



Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha: 04 MAY 2000



CABILDO INSULAR DE TENERIFE

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
AMARILLA GOLF

SAN MIGUEL DE ABONA TENERIFE

MEMORIA

ARQUITECTOS: JAVIER DIAZ-LLANOS LA ROCHE \ VICENTE SAAVEDRA MARTINEZ
INGENIERO DE CAMINOS C. Y P.: JOSE LUIS OLCINA ALEMANY

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF

MEMORIA

INDICE

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 20 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**
El Secretario.

0.- INTRODUCCION

0.1.- Antecedentes.....	Pag. 3
0.2.- Justificación.....	“ 7
0.3.- Contenido.....	“ 8

1.- ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.

1.1.- La Modificación Puntual y la Revisión de las Normas Subsidiarias“.....	“ 10
1.2.- El Plan Parcial Amarilla Golf.....	“ 11
1.3.- Descripción del Sector 1.....	“ 14
1.4.- La infraestructura existente.....	“ 14
1.5.- La edificación existente.....	“ 19
1.6.- El campo de golf.....	“ 21
1.7.- La costa.....	“ 21
1.8.- Estructura de la propiedad.....	“ 23

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS.

2.1.- Objetivos.....	“ 25
2.2.- Criterios de ordenación.....	“ 26

3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

3.1.- Las Revisión de las Normas Subsidiarias	“ 27
3.2.- La estructura urbana.....	“ 27
3.3.- El sistema viario.....	“ 28



3.4.- Los equipamientos.....	“ 34
3.5.- El sistema de espacios libres.....	“ 36
3.6.- Usos y Tipologías de edificación.....	“ 38
3.7.- Las Ordenanzas.....	“ 41
3.8.- Las infraestructuras.....	“ 42
3.9.- La ejecución del Plan.....	“ 49
3.10.- El Plan de etapas.....	“ 50

4.- CONTENIDO AMBIENTAL.

4.1- La Modificación del Plan Parcial.....	“ 51
--------------------------------------------	------

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 20 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE 2000**
El Secretario.



0.- INTRODUCCION

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario.

0.1.- Antecedentes.

0.1.1.- El Pleno del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada el día 28 de Febrero de 1997 adoptó el acuerdo cuya parte final se transcribe a continuación.

“Primero.- Declarar el incumplimiento del deber legal de urbanización en el Plan Parcial Amarilla Golf y, por tanto, extinguido el derecho a urbanizar del promotor del mismo.

Segundo.- Iniciar el procedimiento para sustituir el sistema de actuación de Compensación contemplado en el Plan Parcial amarilla Golf, por el de Cooperación como sistema de gestión pública para la culminación del proceso urbanizador, y, simultáneamente, iniciar el procedimiento para la Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf, en términos de dar viabilidad al nuevo sistema de actuación, la cual no supondrá, bajo ningún concepto, incremento de aprovechamiento, ni beneficio alguno para los titulares del suelo.

Tercero.- Declarar la incautación de la garantía constituida por el promotor para el exacto cumplimiento de sus compromisos.

Cuarto.- Manifestar la voluntad de esta Corporación Insular de buscar fórmulas que permitan pactar con los propietarios del suelo afectado por la actuación urbanística, a gestionar por el sistema de cooperación, sistemas de distribución y abono de los gastos de urbanización que, sin menoscabar las garantías de esta Corporación, faciliten el pago de los citados gastos de urbanización”.

0.1.2.- Posteriormente, con fecha 1 de Abril de 1997, en sesión extraordinaria, adoptó el siguiente acuerdo, que se transcribe en su totalidad.



“2.- Visto que en sesión plenaria celebrada el día 28 de febrero de 1997, el Cabildo Insular de Tenerife resolvió declarar el incumplimiento de los deberes urbanísticos de los promotores del Plan Parcial Amarilla Golf y sustituir el sistema de gestión privada (actuación por compensación), por otro, el de gestión pública (actuación por cooperación), lo que significa que el Cabildo, como administración urbanística actuante, tendría que ejecutar las obras de urbanización del sector, previa la aportación por los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, y

RESULTANDO que, de acuerdo a los informes técnicos elaborados al efecto, la urbanización y algunas edificaciones ejecutadas hasta el momento no se han ajustado al planeamiento vigente (edificación en zonas verdes, modificación de trazado y sección de viarios, construcción sobre algunos viarios, etc.), por lo que, ejecutar el Plan Parcial vigente, donde se producen las infracciones comentadas, implica emprender acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística que, dada la existencia de terceros propietarios, podría generar graves perjuicios a estos últimos y, muy posiblemente, redundaría en un aumento de la problemática planteada en aquél ámbito.

CONSIDERANDO, que por ello se hace preciso modificar el Plan Parcial para que parta de un reconocimiento exacto de la situación real de la ejecución de la urbanización, de la consolidación edificatoria y de la distribución de la propiedad en aras de obtener las soluciones necesarias para resolver los problemas de la urbanización y cumplir con la normativa vigente en orden a la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, previo el cumplimiento de los deberes legales correspondientes.

CONSIDERANDO que, una vez admitida la necesidad de modificar el Plan Parcial, procede plantearse el ámbito que debe abarcar el mismo, advirtiendo que el ámbito actual exige una inversión urbanizadora de un coste muy elevado, que supondría un esfuerzo financiero por parte de la Administración desproporcionado con respecto a los fines pretendidos, así como que han sido los incumplimientos citados, junto al resto de los relacionados en el expediente, los que han generado

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
18 ENE. 2000
Sta. Cruz de Tenerife, a
El Secretario.



la problemática que ha motivado la intervención de este Cabildo Insular, que ha asumido la ejecución del proceso urbanizador, con los siguientes objetivos:

- Legalizar, en lo posible, la situación de las edificaciones existentes y de la urbanización susceptible de consolidación.
- Garantizar, en lo posible, los derechos de los propietarios sobre los aprovechamientos materializados, manteniendo el mismo nivel edificatorio determinado por el planeamiento.
- Realizar la urbanización en las condiciones adecuadas, acordes con el carácter residencial y turístico predeterminado, asignando las cargas correspondientes en orden a solucionar la situación generada por el incumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

CONSIDERANDO que, por las razones antedichas, el ámbito de actuación debería abarcar tan solo la dimensión imprescindible para conseguir los fines que persigue la intervención de esta Corporación en la indicada gestión urbanística, por lo que desde este punto de vista la delimitación del ámbito de actuación de la repetida gestión pública debería cumplir las siguientes funciones:

- Comprender los terrenos necesarios para que todos los propietarios existentes puedan materializar su derecho en superficie y condiciones similares a las que han comprado.
- Obtener un sector completo en sí mismo y compensable, es decir, que contenga todos los equipamientos y servicios necesarios, incluidos los sistemas generales adscritos, de modo que no fuera necesario el eventual desarrollo de otros posteriores para cumplir con las exigencias urbanísticas, así como que permita cumplir con las obligaciones urbanísticas relativas a las cesiones obligatorias de aprovechamientos.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario.



CONSIDERANDO que, dado que el Plan Parcial vigente abarca una superficie superior al ámbito de actuación aconsejable para alcanzar los objetivos previstos, y dado que mantener el mismo supondría para el Cabildo un esfuerzo de gestión desproporcionado con respecto a los fines pretendidos, es preciso dividir en dos sectores el actual sector del Suelo Apto para Urbanizar. El primero de ellos abarcaría el ámbito territorial en el que se localiza la problemática existente más la superficie necesaria para cumplir los criterios anteriormente citados; el segundo, abarcaría el resto de los terrenos del sector actual y, su eventual desarrollo debe vincularse a la total ejecución del proceso urbanizador del primero.

CONSIDERANDO que, dado que la Corporación Insular ha asumido las competencias de planeamiento en la zona, por delegación del Ayuntamiento de San Miguel de Abona, puede modificar el Plan Parcial vigente, así como que la delimitación de dos sectores en el actual Suelo Apto para Urbanizar y la imposición de condiciones de acuerdo con lo expresado en el párrafo anterior, supone una modificación del planeamiento general que, en todo caso, podría tramitarse paralelamente con la ordenación del primer sector mencionado.

Previo Dictamen de la Comisión de Presidencia y Planificación, el Pleno, por 15 votos favorables (CC y PP) y 8 abstenciones correspondientes a los miembros de los Grupos PSOE y Mixto, previo debate al que se aludirá seguidamente, ACUERDA:

PRIMERO.- Que por el órgano administrativo competente de esta Corporación se inicie expediente para la contratación de asistencia técnica consistente en la redacción del documento de modificación de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de San Miguel de Abona, del documento de modificación del Plan Parcial "Amarilla Golf" y del Proyecto de Reparcelación correspondiente al primer sector, así como recabe los informes técnicos necesarios para, completando los anteriores, evaluar las condiciones actuales de la urbanización existente a efectos de las decisiones que proceda adoptar como Administración actuante, todo ello de acuerdo con los criterios establecidos en la parte expositiva del presente Acuerdo.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario.



SEGUNDO.- Solicitar del Ayuntamiento de San Miguel que, en caso de su procedencia, paralela y coordinadamente con este Cabildo inicie el procedimiento para la modificación de las normas subsidiarias del Término Municipal, asimismo, de acuerdo con los criterios citados.”

0.2.- Justificación.

0.2.1.- Las razones que han llevado al Cabildo a declarar el incumplimiento del deber legal de urbanización del Plan Parcial Amarilla Golf, como resultado del expediente incoado, pueden resumirse de la siguiente manera:

- Incumplimiento del plazo para la ejecución de la 1ª. Etapa del Plan Parcial.
- Estado incompleto y deficiente de las obras de urbanización ejecutadas.
- Falta de concordancia entre las obras realizadas y los Proyectos de Urbanización aprobados.
- Ocupación de espacios libres públicos con edificaciones y con el campo de golf.
- Incumplimiento de los deberes de cesión de equipamientos públicos y del 10% del aprovechamiento medio.

0.2.2.- El Excmo. Cabildo, mediante concurso público, adjudicó la asistencia técnica para la redacción del documento de modificación de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de S. Miguel de Abona; del documento de modificación del Plan Parcial Amarilla Golf; y del Proyecto de Reparcelación correspondiente al primer sector al equipo formado por los arquitectos D. Javier Díaz-Llanos La Roche y D. Vicente Saavedra Martínez; el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Luís Olcina, y al abogado D. Francisco Villar Rojas. El correspondiente contrato fue suscrito con fecha 10 de Diciembre de 1997.



18 ENE. 2000

0.2.3.-Tal como se recoge en el segundo de los acuerdos transcritos, el propósito del Cabildo es tramitar la modificación de las Normas de forma paralela con la del Plan Parcial, solicitando al Ayuntamiento de S. Miguel que, en caso de estimarlo procedente, inicie paralela y coordinadamente con el Cabildo la tramitación de la modificación de las Normas Subsidiarias.

0.3.- Contenido.

0.3.1.- El contenido de este documento de Modificación del P.P. Amarilla Golf es el es el siguiente:

- Memoria.
- Estudio económico-financiero.
- Ordenanzas.
- Planos.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario,

Información.

1. Situación. E:1:20.000.
2. Plan Parcial Amarilla Golf, A y B. E:1:2.000.
3. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de S. Miguel, Ordenación. E:1:5.000.
4. Estado actual. Topografía y edificaciones, A y B. E:1:2.000.
5. Estado actual. Estructura de la propiedad, A y B. E: 1:2.000.
6. Estado actual. Pavimentación. E:1:2.000.
7. Estado actual. Red de agua potable, A y B. E:1:2.000.
8. Estado actual. Red de alcantarillado. E:1:2.000.
9. Estado actual. Red de Media y Baja Tensión. E:1:2.000.
10. Estado actual. Alumbrado. E:1:2.000.
11. Canalizaciones telefónicas. E:1:2.000.

Propuesta.

1. Viario. E:1:2.000.
2. Zonificación. E:1:2.000.
3. Parcelario. E:1:2.000.



4. Parcelas de cesión. E:1:2.000.
5. Planta del viario, A y B. E:1:2.000.
6. Perfiles longitudinales. Vía A.
7. Perfiles longitudinales. Vía D.
8. “ “ “ Vías B/8/14/17/18.
9. “ “ “ “ 4-1/4-2/4-3/4-4/4-5/4-6. “
10. Perfiles longitudinales. Vías 3-1/3-2/3-4/3-5/3-6/2.
11. “ “ “ “ C/C-1.
12. “ “ “ “ 11/9-1/9-2/13/3-3.
13. “ “ “ “ B/16/19/20/21.
14. Secciones tipo. E:1:100.
15. Esquema de red de agua potable, A y B. E:1:2.000.
16. “ “ “ “ “ aguas negras, A y B. E:1:2.000.
17. “ “ “ “ “ “ pluviales, A y B. E:1:2.000.
18. “ “ “ “ “ media y baja tensión, A y B. E:1:2.000.
19. “ “ “ “ “ alumbrado, A y B. E:1:2.000.
20. “ “ “ “ “ canalizaciones telefónicas, A y B. E:1:2.000.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario,



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de noviembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario.

1.- ANALISIS DE LA INFORMACION

1.1.- La Modificación Puntual y la Revisión de las Normas Subsidiarias de S. Miguel.

1.1.1.- De acuerdo con el propósito del Cabildo, se ha redactado una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que el Ayuntamiento de S. Miguel tramita paralela y coordinadamente con esta Modificación del Plan Parcial.

1.1.2.- La Modificación Puntual de las Normas ha dividido el Sector de Suelo Apto para Urbanizar, de la Zona 7, constituido por los terrenos que fueron objeto del Plan Parcial Amarilla Golf, en dos nuevos Sectores. El Plano de Información Nº. 3 recoge los dos nuevos Sectores.

1.1.3.- La presente Modificación del Plan Parcial desarrolla el Sector 1. El eventual desarrollo del Sector 2 queda vinculado en las Normas modificadas a la total ejecución del proceso urbanizador del Sector 1.

1.1.4.- Por otro lado, la Modificación Puntual de las Normas, además de la división del Sector, alcanza a otras determinaciones con el fin de poder amparar aquellos aspectos del nuevo Plan Parcial necesarios para no dejar fuera de ordenación lo realmente actuado en los terrenos de Amarilla Golf.

1.1.5.- Las determinaciones de las Normas que se han modificado son las siguientes:

- Se suprime la exigencia de que la superficie de los viales y aparcamientos sea, como mínimo, el 17% de la superficie de la actuación.
- Se traslada la superficie de la franja de Espacio Libre de 20 m. medidos a partir de la Línea Marítimo Terrestre, calificada como Sistema General a la parte alta del Sector 2 con la misma calificación.



- Se introducen nuevas categorías de vías y espacios libres que coinciden con las que figuran en el nuevo Plan Parcial, a la vista del estado actual.
- Se suprime la obligación de destinar a hotel el 35% de la edificabilidad.
- Se sustituye el sistema de actuación previsto, que era el de Compensación, por el de Cooperación.
- Se suprime la prohibición de proyectar vías en fondo de saco.

1.1.6.- Estando en estudio avanzado de tramitación la Modificación de las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento de San Miguel sometió a la C.O.T.M.A.C. la aprobación de una Revisión de las referidas Normas, en una primera fase, que abarca la totalidad de los terrenos del Municipio desde la Autopista hasta el mar y que, por tanto, incluía Amarilla Golf.

1.1.7.- Ante esta situación, la C.O.T.M.A.C. ha acordado la aprobación de la citada Revisión, la cual recoge íntegramente las determinaciones de la Modificación redactada por el Cabildo de Tenerife que sirven de apoyo a la presente Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf.

1.2.- El Plan Parcial Amarilla Golf.

1.2.1.- El Plan Parcial Amarilla Golf fué aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Canarias con fecha 11 de Diciembre de 1986. Su aprobación quedó condicionada a la introducción de diversas correcciones.

1.2.2.- El 29 de Julio de 1987 el Consejero tomó razón de la presentación de un texto refundido que incorpora las correcciones exigidas.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1988
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**
El Secretario.



1.2.3.- El Proyecto de Urbanización de la Primera Etapa fué aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de S. Miguel de Abona el día 15 de Marzo de 1988.

1.2.4.- El propietario único de los terrenos, y promotor del Plan, fué la Sociedad Mercantil Española AMARILLA GOLF AND COUNTRY CLUB S.A. El objetivo fundamental del Plan, tal como aparece expresado en su Memoria era:

“Zonificar el territorio para instalaciones turísticas sobre la base de la futura edificación de bungalows y apartamentos en razón de la demanda existente para este tipo de alojamiento turístico.

Zonificar, igualmente, las zonas de Verde Privado donde se ubicará el Campo de Golf y su posible ampliación”.

1.2.5.- El Plano N°. 2 de Información forma parte de la documentación del Plan Parcial Amarilla Golf. En él se puede apreciar la influencia de la disposición del campo de golf sobre la estructura general adoptada. Un ejemplo de esta fuerte influencia puede apreciarse en el trazado de la vía de acceso, que en el Plan se desarrolla de forma serpenteante, alejándose claramente de la posición del camino original con el fin de encajar libremente los distintos hoyos que constituyen el campo de golf.

1.2.6.- El Cuadro Resumen del Planeamiento del Plan Parcial, tal como figura en su Memoria, es el siguiente:

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario.



CUADRO RESUMEN DEL PLANEAMIENTO

1.2.7.- SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO..... 1.986.360 m2.

<u>SISTEMAS GENERALES</u>	Viales..... 21.840 m2.	
	Verde Costa... 29.560 m2.	
	TOTAL S.G.. 51.400 m2.	<u>51.400 m2.</u>
	DIFERENCIA.....	1.934.960 m2.

SUPERFICIE A ORDENAR POR EL PLAN PARCIAL 1.934.960 m2.

CONCEPTO	SUPERFICIE M2.	EDIFICABILIDAD M2.
Espacios libres de uso y dominio público (Superior a 21x 4.060 viv. = 85.260).....	194.547	950
Docente (Superior a 16x4.060= 64.960).....	64.966	51.973
Parques deportivos (Superior a 8x4.060 viv. = 32.480).....	48.440	9.688
Comercial (Igual a 4x4.060 viv. = 16.240).....	27.070	23.010
Otros equipamientos Sociales 6x4.060 viv=24.360.	31.842	31.842
TOTAL DOTACIONES	366.865	117.463
ZONA VERDE PRIVADA.....	647.695	6.153
TURISTICO RESIDENCIAL	587.494	405.967
VIALES, APARCAM.Y PEATONALES.....	332.906	0

SUMAS.....	1.934.960	529.583
10% APROVECHAMIENTO MEDIO.....	----	52.959

EDIFICABILIDAD MEDIA.....	-----	0,274 m2./m2.



El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario.

1.3.- Descripción del Sector 1.

1.3.1.- De acuerdo con el Plan Parcial original, la finca en su conjunto tiene una superficie de 1.986.360 m². de los cuales el Sector 1 que desarrolla esta Modificación del Plan Parcial tiene 1.214.724 m²., y el Sector 2, los 771.641 m². restantes. Sin embargo, el reciente deslinde probable del D.P.M.T. llevado a cabo por la Demarcación de Costas de Tenerife reduce la superficie de la finca a 1.975.152 m² y, en consecuencia, la del Sector 2 a 760.433 m².

1.3.2.- La delimitación del Sector 1 cumple las condiciones requeridas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Asimismo, han tenido en cuenta las condiciones establecidas por el Acuerdo del Cabildo de 1 de Abril de 1997. En él cabe distinguir tres partes diferenciadas: la primera la constituyen los terrenos ocupados por el actual campo de golf y las parcelas edificables que quedan englobadas dentro de él, con una extensión de 1.143.409 m².; la segunda, con unas dimensiones claramente menores, está situada inmediata a los desarrollos residenciales de Las Chafiras, y tiene una superficie de 58.419 m².; y la tercera comprende la vía de acceso que une entre sí las dos primeras partes, y tiene 12.896 m².

1.3.3.- Esta forma compleja proviene del deseo del Ayuntamiento de S. Miguel de que las parcelas en las que se sitúe el diez por ciento del aprovechamiento de cesión obligatoria queden emplazadas junto a los referidos desarrollos, ya que es su propósito destinarlas a viviendas para la población permanente del término municipal. Esta propuesta parece más adecuada que la de situar estas parcelas en el interior de un desarrollo turístico de baja densidad.

1.4.- La infraestructura existente.

1.4.1.- RED VIARIA.

1.4.1.1.- El viario existente lo integra una vía de acceso, que va desde la urbanización del Plan Parcial Chafiras-3 hasta la Casa Club. Desde allí se desarrolla la vía principal y las calles secundarias de la zona de la costa.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a

18 ENE. 2000
El Secretario,



Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000
El Secretario,

1.4.1.2.- La vía de acceso tiene un trazado en planta y alzado adaptado al terreno, lo que obliga a curvas de pequeño radio y cambios de rasante frecuentes. El ancho es escaso, no pasando de 6 m.

1.4.1.3.- La vía principal desde la rotonda de la Casa Club, hasta su final en la Quinta, tiene un trazado en alzado con frecuentes cambios de rasante, llegando en tramos a pendientes del 10% y sobre todo muy bruscos. No posee aceras y su pavimento está formado por macadám asfáltico y terminación en mezcla asfáltica. En general está en aceptable estado.

1.4.1.4.- La vía que va por debajo de Augusta Park, desde la principal a la Urbanización Pine, tiene pavimento de macadán asfáltico y la acera sólo está en el lado de las edificaciones.

1.4.1.5.- Las urbanizaciones La Quinta y Pebble Beach tienen sus calles con mezcla asfáltica, en buen estado y las aceras generalmente de baldosas cerámicas. En cuanto a rasantes, presentan la misma problemática del resto de la urbanización, muy pegadas al terreno, lo que obliga a continuos cambios de rasante.

1.4.1.6.- En el Plano de Información Nº. 6, Estado Actual de la Pavimentación, se indican los distintos pavimentos de las vías y aceras y su estado de conservación.

1.4.1.7.- Los peatonales son casi todos de tierra, o arena volcánica, salvo unos cuantos que están realizados con mezcla asfáltica coloreada.

1.4.1.8.- Se adjunta documentación fotográfica de los distintos viarios.

1.4.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

1.4.2.1.- El abastecimiento se realiza desde un embalse de 150.000 m³ de capacidad, propiedad del promotor, situado en Aldea Blanca a la cota 390 m. Se abastece de los Canales del sur, Intermedio y del Estado, aparte de varios pozos próximos a la zona.



1.4.2.2.- Desde este embalse de cabecera, y mediante una conducción de dos tuberías de 6 pulgadas de acero galvanizado, se abastece un depósito regulador situado en la entrada de la urbanización, a la cota 130 m. El depósito esprefabricado, metálico, de 1.100 m³. de capacidad. En el mencionado depósito se realiza la cloración.

1.4.2.3.- La distribución se realiza desde este depósito, por una tubería aérea de acero galvanizado soldada de 6 pulgadas colocada junto a la vía de acceso, que se encuentra en buen estado.

1.4.2.4.- Al llegar a la rotonda de la Casa Club la red de distribución es enterrada, de distintos diámetros y tipos de tuberías (acero galvanizado, fundición dúctil centrifugada y polietileno de alta densidad).

1.4.2.5.- En el Plano de Información N^o. 7. Estado Actual de la Red de Agua Potable, se indican los tipos de tuberías y los diámetros y el estado en que se encuentran los distintos ramales.

1.4.2.6.- El ramal de la vía principal se encuentra en mal estado con pérdidas sensibles. En general, los ramales de distribución interiores de dos pulgadas se encuentran también en mal estado, con pérdidas, como ha manifestado Aguagest, empresa que se encarga de la distribución del agua actualmente.

1.4.3.- RED DE ALCANTARILLADO Y TRATAMIENTO.

1.4.3.1.- La red de alcantarillado es de aguas negras, no existiendo prácticamente nada de red de pluviales.

1.4.3.2.- La Casa Club vierte a un pozo absorbente.

1.4.3.3.- La red interior de la Quinta Height, se encuentra en mal estado y vierte a dos pozos absorbentes.

1.4.3.4.- La red interior de Augusta Park no es posible averiguar en que estado se encuentra con la información recogida.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 12 de febrero de 2000
El Secretario,



1.4.3.5.- La red interior de Pine Hurst se encuentra en funcionamiento, sin ningún pozo de registro. El bombeo de ésta no funciona y se está vertiendo al barranco.

1.4.3.6.- La red interior de Pebble Beach (parte alta) vierta a un pozo absorbente.

1.4.3.7.- La red de Pebble Beach Transversal y Bajo, se encuentra en funcionamiento, pero sin pozos de registro.

1.4.3.8.- La red interior de Farways Club vierte a un pozo de bombeo que aparentemente está funcionando correctamente.

1.4.3.9.- Las redes de La Quinta y Ocean Ridge se encuentran en funcionamiento, en aparente buen estado, sin pozos de registro.

1.4.3.10.- En la parte baja, junto a la costa, existen 6 bombas, que presentan todas ellas un funcionamiento inadecuado, con arquetas mal dimensionadas y las bombas y cuadros eléctricos se encuentran muy deteriorados por el uso, y con falta de conservación.

1.4.3.11.- La depuradora de aguas residuales está constituida por 4 cubas de aireación y 2 cubas de clarificación, con las correspondientes turbinas y bombas sumergibles. Las cubas están enterradas al igual que el depósito.

1.4.3.12.- El sistema de depuración es de oxidación total, pudiéndose deducir de la capacidad de las cubas de aireación, que el sistema sería para depurar aguas para una población de 2.000 habitantes. Toda la instalación se encuentra muy deteriorada y con falta de conservación y uso. Por otro lado no tiene tratamiento terciario de las aguas depuradas.

1.4.3.13.- En el Plano de Información N°. 8, Estado Actual de la Red de alcantarillado, se indican los distintos colectores y el estado en que se encuentran, así como los pozos de bombeo y las impulsiones.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario.



1.4.3.14.- La red de pluviales actual es prácticamente inexistente. Se limita a unos desagües en los puntos bajos de Farways y Pine Hurst, que incluso funcionan mal, por insuficiencia de sumideros y tubería de desagüe.

1.4.4.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

Red de media tensión.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario.

1.4.4.1.- La acometida de la línea general de Unelco se inicia en la rotonda de la Casa Club, y en todo el viario principal se desarrolla un anillo, con 6 centros de transformación.

1.4.4.2.- Actualmente se encuentra en funcionamiento con el visto bueno de la Consejería de Industria.

1.4.4.3.- El estado general de las instalaciones es bueno, salvo en el tramo entre la Quinta y la E.T.-3, que presenta una conducción, muy superficial y con abundantes empalmes.

Red de baja tensión.

1.4.4.4.- En cada uno de los núcleos o urbanizaciones parciales existe una red de baja tensión desde cada Centro de Transformación más próximo. Todas estas instalaciones se han ido adecuando a la normativa de Industria.

1.4.4.5.- En el Plano de Información N° 9, Estado Actual de las Redes de Media y Baja Tensión, se indican las distintas líneas y Centros de Transformación.

Alumbrado público.

1.4.4.6.- En cada urbanización parcial existe un alumbrado público, con farolas Noray tipos Tenerifed o Promenade. No existe alumbrado en la vía principal.



1.4.4.7.- En el Plano de Información N°. 10, Estado Actual de la Red de Alumbrado, se indican las distintas líneas y los distintos tipos de farolas.

1.4.5.- TELÉFONOS.

1.4.5.1.- Existen canalizaciones a las urbanizaciones parciales encontrándose en general las arquetas en mal estado, rotas o con falta de tapas de registro.

1.4.5.2.- En el Plano de Información N°. 11, Estado Actual de las Canalizaciones Telefónicas, se indican las distintas canalizaciones.

1.5.- La edificación existente.

El presente documento ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de la Ley 26 de noviembre de 1999.
 Fuera Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**

1.5.1.- Con apoyo en los Planos n°.s. 2 y 4 de la Información, que reflejan la ordenación del Plan Parcial original, y el Estado Actual, puede hacerse una descripción de las edificaciones existentes dentro del Sector 1.

1.5.2.- El Lote 1 del parcelario del Plan Parcial original está edificado en casi su totalidad, en parte con edificación adosada de una planta, y en parte con bungalows aislados, también de una planta, formando un conjunto denominado Ocean Ridge.

1.5.3.- El Lote 2, identificado como La Quinta, salvo en muy pocas parcelas, está también edificado con bungalows de una planta.

1.5.4.- Del Lote 3, con el nombre de Pebble Beach, se han construido las parcelas 3-1 a 3-6, salvo una esquina, con edificaciones de dos y tres plantas de apartamentos. También las parcelas 3-14, 3-15 y 3-21, con apartamentos en dos plantas. Los 3-22, 3-23, 3-24 y parte de la 3-25 están ocupadas por edificios de apartamentos de dos y tres plantas.

1.5.5.- Las construcciones que se comenzaron en la parcela 3-19 fueron interrumpidas al salir de la cimentación. Aún existen las casetas de obra.



1.5.6.- En parte del Lote 7 se ha construido un conjunto de apartamentos de tres plantas denominado Fairways Club. La parcela de equipamiento E-4 situada enfrente de este conjunto también ha sido edificada como centro social del mismo. Esta edificación ocupa con un garaje un trozo de la parcela 3-10.

1.5.7.- El destino y las dimensiones del Lote 9 ha sido alterado ya que en este momento existe en él una edificación de dos plantas con el uso de bar restaurante, una plaza, y una piscina. Está abandonada, y su estado de conservación es deficiente.

1.5.8.- También en las parcelas 8-8, 8-9, y 8-10 existen edificaciones empezadas y paralizadas en fase de estructura, cimentaciones y excavaciones, según la zona.

1.5.9.- Ocupando parte de los terrenos del Lote 12 se ha construido un conjunto formado por tres edificios de apartamentos de cuatro plantas con el nombre de Pinehurst.

1.5.10.- En la alineación de parcelas que va desde la 13-12 a la 13-39 se han construido bungalows aislados, de una planta, ocupando la mayoría de las parcelas.

1.5.11.- En la parcela 13-41 se ha construido una pequeña edificación destinada a tienda de material deportivo para el golf.

1.5.12.- En la parcela C-3 de equipamiento comercial existe una edificación de cierto tamaño, de tres plantas, que parece haber sido construida con el fin de destinarla a restaurant y centro comercial. Está abandonada y en mal estado de conservación.

1.5.13.- La urbanización de apartamentos de una planta Augusta Park ocupa las parcelas 16-1 a 16-8, así como parte del espacio libre V-8.

1.5.14.- En la parcela de equipamiento deportivo D-1, que se ha destinado a escuela de golf y tirabolas, se ha construido una edificación que alberga, además de la Casa-Club del campo, que tiene una planta de altura, un grupo de apartamentos de dos plantas.



El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 20 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNE 2000
El Secretario.

1.5.15.- Junto a la parcela D-1, en su lindero más bajo, existe una cuadra para caballos para alquilar, un picadero y un invernadero que están contruidos dentro de un espacio verde privado.

1.5.16.- En general, todas las edificaciones que existen, salvo aquellas en que al describirlas se ha manifestado lo contrario, están utilizadas y en buen estado de conservación. Las cubiertas son en su mayoría de teja árabe, y los paramentos exteriores están enlucidos y pintados de blanco. Los muros de cerramiento hacia las vías públicas son de piedra basáltica en seco.

1.6.- El campo de golf.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000

1.6.1.- El campo de golf, de 18 hoyos, tiene un trazado variado y su calidad paisajística es buena. Sin embargo necesita completar las plantaciones en los espacios no ocupados por las calles y mejorar su mantenimiento.

1.6.2.- Se riega con agua depurada procedente de la conducción propiedad del Cabildo que discurre junto a la Autopista del Sur, y que transporta aguas procedentes de la planta depuradora de Santa Cruz. Esta agua se almacena en la charca natural que se encuentra en la parte más alta de la finca, junto a Las Chafiras.

1.7.- La costa.

1.7.1.- La línea costera de la finca es muy recortada y variada. El mar es fácilmente accesible en gran parte de su desarrollo. No tiene playas de arena sino que es rocosa en casi toda su longitud con bellas formaciones basálticas y algunos puntos de gran atractivo como cuevas o arcos.

1.7.2.- A lo largo de ella se ha construido una senda peatonal de anchura variable que no sobrepasa los tres metros, sin pavimentar y con barandillas de troncos en los lugares que encierran peligro. Está totalmente adaptada al terreno, pero con frecuencia resulta incómoda porque es utilizada por caballos que recorren, rodeándolos, los terrenos del Plan Parcial.



1.7.3.- Desde el punto de vista paisajístico resultan acertados los hoyos del campo de golf que se han situado paralelos a la costa y junto a ella, hasta el punto que, en algún tramo, la pelota debe saltar sobre una entrada del mar, debido a lo recortada que es la línea costera.

1.7.4.- La línea de deslinde del dominio público marítimo-terrestre que estaba en vigor en la fecha de aprobación del Plan Parcial original está en trámite de modificación al hallarse autorizado el inicio de un nuevo deslinde.

1.7.5.- La línea probable de este nuevo deslinde facilitada por la Demarcación de Costas de Tenerife se refleja en todos los planos, así como la que señala la servidumbre de protección. Puede comprobarse que la nueva línea está situada más hacia el interior de la finca que la anterior, con lo que la superficie de ésta se reduce.

1.7.6.- Con esta nueva delimitación, algunas de las parcelas, incluso edificaciones, quedarían dentro de la zona de servidumbre de protección con lo que cualquier actuación en ellas deberá ajustarse a lo establecido en los Artículos 24, 25, 27, 28, 30, 44.5. y 44.6 de la Ley de Costas.

1.7.7.- En el extremo oriental de la costa existen los restos de una construcción en el mar constituida por un dique de escollera y su acceso desde la tierra, que son los restos de un puerto deportivo cuya construcción comenzó el promotor del Plan Parcial, y que ha sido destruido por la acción del mar.

1.7.8.- La calidad de su construcción resultó no ser la adecuada, probablemente debido a la escollera utilizada, la cual fue extraída de la propia finca, de la parcela del Lote 4 del Plan Parcial que, debido a ello, presenta una excavación importante en la parte inmediata a la costa.

1.7.9.- Desde el punto de vista administrativo, la autorización para su construcción no alcanzó nunca su término, aunque en la fecha en que se redacta esta Modificación está muy cerca de alcanzarlo.



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 28 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000
El Secretario,

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario,

1.8.- Estructura de la propiedad.

1.8.1.- En el Plano de Información N° 5, Estructura de la Propiedad, se reflejan todas las parcelas que, de acuerdo con la información disponible, se ha podido confirmar que han sido adquiridas por terceros.

1.8.2.- Este plano tiene un mayor grado de exactitud que el Catastral que fue elaborado partiendo del parcelario que figuraba en el Plan Parcial original y que, por ello, no coincide, en general, con la realidad de las transmisiones ni de la edificación realmente existente.

1.8.3.- Esta circunstancia se debe a varios factores: en primer lugar, el levantamiento topográfico sobre el que se dibujaron los planos del Plan Parcial no refleja la realidad física con la precisión necesaria para permitir vender pequeñas parcelas. Esta falta de exactitud puede confirmarse comparando los planos de esta Modificación, que han sido obtenidos digitalmente a partir de un vuelo a baja altura, con los del Plan Parcial original.

1.8.4.- En segundo lugar, gran parte del viario realmente construido difiere del previsto en el Plan Parcial tanto en trazado como en secciones. Esto da lugar a que, un replanteo lo más exacto posible de las vías proyectadas, permite comprobar que existen parcelas y edificaciones que ocupan espacios destinados a vías e, incluso, que se haya construido sobre reservas para espacios libres públicos.

1.8.5.- Por último, durante el proceso de edificación se ha llevado a cabo una parcelación distinta de la del Plan Parcial en muchos de estos Lotes. Estas variaciones se intentaron legalizar por el promotor tramitando una Modificación Puntual del Plan Parcial que no alcanzó la aprobación provisional del Ayuntamiento de S. Miguel. Sin embargo, las ventas se hicieron con base en esa nueva parcelación.

1.8.6.- Como consecuencia, muchas de las parcelas vendidas difieren de las del Parcelario original que, a su vez, son las que figuran en el Catastro. Los datos que se han reflejado en el Plano de Estructura de la Propiedad proceden de la información obtenida en el Registro de la Propiedad y de la suministrada por algunos de los



adquirentes. No obstante se es consciente de que se han producido transmisiones que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad.

1.8.7.- El Plano de Estructura de la Propiedad, realizado con el nivel de precisión que ha sido posible, refleja con claridad las parcelas que aún no han sido vendidas, las cuales, junto a los terrenos del campo de golf, constituyen la mayor parte de la superficie del Sector 1.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 20 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FEB. 2000

El Secretario,



2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

2.1.- Objetivos.

2.1.1.- Los objetivos de la Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf han quedado claramente recogidos en los acuerdos del Cabildo de Tenerife. Sin embargo, conviene tenerlos presentes extrayéndolos del texto de los acuerdos.

2.1.2.- Así, en el Acuerdo del Pleno del 28 de Febrero de 1997, se mencionan los siguientes objetivos:

- Satisfacer el interés general que persiguen los instrumentos de planeamiento.
- Satisfacer los intereses de todos los afectados por las circunstancias existentes en aquel ámbito territorial.
- Garantizar que la actuación urbanística pública sea jurídica y económicamente viable.
- Sustituir el sistema de Compensación por el de Cooperación.
- Evitar que la Modificación del Plan Parcial suponga, bajo ningún concepto, incremento de aprovechamiento, ni beneficio alguno para los titulares del suelo.

2.1.3.- En el Acuerdo del Pleno del 1 de Abril de 1997, pueden identificarse estos nuevos objetivos:

- Legalizar, en lo posible, la situación de las edificaciones existentes y de la urbanización susceptible de consolidación.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario



- Garantizar, en lo posible, los derechos de los propietarios sobre los aprovechamientos materializados manteniendo el mismo nivel edificatorio determinado por el planeamiento.
- Realizar la urbanización en las condiciones adecuadas, acordes con el carácter residencial y turístico predeterminado, asignando las cargas correspondientes en orden a solucionar la situación generada por el incumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

2.2.- Criterios de Ordenación.

2.2.1.- A partir de estos objetivos, se han establecido algunos criterios de ordenación que pudieran servir como instrumentos adecuados para la consecución de aquellos, así como para resolver los problemas y condicionamientos que presenta la situación actual de la actuación.

2.2.2.- Entre ellos, pueden citarse los siguientes:

- Mantener al máximo posible la ordenación del Plan Parcial original.
- Mantener el campo de golf sin modificaciones.
- No afectar a ninguna edificación.
- Aprovechar el máximo posible las infraestructuras existentes cuyas características y estado de conservación las hagan utilizables.
- Mantener y reforzar la calidad paisajística de la costa.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNE 2000
El Secretario,



3.- PROPUESTA DE ORDENACION

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario,

3.1.- La Revisión de las Normas Subsidiarias

3.1.1.- La Revisión de las Normas Subsidiarias que recogen íntegramente las propuestas de la Modificación Puntual redactada por el Cabildo ha permitido que esta Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf pueda dejar dentro de ordenación una gran mayoría de las edificaciones e infraestructuras existentes.

3.1.2.- Por otra parte, con la supresión de la exigencia de destinar a viales y aparcamientos el 17% de la superficie neta de la actuación, se resuelve un problema que gravitaba sobre el Plan Parcial original, y que conducía a la aparición de algunas vías no estrictamente necesarias o de anchura excesiva. Ambas cosas afectarían negativamente al carácter de desarrollo de baja densidad que se deseaba alcanzar.

3.2.- La estructura urbana.

3.2.1.- Los elementos más significativos de la estructura urbana son los siguientes:

- Las dos vías Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias que atraviesan el Sector; la conexión entre ellas; y la vía de acceso al puerto deportivo.
- La disposición perpendicular a la costa de varios hoyos del campo de golf, con lo que se han evitado las barreras de edificaciones que impiden las vistas lejanas sobre el mar.
- El emplazamiento de las parcelas de tipología de mayor altura a lo largo del lindero oriental.
- La disposición concentrada de los grupos de edificaciones con acceso por raquetas, o en forma lineal, dejando espacios entre ellos de grandes dimensiones donde se emplaza el campo de golf.



Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000.

El Secretario

- La ubicación, junto a Las Chafiras, de las parcelas destinadas a albergar el aprovechamiento de cesión, junto con el equipamiento que le es anejo.

3.3.- El sistema viario.

3.3.1.- Aunque la vía de acceso que arranca de Las Chafiras no constituye un elemento determinante del sistema viario interno, sin embargo forma parte del Sector.

3.3.2.- Antes del desarrollo de Las Chafiras el acceso arrancaba, como una servidumbre de paso, desde la vía insular que discurre paralela a la Autopista del Sur, y que comunica el lazo actual con Las Galletas.

3.3.3.- Al producirse la urbanización de Las Chafiras, el trazado viario no mantuvo la posición de la servidumbre existente, con lo que la vía de acceso, pasaba a arrancar de un punto intermedio de una calle secundaria.

3.3.4.- Este punto de conexión parece claramente inadecuado por lo que en esta Modificación se propone desplazarlo para hacerlo coincidir con la prolongación de una de las calles principales de Las Chafiras, que arranca directamente de la carretera a Las Galletas. Esta disposición, y en general todo el sistema viario de esta Modificación, puede analizarse en el Plano de la Propuesta Nº. 1.

3.3.5.- Este desplazamiento implica afectar al depósito circular existente que forma parte del sistema actual de abastecimiento de agua del Sector. Sin embargo, aparte de que parece la solución adecuada, el depósito, que es desmontable y puede ser trasladado, es totalmente insuficiente para las necesidades reales, por lo que es preciso construir otro nuevo de capacidad claramente mayor en otro emplazamiento.

3.3.6.- La Vía A, que es como se ha denominado a la del acceso actual, tiene una anchura de pavimento que no llega a los 6 m. y se adapta totalmente al terreno. Este ancho parece demasiado justo por lo que se propone ensancharla hasta los 8 m., con lo que coincidiría con la Categoría 8ª. de las Normas Subsidiarias. La extrema adaptación de la vía al terreno da lugar a algunos cambios de rasante excesivos.



3.3.7.- No obstante, no se propone ninguna corrección en la rasante ya que se considera aceptable que el trazado actual de la vía pueda ser objeto de modificaciones al redactar el Plan Parcial del Sector 2, si esto fuere necesario para mejor encajar una posible ampliación del campo de golf y, en todo caso, al ser indispensable modificar su sección

3.3.8.- Las vías B y C, ambas Sistemas Generales en las Normas, se han dimensionado tomando en cuenta el espacio disponible entre edificaciones en algunos puntos de su desarrollo.

3.3.9.- En casi toda su longitud tienen una anchura constante de 18 m., con lo que coincidirían en la Categoría 3ª. de las Normas. Este ancho se distribuye en dos carriles de 3,50 m. cada uno, dos franjas ajardinadas -una a cada lado-, y dos aceras de 3 m. Las secciones tipo de todas las vías figuran en el Plano nº. 14 de la Propuesta.

3.3.10.- Esta sección se ha considerado adecuada al carácter de la actuación, ya que independiza el movimiento de los peatones del tráfico rodado por medio de las franjas ajardinadas. Con ello se intenta evitar una solución dura, de tipo urbano, como la que resultaría si se situasen las aceras junto a la calzada, al tiempo que se obtiene una mejor adaptación transversal de la vía al terreno, necesaria en algunos puntos, ya que los jardines laterales pueden resolverse en talud.

3.3.11.- Adicionalmente, en los tramos en que resulte necesario, estas franjas pueden pavimentarse y destinarse a aparcamientos en línea, pero manteniendo las alineaciones de árboles, para lo cual deben plantarse a una distancia de 11 m.

3.3.12.- Esta sección tipo se modifica en dos puntos: en el primer tramo de la vía B a partir de la plazoleta de llegada de la vía de acceso, en el que la anchura disponible permite la separación de los dos sentidos por una mediana ajardinada.

3.3.13.- El otro tramo donde se pierde la sección tipo es el que corresponde a la plazoleta de la parcela e2, en el que el espacio disponible entre edificaciones es insuficiente. Debido a ello, se ha desdoblado la vía, rodeando la parcela con dos tramos de dirección única.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 20 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a

8 ENE. 2000

El Secretario,



3.3.14.- En general, en el resto de las vías rodadas existentes se han mantenido la sección actual. En las vías cuya ejecución no se ha llevado a cabo, se ha previsto una sección tipo con un ancho total de 12 m., compuesta por una calzada de 8,50 m. y dos aceras de 1,75 m., con lo que coinciden con la Categoría 3ª., Vías de Doble Sentido, de las Normas Subsidiarias.

3.3.15.- Las vías que conforman las parcelas donde se sitúa el aprovechamiento de cesión, inmediatas a Las Chafiras, tienen una misma sección de 9 m. de ancho, con una calzada de 6 m. y dos aceras de 1,50 m. Estas dimensiones las incluyen dentro de la Categoría 4ª. de Calles Ordinarias, en la que la existencia de aparcamiento a uno de los lados, las convierten en vías de un solo sentido.

3.3.16.- Prácticamente la mitad de las plazas de aparcamiento obligatorias, que se sitúan en las vías, se resuelven en fila junto a las aceras. Sólo se ha mantenido la playa de aparcamientos existente delante de la Casa Club. El resto de las plazas hasta alcanzar el estándar obligatorio de una por cada 100 m². Construidos, se deberán situar dentro de las parcelas.

3.3.17.- Se ha calculado la capacidad en plazas de aparcamientos de todo el viario. Para comprobar que se pueden resolver las plazas obligatorias de cada Lote o grupo de manzanas con el viario secundario interior al conjunto se han medido las longitudes capaces de destinarse a aparcamiento.

3.3.18.- En general, ha bastado y sobrado con las plazas de un único lado de la vía, con lo que, en general, puede mantenerse ésta de doble dirección. En el Lote 4, sin embargo, ha sido necesario contar con que el sistema viario interno es de sentido único, ya que los aparcamientos necesarios requieren la ocupación de ambos lados de la calzada.

3.3.19.- Se ha procurado evitar los aparcamientos en las vías B y C, pero la escasez de vías en algunos Lotes hace necesario ocupar uno o dos lados en algunos tramos como los que hacen frente al Lote 12 y al Lote 7.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNE 2000

El Secretario,



3.3.20.- Las plazas de aparcamientos que genera el Puerto Deportivo, en caso de que se lleve a cabo, deberán resolverse íntegramente dentro de sus instalaciones, ya que la capacidad del viario está destinada a las necesidades de los habitantes del Plan Parcial.

3.3.21.- En el cuadro siguiente se recogen los grupos de manzanas, las plazas obligatorias que se deben situar en el viario, las vías que atienden al grupo de manzanas, y la capacidad en plazas de aparcamiento de esas vías.

3.3.22.- Se propone la ampliación de la playa de aparcamientos actualmente existente delante de la Casa Club –parcela e-7- para atender con ella las necesidades de aparcamiento generados por esa parcela y la e-8-

3.3.23.- Las parcelas 16, 17 y 18 destinadas a viviendas y situadas junto a Las Chafiras, deben resolver en su interior las necesidades totales que generan a razón de una plaza por cada vivienda o 100 m². Construídos. De esta forma quedan menos ocupadas las vías que las rodean, y que tienen una sección pequeña.

3.3.24.-

Manzanas	Plazas en viario	Vía Nº.	Capacidad de las vías
Lote 1	13	2	104
“ 2	34	---	---
e-1	<u>20</u>	---	---
	67		104
Lote 3	72	3-1	54
e-2	9	3-2	68
	==	3-5	<u>26</u>
	81		148



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 25 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FEB. 2000
El Secretario

Lote 4	292	4-1	56
e-4	30	4-2	252
e-5	30	4-3	69
----	---	4-4	18
----	---	4-5	<u>40</u>
	352		435
Lote 5	120	D	152
" 6	<u>32</u>	---	---
	152		152
Lote 7	85	C	92
Lote 8	115	8	164
e-6	<u>23</u>	---	---
	138		164
Lote 9	20	9-1	36
Lote 10	159	B	40
----	---	D	<u>126</u>
	159		166
Lote 11	46	11	124
e-9	<u>38</u>	---	---
	84		124
Lote 12	47	B	47
e-7	31	B	57
e-8	<u>10</u>	---	---
	41		57



El presente documento fue aprobado
 por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
 de fecha 26 de noviembre de 1999
 Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
 El Secretario

Lote 13	124	13	124
Lote 14	14	14	48
“ 15	<u>16</u>	---	---
	30		48
Lote 16	0	16	22
“ 17	0	17	20
“ 18	0	18	20
e-10	39	20	24
e-11	12	21	30
e-12	<u>20</u>	---	---
	71		134

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a ... 18 de Noviembre de 2000
El Secretario

3.3.25.- La red de sendas peatonales constituye un elemento esencial del sistema viario, ya que se considera que el mayor número de desplazamientos dentro de la urbanización se llevará a cabo a pié, y se desea facilitarlos y hacerlos atractivos.

3.3.26.- En general, se ha mantenido la misma red prevista en el Plan Parcial original, salvo en aquellos puntos en que es imposible porque las sendas han sido ocupadas. Sin embargo se han suprimido algunas por considerarlas redundantes y que presentaban problemas para el campo de golf.

3.3.27.- En concreto se ha suprimido una de las dos sendas que acompañaban a ambos lados las calles de los hoyos perpendiculares a la costa. El espacio disponible para esas calles ya resulta excesivamente estrecho actualmente, situación que se agravaría de mantener las dos sendas laterales.

3.3.28.- Se han añadido algunas nuevas sendas allí donde pareció necesario para reducir recorridos excesivamente largos, y evitar que se cruce el campo de golf.

3.3.29.- Especial importancia se atribuye a la senda peatonal que discurre por la costa, que se ensanchará en los puntos en que sea posible para crear pequeños miradores, y que debe proporcionar acceso al mar. Se modifican aquellos tramos que



ocupan terrenos de dominio público marítimo, para situarlas fuera de este. La ejecución de las obras deberá ajustarse a lo que dispone el Artículo 44.5. de la Ley de Costas.

3.3.30.- Las sendas existentes que recorren los espacios libres de los barrancos no forman parte del sistema viario, sino que están ligados a la plantación y urbanización de los espacios libres.

3.3.31.- Los pavimentos de las sendas deben tener un carácter natural, exigiendo en la de la costa el uso de lajas basálticas. Con el fin de ligarlas en lo posible a la vegetación, en las sendas de los barrancos se permite el uso de grava de machaqueo, pero no se acepta el picón ni la tierra descubierta. La senda que limita el Sector 1 por el Norte tendrá el mismo tratamiento que las de los barrancos, con el fin de mantener un itinerario de cierta longitud para el paseo a caballo. El resto de las sendas quedará para el uso exclusivo de los peatones.

3.3.32.- La anchura de las sendas puede ser variable sin que nunca sea menor de 3 m., y su adaptación al terreno debe ser la mayor posible. Las sendas pavimentadas existentes pueden conservarse con su anchura actual

3.4.- Los equipamientos.

3.4.1.- De acuerdo con el criterio de conservar, en lo posible, la ordenación del Plan Parcial original, se ha procurado mantener en número, dimensiones y situación los equipamientos en él previstos.

3.4.2.- El Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, para Planes Parciales destinados a usos terciarios, como en este caso, exige una reserva del 6% de la superficie total para los servicios de interés público y social. Las Normas Subsidiarias de S. Miguel establecen una reserva mayor, que se fija en el 7%.

3.4.3.- Este porcentaje ha sido posible mantenerlo porque en el Plan Parcial original se alcanzaba este estándar dentro de los terrenos del Sector 1, sin duda debido a la gran superficie de la parcela de uso deportivo que se utiliza como escuela de golf en la actualidad.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 20 de noviembre de 1999
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE, 2000
El Secretario,



3.4.4.- De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento, dentro de los Planes Parciales con usos terciarios, la situación de este Plan es la Segunda de las previstas, en la que se establecen usos de vivienda permanente incluidos dentro de los terciarios, que en este caso son concretamente turísticos.

3.4.5.- Por ello, ya que en la parte baja, netamente turística, no se fijan en el Reglamento los usos detallados con carácter obligatorio, sino que se deja esta determinación al Plan Parcial, ha sido posible mantener los inicialmente previstos sin cambios.

3.4.6.- Por el contrario, en la zona inmediata a Las Chafiras, con una cabida para 28.400 m². edificables en usos de viviendas, equivalentes a 284 viviendas, las dotaciones deben ser las que se exigen para una Unidad Elemental, con 10 m². Construidos por vivienda para Centros Docentes, y 2 m². por vivienda para Servicios de Interés Público y Social. Estos estándares son superados ampliamente en esta Modificación, como puede comprobarse en su Resumen de Características.

3.4.7.- Las parcelas de equipamiento en la zona baja están situadas junto a las vías B y C, Sistemas Generales, en una posición central. En la zona alta, se ha emplazado la parcela docente en un extremo, y sin que exista una calle en el lindero superior, de tal manera que pueda aumentarse su superficie, de ser necesario, al incorporar nuevos terrenos extendiéndose hacia el desarrollo de Las Chafiras.

3.4.8.- Excepcionalmente, se ha cambiado la situación de las parcelas denominadas e2, e6 y e9 en esta Modificación, y se ha añadido la e8, debido a la imposibilidad de mantenerlas en la posición en que figuraban en el Plan Parcial original como consecuencia de los cambios introducidos en la realidad.

3.4.9.- También se ha suprimido la parcela de equipamiento social identificada como E-0 en el Plan Parcial original, ya que por su pequeño tamaño -144 m².- resulta inedificable por superficie y dimensiones de acuerdo con las Ordenanzas.



El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 20 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENERO 2000

El Secretario

3.4.10.-En la parte alta del Sector, al equipamiento de interés público y social se le ha destinado una manzana completa de forma que el propio Ayuntamiento pueda decidir los usos concretos a que desea destinarla, y ordenarla, en su caso, mediante un Estudio de Detalle.

3.4.11.- Se han considerado equipamientos de cesión obligatoria los destinados a Servicios de Interés Público y Social, y el de uso Docente. Los Comerciales y el de uso Deportivo permanecen de propiedad privada.

3.5.- El sistema de espacios libres.

3.5.1.- Por los mismos motivos expresados al tratar de los equipamientos, se ha procurado mantener la situación, dimensiones y superficie de los espacios libres de dominio y uso público que figuraban en el Plan Parcial original.

3.5.2.- De acuerdo con las propuestas de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de S. Miguel, recogidas por la Revisión, toda la superficie no comprometida -ocupada por el campo de golf, construída o vendida a terceros- de la franja junto a la costa se ha destinado a espacio libre de carácter local.

3.5.3. Se excluyen del sistema de espacios libres de carácter local los terrenos afectos al dominio público comprendidos entre el deslinde probable y el que figura en el Plan Parcial original, y que las Normas Subsidiarias de San Miguel, antes de su Revisión, calificaban de Sistema General.

3.5.4. La Modificación Puntual reubicó la totalidad de este Sistema General en la zona de Las Chafiras manteniendo su superficie íntegra, calculada con el deslinde anterior. La reducción de superficie que se produce con motivo del nuevo deslinde de ese Sistema General es la misma que sufre el espacio libre local en que se ha transformado, por lo que esta reducción quedaba también automáticamente reubicada junto al Sistema General que se ha emplazado en Las Chafiras, sin pérdida alguna de superficie. La Revisión decidió, posteriormente, suprimir este Sistema General.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1959.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE, 2000

El Secretario,



3.5.5.- La superficie total destinada a espacios libres de dominio y uso públicos supera el diez por ciento de la superficie neta total, como puede comprobarse en el Resumen de Características.

3.5.6.- En la zona alta, junto a Las Chafiras, la superficie de los espacios libres es claramente superior a la requerida por el Anexo al Reglamento de Planeamiento para una Unidad Elemental. No se establece diferenciación entre Jardines y Areas de Juego y Recreo de Niños ya que se considera que esta precisión puede hacerse más acertadamente al redactar los correspondientes Proyectos de Urbanización.

3.5.7.- También como ha sido preciso hacer con las parcelas de algunos equipamientos, la posición de algunos espacios libres ha sido modificada para adaptarla a lo ya construido. Así se ha hecho con las parcelas V2, V7 y V10 de esta Modificación.

3.5.8.- Una parte considerable de la superficie de los espacios libres corresponde a los dos barrancos limítrofes por el Este y Oeste. Su ajardinamiento debe consistir en su limpieza y en la potenciación de la vegetación natural, actuando sólo sobre la topografía en aquellos puntos deteriorados o sin interés. La senda peatonal que debe recorrerlos en toda su longitud, y que se cierra por la costa y por el lindero Norte, tendrá que adaptarse al terreno al máximo.

3.5.9.- No se han reflejado en los planos las líneas del deslinde de los cauces públicos de estos dos barrancos ya que, hasta la fecha, no ha sido llevado a efecto por el Consejo Insular de Aguas.

3.5.10.- No obstante, la posición del referido lindero es irrelevante a los efectos de la utilización de los espacios libres situados en los barrancos en el Plan Parcial original como consecuencia de la aprobación que recibieron en su día, y que se han mantenido sin cambios en la Modificación de éste. De carácter de espacio libre público no quedaría afectado ya que permanecería siempre con la misma situación, anchura y superficie.

3.5.11.- La eventual reducción de la superficie total de la finca a que podría dar lugar estos deslindes afectaría por igual al Plan Parcial original y a la Modificación

Sta. Cruz de Tenerife, 18 ENF 2008
El Secretario



pero, dado que se mantendrían sin cambios todas las restantes superficies y determinaciones, sólo influiría en la cifra de los estándares globales.

3.5.12.- El tratamiento paisajístico del espacio libre de la costa requerirá un especial cuidado, manteniendo intocados todos los elementos rocosos que aparecen en superficie, y limitando la plantación a lo estrictamente necesario para hacer resaltar la belleza natural de la costa. El paseo peatonal con sus ensanchamientos deberá integrarse totalmente en el paisaje.

3.5.13.- La importancia paisajística del campo de golf, calificado como Verde Privado, es absoluta. Su propietario estará obligado a mantenerlo en buen estado de conservación con mayor motivo que el que se puede exigir a las edificaciones. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la aplicación de lo previsto en las Ordenanzas respecto a los espacios libres de manzana y parcela (Artº. 58).

3.6.- Usos y tipologías de la edificación.

3.6.1. El objetivo declarado del Plan Parcial original fue el de "Zonificar el territorio para instalaciones turísticas sobre la base de la futura edificación de bungalows y apartamentos en razón de la demanda existente para este tipo de alojamiento turístico"

3.6.2. En sus Ordenanzas se admitían indistintamente usos de vivienda y turísticos, aunque algunas parcelas estaban destinadas a uno sólo de estos usos. En consecuencia, el modelo turístico adoptado, y que en la Modificación no se pretende cambiar, es el correspondiente a un desarrollo mezclado, en el que coexistan viviendas y establecimientos turísticos.

3.6.3. En las Ordenanzas de la Modificación se atribuye el uso turístico a las parcelas que en el Plan Parcial original admitían tanto este uso como el de vivienda, aunque se tolera el uso de viviendas siempre que éstas reúnan las mismas características de calidad que se exigen a los establecimientos turísticos. En ningún caso se admite que puedan darse los dos usos dentro de una misma parcela, siendo preciso optar por uno solo de ellos.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1989
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario,



3.6.4. En relación con las categorías de los alojamientos, las nuevas Ordenanzas establecen como categoría mínima la de tres estrellas para los hoteles y la de tres llaves para los apartamentos. La capacidad alojativa será de una plaza por cada 50 m² de superficie de cada parcela.

3.6.5. Los usos complementarios que se consideran compatibles con los alojamientos, dentro de la misma parcela, son los de restaurantes, cafeterías, bares, salas de fiesta y discotecas, siempre que estén exclusivamente destinados a los clientes del establecimiento alojativo, y cumplan la normativa vigente en lo que se refiere a actividades molestas.

3.6.6. A los espacios de parcela que queden libres de edificación por exigirlo las Ordenanzas, se les impone su sometimiento a las limitaciones previstas para los mismos en la legislación turística aplicable.

3.6.7.- Además de las tipologías particulares de los distintos tipos de equipamiento, el Plan Parcial original establecía tres tipologías de edificación para los usos turísticos-residenciales. Estos tres tipos se mantienen inalterables en esta Modificación

3.6.8.- Con relación a las Normas Subsidiarias de S. Miguel, los dos primeros tipos se incluyen en la ordenanza de "Edificación Alineada a Vial", y la tercera, en la de Edificación Abierta.

3.6.9.- El Tipo I tiene la edificabilidad más baja -0,5 m²/m²-, su altura máxima es de dos plantas, y se destina exclusivamente a vivienda unifamiliar.

3.6.10.- El Tipo II, con una edificabilidad de 0,7 m²/m²., está destinado al uso turístico, aunque se tolera el de vivienda, tanto unifamiliar como colectiva, con una altura máxima de tres plantas.

3.6.11.- El Tipo III está destinado al uso turístico, y se le atribuye una altura máxima de cuatro plantas y una edificabilidad de 1,4 m²/m².



El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000
El Secretario.

3.6.12.- De forma esquemática puede señalarse que las parcelas con mayor altura se sitúan a lo largo del lindero Este; en el centro, -tanto en la costa como en segunda fila-, las del Tipo II, con tres plantas; mientras que en el extremo Oeste de la costa, la edificación corresponde al Tipo I, de dos plantas de altura máxima.

3.6.13.- El tipo de edificación adoptado por esta Modificación para las parcelas donde se sitúa el aprovechamiento de cesión, junto a Las Chafiras, es el de "Edificación Alineada a Vial", con tres plantas de altura y una profundidad máxima de 14 m. Esto permite un patio de manzana de una anchura mínima de 14 m. No se fijan las alineaciones interiores para dejar más libertad en caso de construirse la totalidad de la manzana como un proyecto único. En caso de que las parcelas se edifiquen una a una, deberá fijarse previamente esta alineación. Este tipo nuevo se denomina Tipo VI para no variar el orden establecido por el Plan Parcial original.

3.6.14.- El Tipo IV es el correspondiente a las parcelas de equipamiento y que puede incluirse dentro del de "Edificación Abierta" de las Normas Subsidiarias. La edificabilidad es de 0,85 m²/m²., salvo en la parcela de uso docente, en el que es de 1,00 m²/m². La altura máxima es, en general, de dos plantas, y en la docente, de cuatro.

3.6.15.- El Plan Parcial establece una tipología -la Tipo V- para las edificaciones que se permiten dentro del Verde Privado del campo de golf, que no podrán tener más de una planta, con la ordenanza de "Ciudad Jardín" de las Normas Subsidiarias salvo en lo que se refiere al uso.

3.6.16.- Esta misma tipología se deberá emplear en las construcciones permitidas en los Espacios Libres Públicos.

3.6.17.-Es necesario establecer claramente que, aunque el acuerdo del Cabildo fija como objetivo el de "legalizar, en lo posible, la situación de las edificaciones existentes", en esta Modificación lo que se ha hecho es amparar los derechos que el Plan Parcial original atribuía a cada Lote y parcela.



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a

18 ENE. 2000

El Secretario,

3.6.18.-Por tanto, no se ha entrado a analizar si, dentro de cada parcela, lo construido está conforme a lo establecido en las Ordenanzas. La adecuación de las edificaciones a este Plan deberá ser valorada, caso a caso, por el Ayuntamiento en el momento oportuno.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000

El Secretario,

3.7.- Las Ordenanzas.

3.7.1.- De acuerdo con los objetivos del Cabildo de conservar en lo posible las determinaciones del Plan Parcial original, se ha procurado mantener con un mínimo de cambios las Ordenanzas.

3.7.2.- Los pocos cambios introducidos están dirigidos a simplificarlas, evitando repeticiones innecesarias. Algunos de estos cambios establecidos como condición por la COTMAC, están dirigidos a establecer las categorías y compatibilidades en el uso turístico. No se alteran los aprovechamientos ni las condiciones a las parcelas construidas.

3.7.3.- En concreto, se han suprimido los Artºs. 1 a 14 por considerarlos innecesarios. El Capítulo II.-Terminología de Conceptos, Artºs. 14 a 50, se mantienen. El apartado 2.-Tipo de edificación, se ha tomado directamente de las Normas Subsidiarias de S. Miguel, en sus Artºs. 64 a 102.

3.7.4.- En el apartado 3.-Usos del suelo y de las edificaciones, se mantienen los Artºs. 51 a 91 de las Ordenanzas originales. Por último, el apartado 4.- Normas particulares de las parcelas, coinciden con los Artºs. 112 a 116 de esas mismas Ordenanzas, salvo en lo referente a categorías y compatibilidad en el uso turístico.

3.7.5.- En el Artº. 132.6.b), en la parcela deportiva e7, se admite destinar a uso turístico 0,03 m2/m2. con el fin de resolver el problema de la existencia de un grupo de apartamentos, sin modificar la edificabilidad total de 0,20 m2./m2.

3.7.6.- Cualquier otro cambio introducido ha sido hecho, simplemente, con el fin de corregir pequeños errores de redacción.



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000

El Secretario,

3.8.- Las infraestructuras.

3.8.1.- En el Capítulo 1.4 del Análisis de la Información de esta Memoria se ha descrito el estado actual de las infraestructuras existentes. Esta Modificación establece cuáles deben ser los esquemas de todos los servicios partiendo, en lo posible, de lo ya realizado y que se ha considerado aceptable. En caso contrario, se concretan las obras de adaptación o sustitución que son necesarias.

3.8.2.- RED VIARIA.

Viario rodado

3.8.2.1.- Esta Modificación del Plan Parcial propone mantener el viario existente, incluso con su geometría en alzado con bastantes cambios de rasantes, debido fundamentalmente a que estas vías ya están consolidadas con edificaciones en sus bordes, y cualquier nuevo cambio para mejorar rasantes plantearía problemas de difícil solución.

3.8.2.2.- En la vía A, de acceso, con un ancho inferior a 6 m., se propone mantener su trazado en planta y alzado, aumentando la sección a 8 m.

3.8.2.3.- En las vías B y C, de comunicación con los Planes Parciales limítrofes, y en la D, de unión entre ellas y con el Puerto Deportivo, se establece una sección de 18 m. ampliando la existente. Al tener en estas vías que colocar los servicios de infraestructura, agua, alcantarillado, etc., el firme se repone totalmente y se construyen las aceras y aparcamientos.

3.8.2.4.- Las vías que corresponden a agrupaciones ya edificadas, como son la 2, 3-1, 3-2, 4-1, 4-2, y 11, se han mantenido también en su trazado en planta y alzado, y al encontrarse en buen estado el firme y el acabado, solamente se prevé la colocación de una capa de rodadura de mezcla asfáltica par aregularizar las obras parciales que haya de realizar como consecuencia de la instalación de algún servicio.



3.8.2.5.- En el viario principal –vías B, C, y D- se ha previsto el mismo firme del Proyecto de Urbanización original de Noviembre de 1987, y que está formado por:

- 5 cm. de mezcla asfáltica tipo D-12.
- 10 cm. de mezcla asfáltica tipo G-20.
- 20 cm. de sub-base granular.

3.8.2.6.- En el resto de las calles nuevas, o que haya que reparar totalmente, se adopta la siguiente solución:

- 8 cm. de mezcla asfáltica tipo D-12 en dos capas.
- 20 cm. de sub-base granular.

3.8.2.7.- En las calles existentes en las que no se actúa, solamente se prevé una capa de rodadura de 4 cm. de mezcla asfáltica tipo D-12.

3.8.2.8.- Las aceras se han proyectado con losetas hidráulica sobre una solera de hormigón de 7 cm., y 15 cm. de sub-base granular.

Peatonales.

3.8.2.9.- El peatonal que discurre por el coste se ha previsto con un pavimento de lajas de piedra natural sobre una solera de hormigón de 7 cm., y 15 cm. de sub-base granular, y con una barnadilla rústica de rollizos de madera.

3.8.2.10.- En los peatonales de los barrancos se propone su compactación y cubrición con grava de machaqueo, pues se prevé su utilización para los paseos a caballo.

3.8.2.11.- El resto de los peatonales se proyecta de 3 m. de ancho y pegados al terreno, con pavimento de hormigón impreso coloreado en forma de lajas.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENZ. 2000
El Secretario.



3.8.3.- ABASTECIMIENTO Y RED DE AGUA POTABLE.

Población prevista.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000 El Secretario.

3.8.3.1.- Partiendo de una superficie media edificada de 100 m²/vivienda, y por tratarse de una urbanización residencial turística, podemos admitir 3 habitantes por vivienda, es decir 3 habitantes por cada 100 m². edificados.

3.8.3.2.- Aplicando estos habitantes a la edificabilidad residencial turística de 283.974 m²., obtenemos un número total de $2.839 \times 3 = 8.517$ habitantes.

3.8.3.3.- No consideramos la edificabilidad comercial y deportiva, ya que no genera habitantes, si bien en los consumos de agua se prevé una dotación para este caso.

3.8.3.4.- En la parte alta, de cesión al Ayuntamiento, los habitantes son $284 \times 3 = 852$, y por tanto en la parte baja serán 7.665 habitantes.

Dotación estimada.

3.8.3.5.- Al tener las zonas verdes privadas (campo de golf) su riego aparte, la dotación que hemos considerado es solamente la de uso doméstico, aunque tomando en cuenta un cierto consumo destinado a los jardines y zonas verdes públicas.

3.8.3.6.- Según la experiencia en la isla, los consumos por habitantes los podemos cifrar:

- Consumo doméstico 100 l/hab./día.
- Riego jardines..... 15 l/hab./día.
- Pérdidas 30%..... 35 l/hab./día.

Dotación total..... 150 l/hab./día.

3.8.3.7.- De los 122.364 m². de espacios libres públicos solo 56.638 m². serán susceptibles de plantaciones de jardines, y el resto se trata de superficies de protección de barrancos.



3.8.3.8.- Con los 15 l./hab./día previstos para jardines se dispone de una dotación de riego de 2 l/m². en los 56.638 m². descritos anteriormente, suficientes para la plantación requerida.

Abastecimiento.

3.8.3.9.- El embalse de cabecera de 150.000 m³. de capacidad, de Aldea Blanca y su conducción de abastecimiento formada por dos tubos de 6 pulgadas hasta el depósito regulador previsto en la cota 130 m., son suficientes para el caudal total previsto para el Plan Parcial.

3.8.3.10.- El consumo diario es de $8.517 \times 0,150 = 1.277$ m³.

3.8.3.11.- El caudal de abastecimiento será de $1.277 \times 1.000/24 \times 60 \times 60 = 14,78$ l/seg. que se alcanza con una de las tuberías de 6 pulgadas existentes.

3.8.3.12.- La parte alta de la urbanización, de cesión al Ayuntamiento, se abastece de la red existente en el Plan Parcial Chafiras 3.

3.8.3.13.- El consumo de la parte baja es de $7.665 \times 0,150 = 1.200$ m³.

3.8.3.14.- Al encontrarse afectado en esta Modificación del Plan Parcial el depósito regulador prefabricado situado en la entrada, y por ser necesaria una capacidad de regulación de al menos 3 días, se propone la construcción de un nuevo depósito regulador de 3.600 m³. de capacidad. Se ha emplazado en la cota 240 m. en la parcela e-11.

3.8.3.15.- Un nuevo depósito regulador, con capacidad para la totalidad de la urbanización, permitirá un mejor control del agua y una mayor calidad en la gestión de explotación del servicio.



El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

Red de distribución.

3.8.3.16.- Se propone la nueva red de distribución aprovechando aquellos ramales que se encuentran en buen estado y cuyo dimensionamiento para el esquema general propuesto es correcto.

3.8.3.17.- Las conducciones se proponen de fundición dúctil centrifugada, de igual o menor costo que las de acero galvanizado del Plan Parcial primitivo, y de mejor comportamiento futuro.

3.8.3.18.- Las redes terciarias se han previsto de polietileno de alta densidad.

3.8.3.19.- Se han dispuesto las correspondientes bocas de incendio con tuberías siempre de diámetro superior a 100 mm.

3.8.3.20.- Asimismo se han dispuesto las correspondientes válvulas de cierre en pozos de registro.

3.8.3.21.- En el Plano de la Propuesta N°. 15 se ha reflejado el esquema de la red de agua potable.

3.8.4.- SANEAMIENTO Y DEPURACION.

Red de aguas negras.

3.8.4.1.- Se ha previsto una red principal desde la rotonda de la Casa Club hasta Pebble Beach Alto que discurre por la vía. A partir de esta zona, atraviesa por el espacio libre público hasta el lateral de Fairways Club y discurre de nuevo por la vía hasta la depuradora. Este colector permite recoger por gravedad todo el saneamiento de la parte situada por encima del mismo.

3.8.4.2.- Desde este colector hacia la costa se han previsto varias redes que recogen la vía del Puerto Deportivo, Pebble Beach Bajo, La Quinta y Ocean Ridge.



Cada una de estas redes vierte a un pozo de bombeo desde el que se impulsa a la red principal mencionada anteriormente.

3.8.4.3.- La dotación estimada es de 100 l/hab./día, equivalente al consumo doméstico.

3.8.4.4.- Se intenta aprovechar las redes existentes que están en buen estado. Los siete pozos de bombeo existentes se acondicionarán de nuevo, construyéndose dos nuevos pozos. Dado el mal estado en que se encuentran los pozos actuales, el acondicionamiento supone, prácticamente, construirlos de nuevo, dotándoles de sus correspondientes bombas, arquetas y cuadros eléctricos.

3.8.4.5.- El Plano N°. 16 de la Propuesta recoge el esquema correspondiente.

Red de pluviales.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNE 2000

El Secretario,

3.8.4.6.- La urbanización se encuentra situada en la zona de menor precipitación de la isla. El caudal específico de crecidas para un período de retorno de 100 años, es de 5 m/seg./km².

3.8.4.7.- Al tener una gran superficie de la urbanización ocupada por el Campo de Golf, la recogida de las aguas pluviales solo se puede considerar de los propios viarios y de las parcelas de las edificaciones.

3.8.4.8.- Se ha previsto una red muy elemental que resuelva el problema de acumulación de agua en el viario mediante conducciones que viertan a los barrancos al mar.

3.8.4.9.- Se ha elegido el sistema separativo, ya que de esta forma funciona mejor la red de alcantarillado de aguas negras, máxime teniendo en cuenta que tiene varios bombeos y posterior depuración.

3.8.4.10.- El Plano N°. 17 de la Propuesta recoge el esquema de la red de aguas pluviales.



Depuración.

3.8.4.11.- Se ha previsto una planta depuradora compacta de oxidación total, denominada también de aireación prolongada, para un caudal diario de 1.000 m³., que consideramos suficientes para la población prevista en este Plan Parcial modificado.

3.8.4.12.- El efluente del alcantarillado llega a la depuradora una vez desbastado con una reja. Después es aireado mediante un dispositivo de insuflación de aire, con un soplante a tiempo programado. El agua fluye después desde la zona de aireación hacia el interior del decantador. Los fangos van fluyendo hacia el fondo y desde allí, mediante bombeo, son reenviados a la zona de aireación para activar los fangos frescos. El agua, por efecto pistón, va subiendo desde la depuradora a un depósito de 500 m³. en donde tiene lugar el tratamiento terciario de cloración, y su posterior impulsión al depósito (charca) de agua de riego del Campo de Golf.

3.8.5.- INSTALACIONES ELECTRICAS.

Redes de media y baja tensión.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENF 2000

El Secretario,

3.8.5.1.- Se ha aprovechado la red actual existente de media tensión que forma un anillo en todo el viario principal sustituyendo solamente un tramo que se encuentra en mal estado con muchos empalmes y a poca profundidad.

3.8.5.2.- Se ha tenido en cuenta un consumo de 5 Kw./vivienda y con un coeficiente de simultaneidad de 0,4 se llega a un consumo total de 5.110 Kw., que equivale a tener una potencia en los Centros de Transformación de 6.000 Kva.

3.8.5.3.- Se propone la ejecución de 6 nuevos Centros de Transformación de 630 Kva. cada uno, distribuidos en las zonas de demanda.

3.8.5.4.- Asimismo se han dispuesto redes de baja tensión desde cada Centro de Transformación a los distintos Lotes.

3.8.5.5.- El Plano N^o. 18 de la Propuesta recoge el esquema de estas redes.



Alumbrado público.

3.8.5.6.- Se han previsto los correspondientes alumbrados públicos en todas las calles nuevas, y en las existentes que no lo tienen, fundamentalmente en las vías principales B, C, y D.

3.8.5.7.- Por tratarse de una zona turístico-residencial se ha previsto un nivel de iluminación pequeño, de 10 lux, sobre las vías secundarias y los peatonales, utilizando farolas de 4 m. En las vías principales el nivel será de 20 lux, para lo que se utilizarán báculos de 8 m. de altura. Las aceras de estas vías se iluminarán independientemente, con el mismo criterio que los peatonales.

3.8.5.8.- El Plano N°. 19 de la Propuesta recoge el esquema de la red de alumbrado.

3.8.6.-TELEFONOS.

3.8.6.1.- Aunque se aprovechan las canalizaciones actuales, previa preparación de las arquetas que están en mal estado, se han previsto nuevas canalizaciones en todo el nuevo viario, y por las calles que no las tienen. El esquema del trazado y su dimensionamiento se ha realizado de acuerdo con la C.T.L.E. y se recoge en el Plano de la Propuesta N°. 20.

3.9.-La ejecución del Plan.

3.9.1.- Tal como establece la Revisión de las Normas Subsidiarias, el Sistema de Actuación adoptado para este Sector 1 es el de Cooperación. El Cabildo Insular de Tenerife, como administración urbanística actuante, ejecutará las obras de urbanización del Sector, previa la aportación por los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria.

3.9.2.- Tras la aprobación de esta Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf, el Cabildo tramitará los correspondientes Proyectos de Urbanización, y el Proyecto de Reparcelación, de resultar necesario.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000
El Secretario.



3.9.3.- La ejecución sustitutoria de las obras de urbanización por el Cabildo no exime, en ningún caso, al promotor del Plan Parcial original de la obligación de los deberes de sufragar íntegramente los costes de la urbanización, ni de los de ceder el suelo destinado a viales, servicios públicos, equipamientos, espacios libres, así como las parcelas destinadas a edificar el diez por ciento del aprovechamiento del Sector.

3.10.- Plan de Etapas.

3.10.1.- La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única Etapa de dos años de duración, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización.



El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario,

4.- CONTENIDO AMBIENTAL

4.1.- La Modificación del Plan Parcial.

4.1.1.- Las condiciones ambientales que se derivan de esta Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf son las mismas a que daba lugar el Plan Parcial original.

4.1.2.- La distribución de los usos, sus intensidades y las tipologías edificatorias son sustancialmente iguales a las que figuraban originariamente. Por otro lado, la fuerte presencia del campo de golf existente, cuyos hoyos rodean las islas de terreno edificables, configura definitivamente el resultado final.

4.1.3.- El único elemento de la estructura del Plan original que varía es el Sistema General de Espacio Libre emplazado en los primeros 20 m. de costa contados a partir de la Línea Marítimo Terrestre, entonces vigente, y que en esta Modificación se mantiene donde aún está disponible como Espacio Libre público, aunque pasándolo a Sistema Local.

4.1.4.- Las características ambientales de esta franja, quedan garantizadas al prohibirse en ellas la edificación, y al incluirse en las obras de urbanización la plantación de la parte que es de dominio público.

4.1.5.- Por lo que se refiere a la parte que en esta Modificación pasa a ser Verde Privado destinado al campo de golf existente, se puede comprobar en la actualidad su indudable calidad ambiental.

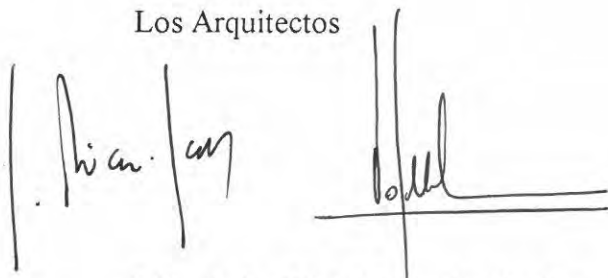
El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENF. 2000
El Secretario.



4.1.6.- Por todo ello, de acuerdo con el Artº. 1.2 del Decreto 35/1995, en esta Modificación no son de aplicación las determinaciones relativas a la calidad ambiental en él contenidas.

Santa Cruz de Tenerife, 25 de Octubre de 1999

Los Arquitectos



Fdº.: Javier Díaz-Llanos La Roche
Vicente Saavedra Martínez

El Ingeniero de Caminos C. y P.



Fdº. José Luis Olcina Alemany

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF

ANEXO A LA MEMORIA

ÍNDICE

0.- INTRODUCCION

0.1.- Justificación y contenido.....

Pág. 2

1.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA

1.1.- Análisis de la información.....

Pág. 3

1.2.- Objetivos y criterios.....

Pág. 5

1.3.- La estructura urbana.....

Pág. 7

1.4.- El sistema viario.....

Pág. 7

1.5.- Los equipamientos.....

Pág. 8

1.6.- El sistema de espacios libres.....

Pág. 9

1.7.- Tipologías de edificación.....

Pág. 10

1.8.- Las Ordenanzas.....

Pág. 10

1.9.- Las infraestructuras.....

Pág. 11

1.10.-La ejecución del Plan Parcial.....

Pág. 11

1.11.-Contenido ambiental.....

Pág. 12

2.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....

Pág. 13

3.- COMPARACIÓN ENTRE EL PLAN PARCIAL ORIGINAL Y LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A.- Comparación de cifras totales de ambos Planes Parciales.....

Pág. 16

B.- Comparación de cifras correspondientes a la zona de la costa que se modifica.....

Pág. 18

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000

El Secretario,



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL AMARILLA GOLF

ANEXO A LA MEMORIA

0.- INTRODUCCION

0.1.- Justificación y contenido.

0.1.1.- Este Anexo se redacta en cumplimiento de lo establecido en el Artº. 58,3 del Reglamento de Planeamiento.

0.1.2.- Su contenido, conforme al referido artículo es el siguiente:

- 1 – Síntesis de la Memoria
- 2 – Resumen de características.

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000
El Secretario



1.- SINTESIS DE LA MEMORIA

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000 El Secretario.

1.1.- Análisis de la información.

1.1.1.- El Pleno del Cabildo de Tenerife, en sendos acuerdos de fechas 28 de Febrero y 1 de Abril de 1997 declaró el incumplimiento del deber legal de urbanización del Plan Parcial Amarilla Golf y, por tanto, extinguido el derecho a urbanizar del promotor del mismo. Al mismo tiempo decidió iniciar el procedimiento para sustituir el sistema de actuación de Compensación por el de Cooperación.

1.1.2.- Por otro lado, y a la vista de que, de acuerdo con los informes técnicos elaborados al efecto, resulta que la urbanización y algunas edificaciones ejecutadas no se han ajustado al planeamiento original, acordó redactar una modificación del Plan Parcial que partiese del reconocimiento exacto de la situación real.

1.1.3.- Considerando que el Plan Parcial original abarca una superficie superior al ámbito de actuación aconsejable, entendió que era preciso dividir en dos Sectores el actual Sector del Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias de S. Miguel Zona 7, sobre el que se proyectó el Plan Parcial original.

1.1.4.- Esta decisión implicaba la necesidad de tramitar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, para lo cual acordó dirigirse al Ayuntamiento de S. Miguel solicitándole que, paralela y coordinadamente con el Cabildo, iniciara el procedimiento para dicha Modificación.

1.1.5.- Esta Modificación Puntual fué redactada, y además de llevar a cabo la división del Sector, alcanza a otras determinaciones con el fin de amparar aquellos aspectos del nuevo Plan Parcial necesarios para no dejar fuera de ordenación lo realmente actuado en los terrenos de Amarilla Golf.

1.1.6.- Estando en estado avanzado la tramitación de la Modificación Puntual, la COTMAC ha aprobado una Revisión de las Normas que recoge íntegramente las determinaciones de la Modificación redactada por el Cabildo.



1.1.7.- El Plan Parcial Amarilla Golf fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias con fecha 11 de Diciembre de 1986, y el Proyecto de Urbanización de la 1ª. Etapa, el 15 de Marzo de 1988 por el Ayuntamiento de S. Miguel.

1.1.8.- El promotor y propietario único de los terrenos fué la Sociedad Mercantil Amarilla Golf and Country Club S.A. y su objetivo fundamental fué el de crear un campo de golf y ordenar los terrenos para edificaciones turísticas.

1.1.9.- La superficie total de la finca es de 1.986.360 m². de los cuales se destinaban 51.400 m². a Sistemas Generales; 366.865 m². a Equipamiento; 647.695 m². al campo de golf; y 587.494 m². a parcelas destinadas a usos Turístico-Residenciales. La edificabilidad total era de 529.583 m². Un nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre ha reducido la superficie de la finca.

1.1.10.- El Sector 1, de los dos en que se ha dividido el Sector original, sobre el que se desarrolla esta Modificación del Plan Parcial tiene 1.214.724 m². Su forma, compleja, comprende tres partes diferenciadas: una, la mayor, destinada a usos Turístico-Residenciales cercana a la costa; otra, claramente pequeña, inmediata a los desarrollos de Las Chafiras, destinada a las parcelas en las que se sitúa el diez por ciento del aprovechamiento; y la tercera constituida por la vía que une las otras dos.

1.1.11.- La infraestructura está incompleta y presenta importantes carencias. Los Planos de Información N^{os}. 6 a 11 recogen el estado actual de la infraestructura. Sin embargo, algunos de sus elementos pueden ser aceptables sin excesivas modificaciones.

1.1.12.- Los Lotes 1 y 2 están contruidos en su casi totalidad. Lo están en parte los Lotes 3, 7, 12, 13 y 16. De las parcelas de equipamiento ha sido edificados la D-1 -que se destina a escuela de golf- la E-4 y la C-3. Existen algunas edificaciones comenzadas y paralizadas en cimentacion. Salvo algún caso aislado, el estado de conservación de la edificación es bueno.

1.1.13.- El campo de golf, de 18 hoyos, tiene un trazado variado y su calidad paisajística es buena. Sin embargo necesita completar las plantaciones y mejorar su

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por el de fecha 26 de noviembre de 1999. Sta. Cruz de Tenerife, a 18. Noviembre. 1999. El Secretario,



mantenimiento. Se riega con agua depurada procedente de la conducción que la transporta desde Santa Cruz.

1.1.14.- La línea costera de la finca es recortada y variada. El mar es fácilmente accesible aunque no existen playas de arena. A lo largo de ella discurre una senda muy adaptada al terreno. Desde el punto de vista paisajístico resultan acertados los hoyos del campo de golf que se han situado paralelos a la costa.

1.1.15.- La línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre que estaba en vigor en el momento de la aprobación del Plan Parcial está en trámite de modificación por una nueva línea probable que se ha emplazado más tierra adentro, y dentro de cuya servidumbre de protección quedan algunas parcelas y edificaciones.

1.1.16.- En el extremo oriental de la costa existen los restos de un puerto deportivo, destruido por la acción del mar, que fue construido por el promotor del Plan Parcial, aunque de forma inadecuada.

1.1.17.- La información que se ha podido obtener sobre la estructura de la propiedad procede del Registro de la Propiedad, ya que el plano Catastral recoge la parcelación del Plan Parcial, la cual, en gran parte de los casos, no se ha mantenido en las transmisiones que se han llevado a cabo.

1.2.- Objetivos y criterios.

1.2.1.- Los objetivos de la Modificación han quedado claramente recogidos en los acuerdos del Cabildo de Tenerife. En el Acuerdo de 28 de Febrero de 1997 se mencionan los siguientes objetivos:

- Satisfacer el interés general que persiguen los instrumentos de planeamiento.
- Satisfacer los intereses de todos los afectados por las circunstancias existentes en aquel ámbito territorial.



El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNE 2000
El Secretario,

- Garantizar que la actuación urbanística pública sea jurídica y económicamente viable.
- Sustituir el sistema de Compensación por el de Cooperación.
- Evitar que la Modificación del Plan Parcial suponga, bajo ningún concepto, incremento de aprovechamiento ni beneficio alguno para los titulares del suelo.

1.2.2.- En el Acuerdo de 1 de Abril de 1997 pueden identificarse estos nuevos objetivos:

- Legalizar, en lo posible, la situación de las edificaciones existentes y de la urbanización susceptible de consolidación.
- Garantizar, en lo posible, los derechos de los propietarios sobre los aprovechamientos materializados manteniendo el mismo nivel edificatorio determinado por el planeamiento.
- Realizar la urbanización en las condiciones adecuadas, acordes con el carácter residencial y turístico predeterminado, asignando las cargas correspondientes en orden a solucionar la situación generada por el incumplimiento de los deberes de cesión y urbanización.

1.2.3.- A partir de estos objetivos se han establecido los siguientes criterios de ordenación:

- Mantener al máximo posible la ordenación del Plan Parcial original.
- Mantener el campo de golf sin afecciones.
- No afectar a ninguna edificación.



El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNE 2000
El Secretario.

- Aprovechar el máximo posible las infraestructuras existentes cuyas características y estado de conservación las hagan utilizables.
- Mantener y reforzar la calidad paisajística de la costa.

1.3.- La estructura urbana.

1.3.1.- Los elementos más significativos de la estructura urbana son los siguientes:

- Las dos vías Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias que atraviesan el Sector; la conexión entre ellas; y la vía de acceso al puerto deportivo.
- La disposición perpendicular a la costa de varios hoyos del campo de golf, con lo que se han evitado las barreras de edificaciones que impiden las vistas lejanas sobre el mar.
- El emplazamiento de las parcelas de tipología de mayor altura a lo largo del lindero oriental.
- La disposición concentrada de los grupos de edificaciones con acceso por raquetas, o en forma lineal, dejando espacios entre ellos de grandes dimensiones donde se emplaza el campo de golf.
- La ubicación, junto a Las Chafiras, de las parcelas destinadas a albergar el aprovechamiento de cesión, junto con el equipamiento que le es anejo.



1.4.- El sistema viario.

1.4.1.- El punto de arranque actual de la vía de acceso es inadecuado, por lo que se propone su modificación para hacerlo coincidir con la prolongación de una de las calles principales del desarrollo de Las Chafiras. Este desplazamiento implica la afección de un depósito circular existente que, aparte de ser desmontable, debe ser sustituido por uno de mayor capacidad.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 20 de noviembre de 2000.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE. 2000
El Secretario.

1.4.2.- Las vías principales tienen una sección de 18 m. compuesta por dos carriles de 3,50 m, dos franjas ajardinadas de 2,50 m., y dos aceras de 3 m. cada una. Esta sección permite independizar el movimiento de los peatones del tráfico rodado, solución menos urbana y más adecuada al carácter de la actuación. Las franjas ajardinadas pueden, en tramos, destinarse a aparcamientos, sin perder las alineaciones de árboles.

1.4.3.- En general, el resto de las vías rodadas nuevas tiene una sección de 12 m. Las vías que conforman las parcelas donde se sitúa el aprovechamiento de cesión, junto a Las Chafiras, tienen 9 m. de ancho.

1.4.4.- La mitad de las plazas de aparcamientos obligatorios se sitúan en las vías, en fila junto a las aceras. La otra mitad deberá resolverse dentro de las parcelas.

1.4.5.- La red de sendas peatonales constituye un elemento esencial del sistema viario. En general, se ha mantenido la del Plan Parcial original. Se le atribuye una especial importancia a la senda peatonal que discurre por la costa que deberá ensancharse en donde sea posible para crear pequeños miradores. La anchura mínima de las sendas será de 3 m. y los pavimentos tendrán carácter natural.

1.5.- Los equipamientos.

1.5.1.- Se ha procurado conservar, en lo posible, los equipamientos tal como figuran en el Plan Parcial original. El Reglamento de Planeamiento, para Planes Parciales destinados a usos terciarios, exige una reserva del 6% de la superficie total para las parcelas de servicios de interés público y social. Las Normas Subsidiarias de S. Miguel establecen una reserva mayor, que se fija en el 7%.

1.5.2.- Dentro de los Planes Parciales con usos terciarios, la situación de este Plan es la Segunda de las previstas en el Reglamento, en la que se incluyen los que tienen usos de vivienda permanente incluidos dentro de los terciarios, que en este caso son, concretamente, turísticos. Por ello, aunque en la parte baja no es preciso detallar los usos obligatorios de cada reserva, en la zona inmediata a Las Chafiras las dotaciones

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 FNE. 2000
(El Secretario.



deben ser las que se exigen para una Unidad Elemental. Todos estos estándares son superados en esta Modificación.

1.5.3.- Se han considerado equipamientos de cesión obligatoria los destinados a Servicios de Interés Público y Social, y el de uso Docente. Los Comerciales y el de uso Deportivo permanecen de propiedad privada.

1.6.- El sistema de espacios libres.

1.6.1.- Tal como con los Equipamientos, se ha procurado mantener los espacios libres del Plan Parcial original. La superficie total de estos espacios supera el 10% obligatorio.

1.6.2.- Una gran parte de la superficie de los espacios libres corresponde a los dos barrancos limítrofes. Su ajardinamiento irá dirigido a potenciar la vegetación natural. La senda peatonal que debe recorrerlos en toda su longitud tendrá que adaptarse al máximo al terreno.

1.6.3.- Se excluyen del sistema de espacios libres de carácter local los terrenos afectos al dominio público comprendidos entre el deslinde probable y el que figura en el Plan Parcial original, y su superficie se traslada junto al Sistema General que la Modificación de las Normas Subsidiarias de S. Miguel, reubicó en la zona de Las Chafiras. La Revisión decidió, posteriormente, suprimir este Sistema General.

1.6.4.- El tratamiento paisajístico de los espacios libres de la costa requerirá especial cuidado y el paseo peatonal con sus ensanchamientos deberá integrarse totalmente en el paisaje.

1.6.5.- El campo de golf tiene una importancia paisajística absoluta y su propietario estará obligado a mantenerlo en buen estado de conservación.



El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 18 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000
El Secretario,

1.7.- Tipologías de edificación.

1.7.1.- El Plan Parcial original establecía tres tipologías de edificación para usos turístico-residenciales, y esta Modificación los mantiene sin cambios. Las dos primeras estarían dentro de la ordenanza de Edificación Alineada a Vial y la tercera, en la de Edificación Abierta. Las edificabilidades son de 0,5 m²./m²., 0,7 m²./m². y 1,4 m²./m²., respectivamente, y la altura, de dos, tres y cuatro plantas.

1.7.2.- El tipo de edificación adoptado para las parcelas donde se sitúa el aprovechamiento de cesión, junto a Las Chafiras, es también el de Edificación Alineada a Vial, con tres plantas de altura y una profundidad máxima de 14 m. Esto permite un patio de manzana de 14 m. de anchura mínima.

1.7.3.- Para el equipamiento se mantiene la tipología de Edificación Abierta, con edificabilidades de 0,20 m²./m²., 0,85 m²./m². y 1,00 m²./m².

1.8.- Las Ordenanzas.

1.8.1.- De acuerdo con los objetivos del Cabildo se ha procurado mantener con el mínimo de cambios las Ordenanzas del Plan Parcial original.

1.8.2.- Algunos de los cambios introducidos lo han sido por exigencia de la COTMAC, y están dirigidos a establecer las categorías y compatibilidades del uso turístico.

1.8.3.- Aunque el acuerdo del Cabildo fija también como objetivo el de “legalizar, en lo posible, la situación de las edificaciones existentes”, en esta Modificación lo que se ha hecho es amparar los derechos que el Plan Parcial original atribuía a cada Lote y parcela.

1.8.4.- Por tanto, no se ha entrado a analizar si, dentro de cada parcela, lo construido está conforme a lo establecido en las Ordenanzas.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 20 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**
El Secretario



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENF 2000
El Secretario,

1.9.- Las infraestructuras.

1.9.1.- En las vías principales es necesario reponer el firme totalmente, mientras que en los correspondientes a agrupaciones edificadas bastará con colocar una capa de rodadura.

1.9.2.- Resulta necesaria la construcción de un nuevo depósito regulador de mayor capacidad, y la instalación, también de una nueva red de distribución de agua potable, aprovechando aquellos ramales que están en buen estado.

1.9.3.- La red de saneamiento separa las aguas negras de las pluviales. Se ha rediseñado la red de aguas negras, aprovechando las redes existentes que están en buen estado. Es sistema de bombeo requiere obras importantes. La nueva planta depuradora será de oxidación total con tratamiento terciario. El agua depurada es impulsada hasta la charca del agua de riego del campo de golf.

1.9.4.- Se aprovecha en gran parte la red de media tensión y se propone la ejecución de seis nuevos Centros de Transformación y, desde ellos, las correspondientes redes de baja tensión.

1.10.- La ejecución del Plan Parcial.

1.10.1.- El Sistema de Actuación es el de Cooperación. El Cabildo, como administración urbanística actuante, ejecutará las obras de urbanización del Sector 1, previa la aportación por los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria. El Cabildo tramitará los proyectos de Urbanización y de Reparcelación, en el caso de ser éste necesario.

1.10.2.- La ejecución sustitutoria de las obras de urbanización por el Cabildo no exime, en ningún caso, al promotor del Plan Parcial original de la obligación de los deberes de sufragar íntegramente los costes de la urbanización, ni de los de ceder el suelo destinado a viales, servicios públicos, equipamientos, espacios libres, así como las parcelas destinadas a edificar el diez por ciento del aprovechamiento del Sector.



1.10.3.- La ejecución del Plan Parcial se realizará en una única Etapa de dos años de duración, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización.

1.11.- Contenido ambiental.

1.11.1.- Esta Modificación del Plan Parcial Amarilla Golf no afecta a las condiciones ambientales del Plan Parcial original, por lo que, de acuerdo con el Artº. 1.2 del Decreto 35/1995, no son de aplicación las determinaciones contenidas en él.

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENF. 2000**
El Secretario,



2.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS

- Superficie total bruta.	
Zona de la costa.....	1.143.409 m ²
Zona de Las Chafiras.....	58.419 “
Vía de acceso.....	<u>12.896 “</u>
TOTAL.....	1.214.724 “
- Superficie total neta.	
Superficie total bruta.....	1.214.724 m ² .
Viario sistemas generales.....	<u>- 42.631 “</u>
TOTAL.....	1.172.093 “
- Superficie total de las parcelas de uso turístico y vivienda..... 345.399 m ²	
- Superficie de las parcelas de equipamiento.	
• De cesión.	
- Servicios de interés público y social.	24.912 m ² .
- Docente.....	<u>7.721 “</u>
TOTAL.....	32.633 “
• Privativas.	
- Comerciales.....	22.506 m ² .
- Deportiva.....	<u>31.060 “</u>
TOTAL.....	53.566 “
- Superficie total de las parcelas de equipamiento..... 86.199 m ² .	
- Superficie total de los espacios libres públicos..... 122.369 m ² .	

El presente documento fue aprobado por el pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 20 de noviembre de 1989. I. Cruz de Tenerife, a ...

El Secretario,



-
$$\frac{\text{Superficie total de los espacios libres públicos.}}{\text{Superficie total neta}} = \frac{122.369}{1.172.093} = 10,04 \%$$

-
$$\frac{\text{Superficie total de las parcelas de equipamiento.}}{\text{Superficie total neta}} = \frac{86.199}{1.172.093} = 7,4 \%$$

- Edificabilidades parciales.

• Turística y vivienda.....	283.974 m2.
• Comercial.....	19.130 “
• Deportivo.....	6.212 “
• Equipamiento de servicios de interés público y social.....	28.896 “
• Espacios libres públicos.....	612 “
• Verde privado.....	<u>4.564</u> “

- Edificabilidad total..... 343.388 “

- Edificabilidad media.

$$\frac{\text{Edificabilidad total}}{\text{Superficie total neta}} = \frac{343.388}{1.172.093} = 0,29 \text{ m2./m2}$$

- Edificabilidad de las parcelas de viviendas de cesión en la zona de Las Chafiras..... 28.400 m²

- Número máximo de unidades turísticas alojativas..... 5.166 m²

- Zona turística de la costa.

• Edificabilidad total..... 300.768 m2.

•
$$\frac{\text{Superficie de espacios libres.}}{\text{Superficie neta de la zona}} = \frac{100.508}{1.100.778} = 9,13 \%$$

•
$$\frac{\text{Superficie de parcelas de equipamiento}}{\text{Superficie neta de la zona}} = \frac{70.829}{1.100.778} = 6,43 \%$$

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a **18 ENE 2000**
El Secretario.



- Plazas de aparcamiento..... 3.007
- Zona de viviendas de Las Chafiras.
 - Edificabilidad total..... 42.622 m2.
 - Edificabilidad en viviendas..... 28.400 m2. = 284 viv.
 - $\frac{\text{Superficie de espacios libres}}{\text{Número de viviendas}} = \frac{21.861}{284} = 76,97 \text{ m2./viv.}$
 - $\frac{\text{Superficie de parcelas docentes}}{\text{Número de viviendas}} = \frac{7.721}{284} = 27,18 \text{ m2./viv.}$
 - $\frac{\text{Superficie edificable parcela de interés público y social}}{\text{Número de viviendas}} = \frac{6.501}{284} = 22,89 \text{ m2./viv.}$
viv.
 - Plazas de aparcamiento..... 426

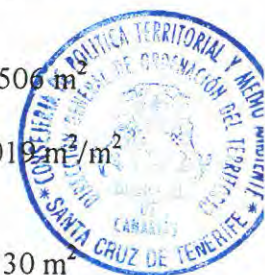
El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 28 de noviembre de 1999.
Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENF 2000
El Secretario,



3.- COMPARACIÓN ENTRE EL PLAN PARCIAL ORIGINAL Y LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A.- Comparación de cifras totales de ambos Planes Parciales

	Plan Parcial original	Modif. del P. Parcial
- Superficie total bruta.....	1.986.360 m ²	1.214.724 m ²
- Sistemas generales		
• Viario.....	21.849 m ² (1)	42.631 m ²
• Espacio libre de la costa.....	29.560 m ²	----
- Superficie total neta.....	1.934.960 m ²	1.172.093 m ²
- Superficie de las parcelas de uso turístico y vivienda.....	587.494 m ²	345.399 m ²
- <u>Superficie parcelas turístico y vivienda</u> Superf. neta.	0,30 m ² /m ²	0,29 m ² /m ²
- Edificabilidad turístico y vivienda.....	405.967 m ²	283.974 m ²
- <u>Edificabilidad turístico y vivienda</u> Superf. neta	0,21 m ² /m ²	0,24 m ² /m ²
- Superficie de las parcelas comerciales.....	27.070 m ²	22.506 m ²
- <u>Superficie parcelas comerciales</u> Superf. neta	0,014 m ²	0,019 m ² /m ²
- Edificabilidad de las parcelas comerciales.....	23.010 m ²	19.130 m ²
- <u>Edificabilidad parcelas comerciales</u> Superf. neta	0,012 m ² /m ²	0,016 m ² /m ²
- Superficie de las parcelas docentes.....	64.966 m ²	7.721 m ²
- <u>Superficie parcelas docentes</u> Superf. neta	0,03 m ² /m ²	0,007 m ² /m ²
- Edificabilidad de las parcelas docentes.....	51.973 m ²	7.721 m ²



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.
 Santa Cruz de Tenerife, a 18/ENE/2000
 El Secretario.

- <u>Edificabilidad parcelas docentes</u>	0,027 m ² /m ²	0,007 m ² /m ²
Superf. neta		
- Superficie de las parcelas de interés público y social	31.842 m ²	24.912 m ²
- <u>Superficie parcela interés público y social</u>	0,016 m ² /m ²	0,020 m ² /m ²
Superf. neta		
- Edificabilidad de las parcelas de interés público y social.....	31.842 m ²	21.175 m ²
- <u>Edific. parcelas interés público y social</u>	0,016 m ² /m ²	0,018 m ² /m ²
Superf. neta		
- Superficie de las parcelas deportivas.....	48.440 m ²	31.060 m ² /m ²
- <u>Superficie parcelas deportivas</u>	0,025 m ² /m ²	0,018 m ² /m ²
Superf. neta		
- Edificabilidad parcelas deportivas.....	9.688 m ²	6.212 m ²
- <u>Edificabilidad parcelas deportivas</u>	0,005 m ² /m ²	0,005 m ² /m ²
Superf. neta		
- Superficie de espacios libres.....	194.547 m ²	122.369 m ²
- <u>Superficie de espacios libres</u>	0,10 m ² /m ²	0,10 m ² /m ²
Superf. neta		
- Superficie de viales (2).....	332.906 m ²	139.609 m ²
- <u>Superficie de viales</u>	0,17 m ² /m ²	0,12 m ² /m ²
Superf. neta		
- Superficie de verde privado.....	647.695 m ²	478.517 m ²
- <u>Superficie de verde privado</u>	0,33 m ² /m ²	0,41 m ² /m ²
Superf. neta		

- (1) En el Plan Parcial original sólo se ha computado como Sistema General una franja de 7 m. de ancho, sea cual sea el ancho de la real de la vía.
(2) Excluidos los Sistemas Generales.



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de número 1359.
Santa Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2008
El Secretario,

B.Comparación de cifras correspondientes a la zona de la costa que se modifica

USO TURÍSTICO Y VIVIENDA

LOTE	SUPERFICIE		TIPO		TIPOLOGIA EDIFICACION		EDIFICABILIDAD				USO			TITULARIDAD	
	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO
1	13.391	13.362	I	I	ALIN.VIAL	ALIN.VIAL	0,5	0,5	6.695	6.681	VIV.UNIF.	MPP	VIV.UNIF.	PRIVADA	MPP
2	27.129	28.832	I	I	"	"	0,5	0,5	13.564	14.416	"	"	"	"	"
3	85.619	83.442	II	II	"	"	0,7	0,7	59.933	58.409	V.UN,PL,RES	TURISTICO	"	"	"
4	15.987	29.961	III	III	ED.ABIERTA	ED.ABIERTA	1,4	1,4	22.382	41.945	RESIDENCIAL	"	"	"	"
5	20.546	4.565	III	III	"	"	1,4	1,4	28.764	6.391	"	"	"	"	"
6	1.554	-	I	-	ALIN.VIAL	-	0,5	-	777	-	VIV.UNIF.	-	"	"	-
7	23.280	24.326	II	II	"	ALIN.VIAL	0,7	0,7	16.296	17.028	V.UN,PL,RES	TURISTICO	"	PRIVADA	"
8	32.981	32.995	II	II	"	"	0,7	0,7	23.087	23.096	"	"	"	"	"
9	6.128	-	I	-	"	"	0,5	-	3.064	-	VIV.UNIF.	-	"	"	-
10	3.600	3.614	II	II	"	ALIN.VIAL	0,7	0,7	2.520	2.530	V.UN,PL,RES	TURISTICO	"	PRIVADA	"
11	4.416	4.469	II	II	"	"	0,7	0,7	3.091	3.128	"	"	"	"	"
12	18.660	25.920	III	III	ED.ABIERTA	ED.ABIERTA	1,4	1,4/1,1	26.124	31.704	RESIDENCIAL	"	"	"	"
13	27.098	18.268	I	I	ALIN.VIAL	ALIN.VIAL	0,5	0,5	13.549	9.134	VIV.UNIF.	VIV.UNIF.	"	"	"
16	12.144	13.463	II	II	"	"	0,7	0,7	8.501	9.424	V.UN,PL,RES	TURISTICO	"	"	"
17	33.729	35.558	II	II	"	"	0,7	0,7	23.610	24.891	"	"	"	"	"
20	6.109	5.485	I	I	"	"	0,5	0,5	3.064	2.742	VIV.UNIF.	VIV.UNIF.	"	"	"
-	-	8.111	-	I	-	"	-	0,5	-	4.055	-	-	"	-	"
	332.371	332.371							295.011	466.574					

PPO: Plan Parcial original

MPP: Modificación del Plan Parcial

El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.

Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENF 2000

El Secretario,



EQUIPAMIENTO COMERCIAL

PARCELA	SUPERFICIE		TIPO		TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD				USO			TITULARIDAD			
	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	MPP	COEFICIENTE		M2 TECHO		PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	MPP	
							PPO	MPP	PPO	MPP							
C-3	7.340	9.005	IV	IV	ABIERTA	ABIERTA	0,85	0,85	6.239	7.654	COMERCIAL	COMERCIAL	PUBLICA	PUBLICA	MPP	PRIVADA	
C-4	7.070	7.062	"	"	"	"	"	"	6.009	6.003	"	"	"	"	"	"	"
-	-	2.199	-	"	-	"	-	"	-	1.869	-	"	"	-	"	"	"
-	-	1.990	-	"	-	"	-	"	-	1.691	-	"	"	-	"	"	"
-	-	2.250	-	"	-	"	-	"	-	1.913	-	"	"	-	"	"	"
	14.310	27.458							12.243	19.130							

EQUIPAMIENTO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

E-0	144	-	IV	IV	ABIERTA	-	0,85	122	-	-	I.PUB.Y SOC	-	PUBLICA	PUBLICA
E-1	3.480	-	"	-	"	-	"	2.958	-	-	"	-	"	"
E-2	1.870	-	"	-	"	-	"	1.590	-	-	"	-	"	"
E-3	2.080	7.151	"	IV	ABIERTA	ABIERTA	0,85	1.768	6.078	-	"	I.PUB.Y SOC.	"	"
E-4	1.720	-	"	-	"	-	"	1.462	-	-	"	-	"	"
E-5	2.160	4.763	"	IV	ABIERTA	ABIERTA	0,85	1.836	4.049	-	"	I.PUB.Y SOC.	"	"
E-6	2.400	-	"	-	"	-	"	2.040	-	-	"	-	"	"
-	-	5.349	-	IV	ABIERTA	ABIERTA	0,855	-	4.547	-	-	I.PUB. Y SOC.	-	"
	13.854	17.283						13.776	14.574					

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

D-1	e-7	31.969	IV	IV	ABIERTA	ABIERTA	0,2	6.212	6.212	6.212	DEPORTIVO	DEPORTIVO	PUBLICA	PUBLICA	PRIVADA
-----	-----	--------	----	----	---------	---------	-----	-------	-------	-------	-----------	-----------	---------	---------	---------



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2009. Sta. Cruz de Tenerife, a 18 ENE 2000. El Secretario,

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

PARCELA	SUPERFICIE		TIPO		TIPOLOGIA EDIFICACION		COEFICIENTE		EDIFICABILIDAD		USO			TITULARIDAD		
	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	MPP	PPO	ESP. LIBRE	ESP. LIBRE	MPP	PPO	MPP
V-1			3.520	6.894	V		C.JARDÍN					ESP. LIBRE	ESP. LIBRE		PÚBLICA	MPP
V-2			1.000	-	"		"					"	"		"	"
V-3			5.133	23.064	"	V	C.JARDÍN					"	"		"	"
V-4			6.697	13.411	"	"	"					"	"		"	"
V-5			4.900	7.996	"	"	"					"	"		"	"
V-6			4.100	5.019	"	"	"					"	"		"	"
V-7			4.670	8.216	"	"	"					"	"		"	"
V-8			3.120	4.260	"	"	"					"	"		"	"
V-9			4.680	-	"	-	"					"	"		"	"
V-10			10.781	24.742	"	V	C.JARDÍN					"	"		"	"
V-17(*)			5.700	4.427	"	"	"					"	"		"	"
V-4			-	799	-	"	"					-	"		-	"
V-8			-	1.680	-	"	"					-	"		-	"
			54.361	110.503				0,005	0,005	372	502					

* Sólo la parte comprendida en la zona que se modifica

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

			478.291	478.517	V	V	C.JARDÍN	C.JARDÍN	0,095	0,095	4.564	4.564	ESP. LIBRE	ESP. LIBRE	PRIVADA	PRIVADA
--	--	--	---------	---------	---	---	----------	----------	-------	-------	-------	-------	------------	------------	---------	---------

VIALES (*)

			209.351	161.234											PÚBLICA	PÚBLICA
--	--	--	---------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	---------

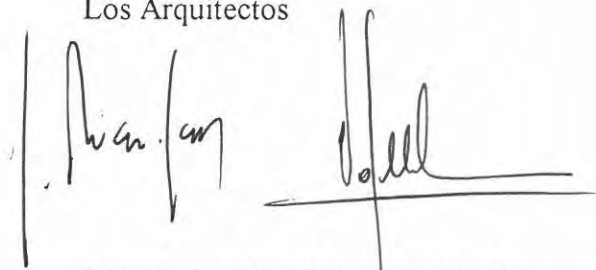
(**) Incluyendo los sistemas generales



El presente documento fue aprobado por el Pleno de esta Corporación por acuerdo de fecha 26 de noviembre de 1999.
 Sta. Cruz de Tenerife, a 18 de ENERO de 2000
 El Secretario

Santa Cruz de Tenerife, 25 de Octubre de 1999

Los Arquitectos



Fdº.: Javier Díaz-Llanos La Roche
Vicente Saavedra Martínez

El Ingeniero de Caminos C. y P.



Fdº. José Luís Olcina Alemany

El presente documento fue aprobado
por el Pleno de esta Corporación por acuerdo
de fecha 26 de noviembre de 1999.
Santa Cruz de Tenerife, a **18 ENE. 2000**
El Secretario,

