

Decreto de 1989 -

Los Llanos de Aridane 3 Fucero

CAPITULO 0. ANTECEDENTES

*[Handwritten signature]*

28 de

90



1. OBJETO Y CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, en adelante L.S., es obligación de los Ayuntamientos revisar cada cuatro años el programa de actuación contenido en el Plan General. Dicha revisión será aprobada por la Corporación Municipal, previa información pública por el plazo de un mes, que se anunciará en el Boletín Oficial de la provincia.

No obstante, si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la formación de los Planes.

En cumplimiento de este precepto legal se redacta a instancias del Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane este documento, correspondiente a la revisión del programa de actuación del Plan General aprobado por la Comisión Regional de Urbanismo con fecha 17 de octubre de 1.983, una vez cumplimentado el primer cuatrienio de su periodo de vigencia.

Por otra parte, con fecha 16 de junio de 1.987 fué aprobada una Modificación del Plan General, cuya motivación se encuentra en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de veintisiete de diciembre de 1.984, haciéndose eco del iniciado desarrollo turístico de la isla de La Palma y que, básicamente, se concreta en la previsión y ordenación de este desarrollo en el área comprendida entre Todoque y el lindero con Fuencaliente en sentido norte-sur y entre los linderos con Tzacorte y el borde del acantilado sobre la costa de Puerto Naos y la carretera general en sentido poniente-naciente. La independencia formal de la Modificación y en particular de su Programa de Actuación, condicionado en su momento al largo proceso de tramitación a que fué sometido exige, en estos momentos, una refundición y coordinación de los Programas del Plan General y de su Modificación, extremo este que se contempla en el artículo 161 de las Normas Urbanísticas de este último cuando dispone:



"Dada la práctica coincidencia temporal de la ejecutividad de la aprobación definitiva del Plan General Modificado, con la revisión, a los cuatro años, del programa de actuación contenido en el Plan General, deberá realizarse - una inmediata adecuación de ambas circunstancias y si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo urbanizable programado, esta revisión, conforme previene el artículo 48.2 L.S., deberá completarse con las determinaciones y documentos exigidos para este suelo que no estuvieran ya incluidos en el Plan, y se sujetará al trámite establecido en el artículo 49.1 -- L.S.

Se entiende la adecuación de etapas a que se refiere el número anterior, comprensiva del Plan General como un conjunto y por lo tanto aplicable la revisión del suelo urbanizable al propio Modificado.

La clasificación, en su caso, del suelo urbanizable programado en la revisión del programa de actuación deberá adoptar la misma concepción de este Plan Modificado, dándole carácter opcional en la aprobación inicial para convenir con los promotores el desarrollo de los Planes Parciales con base a las precisas garantías sobre la viabilidad económico-financiera de la actuación".

Como consecuencia de ello, aparece clara la función de este documento como revisión y coordinación de los programas de actuación del Plan General y su Modificado, y la remisión expresa a las pautas precisas para la programación de nuevos sectores.

A estos efectos, se formula un primer capítulo de análisis de las determinaciones y cumplimiento del programa en el primer cuatrienio, así como de las nuevas circunstancias que puedan plantearse en la actualidad. El Capítulo segundo expresa el contenido del programa para los próximos cuatrienios y las determinaciones que de conformidad a los artículos 3º y siguientes del Reglamento de Planeamiento sean de aplicación a los nuevos sectores del suelo urbanizable programado.

## CAPITULO I. ANALISIS DE LA SITUACION EXISTENTE

### 1.- EVOLUCION DE LOS PARAMETROS POBLACIONALES Y ECONOMICOS EN EL MUNICIPIO

A efectos de comprobar la evolución de las previsiones de población y presupuestos municipales en el cuatrienio, y conforme el mismo esquema y nivel de aproximación empleado en el Plan General de 1.984, resulta:

año	presupuesto ordinario de ingresos	población de derecho	ingreso per capita
1.982	183.313.000	15.892	11.535
1.983	217.471.000	16.164	13.454
1.984	233.331.500	16.494	14.146
1.985	347.604.833	16.775	20.721
1.986	321.000.000	16.088	19.953
1.987	375.971.000	--	--

De ello se deduce que si bien la población no ha alcanzado el ritmo de crecimiento previsto, hallándose en 1.986 en 16.088 habitantes frente los -- 18.325 habitantes previstos, el crecimiento de los ingresos municipales -- per capita ha alcanzado una tasa del orden del 15 por ciento anual acumulativo, tasa que aún corregida por los índices correspondientes de depreciación de la moneda resulta algo superior a la prevista.

Como consecuencia de ello, cabe deducir que las referencias económicas en -- las que debe acotarse esta propuesta de revisión, son del mismo orden que las apuntadas al inicio del cuatrienio.

### 2.- CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACION

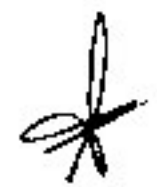
Con el mismo orden programativo establecido en el programa de actuación del Plan General, se diferencian las partidas en él contempladas con los conceptos de "en tramitación, en ejecución y terminadas", de ello resulta:

#### 2.1. Sistemas generales.

a) sistema general de areas libres

a<sub>1</sub>) primera etapa, no iniciada





a<sub>2</sub>) segunda etapa

- en tramitación: - primera fase de actuación en el parque del Santuario de la Virgen de Las Angustias.
- terminadas: - adquisición del area libre del barranco del Horno, con una superficie de 8.000 m<sup>2</sup>.

b) sistema general de equipamiento comunitario:

b<sub>1</sub>) primera etapa:

- en tramitación: - adquisición de terrenos para zona de aparcamientos con una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.
- ampliación del cementerio de Las Manchas.
- en ejecución: - primera fase de actuación en el polideportivo municipal.

b<sub>2</sub>) segunda etapa:

- en ejecución: - ampliación de la escuela de formación profesional.

c) sistema general de infraestructura viaria:

c<sub>1</sub>) primera etapa:

- en tramitación: - prolongación de la avenida Enrique Mederos hasta su enlace con la vía de circunvalación, con una longitud de 400 m. y 22 m. de sección.
- en ejecución: - vía de enlace entre Enrique Mederos y Jarra Canaria por el polideportivo, con longitud de 380 m. y 20 m. de sección.

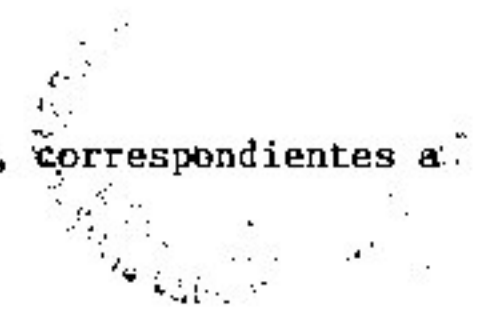
c<sub>2</sub>) segunda etapa:

- en tramitación: - enlace entre la carretera de Puerto Naos y avenida de Buen Paso por el barranco de Tenisca, con 230 m. de longitud y 17 m. de sección.

2.2. Suelo urbanizable programado.

Los planes parciales comprendidos en la primera etapa, correspondientes a los sectores:

- R<sub>1</sub>, en el area inmediata al Nor-este del Casco







- R<sub>2</sub>, en el area inmediata al Este del Casco
- R<sub>4</sub>, en el area inmediata al Sur-Oeste del Casco
- I<sub>1</sub>, en la zona industrial al este de la montaña de Tenisca
- T<sub>2</sub>, en Puerto Naos.

cuentan todos con plan parcial redactado y presentado en el Ayuntamiento, si bien no tramitados a excepción del de Puerto Naos, que se inicia ahora, después de la modificación de que fue objeto por el Plan General Modificado.

### 2.3. Actuación en suelo urbano.

#### a<sub>1</sub>) primera etapa:

- en tramitación: - calle primera transversal a la Avenida Vizconde de Buen Paso, en el polígono B. Centro.
- area anexa a la carretera de Puerto Naos, en el Polígono de Puerto Naos.
- en ejecución: - calle transversal a Dr. Fleming por el polideportivo, en el polígono B. Centro.

#### a<sub>2</sub>) segunda etapa:

- en tramitación: - prolongación norte calle del Angel, en el polígono 1.

El resto de las obras o partidas no especificadas, no han iniciado todavía la tramitación consecuente para su realización.


Como consecuencia de ello resulta evidente al escaso cumplimiento de las previsiones del Plan en este periodo. A efectos meramente comparativos y en términos económicos resulta que las inversiones municipales en sistemas generales y en suelo urbano han alcanzado el 23% de sus previsiones, si bien ello deba entenderse en términos meramente teóricos en función de las valoraciones y fuentes de financiación previstas en el Programa.

En el suelo urbanizable la falta de desarrollo de los planes parciales puede buscarse en la crisis del sector agrícola que paralizó el ímpetu de desarrollo de los primeros años ochenta. La falta de una rentabilidad alta en las operaciones urbanísticas ha llevado a la Administración a una situación de bloqueo en las negociaciones con los particulares, especialmente compli-



cadras por la gran fragmentación de la propiedad del suelo. Tan solo los -  
sectores turísticos de la zona de Puerto Naos no han sufrido tan directa--  
mente estas consecuencias, hallándose actualmente en tramitación.





## CAPITULO II. PROPUESTA DE REVISION

### 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

En la línea de lo hasta aquí expuesto, la revisión del programa de actuación se formula de conformidad a los niveles siguientes:

- a) la revisión del programa del Plan de 1.984
- b) la remisión a un mismo programa del correspondiente al Plan General de 1.984 y del contenido de su Modificación de 1.987.
- c) la introducción de pequeñas modificaciones que de ello puedan deducirse.

En relación al primer nivel, es decir, la revisión del Plan de 1.984, ha de partirse de unos objetivos y estrategias que se estiman siguen siendo válidos ante una situación que no ha evolucionado en demasía pero que, ahora más que antes, ante la efectividad de un lanzamiento del desarrollo turístico, debe alcanzar mayor actividad. A estos efectos, cabe recordar -- muy someramente los objetivos del Plan que pretendían básicamente forzar -- una política municipal de gestión de suelo apto para edificar a fin de superar la escasez de mercado imperante y contraponer así un desarrollo urbano ordenado a los procesos de edificación marginal que iban apareciendo. -- Es evidente el enorme esfuerzo que cualquier propuesta de este tipo conlleva. Para ello se propuso incentivar la iniciativa privada a partir de actuaciones públicas en el suelo urbanizable programado, en las áreas más -- anexas al Casco principal y de mayor accesibilidad. Por otra parte, las -- actuaciones aisladas tenían por objeto el rellenar los espacios vacíos existentes en el suelo urbano y mejorar las condiciones de equipamiento del Casco principal y los núcleos exteriores, así como las condiciones de accesibilidad a estos. A fin de reducir costos, las obras de urbanización debían programarse a partir de una fase mínima inicial susceptible de posterior desarrollo.

Aceptadas estas propuestas, debe tenerse en cuenta la obligación en la que se halla la Administración de expropiar todos aquellos terrenos afectos al dominio público y no susceptibles de cesión por medio de la reparcelación, conforme estipula el artículo 69 L.S., al estar ya en vías de finalización el plazo de los cinco años previsto en dicho artículo y cuya repercusión -- económica era importante en ambas etapas. En función de todo ello, la pro



puesta de revisión en suelo urbano y en los sistemas generales anexos supondría el desplazamiento en el cuatrienio de las dos etapas inicialmente previstas, una vez deducidas las partidas ya ejecutadas y trasladadas, en todo caso, a la nueva primera etapa las obligaciones expropiatorias en esta clase de suelo.

La revisión del programa en el suelo urbanizable programado se halla sujeta a dos principios legales. En primer lugar, el respeto a los derechos adquiridos por los particulares en los términos previstos por el artículo 87 L.S., cuando dispone que la modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones establecida por los Planes podrá dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de estos. En segundo lugar, deberá cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 159 del Reglamento de Planeamiento, es decir:

*Handwritten signature/initials*

"Cuando la modificación del Plan General llevase consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores del mismo, será preciso fijar nuevamente sus respectivos aprovechamientos medios, así como el del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo hubiere de efectuarse -- dentro del mismo cuatrienio, excluyendo aquellos sectores que tuviesen -- aprobado su correspondiente Plan Parcial"

En este marco de referencias la situación del suelo urbanizable programado podría remitirse a:

*d*

a) los planes parciales de los sectores de la zona de Puerto Naos se hallan actualmente en fase de tramitación, por lo que cabría conceptuarlos en el supuesto excepcional del artículo antes citado


*e*

b) los planes parciales de los sectores R<sub>1</sub> y R<sub>2</sub>, incluidos en la primera etapa del programa de actuación del Plan General se hallan redactados, habiéndose producido una intervención de GESTUR para la gestión del primero. Situación análoga plantearía el Plan del Sector Industrial.

*f*

c) los sectores R<sub>3</sub> y R<sub>5</sub> cubren unas áreas periféricas al casco urbano de difícil desarrollo, tanto por su posición relativa, fragmentación de la propiedad y muy especialmente escaso aprovechamiento. No obstante, su programación en la segunda etapa aconseja su mantenimiento hasta una previsible futura descalificación.





Ante esta situación cabe plantear una solución simple en la prórroga del programa, basada en esa supuesta esperanza del desarrollo turístico que actúa de impulsor en el ámbito residencial, si bien ello quedaría remitido a una etapa única de cuatro años.

La aplicación del aprovechamiento medio se plantea en el Plan de 1.984 a partir de la homogeneización de los aprovechamientos de los sectores en cada etapa y la inclusión en ellos de las cesiones correspondientes a los sistemas generales. Ello venía justificado como hipótesis de partida tanto por la propia estructura urbanística propuesta como por las grandes diferencias socio-económicas existentes entre los ámbitos territoriales del Centro y de Puerto Naos. La Modificación del Plan General adopta esta teoría planteando una homogeneización teórica de sus sectores respecto a los del Plan inicial.

En esta línea, el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 159 del Reglamento de Gestión, se remite a la aplicación única de un aprovechamiento medio equivalente entre sectores, obtenida por la aplicación de coeficientes teóricos de homogeneización a efectos meramente urbanísticos.

Finalmente, del conjunto de esta propuesta resultará directamente la coordinación de los programas del Plan inicial y su modificado mediante su simple identificación temporal, toda vez que sus diferencias estructurales e intrínsecas son lo suficientemente amplias para implicar ámbitos distintos con estrategias distintas y cuya consecución deberá resolverse en ellos mismos.

## 2. ALTERNATIVAS DE PROGRAMACION

El Plan General Modificado planteó en el suelo urbanizable no programado la teoría de ofrecer una opción de Programa de Actuación anticipado, consistente en la posibilidad de aceptar la programación de determinados sectores, mediante la suscripción de un convenio urbanístico con los propietarios, durante la información pública del Plan, que garantizara la aceptación por parte de éstos del desarrollo del Plan Parcial con los mayores compromisos y garantías que fueran inherentes al Programa de Actuación y especialmente los compromisos de financiación del equipamiento general sectorial que, conforme el Plan, fueran asignados al promotor. Habiéndose pre-

*[Handwritten mark]*

sentado diversas propuestas, se incluyeron como suelo urbanizable programado en la aprobación provisional, quedando el resto de la denominada programación óptima como suelo no programado y el suelo opcional como no urbanizable, remitiéndose éste, en su caso, a una modificación posterior del -- Plan a efectos de su clasificación.

*mas el a.*  
Hallándose actualmente en redacción los Planes Parciales que desarrollan el suelo urbanizable programado del Plan Modificado, se replantea la oportunidad de volver a aplicar esta teoría a fin de poder contemplar una apetencia de accesibilidad a la costa, puesta de manifiesto por los promotores de la zona sobre-litoral y poder incorporar determinadas fincas que, en su día y por razones de propiedad, no se pudieron incluir.

A estos efectos, cabe incluir con esta teoría de programación opcional, el sector del suelo urbanizable no programado contemplado en el Plan General entre Puerto Naos y el Charco Verde y el sector del Plan General Modificado que completa la denominada área A, T-5. En ambos casos, sus condiciones de aprovechamiento serían las del General correspondiente, remitiéndose en su procedimiento a lo previsto en el artículo 161.4 de las Normas Urbanísticas del Plan Modificado.

Por lo que se refiere a este último sector, el completar su programación es de gran importancia, en orden al desarrollo turístico previsto en el Plan General Modificado, ya que de aceptarse en las condiciones propuestas, se podrá ejecutar el Campo de Golf completo, superando la actual limitación a la mitad del mismo. Tal y como se especifica en el art. 158 de las Normas del Plan General: este suelo urbanizable no programado "cumplirá las mismas condiciones establecidas para el suelo urbanizable programado, referidas al conjunto de la unidad" y su incorporación al suelo programado "supondrá la participación proporcional a las cargas de planeamiento" y "tendrá carácter prioritario".

En relación a la costa, donde se ha producido una renovada demanda, la programación propuesta se centra entre los recientes desarrollos turísticos -- del área urbana de Puerto Naos, en la Punta del Pozo, donde se construye actualmente un hotel y aparthotel anexo y el correspondiente al Plan Parcial de Charco Verde, en ejecución.

✍

La efectividad de esta última programación supone, por otra parte, la oportunidad de completar la gran aportación de equipamiento turístico del Sobrelitoral (Golf y Parque Acuático) con el Puerto Deportivo de Charco Verde, que se plantea como condición a la programación de este área (y a la que sumará en el futuro el gran centro cultural-auditorio para conciertos, salas de exposiciones, etc.- contemplado en el esquema orgánico del Plan General). Todo ello con el complemento propio de la playa de Puerto Naos, con un centro recreativo, sistema general.

Sometido este documento a información pública previa conforme a lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, fueron formulados sendos convenios urbanísticos referentes a los sectores T-5<sub>2</sub> y una parte del T-7 -- que constituye el T-7<sub>1</sub> a la vez que se han redactado los respectivos Planes Parciales a efectos de su tramitación simultánea. Por ello, y entendiendo que han sido suficientemente cumplimentados los objetivos de la concertación previa propuestos, se recogen ya estos sectores como suelo urbanizable programado, manteniéndose como no programado el resto del Sector T-7, que cumple las condiciones previstas en el apartado 2) del punto 4.1 de este documento.

El hecho de que esté redactada en la actualidad la mayoría de los Planes parciales que comprende el suelo urbanizable programado, induce a introducir los pequeños reajustes producidos en algunos casos en sus superficies en planos de mayor escala.

### 3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

De conformidad a lo expuesto en los epígrafes anteriores, los sectores comprendidos en cada una de las etapas de este nuevo Programa de Actuación son los que a continuación se relacionan, con indicación de sus determinantes básicos que, en todo caso y en lo aquí no especificado, se remiten a lo previsto en el Plan General, conforme el Texto Refundido del que toma conocimiento la Consejería de Política Territorial por Orden de 14 de marzo de 1.988.

En relación a los sectores que configuran las áreas T-5 y T-7 y a fin de posibilitar su desarrollo por Planes Parciales independientes a la vez que se garantiza su coherencia interna y continuidad de los trazados viarios a nivel local, los Planes Parciales deberán incorporar a nivel de esquema la conexión viaria en la ordenación del conjunto del área, contemplando la tipología y la continuidad y recorridos de la red, sin perjuicio de acreditar cada uno de ellos las adecuadas características y capacidades de la misma.



Es en todo caso preceptiva la dotación de los servicios al Subsector sur del T-5<sub>2</sub> desde el sector T-5<sub>1</sub>, con la consiguiente participación proporcional en los costos correspondientes.

Por lo que se refiere al área A, en la que se integran los sectores T-5<sub>1</sub> y T-5<sub>2</sub>, la ordenación de éstos se completa con lo dispuesto en el punto ~~3.57~~ sobre el sistema general de espacios libres. *donde*

Por lo que se refiere a la edificabilidad asignada al equipamiento turístico, se entiende que podrá disponerse dentro de su propio ámbito, distribuyendo el aprovechamiento de los dos sectores coordinadamente para la explotación conjunta del campo de golf.

### 3.1. Primera etapa

Comprende los sectores del CENTRO conforme el Plan General:

#### 1) Sector R-1

\* características: comprende la ampliación hacia el norte del núcleo viejo de Los Llanos, hasta el barranco del Horno de la Teja. La estructura viaria que se propone es de malla rectangular apoyada en la prolongación de la vía de la Jarra Canaria, con edificación cerrada colectiva y vivienda unifamiliar en hilera. La altura máxima es de tres plantas.

* superficie total de la actuación	9,47 Hs.
- sistemas generales, vías	1,9 Hs.
- superficie neta del sector	7,57 Hs.

#### \* condiciones de aprovechamiento sector neto:

(deducidos sistemas generales)

- coeficiente de volumen	0,812 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- densidad en viviendas	65 viviendas/Ha
- dotaciones, conforme Reglamento de Planeamiento.	

#### \* condiciones de aprovechamiento bruto:

- coeficiente de volumen	0,664 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- densidad en viviendas	51,5 viviendas/Ha
- aprovechamiento medio	0,3 ud/m <sup>2</sup>



2) Sector R-2

\* características: corresponde a la zona denominada de La Carrilla, situada al norte de la avenida Viera y Clavijo. El tipo de edificación corresponde al de edificación cerrada o abierta con altura máxima de cuatro plantas. Deberá prever la ampliación de la escuela de Formación profesional y unas áreas para uso docente con carácter polivalente, al estar cubiertas las necesidades en el horizonte del Plan.

* superficie total de la actuación	13,75 Hs.
- sistemas generales, vías	1,0 Hs.
- superficie neta del sector	12,75 Hs.
* condiciones de aprovechamiento sector neto:	
- coeficiente de volumen	0,750 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- densidad de viviendas	60 viviendas/Ha
- dotaciones, conforme Reglamento de Planeamiento	
* condiciones de aprovechamiento bruto:	
- coeficiente de volumen	0,693 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- densidad en viviendas	55,5 viviendas/Ha
- aprovechamiento medio	0,3 ud/m <sup>2</sup>

3) Sector R-3

\* características: comprende el área situada al sur de la montaña de Tenisca hasta el barranco, completando la estructura aparecida en la ladera oeste de la montaña y enlazándola con la carretera de Puerto Naos. Incorpora el área libre que complementa el parque urbano ubicado en la montaña y la faja verde de protección del barranco o paseo peatonal que se establece enfrente al parque Antonio Gomez. El tipo de edificación es cerrada con tres plantas de altura.

* superficie total de la actuación	6,25 Hs.
- sistemas generales, áreas libres	2,70 Hs.
- superficie neta del sector	3,55
* condiciones de aprovechamiento sector neto:	
- coeficiente de volumen	
edificación residencial	0,937 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- densidad en viviendas	75 viviendas/Ha.
- dotaciones: dada la escasa magnitud de la actuación se concentra en la zona verde anexa al barranco, con una superficie de 8.500 m <sup>2</sup> .	

\* condiciones de aprovechamiento bruto



- coeficiente de volúmen	
edificación residencial	0,532 m2/m2
- densidad en viviendas	52,6 viviendas/Ha
- aprovechamiento medio	0,3 ud/m2

4) Sector R-4

\* características: complementa la ordenación establecida en el suelo urbano al sur de la avenida Manuel de Falla y oeste de la montaña de Tenisca, posibilitando una vía de circunvalación y la ubicación del Instituto de Argüal. El tipo de edificación es de construcción cerrada o abierta con altura máxima de tres plantas. En el inicio de la calle Guayafanta y colindante a los terrenos del Instituto se respetarán las palmeras existentes, bien sea como espacio libre público o privado, anexo a edificación aislada, a cuyos efectos deberá contemplarse la ordenación de los volúmenes colindantes en el Plan parcial que lo desarrolle o a través de un estudio de detalle.

* superficie total de la actuación:	6,2 Hs.
- sistemas generales, B.U.P.	1,3 Hs.
- superficie neta del sector	4,9 Hs.

\* condiciones de aprovechamiento sector neto:

- coeficiente de volúmen	0,875 m2/m2
- densidad en viviendas	70 viviendas/Ha
- dotaciones, conforme el Reglamento de Planeamiento.	

\* condiciones de aprovechamiento bruto:

- coeficiente de volúmen	0,675 m2/m2
- densidad en viviendas	54,00 viviendas/Ha
- aprovechamiento medio	0,3 ud/m2

5) Sector R-5

\* características: complementa el núcleo urbano al norte de la avenida Enrique Mederos, aportando las dotaciones de aparcamientos propias del campo de futbol y la vía de circunvalación exterior. La edificación es abierta o cerrada con altura máxima de cuatro plantas.

* superficie total de la actuación:	4,0 Hs.
-------------------------------------	---------

- sistemas generales, vías	3 Hs.
aparcamientos	0,4 Hs.
ampliación campo de futbol	0,4 Hs.
- superficie neta actuación	1,9 Hs.

\* condiciones de aprovechamiento sector neto:

- coeficiente de volúmen	0,937 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- densidad en viviendas	75 viviendas/Ha
- dotaciones, dada las características de la actuación se establece una reserva para áreas libres de 18 m <sup>2</sup> /vivienda.	

\* condiciones de aprovechamiento bruto:

- coeficiente de volúmen	0,445 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- densidad en viviendas	35,6 viviendas/Ha
- aprovechamiento medio	0,3 ud/m <sup>2</sup>

6) Sector I-1

\* características: se establece como dominante el uso de industrias de categoría media así como el de almacenes, en edificación abierta.

* superficie total de la actuación	12,5 Hs.
* aprovechamiento (el sector no comprende sistemas generales):	
- coeficiente de volúmen	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- dotaciones	
áreas libres	10%
equipamiento	4%
- aprovechamiento medio	0,3 ud/m <sup>2</sup>

7) Nucleo exterior de Tajuya ?

Programado condicional a una actuación municipal en segunda etapa, si no se desarrolla en la primera por la iniciativa privada.

\* características: comprende la actual urbanización y los terrenos inmediatos anexos, a fin de regularizar su configuración y posibilitar las dotaciones de equipamiento.

* superficie total de la actuación	10,60 Hs.
* aprovechamiento (el sector no comprende sistemas generales):	
- coeficiente de volúmen	0,31 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- densidad	25 viviendas/Ha
- dotaciones :	
- áreas libres	10%
- equipamiento	6%
- aprovechamiento medio	0,3 ud/m <sup>2</sup>

3.2. Primera y segunda etapa.

Comprende los sectores de las áreas LITORAL Y SOBRELITORAL, conforme al Plan

2) Sector T-5<sub>1</sub>

\* características: comprende la bolsa de terrenos situada en el extremo - sur del Término Municipal junto al lindero con Fuencaliente. Su ordenación se estructura alrededor del campo de golf como elemento justificativo. El 15% mínimo de su edificabilidad se destinará al uso específico de hotel, categoría mínima 4 estrellas, 4 plantas máxima altura. El resto, 2 plantas. Debe garantizar la adecuada conexión a sus viales y servicios del subsector del Plan Parcial T-5<sub>2</sub>.

\* condiciones de aprovechamiento sector neto:

- edificabilidad en alojamiento	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- edificabilidad usos complementarios	0,09 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- áreas libres	10%
- equipamiento	6%

(todo ello se entiende referido a la superficie neta del sector, deducidos sistemas generales, incluso el correspondiente a la Vía de Ronda)

\* condiciones de aprovechamiento bruto, a nivel general:

- superficie total de la actuación	114,50 Hs.
- edificabilidad en alojamiento	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- edificabilidad usos complementarios	0,06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- áreas libres	5 m <sup>2</sup> /habitante
- equipamiento: 25% mínimo del área ordenada. Admite un aprovechamiento edificatorio adicional, de 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para usos de hotel y propios de la instalación.	
- aprovechamiento medio	0,3 ud/m <sup>2</sup>

3) Sector T-5<sub>2</sub>

\* características: completa el suelo programado T-5 hasta el total de los terrenos del área A-Sobrelitoral, estructurándose en torno al Campo de Golf, al que aporta los terrenos precisos para su terminación. El 15% mínimo de su edificabilidad deberá destinarse a uso específico de hotel con categoría mínima de 4 estrellas, cuya edificación podrá alcanzar 4 plantas de altura, quedando limitada a 2 plantas en los restantes usos.

\* condiciones de aprovechamiento neto:

- edificabilidad en alojamiento	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- edificabilidad usos complementarios	0,09 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- áreas libres	10%
- equipamiento	6%



(todo ello se entiende referido a la superficie neta del sector, deducidos sistemas generales, incluso el correspondiente a la Vía de Ronda).

\* condiciones de aprovechamiento bruto a nivel general:

- superficie total de la actuación 45,5 Hs.
- edificabilidad en alojamiento 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- edificabilidad usos complementarios 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- áreas libres 5 m<sup>2</sup>/habitante
- equipamiento: 25% mínimo del área ordenada. Admite un aprovechamiento edificatorio adicional de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos de hotel y propios de la instalación.
- aprovechamiento medio 0,3 ud/m<sup>2</sup>

#### 4) Sector T-6

\* características: comprende la actuación prevista junto al núcleo de Todoque. Aporta un equipamiento general de tipo recreativo como parque acuático o similar, ordenándose el conjunto sobre el gran eje tipo rambla proyectado. Condiciones de uso/volumen similares al anterior.

\* condiciones de aprovechamiento neto:

- edificabilidad en alojamiento 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- edificabilidad usos complementarios 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- áreas libres 10%
- equipamiento 6%

(sector neto, deducidos sistemas generales, incluso viario)

\* condiciones de aprovechamiento bruto a nivel general:

- superficie total de la actuación 50 Hs.
- edificabilidad en alojamiento 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- edificabilidad usos complementarios 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- áreas libres 5 m<sup>2</sup>/habitante
- equipamiento: 25% mínimo del área ordenada. Admite un aprovechamiento edificatorio adicional de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos propios de la instalación.
- aprovechamiento medio 0,3 ud/m<sup>2</sup>

#### 5) Sector T-7<sub>1</sub>

\* características: abarca al área comprendida entre Puerto Naos y el Charco Verde, enlazando los desarrollos turísticos allí existentes. Se propone como apoyo al puerto deportivo previsto en El Charco Verde. Como mínimo, el sesenta por ciento de su aprovechamiento edificatorio se destinará a hoteles de cuatro estrellas o superior categoría, con tolerancia de cuatro plantas de altura. El uso restante, alojamientos turísticos - aislados o agrupados, admitirá un máximo de tres plantas.

*[Handwritten signature]*

\* superficie total clasificada 11,29 Hs.

\* condiciones de aprovechamiento sector neto:

- edificabilidad en alojamiento 50,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- edificabilidad usos complementarios 20,11 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- equipamientos 6%
- áreas libres 10%
- densidad 150 camas/Ha

\* condiciones de aprovechamiento bruto:

- edificabilidad (alojamiento y complementario) 0,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- peatonales y áreas libres generales borde mar 0,96 Hs.
- aprovechamiento medio 0,3 ud/m<sup>2</sup>

Deberá financiar la construcción al menos del 60% del Puerto Deportivo, - conforme el estudio anexo al Plan General.

6) Sector I-2

\* características: comprende un área situada en la zona de Los Campitos, a los efectos de dar cabida a la demanda de ubicación de las instalaciones industriales no compatibles con la vivienda.

\* superficie total de la actuación 74,04 Hs.

\* condiciones de aprovechamiento sector neto:

- edificabilidad 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- áreas libres 10%
- equipamientos 4%

\* condiciones de aprovechamiento bruto:

- edificabilidad (alojamiento y complementario) 0,713
- viario general 3,7 Hs.
- aprovechamiento medio 0,3 ud/m<sup>2</sup>

Es también de aplicación a este sector lo dispuesto en el artículo 160.4 - de las Normas.



### 3.3 Determinaciones correspondientes a los Planes Especiales que desarrollarán el Suelo Urbano de El Remo y Triana.

-- Cada una de estas porciones de Suelo tendrá el caracter de Unidad de Actuación (Artículo 120.1 L.S.)

-- Quedarán suspendidas las licencias en ambas a efectos del estudio y tramitación del Plan Especial (Artículo 27.1 L.S.)

#### CAMINO DE TRIANA

Características: Consolidación lineal de vivienda dispuesta a lo largo de un camino rural inmediato al Casco.

Superficie: 9,25 Has.

Aprovechamiento:

Coeficiente de edificabilidad: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (altura 2 plantas).

Densidad: 40 vdas./Ha.

Dotaciones: plaza, centro escolar y social (1,5 Has)

Las alineaciones de la vía se fijarán dotando a esta de la mayor capacidad de circulación posible.

#### NUCLEO DE EL REMO

Características: Consolidación lineal de segunda residencia dispuesta a lo largo del borde del mar.

Superficie: 5,70 Has.

Aprovechamiento:

Coeficiente de edificabilidad: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (altura 2 plantas).

Densidad: 25 vdas./Ha.

Dotaciones: áreas libres 10%

equipamiento 6%

Sistemas generales viario de acceso 6%



### 3.4. Documentación gráfica.

- Se centra este aspecto en los planos NQ 2, 3.2 y 3.4, en cuales quedan reflejadas las modificaciones de programación introducidas y los reajustes formales habidos en los Sistemas Generales.
- Queda recogido como Suelo Urbanizable Programado Industrial, la totalidad de esta bolsa de Suelo; denominándose Sector I-2.
- Asimismo los núcleos del Camino de Triana y de El Remo, se reflejan como nuevos núcleos de Suelo Urbano, sujetos a Sendos Planes Especiales.
- Se recogen las modificaciones habidas en el Campo de Golf, Parque Peatonal y Vía de Ronda; como reajustes de su configuración, respecto de las determinaciones gráficas contenidas en el vigente Plan General. Aspectos formales que ya han sido contemplados en el Plan Parcial T-5.1, de tal modo que cada Sector T-5.1 y T-5.2 se configuran como dos actuaciones, a la vez que independientes, perfectamente coordinados.
- En el Parque Peatonal, el exceso de superficie deducido de los 5 m<sup>2</sup> por hab., sobre el trazado previsto bordeando el Campo de Golf por el lado del Poniente; Se dispondrá como remate final, según la solución ya recogida en el Plan Parcial T-5.1

## 4. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

### 4.1. Determinaciones de los sectores

En relación con lo previsto en el epígrafe 2 anterior, se incluyen en este apartado los sectores que no se incorporan al suelo programado si bien son susceptibles de serlo mediante la suscripción por los propietarios de los terrenos que abarcan, de convenios urbanísticos conforme las condiciones que a continuación se indican, bien sea en programas de actuación Urbanística ó a través de una modificación del suelo urbanizable del Plan.



1) Sector T-7<sub>2</sub> y T-7<sub>3</sub> 7

\* características: completan el área comprendida entre Puerto Naos y el Charco Verde, enlazando los desarrollos turísticos allí existentes. Participan en el apoyo al puerto deportivo previsto en El Charco Verde. Como mínimo, el sesenta por ciento de su aprovechamiento edificatorio se destinará a hoteles de cuatro estrellas o superior categoría, con tolerancia de cuatro plantas de altura. El uso restante, alojamientos turísticos aislados o agrupados, admitirá un máximo de tres plantas.

* superficie total clasificada	8,71 Hs.
* condiciones de aprovechamiento sector neto:	
- edificabilidad en alojamiento	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- edificabilidad usos complementarios	0,11 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- equipamientos	6%
- áreas libres	10%
* condiciones de aprovechamiento bruto	0,43 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

- aprovechamiento medio ~~0,3 ud/m<sup>2</sup>~~ 0,3 ud/m<sup>2</sup>

- equipamiento general: deberá financiar la construcción al menos del 25% del Puerto Deportivo, conforme el estudio anexo al Plan General Modificado. Incluirán similares dotaciones, de protección del borde de mar, a las fijadas en el sector T7-1.

2) Sectores anexos al T-6

características: completan la actuación prevista junto al núcleo de To doque, con un equipamiento general de tipo recreativo como parque acuático o similar, ordenándose el conjunto sobre el gran eje tipo rambla proyectado. Condiciones de uso/volumen similares al anterior.

* condiciones de aprovechamiento neto:	
- edificabilidad en alojamiento	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- edificabilidad usos complementarios	0,09 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- áreas libres	10%
- equipamiento	6%

(sector neto, deducciones sistemas generales, incluso viario)

* condiciones de aprovechamiento bruto a nivel general:	
- superficie total de la actuación	66,8 Hs.
- edificabilidad en alojamiento	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- edificabilidad usos complementarios	0,06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- áreas libres	5 m <sup>2</sup> /habitante
- equipamiento: 25% del área ordenada. Admite un aprovechamiento edificatorio adicional de 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> para usos propios de la instalación.	
- aprovechamiento medio	0,3 ud/m <sup>2</sup>

3) Promociones sectoriales.

Conforme las previsiones del Plan General Modificado, incorporadas a la Revisión del Programa de Actuación, las determinaciones de los sectores iniciales se entienden condicionadas a las ofertas de promoción que se presenten a la información pública del Plan, conjugando lo dispuesto en los artículos 20.1 y 158.3 de las Normas Urbanísticas en cuanto condiciones mínimas de los sectores que definitivamente procedan, con lo establecido en el mismo artículo 158.3, respecto a incorporaciones residuales a una unidad.

Por lo que se refiere a estas incorporaciones, quedan previstas de modo que al menos dispongan de unas dimensiones mínimas de 2,5 Ha, resultantes de dividir en dos etapas las dimensiones fijadas en el artículo 20.1, y los terrenos que comprendan se entiende que están integrados -- con los sistemas generales viarios, de espacios libres y equipamiento -- correspondientes. Se entiende asimismo que cumplirán las condiciones -- fijadas en este número referidas a sus propias determinaciones, en orden a lo dispuesto en el artículo 158.4 de las citadas Normas.

Lo dispuesto en el art. 160.4<sup>3</sup> de las Normas es aplicable, con carácter general, a los sectores de suelo urbanizable no programado de uso turístico, considerado éste incompatible con cualesquiera otros usos globales (salvo los complementarios que requieran los Planes Parciales que desarrollen estos sectores).

4.2. Compromisos a contraer por los promotores.

En relación a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley del Suelo, los propietarios-promotores deberán suscribir los compromisos a contraer en orden a la ejecución y desarrollo de la urbanización.

En consecuencia y de conformidad a los criterios del Plan General Modificado, las condiciones de programación opcional que plantea esta Revisión del Programa de Actuación, a especificar en los respectivos convenios a firmar previamente a la aprobación provisional, son las siguientes:

- presentación, en el plazo de seis meses, del Plan Parcial del sector correspondiente, sometiéndose a las determinaciones del General.
- especificaciones necesarias en el Plan Parcial para propiciar una alta calidad en la urbanización, edificaciones y vegetación
- idem. relativas al carácter específico de los hoteles fijados en el General y a su nivel mínimo de cuatro estrellas, así como el de 3 llaves a los apartamentos.
- presentación, a los seis meses de aprobado el Plan Parcial, del Proyecto de



- adopción del sistema de Compensación
- compromiso de cesiones de los terrenos afectos a los sistemas generales - viario y de espacios libres previstos en el Plan General y comprendidos en el sector, así como de los terrenos, obras e instalaciones correspondientes a los sistemas locales del Plan Parcial
- compromiso de anticipo, a cargo de las permutas previstas en el Plan General, del importe de los trabajos técnicos necesarios para el desarrollo urbanístico programado y que deba realizar el Ayuntamiento.
- ejecución, a costa de los promotores y como mayor aportación a las cargas urbanísticas, del 50 por 100 del sistema general de espacios libres que comprenda el sector
- compromiso de ejecución de la urbanización e instalaciones del Plan Parcial en dos etapas de cuatro años (la primera como mínimo equivalente al 50% del Sector), así como del equipo turístico general correspondiente: parte proporcional de la totalidad del Campo de Golf en el sobrelitoral, y del Puerto Deportivo de Charco Verde en la costa
- compromiso de explotación del equipo turístico general y de construcción y explotación del equipo del Plan Parcial, salvo la alternativa prevista para éste en el Plan General, de cesión de los terrenos al Ayuntamiento
- avales del 6% del coste del equipo turístico correspondiente, según evaluación del Plan General, condicionado, en el caso del Puerto Deportivo, a la concesión administrativa pertinente.
- compromiso del aval relativo al art. 46 del Reglamento de Planeamiento, del 6% sobre el importe de la urbanización, según la evaluación del Plan General
- obligación de conservar la urbanización, por un plazo mínimo de cinco años desde su recepción, mediante una entidad urbanística colaboradora
- aceptación de lo dispuesto en el art. 162 de las Normas del Plan General, respecto a la desclasificación de los terrenos por incumplimiento, así como de las condiciones reguladoras de ordenación, tanto las de carácter genérico como las dispuestas en el art. 158 para el suelo "b" del Sobrelitoral, así como de las características de los sectores, establecidas para el Sobrelitoral en los anexos de la Memoria y para el Litoral en el epí-5.4, letra A, apartado c)
- asunción de los compromisos complementarios relativos a los art. 27 y 121 de las Normas, en correlación con los 46, 64 y 219, de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión.
- idem. sobre lo dispuesto sobre el plano de programación en este documen



## 5. PLANES PARCIALES YA REDACTADOS.

Como anexo a este documento y con el carácter excluyente aludido por referencia al artículo 159 del Reglamento de Planeamiento, se incluyen en este apartado los planes parciales aprobados con anterioridad a este documento, provisionales o definitivamente.

### 1. Referencia de los sectores: Sector 2.

\* características: comprende el área anexa al núcleo urbano y playa, debiendo aportar el centro de equipamiento general del conjunto, de carácter turístico recreativo como uso dominante y cultural, cívico-comercial y deportivo como usos complementarios.

El tipo de edificación dominante corresponde al de alojamientos de carácter turístico con altura máxima de cuatro plantas excepto en los establecimientos hoteleros, que podrá ser de seis.

\* superficie total de la actuación, 23,49 Hs. equivalentes a:

- sistemas generales:

centro equipo	3 Hs.	12,77%
viales	3,5 Hs.	14,93

- superficie neta del sector 16,98 Hs.

\* condiciones de aprovechamiento, sector neto:

- coeficiente volumen 0,625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,48 alojamiento  
0,14 usos complementarios

- densidad: 50 viviendas/Ha. ó 200 camas/Ha.

- dotaciones:

áreas libres	10%
equipamientos	6%
aparcamientos	1 unidad/100 m <sup>2</sup> edificación.

\* condiciones de aprovechamiento bruto:

- coeficiente volumen 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,35 alojamiento  
0,10 usos complementarios

- densidad: 36 viviendas/Ha. ó 144 camas/Ha.

\* observaciones: el Plan parcial, que aporta el suelo de los sistemas generales, deberá resolver la accesibilidad del centro de equipamiento desde la playa, con acceso peatonal, y al viario.



### Sector 3.

\* características, comprende un núcleo aislado en la playa del Charco Verde. El tipo de edificación dominante corresponde al de edificación abierta -- con alojamientos turísticos de tres plantas de altura máxima

\* superficie total de la actuación 5,98 Hs.

- sistema general espacios libres 1,94 Ha.

- superficie neta del sector 4,04 Ha.

\* condiciones de aprovechamiento sector neto:

- coeficiente volumen 0,625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,48 alojamiento  
0,14 usos complementarios

- densidad: 50 viviendas/Ha ó 200 camas/Ha.

- dotaciones:

áreas libres 10%

equipamientos 6%

aparcamientos 1 unidad/100 m<sup>2</sup>. edificación.

### Sector 4.

\* características: comprende un núcleo anexo al sector 3, con uso exclusivo de hotel de 4 estrellas en el 60% al menos de la superficie, tolerándose 4 plantas de altura, y alojamientos turísticos aislados o agrupados y 3 - plantas máximo en el resto.

\* superficie total de actuación 5,0 Hs.

\* condiciones de aprovechamiento sector neto:

- coeficiente volumen 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,43 alojamiento  
0,13 usos complementarios

- densidad: 170 camas/ha.

- dotaciones, similares a las anteriores.

- equipamiento general: deberá financiar la construcción al menos del 15% del Puerto Deportivo, conforme estudio anexo al Plan General Modificado.

Deberá incluir las dotaciones sistema general, de protección del borde de mar, necesarias para limitar su aprovechamiento bruto total a 0,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 2. Resumen del uso turístico

El número de camas turísticas correspondientes al total del suelo programado, conforme los índices establecidos en cada caso para los sectores, es de 23.200.

Como consecuencia de las exigencias dispuestas en el Plan, de cuatro estrellas para los hoteles y de tres llaves para los apartamentos, y dadas las nuevas normas fijadas por la Comunidad Autónoma para las instalaciones turísticas, de hecho se reducirán estas camas en un 10 por 100, por lo que resultarán en definitiva 20.000 aproximadamente.

6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO. RESUMEN DE COSTOS

De conformidad a lo dispuesto en los epígrafes anteriores, el Estudio Económico-Financiero consecuente de esta Revisión se concreta en este apartado. Para ello, se actualizan los valores del Plan de 1.984 con un 5,7 por ciento anual acumulativo, cuyo resultado se asimila al nivel de valoración empleado en el Modificado.

6.1. PRIMERA ETAPA

	PARTICULARES	AYUNTAMIENTOS	CABILDO	ADM. CENTRAL
--	--------------	---------------	---------	--------------

6.1.1. Sistemas generales. Excepto áreas Sobrelitoral

a) <u>áreas libres</u>				
- adquisición Parque Tenisca	--	27.500.000	--	--
- urbanización " " (Fase A)	--	1.687.500	--	1.687.500
- adquisición Parque Centro Salud	--	8.437.500	--	--
b) <u>equipamiento comunitario</u>				
- adquisición ampliación campo futbol	--	17.812.500	--	--
- adquisición estación de autobuses	--	2.500.000	--	2.500.000
- actuación Cementerio Las Manchas (Fase B)	--	5.000.000	--	--
- actuación campo de futbol (adecuación campo entrenamiento)	--	2.500.000	--	2.500.000

c) infraestructura viaria

- prolongación Enrique Mederos	8.250.000	8.250.000	--	--
. adquisición suelo				
. obra	5.241.250	5.241.250	5.241.250	--
- enlace E. Mederos-Manuel de Falla				
. adquisición suelo	3.375.000	3.375.000	--	--
. obra	3.537.500	3.537.500	--	--
- enlace carretera Puerto Naos-Avenida buen Paso, por Barranco de Tenisca				
. adquisición suelo	4.875.000	4.875.000	--	--

6.1.1.2. Urbanización de sectores en suelo urbanizable programado

- Centro 1	67.925.000	24.075.000	--
- Centro 2	110.300.000	21.700.000	--
- Centro 3	56.250.000	6.250.000	--
- Centro 4	51.300.000	5.700.000	--
- Centro 5	25.000.000	2.500.000	--
- Industrial	84.375.000	9.375.000	--

6.1.1.3. Actuaciones en el suelo urbano

a) áreas libres

- ampliación Plaza Argual (Polígono D)			
. adquisición de suelo	--	6.000.000	--
. ejecución de obra	--	1.400.000	--
- parque interior de manzana Fernández Tano, Ramón y Cajal (Polígono B)			
. adquisición de suelo	--	5.250.000	--

1943



- parque interior de manzana Benigno Carralillo, Avda. Buen Paso (Polígono B)	--	9.375.000	--	--
. adquisición de suelo	--		--	--
- parque interior de manzana Calle Convento, Avda. Buen Paso (Polígono B)	--	8.625.000	--	--
. adquisición de suelo	--		--	--
- plaza en vía transversal a prolongación de Enrique Mederos (Polígono D)	--	2.812.500	--	--
. adquisición de suelo	--		--	--

b) centros de equipamiento

- centro social calle Convento (Pol. B)	1.125.000	1.125.000	--	--
. adquisición suelo			--	--
. ejecución obra (200 m2.)	2.916.000	2.916.000	--	2.916.000
- centro pre-escolar, trasera calle Cabo (Polígono B)				
. adquisición de suelo	--	9.000.000	--	--
- centro deportivo Tenisca (Pol. C)				
. adquisición suelo	--	5.625.000	--	--
. ejecución, primera fase (Pista)	--	1.666.000	1.666.000	1.666.000
- centro cívico Argual (Polígono D)				
. adquisición de suelo	1.400.000	1.400.000	--	--
. ejecución obra (200 m2.)	2.916.000	2.916.000	--	2.916.000

\* polígono D Centro

- parcela a avda. Enrique Mederos por la Escuela de Capacitación Agraria y vía anexa

. adquisición suelo	--	13.300.000	--	--
. ejecución obra	--	--	--	17.078.000

- paralela a calle Goya

. adquisición suelo	1.025.000	1.025.000	--	--
. ejecución obra	1.840.000	1.840.000	--	--

- centro pre-escolar trasera Enrique Mederos (Polígono D)

. adquisición suelo	--	3.375.000	--	--
---------------------	----	-----------	----	----

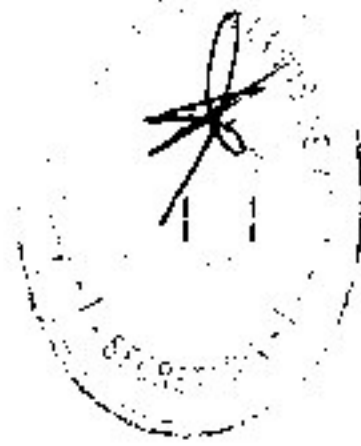
- pre-escolar Tomar Bretón (Polígono D)

. adquisición suelo	--	2.437.500	--	--
. ejecución obra	--	--	--	21.875.000

\* polígono Puerto Naos

- anexo a la carretera

. adquisición suelo	7.000.000	7.000.000	--	--
. ejecución obra	2.274.000	2.274.000	--	--



c) red viaria

\* polígono A Centro

- prolongación norte calle El Angel				
. adquisición suelo	3.000.000	--	3.000.000	--
- vía acceso al parque de Montaña Tenisca				
. adquisición suelo	--	1.125.000	1.125.000	1.125.000
- aparcamientos campo de futbol				
. adquisición de suelo	--	4.000.000	4.000.000	4.000.000

\* polígono B Centro

- primera transversal Avda. Buen Paso				
. adquisición suelo	3.600.000	--	3.600.000	--
. ejecución obra	1.560.000	--	1.560.000	--
- segunda transversal avda. Buen Paso				
. adquisición suelo	4.500.000	--	4.500.000	--
. ejecución obra	1.970.000	--	1.970.000	--
- vía transversal a Calvo Sotelo				
. adquisición suelo	3.000.000	--	3.000.000	--
- prolongación este, calle José Antonio				
. adquisición suelo	7.500.000	--	7.500.000	--
- aparcamiento paralelo calle Convento				
. adquisición suelo	3.750.000	--	3.750.000	--

Handwritten signature and a circular stamp with illegible text.

A circular stamp with illegible text, possibly a date or official seal.

\* polígono C

- conjunto de vías que completan la urbanización junto al parque de Tenisca

. adquisición suelo 6.000.000 6.000.000 --

\* polígono D

- transversal a Tomás Bretón

. adquisición suelo 1.300.000 1.300.000 --

- aparcamiento trasera avda. Tanausú

. adquisición suelo 5.250.000 5.250.000 --

d) redes de servicio

- acometidas domiciliarias, agua y alcantarillado

73.000.000 31.000.000 --

6.1.4. Sistemas generales - Area Sobrelitoral

a) áreas libres

A) Primera etapa

Sector T-5

15.157.500

15.157.500

Sector T-6

4.353.500

4.353.500



b) equipamiento comunitario

A) Primera etapa				
Sector T-5	230.000.000	--	--	--
Sector T-6	156.000.000	--	--	--

c) infraestructura viaria

A) Primera etapa				
Sector A:				
- Vía perimetral zona				
. adquisición suelo	--	--	30.600.000	--
. obra	--	--	220.284.000	--
- Vía Montaña-Litoral				
. adquisición suelo	--	--	14.000.000	--
. obra	--	--	117.439.000	--

Sector Industrial:  
- Vía Central y accesos

. adquisición suelo	--	--	--	--
. obra	--	148.540.000	--	--

6.1.5. Urbanización de sectores en area sobrelitoral-Litoral

A) Primera etapa:				
Sector Turístico T-7	20.425.000	1.075.000	--	--
Sector Turístico T-5	1.083.600.000	120.400.000	--	--
Sector Turístico T-6	338.625.000	37.625.000	--	--
Sector Industrial I-2	95.475.000	5.025.000	--	--

6.1.6. Resumen de inversiones primera etapa.

	PARTICULARES	AYUNTAMIENTOS	CABILDO	ADM. CENTRAL
<b>A) EXCEPTO AREA SOBRELITORAL</b>				
- sistema general áreas libres	--	37.625.000	--	1.687.500
- sistema general equipamiento	--	27.812.500	--	5.000.000
- sistema general viario	25.278.750	25.278.750	5.241.250	--
- urbanización suelo programado	395.150.000	69.600.000	--	--
- suelo urbano áreas libres	--	30.650.000	--	--
- suelo urbano equipamiento	20.496.000	67.487.000	1.666.000	24.576.000
- suelo urbano red viaria	41.430.000	36.555.000	5.125.000	--
- suelo urbano red de servicios	73.000.000	31.000.000	--	--
<b>SUMAS</b>	<b>555.354.750</b>	<b>326.008.250</b>	<b>12.032.250</b>	<b>31.263.500</b>
<b>B) AREA SOBRELITORAL</b>				
- sistema general áreas libres	19.551.000	19.511.000	--	--
- sistema general equipamiento	386.000.000	--	--	--
- sistema general viario	--	148.540.000	382.323.000	--
- urbanización suelo	1.535.125.000	164.125.000	--	--
<b>SUMAS</b>	<b>1.943.676.000</b>	<b>332.176.000</b>	<b>382.323.000</b>	<b>--</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.499.030.750</b>	<b>658.184.250</b>	<b>394.355.250</b>	<b>31.263.500</b>

6.2. SEGUNDA ETAPA

6.2.1. Sistemas generales, excepto área sobrelitoral

a) <u>áreas libres</u>				
- actuación Santuario Virgen Angustias	--	8.750.000	--	--
b) <u>equipamiento comunitario</u>				
- ejecución instituto Argual	--	--	--	118.750.000
- actuación centro equipo Puerto Naos (Fase A)	18.750.000	--	--	--
- mercado municipal de Triana . adquisición suelo	--	11.000.000	--	--
c) <u>infraestructura viaria</u>				
-enlace crta. Puerto Naos-Avda. Buen - Paso, por Bco. de Tenisca . ejecución obra	3.013.000	3.013.000	3.013.000	--
6.2.2. <u>Actuaciones en suelo urbano</u>				
(áreas libres)				
- parque interior de manzana Fernández Taño-Ramón y Cajal (Polígono B) . ejecución de obra	305.000	305.000	--	--



- parque interior de manzana Benigno Carralillo-Avda. Buen Paso (Polígono B)	547.000	547.000	--	--
. ejecución obra				
- parque interior de manzana Convento - avda. Buen Paso (Polígono B)	503.000	503.000	--	--
. ejecución obra				
- plaza en vía transversal a prolongación de Enrique Mederos (Polígono D)	328.000	328.000	--	--
. ejecución obra				
<b>b) <u>equipamiento</u></b>				
- centro preescolar, trasera calle Cabo - (Polígono B)	--	--	--	21.250.000
. ejecución obra				
- centro preescolar, trasera Enrique Mederos (Polígono D)	--	--	--	21.250.000
. ejecución obra				
<b>c) <u>red viaria</u></b>				
* Polígono A				
- prolongación norte calle de El Angel	1.314.000	1.314.000	--	--
. ejecución obra				



- vía de acceso al parque de la montaña - de Tenisca	--	3.312.000	3.312.000	3.312.000
. ejecución obra				
- aparcamientos campo futbol	--	2.750.000	2.750.000	2.750.000
. ejecución obra				
* Polígono B				
- transversal Calvo Sotelo				
. ejecución obra	1.314.000	1.314.000	--	--
- prolongación este, calle José Antonio				
. ejecución obra	2.485.000	2.485.000	--	--
- aparcamientos calle paralela vía Con- vento				
. ejecución obra	1.642.000	1.642.000	--	--
* Polígono C				
- conjunto de vías que completan la urba- nización junto al parque de Tenisca				
. ejecución obra	10.972.000	10.972.000	--	--
* Polígono D				
- transversal a Tomás Bretón				
. ejecución obra	2.295.000	255.000	--	--
- aparcamiento traseras Avda. Tanausú				
. ejecución obra	6.558.000	729.000	--	--

6.2.3. AREA SOBRELITORAL - SISTEMAS GENERALES

a) áreas libres				
Sector T-5	13.330.000	13.330.000	--	--
Sector T-6	4.353.500	4.353.500	--	--
b) equipamiento comunitario				
Sector T-5	200.000.000	--	--	--
Sector T-6	156.000.000	--	--	--
Puerto Deportivo	--	--	--	1.000.000.000
c) infraestructura viaria				
- vía enlace inferior zona A y B				
. adquisición suelo		36.300.000	--	--
. obra		307.690.000	--	--

6.2.4. Urbanización de sectores en área sobrelitoral-litoral

B) Segunda etapa:				
Sector Turístico T-7	20.425.000	1.075.000	--	--
Sector Turístico T-5	1.083.600.000	120.400.000	--	--
Sector Turístico T-6	338.625.000	37.625.000	--	--
Sector Industrial I-2	95.475.000	5.025.000	--	--

*[Faint handwritten text or signature]*

6.2.5. Resumen de inversiones, segunda etapa.

A) Excepto área sobrelitoral					
- sistema general áreas libres	--	8.750.000	--	--	--
- sistema general equipamiento	18.750.000	11.000.000	--	118.750.000	
- sistema genral viario	3.013.000	3.013.000	3.013.000	--	
- suelo urbano áreas libres	1.683.000	1.683.000	--	--	
- suelo urbano áreas equipamientos	--	--	--	42.500.000	
- suelo urbano red viaria	26.580.000	24.773.000	6.062.000	6.062.000	
SUMAS	50.026.000	49.219.000	9.075.000	167.312.000	
B) Area Sobrelitoral					
- sistema general áreas	17.683.500	17.683.500	--	--	
- sistema general equipamiento	356.000.000	--	--	1.000.000.000	
- sistema general viario	--	343.990.000	--	--	
- urbanización suelo	1.538.125.000	164.125.000	--	--	
SUMAS	1.911.808.500	525.798.500	--	1.000.000.000	
TOTAL	1.961.834.500	575.017.500	9.075.000	1.000.000.000	



7. INCIDENCIA DE LA LEY DE COSTAS

1. En relación con la Ley 22/88, de Costas, cuyo cumplimiento afecta a la ordenación objeto de este documento, se adjunta, para el suelo litoral objeto de programación, plano de la línea de deslinde de la zona marítimo-terrestre, de acuerdo con la información técnica disponible.
2. Los Planes Parciales correspondientes, deberán tener en cuenta las siguientes normas:
  - a) Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección deberán cumplir con lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
  - b) Quedará habilitada dentro de la servidumbre de protección una franja de 6 metros medidos tierra adentro a partir del límite de la ribera del mar que constituirá la servidumbre de tránsito. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y vehículos de vigilancia y salvamento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.
  - c) Para asegurar la servidumbre de acceso al Mar o el uso de acceso público del dominio marítimo-terrestre se deberá estar a lo establecido en el artículo 28 de la Ley de Costas.
  - d) Al objeto de preservar la ordenación territorial y urbanística en la zona de influencia o franja de 500 metros medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado en el término municipal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la Ley de Costas.
  - e) Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y colectores de saneamiento estarán a lo dispuesto en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

Se añade Cuadro Anexo con la determinación de la edificabilidad media del suelo urbanizable programado del término municipal, a efectos de lo dispuesto en la letra d).

ANEXO - EDIFICABILIDAD MEDIA DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

USO GLOBAL	SITUACION	SECTOR	Has.	m2/m2	m2 techo
RESIDENCIAL	CENTRO Y NUCLEOS EXTERIORES	R1 (Bco. Horno Teja-Zarza)	9,47	0,66	62.880
		R2 (Carrilla-Retamar)	13,75	0,69	95.287
		R3 (Montaña-Tenisca)	6,25	0,53	33.250
		R4 (Guayafanta- Manuel Falla)	6,20	0,67	41.850
		R5 (Enrique Mederos- Armas)	4,00	0,44	17.800
		EC (Urbanización Tajuya)	10,60	0,31	32.860
TURISTICO	LITORAL Y SOBRE LITORAL	T2 (P. Naos)	23,49	0,45	105.705
		T3 (Charco Verde 1)	5,98	0,42	25.250
		T4 (Charco Verde 2)	5,00	0,43	21.500
		T5 <sub>1</sub> ( (Area A - Golf)	114,50	0,27	312.012
		T5 <sub>2</sub> ( )	45,50	0,27	123.988
		T6 (Area B - P. Acuatico)	50,00	0,27	136.250
		T7 <sub>1</sub> (Las Monjas)	11,29	0,43	48.547
INDUSTRIAL	CASCO Y EXTRARRADIO	I1 (Las Rosas)	12,50	0,75	93.750
		I2 (Los Campitos)	74,04	0,71	527.905
<b>TOTALES</b>			<b>392,57</b>	<b>0,43</b>	<b>1.678.834</b>

NOTAS:

- La edificabilidad en m2/m2 está redondeada con dos cifras.
- Los m2 techo de los sectores T5 y T6 incluyen el 0,05 m2/m2 del equipo general.
- Los sectores T2 y T3 están programados desde el Plan General Revisado de 1983.
- Los sectores T4 y T7 tienen la edificabilidad adaptada a la media general.





CAPITULO 0. ANTECEDENTES

1. OBJETO Y CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO

CAPITULO I. ANALISIS DE LA SITUACION EXISTENTE

1. EVOLUCION DE LOS PARAMETROS POBLACIONALES Y ECONOMICOS EN EL MUNICIPIO

2. CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DEL PROGRAMA DE ACTUACION

1. Sistemas Generales

2. Suelo urbanizable programado

CAPITULO II. PROPUESTA DE REVISION

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

2. ALTERNATIVAS DE PROGRAMACION

3. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1. Primera etapa

2. Primera y segunda etapa

3. Documentación gráfica

4. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

1. Determinaciones de los sectores

2. Compromisos a contraer por los promotores

5. PLANES PARCIALES YA REDACTADOS

1. Referencia de los sectores

2. Resumen del uso turístico

6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO. RESUMEN DE COSTOS

1. Primera etapa

1. Sistemas generales. Excepto áreas sobrelitoral

2. Urbanización de sectores en suelo urbanizable programado

3. Actuaciones en el suelo urbano

4. Sistemas generales. Areas sobrelitoral

5. Urbanización de sectores en área sobrelitoral

6. Resumen de inversiones primera etapa

2. Segunda etapa

1. Sistemas generales, excepto áreas sobrelitoral

2. Actuaciones en suelo urbano

3. Area sobrelitoral - sistemas generales

4. Urbanización de sectores en áreas sobrelitoral

5. Resumen de inversiones, segunda etapa.

7. INCIDENCIA DE LA LEY DE COSTAS.

Santa Cruz de Tenerife, enero de 1.988.

colegio oficial de arquitectos de canarias  
delegación de santa cruz de tenerife

- 6 NOV. 1989

El Arquitecto

20308





LINEA MARITIMO TERRESTRE SEGUN PLANO JEFAATURA DE COSTAS



colegio oficial de arquitectos de canari,  
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiera el  
trámite establecido en el  
artículo 41 de la ley del  
suelo. (r. d. 1346/1976)

- 6 NOV. 1989

fecha

20308 J

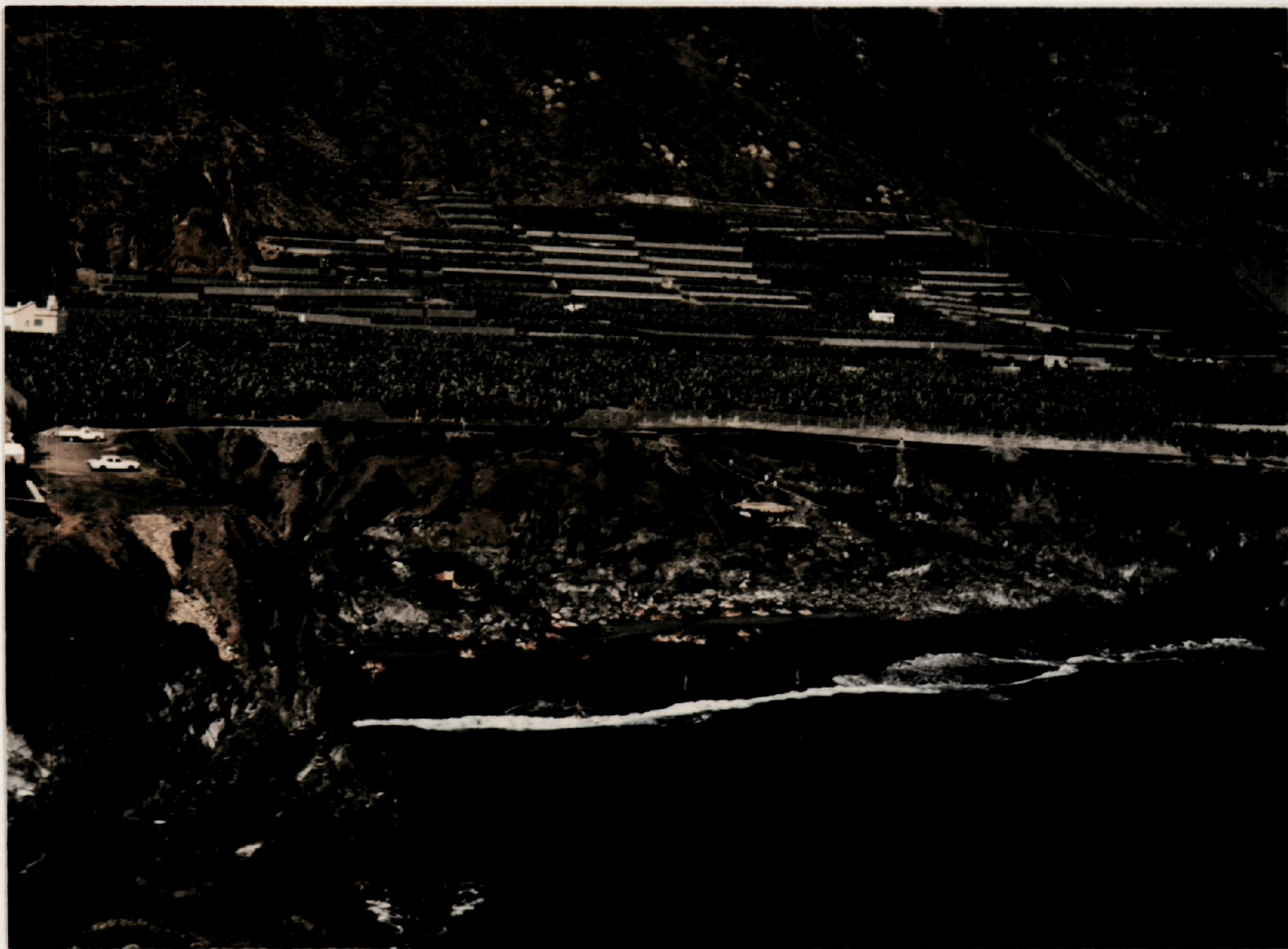
conforme al encargo del propietario

el arqto. de control









PLAYA LAS MONJAS



E L R E M O



