de Golf.

De esta forma, nos centramos en los límites externos a dichas urbanizaciones.

En cuanto a especies a utilizar, se distinguen dos grupos a tener en cuenta:

Planta canaria: se recomienda el empleo de algunas especies propias del piso basal y que se adaptan perfectamente a condiciones climáticas desfavorables. Esto supone potenciar el empleo de estas especies vegetales y dar a conocer la vegetación canaria a quienes transitan por esta zona, tanto al residente local como al visitante.

Otras: se utilizarán especies de carácter tropical o subtropical, adaptadas también a condiciones desfavorables que sean susceptibles de ser empleadas en jardines. Preferentemente se utilizarán especies crasas en zonas expuestas y otras de floración vistosa pero menos resistentes a condiciones desfavorables, en las zonas protegidas.

En cualquier caso, aunque las especies recomendadas sean propias para zonas con características climáticas desfavorables, será pertinente mantener los riegos de forma adecuada, para un correcto mantenimiento y conseguir así el efecto deseado.

A continuación se citan las especies de planta canaria susceptibles de ser empleadas en la jardinería (*) del presente Plan Parcial.

Nombre común:	Nombre científico:	Floración:	Porte:
Cardón de Jandía (*)	<i>Euphorbia handiensis</i>		Subarbusivo
Cardón (*)	<i>Euphorbia canariensis</i>		Subarbusivo
Tabaiba dulce (*)	<i>Euphorbia balsamifera</i>		Subarbusivo
Cardoncillo (*)	<i>Ceropegia fusca</i>		
Tajinaste blanco (*)	<i>Echium decaisnei</i>	Blanca	Subarbusivo
Verode	<i>Kleinia nerifolia</i>	Amarilla	Subarbusivo
Siemprevivas	<i>Limonium spp.</i>	Azul/violeta	Herbácea
	<i>Limonium pectinatum</i>	Rosada	Herbácea
Magarza	<i>Argiranthemum frutescens</i>	Blanca	Herbácea
Melosilla	<i>Ononis angustissima</i>	Amarilla	Herbácea
Jorjado	<i>Nauplius sericeus</i>	Amarilla	Herbácea
	<i>Pulicaria canariensis</i>	Amarilla	Herbácea
Corazoncillo	<i>Lotus lancerottensis</i>	Amarilla	Tapizante
Lavandas, mato risco	<i>Lavandula canariensis</i>	Azul/violeta	Herbácea
Palmera canaria	<i>Phoenix canariensis</i>		Arbóreo

(*) =Debe tenerse en cuenta que determinadas especies para su uso y manejo deben contar con la autorización oportuna al figurar en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, de la Consejería de Política Territorial, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias (B.O.C. nº 35, de 18.03.91)

En cuanto al empleo de otras especies vegetales no canarias, se citan a continuación aquellas que son susceptibles de ser plantadas en las zonas públicas.

Las especies tanto de porte arbustivo como arbóreo y otras recomendadas se relacionan en la tabla adjunta de la página siguiente. Las especies de porte arbóreo se proponen para los viales anchos como las avenidas y plazas o zonas verdes protegidas del interior. (Ver planos adjuntos de "Zonas de Ajardinamiento"). Siendo las especies arbustivas, subarbusivas y palmeras para el resto de los viales secundarios. Para las rotondas interiores se proponen especies de bajo porte,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4-10-00 siendo copia fiel y exacta. Doy fe.

Antigua, 9-10-00

a efectos de no limitar la visibilidad y crear sensación de amplitud, entre ellas, especies crasas, subarbutivas y tapizantes.

Asimismo, se recomienda plantar especies de menor porte, plantas crasas (suculentas), tapizantes y otras herbáceas, o subarbutivas en las zonas externas o de intersección de las vías peatonales, con la finalidad de que la vegetación no constituya una barrera visual que impida su reconocimiento desde la vía rodada.



Tabla de especies vegetales recomendadas para ajardinamiento y tratamiento de las zonas verdes públicas, del Plan Parcial-Sector3 de Antigua:

Nombre común:	Nombre científico:	Porte:	Floración:	Observaciones:
Jacaranda	<i>Jacaranda ovalifolia</i>	Arbol	Azul/violeta	Clima seco / sombra / avenidas
Binonia	<i>Podranea ricasoliana</i>	Trepadora leñosa	Rosada	Avenidas y parques
Tulipero africano	<i>Spathodea campanulata</i>	Arbol	Roja	Zonas protegidas / agua / avenidas
Flanboyán	<i>Delonix regia</i>	Arbol	Rojiza/anaranjada	Hoja caduca / avenidas y parques
Falsa acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Arbol	Blanquecina	Sombra / resistentes
Acacias/Mimosas	<i>Acacia spp.</i>	Arbol	Amarilla/anaranjada	Media sombra / resistentes
Laurel de N. Zelanda	<i>Corynocarpus laevigata</i>	Arbol	Blanquecina	Sombra / resistente / zona costera
Algarrobo/Farroguero	<i>Ceratonia silicua</i>	Arbol	Amarilla	Sombra
Arbol del paraíso	<i>Melia azedarach</i>	Arbol	Blanquecina/rosada	Sombra
Mirto malva	<i>Melaleuca nesophylla</i>	Arbol	Malva	Media sombra / resistente
Brachichito	<i>Brachychiton diversifolium</i>	Arbol	Blanquecina	Sombra
Falso pimentero	<i>Schinus molle</i>	Arbol	Frutos rojizos	Sombra / resistente
Turbito	<i>Schinus terebinthifolius</i>	Arbol	Frutos rojizos	Media sombra / resistente
Azarero	<i>Pittosporum undulatum</i>	Arbusto	Blanquecina rosada	Zonas protegidas / resistente
Limpiatubos	<i>Callistemon rigidus</i>	Arbusto	Roja	Resistente
Afiletero	<i>Caesalpinia gillesii</i>	Arbusto	Amarilla	Clima seco / resistente
Garrocha	<i>Tecoma stans</i>	Arbusto	Amarilla	Clima seco
Uña de león	<i>Carpobrotus edulis</i>	Tapizante	Rojiza	Clima seco / resistente / crasa
Pitera	<i>Agave americana var. medio-picta</i>	Arbusto		Clima seco / resistente / crasa
Pitera majorrera	<i>Agave fourcroydes</i>	Arbusto		Clima seco / resistente / crasa
Yuca	<i>Yucca sp</i>	Arbusto	Blanquecina	Resistente
Tunera de costa	<i>Opuntia littoralis</i>	Arbusto	Amarilla	Clima seco / resistente / crasa
Tunera cilíndrica	<i>Opuntia cylindrica</i>	Subarbusto	Anaranjada	Clima seco / resistente / crasa
Tunera blanca	<i>Opuntia tunicata</i>	Subarbusto	Amarilla	Clima seco / resistente / crasa
Candelabro	<i>Euphorbia candelabrum</i>	Arbusto		Clima seco / resistente / crasa
Espino de cristo	<i>Euphorbia splendens</i>	Subarbusto	Roja	Clima seco / resistente / crasa
Aloe	<i>Aloe arborescens</i>	Subarbusto	Anaranjada	Clima seco / resistente / crasa

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4.10.00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.

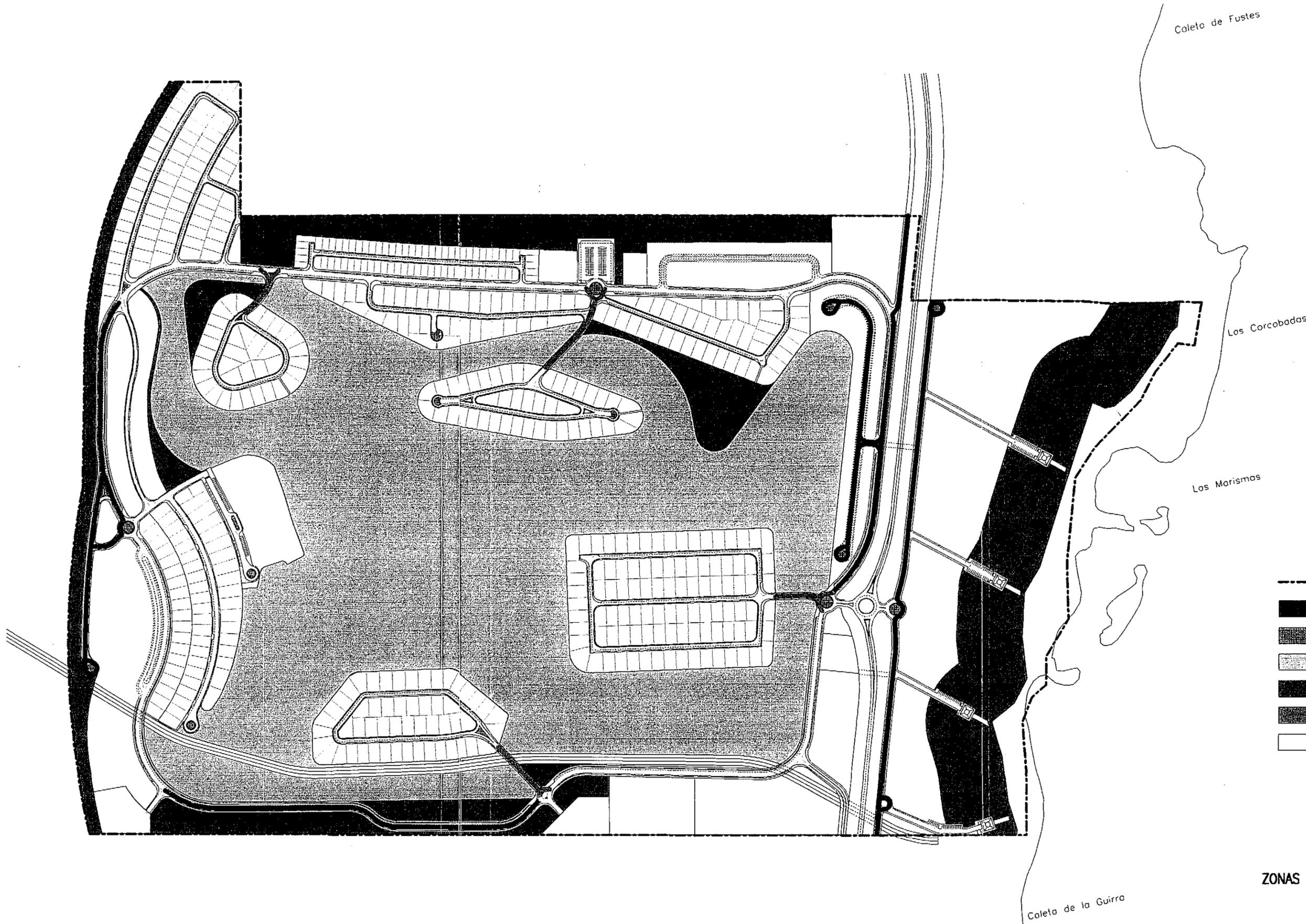


Tabla: Zonas de Ajardinamiento para Plan Parcial Sector-3 de Antigua

Zonas	Color	Exposición al viento dominante	Vegetación
ZONAS VERDES GOLF-1	VERDE cl.	Zona expuesta	Herbáceas tapizantes (césped)
ZONAS VERDES GOLF-2	VERDE cl.	Zona protegida	Herbáceas tapizantes (césped)
VIALES acceso a urbanizaciones	NARANJA	Zona expuesta	Arbustiva
VIALES interior urbanizaciones	AMARILLO	Zona protegida	Arbustiva / Palmeras
VIALES exteriores	AZUL	Zona expuesta	Arbustiva
ROTONDAS e ISLETAS	VERDE osc.	Zona protegida	Arborea / Arbustiva
ZONAS VERDES	VERDE osc.	Zona expuesta	Arbustiva / Herbácea / Crasas
		Zona protegida	Arborea / Arbustiva / Herbácea / Crasas
		Zona expuesta	Subarbusivas / Tapizantes / Crasas
		Zona protegida	Arbustiva / Subarbusiva / Tapizantes
		Zona expuesta	Subarbusivas / Palmeras / Crasas
		Zona protegida	Arbustivas / Palmeras / Tapizantes

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4.10.00, siendo copia fiel y exacta.
Doy fe.





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 4-10-00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



- Límite Plan Parcial
- Viales exteriores
- ▨ Rotondas e isletas
- ▤ Zonas verdes golf
- Zonas verdes
- ▨ Viales acceso a urbanización
- Viales interior de urbanizaciones

ZONAS DE AJARDINAMIENTO

Coleta de la Guirra

9.10.00

4.B.6 Medidas de protección de los elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico existentes y de su integración dentro de la ordenación establecida

En la zona de estudio se encuentra la franja de terreno declarada BIC con la categoría de Monumento, mediante decreto 78/1.999 de 6 de mayo, de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, cuya descripción en el anexo al citado Decreto y en la información urbanística orientada a la redacción de este Plan

Por estar catalogado como B.I.C. queda protegido en su totalidad. Por ello se cambió el trazado de los viales en esta zona ya que originalmente eran perpendiculares al vial de servicio paralelo a la FV-2. La modificación consiste en poner estos viales oblicuos manteniendo la zona B.I.C. protegida de toda acción. Además el uso a la zona situada al Oeste de este patrimonio, que antes era uso hotelero ahora pasa a ser uso comercial para integrar la zona protegida con el sector.

En cualquier caso, han de cumplirse los aspectos normativos regulados por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, que afectan a la figura de Bien de Interés cultural, especialmente los relacionados a continuación:

Artículo 26.- Delimitación y entorno de protección.

2. A los efectos de esta Ley, se entiende por entorno de protección la **zona periférica, exterior y continua al inmueble cuya delimitación se realiza a fin de prevenir, evitar o reducir un impacto negativo de obras**, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en su contemplación, estudio o apreciación de los valores del mismo.

Artículo 27.- Señalización.

Los bienes de interés cultural de Canarias **deberán estar debidamente señalizados**. Los símbolos iconográficos serán comunes a cada categoría de bien de interés cultural, ostentando un logotipo común a todo el patrimonio histórico de Canarias, con independencia de la Administración que tenga encomendada su gestión.

Artículo 28.- Acceso a los bienes de interés cultural.

1. **Los propietarios** o quienes por cualquier título ostenten la posesión de un bien de interés cultural, o en trámite de declaración, **están obligados a permitir:**

- a) El acceso por parte del personal de la administración autorizado en ejercicio de sus funciones inspectoras.
- b) Su estudio a los investigadores acreditados por alguno de los órganos consultivos previstos en esta Ley y debidamente autorizados por parte del Cabildo Insular.
- c) La **visita pública**, al menos cuatro días al mes, en horas y días previamente señalados, salvo dispensa por razones justificadas según se establezca reglamentariamente y, en particular, cuando el edificio constituya la vivienda habitual de su titular.

9.10.00



CAPÍTULO IV
DE LAS MEDIDAS CAUTELARES DE PROTECCIÓN

Artículo 48.- Medidas cautelares.

1. Los Cabildos Insulares deberán adoptar medidas cautelares en caso de urgencia, a efectos de evitar la destrucción o deterioro de los bienes integrantes del patrimonio histórico, incluso en aquellos casos en que, aun no estando formalmente declarados de interés cultural o inventariados, tales bienes contengan los valores propios del patrimonio histórico de Canarias que se especifican en el artículo 2 de esta Ley, en cuyo caso se instará simultáneamente al Ayuntamiento competente a la adopción de las medidas protectoras que correspondan.
2. En los mismos supuestos, los Ayuntamientos deberán adoptar con rigor y diligencia las mismas medidas citadas en el apartado anterior, poniéndolo de inmediato en conocimiento del Cabildo Insular respectivo.

Artículo 49.- Legitimación de expropiaciones.

1. **La declaración de bien de interés cultural conlleva implícita la declaración de utilidad pública e interés social a efectos de su expropiación.**
2. Asimismo, se podrá proceder a la expropiación de las construcciones que impidan la contemplación de bienes declarados de interés cultural, o que constituyan causa de riesgo o perjuicio para los mismos, y de cuantos puedan comprometer, perturbar o aminorar las características ambientales y de disfrute de los conjuntos y bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias.

CAPÍTULO V
DE LAS INTERVENCIONES EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO

Sección 1ª

De la conservación y utilización del patrimonio histórico

Artículo 52.- Deber de conservación.

1. Los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias **deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios....**de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores.
2. Se entiende por conservación de los bienes muebles el conjunto de medidas que se limitan a prevenir y retardar el deterioro de los mismos, con la finalidad de asegurar la mayor duración posible de la configuración material del objeto considerado.
3. El grado de protección asignado a los bienes inventariados será siempre integral, y sobre ellos sólo se admitirán intervenciones de conservación y, en su caso, de restauración.

Artículo 54.- Utilización de los bienes del patrimonio histórico.

1. La utilización de los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias se llevará a cabo según las normas específicas que les sean de aplicación en función del grado de protección que se les haya asignado, sin poner en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado previamente por el Cabildo Insular correspondiente.

Sección 2ª

De las intervenciones en los bienes de interés cultural o incluidos en el Inventario de Bienes Muebles

Artículo 55.- Autorización previa.

Los bienes declarados de interés cultural, o incluidos en el Inventario de Bienes Muebles, no podrán ser sometidos a ninguna intervención, interior o exterior, sin autorización del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico.

Antigua, 9-10-00

TÍTULO III
DE LOS PATRIMONIOS ESPECÍFICOS
DISPOSICIÓN GENERAL

Artículo 59.- Coordinación con la normativa urbanística.

1. La Administración Pública responsable de la formulación del planeamiento territorial y urbanístico general solicitará al Cabildo Insular correspondiente la relación de los bienes arqueológicos, paleontológicos o etnográficos que deban ser objeto de la protección urbanística, estableciéndose las determinaciones necesarias para garantizar la preservación del lugar y su entorno.
2. Cuando la entidad e importancia del objeto lo aconseje y, en todo caso, cuando se pueda ver afectado por procesos urbanizadores, actuaciones u obras que pudieran provocar daños en el yacimiento, se dispondrá la redacción de un **Plan Especial de Protección**.

CAPÍTULO II
DEL PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

Artículo 73.- Patrimonio etnográfico.

1. El patrimonio etnográfico de Canarias está compuesto por todos los bienes muebles e inmuebles, los conocimientos, técnicas y actividades y sus formas de expresión y transmisión, que son testimonio y expresión relevante de la cultura tradicional del pueblo canario.
2. Integran el patrimonio etnográfico de Canarias, los siguientes elementos:
 - a) Construcciones y conjuntos resultado del hábitat popular, tales como poblados de casas, haciendas, poblados de cuevas, etc.; elementos arquitectónicos singulares, tales como portadas, tapias, almenados, chimeneas, calvarios, cruces, pilares, caminos, piedras labradas, blasones, lápidas, etc.; y aquellos otros que por su funcionalidad histórica formen parte de la cultura popular ligada a la producción económica, tales como molinos, acueductos, aljibes, cantoneras, acequias, estanques, salinas, canteras, **caleras**, alfares, hornos, pajeros, eras, corrales, lagares, bodegas, y similares.

Artículo 74.- Régimen de protección del patrimonio etnográfico.

1. La protección administrativa de los bienes etnográficos inmuebles y muebles se regirá por las disposiciones relativas a los bienes de interés cultural o incluidos en un catálogo arquitectónico municipal o, en su caso, en el Inventario de Bienes Muebles.

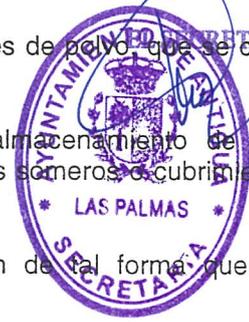
4.B.7 Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización y edificación

Como es lógico, durante la fase de ejecución de la urbanización y edificación, los efectos ambientales, sobre el aire y la calidad ambiental, son significativos. Aunque estos efectos, emisión de polvo en suspensión a la atmósfera y ruidos, son temporales se deben tomar una serie de medidas para evitarlos o minimizarlos.

Las medidas a tomar para minimizar la emisión de polvo serán las siguientes:

- Planificación temporal: Aunque la constancia del viento a lo largo del año, en esta zona, es total, habrá que elegir una época del año de mayor calma posible. Se debe tener en cuenta que la dirección predominante del viento es del Noreste. Esto favorece a la realización de la obra ya que al no existir ninguna población de la zona Sur al Oeste del sector de estudio, nos minimiza el impacto. Como es lógico habrá que extremar las precauciones o disminuir la producción, en los pocos días del año en que el viento venga de Sur.
- Planificación de actuaciones: Para disminuir en lo posible las emisiones de polvo a la atmósfera en la fase de movimiento de tierras, se regará el terreno de una forma efectiva, para poder valorar si son necesarias otras actuaciones para minimizar la emisión como puede ser modificando los medios mecánicos utilizados o su forma de uso.

Antigua, 9-10-00



- Las medidas a realizar para minimizar las emisiones de polvo que se contemplan en el plan son las que a continuación se detallan:
 - Control del polvo en las pilas de almacenamiento de escombros y materiales de construcción mediante riegos someros o cubrimiento con lonas o lienzos de materiales apropiados.
 - Los apilamientos de materiales serán de tal forma que la superficie expuesta al viento sea la menor posible.
 - Riego somero y periódico en las zonas de tránsito de maquinaria.
 - Se moderará la velocidad de circulación de los vehículos por zonas no asfaltadas.
 - Los movimientos de tierra se realizarán preferentemente en días de calma, eludiendo los días en que se den fuertes vientos.

En relación con el ruido y vibraciones procedentes de la maquinaria no tendrá una incidencia significativa sobre la población durante la fase de obras, ya que las edificaciones residenciales y el suelo urbano residencial más próximo distan más de 1.000 metros.

Durante la fase de ejecución el nivel de ruidos y vibraciones serán los normales en obras, ya que la litología del terreno no hace previsible el empleo de explosivos u otros medios mecánicos susceptibles de generar altos niveles de ruido.

4.B.8 Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto desfavorable

Con el fin de no alterar las condiciones de escorrenría naturales, no solo de los terrenos correspondientes al Plan Parcial, sino de los situados en las zonas mas altas de la ladera, se prevé la canalización del barranco, utilizándolo como colector de aguas pluviales.

Se prevé la ejecución de cunetas de protección que eviten el paso del agua de las barraqueras existentes al interior de la urbanización. Así mismo las calzadas se dotan de imbornales para drenar el agua y conducirla a los colectores o bien a las cunetas y barrancos previstos. Además se prevé la construcción de una serie de obras de fábrica para cruzar los barrancos.

La existencia de una gran zona verde, el campo de golf, posibilita que las aguas residuales depuradas de las parcelas que se encuentran en su entorno, puedan verter las aguas al campo y posteriormente ser canalizadas en su interior.

Por otro lado, la actuación en la zona supone la eliminación de los residuos sólidos y del estado de abandono y deterioro que transmite el paisaje.

4.B.9 Condiciones ambientales que han de cumplir el proyecto de urbanización y otros instrumentos urbanísticos que para su ejecución pudiera admitir el plan

Tanto el proyecto de urbanización como cualquier otro instrumento urbanístico ha de cumplir las determinaciones, espíritu y ordenanzas definidas por el Plan Parcial y el Plan General. Entre ellas cabe destacar las relativas a la protección y mantenimiento de los espacios públicos en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.



4.B.10 Recursos naturales a eliminar o utilizar

Recursos a consumir

Suelo: El planeamiento lleva una transformación total del suelo, aunque por tratarse de la revisión de un plan parcial aprobado, este suelo ya se encuentra en uso urbano. Estos terrenos serán ocupados ya en fase de ejecución, quedando transformados finalmente en suelo construido y suelo ajardinado.

Se prevé una ocupación de suelo que no pertenece al sector, propiedad del promotor, para ubicar los depósitos de agua potable y de riego. Estos terrenos se encuentran al Noroeste de la parcela y posee actualmente la calificación de Suelo Urbanizable No Programado.

Agua: Aunque el proyecto en estudio es de Planeamiento y no un proyecto de urbanización, a este respecto se considera la ejecución completa de las obras.

En fase de ejecución, las unidades de obras donde el consumo del recurso de agua es necesario son:

- Movimiento de tierras: Durante la ejecución de estas unidades de obras se tendrá que regar de forma continua, para evitar la emisión de polvo en caso de los desmontes y para una buena compactación en caso de los terraplenes. La utilización de más o menos cantidad de agua dependerá de los factores climáticos.
- Morteros y hormigones: El consumo de agua en estas unidades de obras dependerá totalmente de factores climáticos durante la ejecución. Por la climatología de la zona se tendrá que usar más de lo normal pero aun así el consumo será despreciable.
- Otros consumos productos de la ejecución de la obra será totalmente despreciables comparados con los descritos anteriores.

En la fase de funcionamiento se ha considerado una dotación de agua potable de 200 litros por habitante día para un nivel socioeconómico alto, por ser una zona turística. Esta agua provendrá de la red de abastecimiento municipal, si puede suministrar el caudal y presión necesarios, y de una desaladora ubicada en una de las parcelas de Infraestructura del sector.

Las zonas verdes tendrán una dotación de 2 litros por m² día. Que en ningún caso supone un incremento en la aportación externa ya que será producida por una planta depuradora situada junto a la desaladora, que también aportará recursos.

Energía: Durante la fase de ejecución dependerá del tipo de maquinaria que se utilice y ésta será totalmente externa, procedentes de hidrocarburos, y que normalmente las empresas encargadas de ejecutar la obra tienden a minimizar.

Después de la ejecución de la obra, durante la utilización de la urbanización, se considera como consumo de energía el alumbrado público y el uso de las viviendas. El alumbrado público que es el que le interesa al ayuntamiento será asimilable al de otras urbanizaciones.

Residuos y emisiones

- Fase de ejecución

Durante la fase de ejecución los residuos o emisiones producidas son a consecuencia de las obras necesarias para la obra y están reguladas en su mayoría por las normas de higiene y salud laboral

Se tendrá en cuenta que la población de la zona se encuentra aproximadamente a 1Km de distancia ubicada al Norte de la zona de estudio y los vientos predominantes de la zona son del Noreste por lo que se minimizan más las posibles emisiones existentes.



* Ruido.

El nivel de ruidos que se emitirán serán durante la fase de excavación por la maquinaria utilizada para el movimiento de tierras (martillos, camiones, excavadoras). El nivel de ruido que producirán será temporal

* Polvo.

También, durante la fase de ejecución del movimiento de tierras, se producirán nubes de polvo que se intentarán evitar en lo posible usando riegos en el terreno. Durante el transporte en el camión se colocarán lonas para evitar la emisión durante el transporte.

Se evitará que los vehículos circulen por la pistas de tierra a gran velocidad para minimizar la nube de polvo que pueden producir y se acondicionarán estas pistas para que la emisión sea la menor posible.

* Gases.

Estas emisiones también se deben al uso de maquinaria pero es de carácter temporal.

* Escombros y material sobrante.

Se espera que el movimiento de tierras se equilibre y no exista material sobrante ya que hasta la tierra vegetal se usará en las zonas verdes pero si existiera, se transportará y se verterá bien en alguna obra que se necesite o en vertedero.

Los residuos asimilables a urbanos se podrán a disposición de la recogida municipal de basuras y la evacuación de inertes y metales se realizará de acuerdo con las disposiciones que el organismo competente estime oportunas.

* Aceites.

Los aceites, filtros, etc. derivados de la maquinaria utilizada deberán ser gestionados convenientemente o cedidos a un gestor autorizado, prohibiéndose expresamente su depósito indiscriminado en la parcela.

- Fase de funcionamiento.

A continuación se consideran los residuos producidos en la fase de funcionamiento del proyecto así como su previsión de evacuación.

* Residuos sólidos.

Estos residuos se podrán a disposición de la recogida municipal de basuras, ya que tendrán capacidad para hacerse cargo de la recogida de estos residuos, aunque tendrán que aumentar el numero de contenedores.

* Aguas residuales.

Se recogerá en su totalidad en un pozo y se bombeará a una depuradora ubicada en el sector de estudio. La depuradora será de última generación ubicada en una nave.