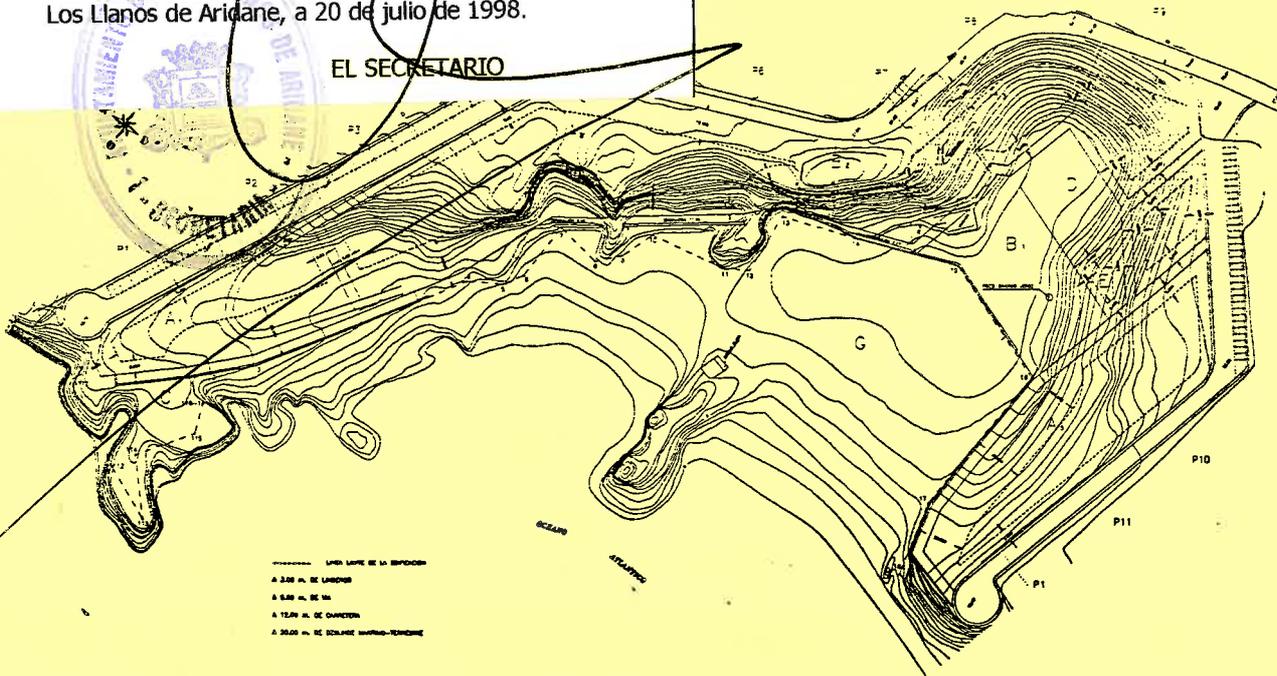


DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



Aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno mediante acuerdo de

17 MAR. 1999

TEXTO REFUNDIDO

ABRIL 1998

PROMOTOR: PROMOCIONES CHARCO VERDE S. A.

PLAN ESPECIAL
DE
REFORMA INTERIOR CHARCO VERDE I

PUERTO NAOS. - LOS LLANOS DE ARIDANE

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CHARCO VERDE I

SITUACION: PUERTO NAOS - LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR: PROMOCIONES CHARCO VERDE S. A.

ARQUITECTOS: RAFAEL DARANAS HERNANDEZ
LUIS MIGUEL MARTIN RODRIGUEZ

**1. - MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION
Y DE SUS DETERMINACIONES**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

1.- OBJETO DEL PLAN.

Tiene por objeto el presente Plan Especial de Reforma Interior, Charco Verde I, en Puerto Naos, Los Llanos de Aridane, desarrollar el sector T-3 del Plan General Municipal de Ordenación de Los Llanos de Aridane, en concordancia con el acuerdo de la C.U.M.A.C. de fecha 25/4/1.991, B.O.C. nº 74 de 3/6/1.991, mediante la ordenación detallada y completa en dicha parte de su ámbito territorial, clasificada como suelo urbano, de las operaciones integradas de reforma interior, todo ello de acuerdo con lo establecido en dicho Plan General, y en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (texto refundido R.D. 1/1992 de 26 de Junio) y en los Reglamentos de Planeamiento, (R.D. 2159/1978), Disciplina Urbanística, (R.D. 2187/1978), y Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978), promulgados en desarrollo y aplicación de dicha Ley, teniendo en cuenta el R.D. 304/1993 de 26 de febrero, y con aplicación del Decreto 35/1995 del Gobierno de Canarias por el que se aprueba el reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento:

2.- DOCUMENTOS.

En el artículo 85 de la Ley del Suelo y 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento se establecen las determinaciones que contendrán los Planes Especiales de Reforma Interior, así como los documentos que lo integran. Así mismo en los artículos 10 y 11 de las Normas Urbanísticas del Plan General se definen los extremos y demás circunstancias del desarrollo de los Planes Especiales.

En base a todo ello el presente Plan Especial contiene los siguientes documentos:

2.1.- Memoria justificativa de la reforma y de sus determinaciones,

- 2.1.1.- Anexo a la memoria: Informe del biólogo D. Francisco Cabrera Rodriguez sobre protección de la flora endémica.
- 2.1.2.- Anexo a la memoria: Información fotografica sobre las características del territorio y situación actual.

2.2.- Planos de información:

- 2.2.1.- Ordenación del Plan General
- 2.2.2.- Topografico
- 2.2.3.- Estado actual
- 2.2.4.- Ordenación del Plan Parcial Charco Verde I

2.3.- Planos de proyecto:

- 2.3.1.- Zonificación
- 2.3.2.- Delimitación del perimetro de las zonas
- 2.3.3.- Limite de la edificación
- 2.3.4.- Volumen de la edificación
- 2.3.5.- Ordenación conjunta con P.P. Charco Verde II.

2.4.- Ordenanzas reguladoras, en las que se recogen las modificaciones al articulado de las correspondientes ordenanzas del Plan Parcial Charco Verde I.

2.5.- Estudio economico financiero con justificación del coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998 aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

3.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial Charco Verde I fue aprobado definitivamente por la C.U.M.A.C., en sesión de fecha 10 de junio de 1.985, en el marco del entonces vigente Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, que tenía aprobación definitiva de la C.U.M.A.C. de fecha 10/10/1.983.

Aprobado por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, en fecha 26/2/1.987, el correspondiente Proyecto de Urbanización, se iniciaron inmediatamente las obras urbanizadoras contenidas en el mismo, en desarrollo del Plan Parcial aprobado.

En fecha 16/6/1.987 la C.U.M.A.C. aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Los Llanos de Aridane, (B.O.C. nº 103, de 7/8/1.987), de cuyo texto refundido toma conocimiento el Consejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias con fecha 14/3/1.988, y cuyas Normas Urbanísticas se publican en el B.O.P. nº 76, de 24/6/1.988.

En esta Modificación del Plan General queda clasificado como suelo urbanizable programado turístico el sector T-4, Charco Verde II, lindante por el sur con el sector T-3, Charco Verde I, del que es ampliación.

Por el Parlamento de Canarias se aprueba el 13 de abril de 1.987 la Ley de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, Ley Territorial 2/87, (B.O.C. de 1/7/1.987). En la misma quedan incluidos los citados sectores, T-3 y T-4, como suelo protegido, dentro del espacio natural nº 3 de la isla de La Palma, Parque Natural Cumbre Vieja y Teneguía.

En sesión de 25 de abril de 1.991, la C.U.M.A.C. acuerda, ante un nuevo expediente de Modificación del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane para la Revisión de su Programa de Actuación, en su apartado cuarto, lo siguiente:

"Se suspende la aprobación definitiva de la ordenación propuesta en los suelos T-3 y T-4, a fin de que en el primero de estos, que se clasifica como suelo urbano, se formule un plan especial de reforma interior, en el que se establezca la reducción de su edificabilidad en un quince por ciento, se implante un espacio libre de 1.500 m² de superficie a los fines de proteger los endemismos de flora canaria allí existentes y de romper la continui-

dad de la gran parcela situada junto a la carretera de acceso a El Remo, se establezca como determinación que la edificación que permite las ordenanzas del plan parcial no sobrepase en más de una planta la rasante del viario y se integre en la ordenación la protección del pozo del charco verde. El suelo urbanizable programado T-4 tendrá una edificabilidad de 0,32 m²/m², de los que 0,25 m²/m² se destinan a residencial turístico y 0,07 m²/m² a edificación complementaria, densidad de 25 viviendas/hectarea, con un total de 460 camas turísticas, pudiendo corregirse estos parámetros mediante la agregación de la edificabilidad detrída del suelo T-3, siempre que se implante en la parcela de uso de hotel".

Con fecha 25 de abril de 1.994, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, dicta sentencia nº 284, en la que estima que procede la modificación en el Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane de la calificación de los terrenos denominados "Malpaís de la Cruz Alta y Colada de los Charcos" que han de ser considerados como suelo no urbanizable especialmente protegido, al estar incluidos en el Parque Natural Cumbre Vieja y Teneguía, definido en la Ley Territorial 2/97 de declaración de Espacios Naturales de Canarias.

El Parlamento de Canarias en sesión celebrada el día 16 de noviembre de 1.994 aprueba una nueva Ley de Espacios Naturales de Canarias. En la misma los sectores T-3 y T-4 del Plan General de Los Llanos de Aridane quedan incluidos en el espacio P-15, Paisaje Protegido del Remo, que se califica como suelo rústico potencialmente productivo en su integridad, con la única excepción de los núcleos de El Remo y Charco Verde, calificados por el planeamiento vigente como urbanos y urbanizable programado.

4 .- CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO.



Durante 1.987 y 1.988 se llevaron a cabo las obras de urbanización del aprobado Plan Parcial Charco Verde segun el correspondiente proyecto de urbanización, y si bien las mismas no se finalizaron en su totalidad están ejecutadas en su mayor parte.

Se encuentran ejecutadas las dos vías de tráfico con sus instalaciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, red de energía electrica y alumbrado público. Asi mismo se encuentra en avanzado estado de ejecución la vía peatonal de litoral.

Faltan por ejecutar el resto de las vías peatonales, que es aconsejable realizar, dada sus características, simultaneamente con la edificación, el sistema de depuración y vertido de aguas residuales y la estación transformadora de electricidad.

Segun el informe del biólogo D. Francisco Cabrera Rodriguez, que se incluye como anexo a esta memoria, se localiza en el territorio del Plan Parcial Charco Verde I, objeto de este Plan Especial, una planta del género Parolinia, que aunque no catalogada dentro de las categorías de protección de la Ley estatal 4/1.989 ni incluida en los anexos de la orden del Gobierno de Canarias de Canarias de 20/2/1.991, debe ser protegida al tratarse de una especie de escaso número de plantas y solo presente en áreas cercanas a esta zona.

Se localizan un total de nueve plantas, una aislada al borde del acantilado, una zona de seis plantas en la falda de cerro que da a la playa, y una zona de dos plantas en el morro, tal como se recoge en el plano adjunto al citado informe.

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La totalidad de la propiedad del suelo comprendido en el Plan Parcial Charco Verde I y que es objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior corresponde con caracter indiviso a



la sociedad Promociones Charco Verde S.A., con C.I.F. A-35/27778, y con domicilio en Las Palmas de Gran Canaria, calle Alejandro Hidalgo nº 3, y a los Herederos de D. Mario Macario Hernández Rodríguez, (D.N.I. nº 41.909.214), con domicilio en Los Llanos de Aridane, Plaza de España nº 1, aquellos por compra a D. Juan Zoilo Melian Ramos y estos por fallecimiento de D. Mario Macario Hernández Rodríguez.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

6.- EL MARCO URBANISTICO.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

El marco urbanístico en que se encuadra el presente Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I viene dado por:

- Plan Parcial Charco Verde, con aprobación definitiva de la C.U.M.A.C. de fecha 10/6/1.985.
- Modificación del Plan General de Ordenación del municipio de Los Llanos de Aridane, con aprobación definitiva de la C.U.M.A.C. de fecha 16/6/1.987.
- Ley 22/1.988 de Costas, (Reglamento General de la Ley de Costas, R.D. 1471/1.989).
- Ley de Carreteras de Canarias, (Ley 9/1.991), aprobada por el Parlamento de Canarias con fecha 17/4/1.991, (Reglamento de Carreteras de Canarias, D. 131/1.995).
- Acuerdo de la C.U.M.A.C. de fecha 25/4/1.991, al expediente de Modificación del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane.
- Ley de Espacios Naturales de Canarias, aprobada por el Parlamento de Canarias con fecha 11/11/1.994.

7.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL.

La necesidad de formulación del presente Plan Especial se desprende del cumplimiento del ya citado acuerdo de la C.U.M.A.C. de fecha 25/4/1.991 que mandata en el sector T-3 (Charco Verde I) del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, que se clasifica como suelo urbano, la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior.

Promulgada la Ley de Espacios Naturales de Canarias de 1.994 y establecida en la misma el carácter de suelo urbano de Charco Verde I, así calificado por el planeamiento vigente, dentro del espacio Paisaje Protegido del Remo, queda justificada la conveniencia de la formulación del mandado Plan Especial de Reforma Interior.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

8.- CRITERIOS DE ORDENACION.

Los criterios que se siguen para la redacción del presente Plan Especial son los recogidos en el señalado acuerdo de la C.U.M.A.C., de fecha 25/4/1.991, y los que se desprenden del informe del biólogo Sr. Cabrera Rodríguez sobre protección del endemismo de flora canaria (Parolinia) localizada en el área, y que son los siguientes:

a) Disminución significativa del impacto edificable sobre el territorio, contenido en el Plan Parcial, aprobado y en ejecución, mediante la reducción de la edificabilidad en un quince por ciento y la limitación de la altura de la edificación a una planta sobre la rasante de vías.

b) Medidas de protección del patrimonio natural y cultural existente mediante:

b-1) Establecimiento de una zona de área libre para jardines de 1.500 m2 de superficie para protección de los endemismos de flora canaria existentes, y que al mismo tiempo permite romper la continuidad de la gran parcela edificable prevista con frente a la carretera de acceso a El Remo, incidiendo en otro factor de mejora del criterio a), anteriormente señalado.

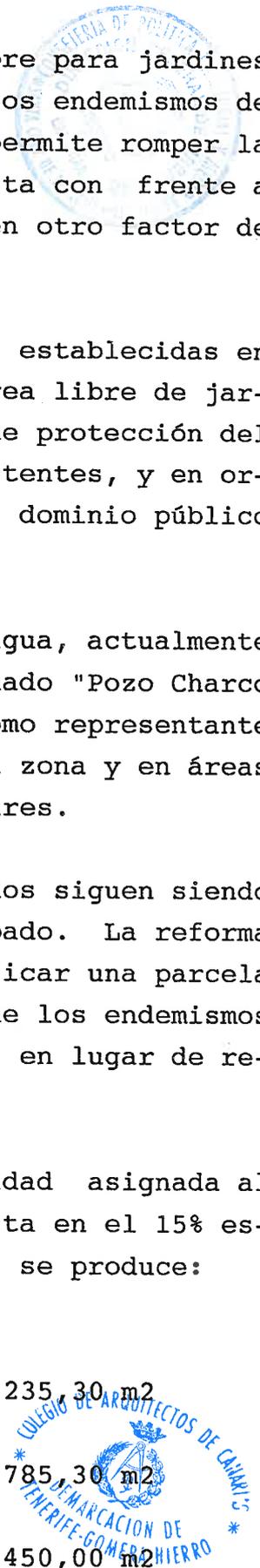
b-2) Remodelación de las zonas dotacionales establecidas en el Plan Parcial aprobado en orden a obtener un área libre de jardines en que se encuentre incluida la otra zona de protección del endemismo de flora canaria y el pozo de agua existentes, y en orden a diferenciar claramente el equipo social de dominio público del equipo comercial de dominio privado.

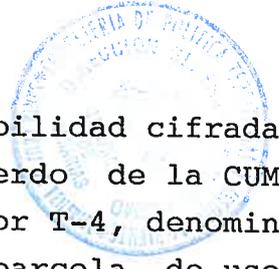
b-3) Medidas de protección del pozo de agua, actualmente fuera de uso pero utilizado en el pasado, denominado "Pozo Charco Verde", y de la planta del genero Parolinia, como representante de un endemismo de flora canaria localizado en la zona y en áreas proximas a la misma, con escaso número de ejemplares.

8.1.- Asignación de usos.- Los usos asignados siguen siendo los mismos establecidos en el Plan Parcial aprobado. La reforma contenida en el Plan Especial se limita a calificar una parcela de 1.500 m2 como área libre, para la protección de los endemismos de flora canaria existentes, como ya hemos dicho, en lugar de residencial turística semiextensiva.

8.2.- Edificabilidad.- Dada la edificabilidad asignada al sector por el Plan Parcial y la reducción de esta en el 15% establecido en el reseñado acuerdo de la C.U.M.A.C. se produce:

Edificabilidad Plan Parcial:	
40.430 m2 x 0,624 m2/m2	25.235,30 m2
Acuerdo CUMAC:	
15 % s/25.235,30 m2	3.785,30 m2
Edificabilidad Plan Especial:	
40.430 m2 x 0,530 m2/m2	21.450,00 m2





La reducción que se produce en la edificabilidad cifrada en 3.785,32 m² puede, en concordancia con el acuerdo de la CUMAC, agregarse a suelo urbanizable programado, sector T-4, denominado Charco Verde II, siempre que se implante en la parcela de uso de hotel.

8.3.- Densidad.- Se interpreta el acuerdo de la CUMAC en el sentido de que la reducción que establece del 15% en la edificabilidad lleva aparejada una reducción en el mismo porcentaje de la densidad. Resulta entonces:

Plan Parcial	49,97 viv/ha o 199,88 camas/ha
Reducción CUMAC	15 %
Plan Especial	42,47 viv/ha o 169,89 camas/ha

lo que arroja para el Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I un total de 687 camas o 172 viviendas.

8.4.- Fijación de reservas o dotaciones.- De acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial Charco Verde I y en el acuerdo de la C.U.M.A.C. reseñado, resulta:

8.4.1.- Areas libres o sistema de espacios libres de dominio y uso público.- Se incrementa la dotación establecida en el Plan Parcial con la parcela B-2, con destino a jardines, con una superficie de 1.500 m²., exigida por el acuerdo de la C.U.M.A.C., y se reordena la parcela B-1, que mantiene su superficie de 2.651 m², para que quede incluida en la misma la zona de localización de las plantas de flora endemica canaria en la falda del cerro, y el pozo de agua. Queda por tanto esta dotación de la siguiente manera:

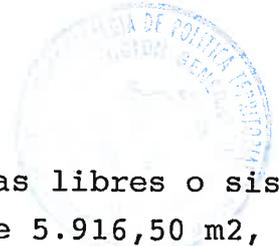
Jardines:

Parcela B-1	2.651,00 m ²
Parcela B-2	1.500,00 m ²

Areas peatonales:

Parcela C	1.765,50 m ²
-----------------	-------------------------





lo que hace un total, para la dotación de áreas libres o sistema de espacios libres de dominio y uso publico, de 5.916,50 m2, y un modulo del 14,64 % de la superficie total de la actuación, superior al minimo exigido del 10 %.

Las parcelas C, B-1 y B-2 cumplen las condiciones que se le exigen en el articulo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

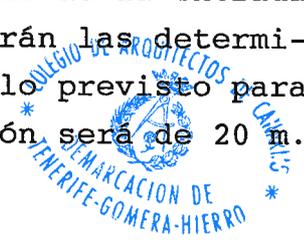
8.4.2.- Servicios de interes público y social.- Esta dotación se reordena tal como se ha señalado anteriormente quedando de la siguiente manera:

Parque Deportivo (Parcela D)	1.236,54 m2
Equipo Social (Parcela E)	400,00 m2
Equipo Comercial (Parcela F)	1.000,00 m2

lo que arroja un total de 2.634,54 m2, con un modulo del 6,52 % de la superficie total de la actuación.

8.4.3.- Aparcamientos.- No se produce en el presente Plan Especial ninguna modificación sobre lo establecido en el Plan Parcial por lo que la dotación de aparcamientos continua siendo de 100 plazas en la red viaria y una plaza por cada 100 m2 construido en edificación residencial turistica.

8.5.- Disposición de la edificación.- La Ley 22/1.988 de Costas y su Reglamento (R.D.1471/1.989) establecen en su disposición transitoria tercera y octava respectivamente, que si los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, en nuestro caso P.P. Charco Verde aprobado con fecha 10/6/1.985, antes de la entrada en vigor de la Ley, fecha 29/7/1.988, se ejecutarán las determinaciones de dicho Plan Parcial, con sujeción a lo previsto para el suelo urbano de que la servidumbre de protección será de 20 m.



El Plan Parcial Charco Verde aprobado se ajusta al deslinde marítimo terrestre realizado por la Jefatura de Costas de Santa Cruz de Tenerife, referencia 81-38-2-37/5 OF., tramo 12, de fecha 24/9/1.984, que es el mismo que se recoge en el presente Plan Especial de Reforma Interior, (plano nº 2).

Por otra parte la Ley 9/1.991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, D. 131/1.995, establecen como línea límite de la edificación, en el caso de la carretera de acceso a El Remo, dependiente del Cabildo Insular de La Palma, la distancia de 12 m., desde la arista exterior de la calzada.

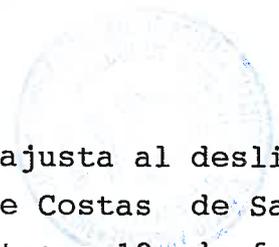
Por último las ordenanzas del Plan Parcial Charco Verde en sus artículos 13 y 27 establece que el retranqueo de la edificación será de 5 m. a vías y 3 m. a los restantes linderos.

Con todos estos condicionantes queda determinada la disposición de la edificación en cada parcela tal como se recoge gráficamente en el plano nº 7 del presente Plan Especial.

Como quiera que la altura de la edificación queda limitada a una planta sobre la rasante de vía a que da frente la parcela, y que, dada las características topográficas del terreno, se producen importantes desniveles entre las vías rodadas y las peatonales, se hace necesario regular el límite de la edificación en el plano vertical.

Para ello se ha procedido, en el plano nº 8 del presente Plan Especial, a definir en las secciones del terreno edificable la línea envolvente límite de la edificación. Teniendo en cuenta que la altura reguladora fijada es la de 3,50 m. desde la rasante de la vía hasta la cara superior del forjado se ha definido dicha línea envolvente con el criterio siguiente:

El volumen edificable se dispondrá dentro de la envolvente constituida, por la línea horizontal a 3,50 m. de altura de la rasante de la vía superior, en la línea límite de la edificación,



y la línea a 45°, a 3,50 m. de altura de la rasante de la vía inferior, en la línea límite de la edificación, o la línea a 45° desde la rasante del terreno natural, en la línea límite de la edificación, correspondiente a la vía inferior, (caso de los perfiles 4 y 5 del plano nº 8).

8.6.- Red viaria.- Su trazado y características son las establecidas en el Plan Parcial encontrándose actualmente ejecutada en su totalidad las vías rodadas y en gran parte las vías peatonales.

8.7.- Servicios urbanísticos.- El trazado y características de los diversos servicios urbanísticos son los establecidos en el Plan Parcial y desarrollados en el Proyecto de Urbanización. Se encuentran actualmente ejecutados los servicios de alcantarillado, abastecimiento de agua, red de suministro de energía eléctrica y alumbrado público correspondientes a las vías rodadas.

9.- CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LA ORDENACION.

En aplicación del artículo 58.3 del Reglamento de Planeamiento se adjunta cuadro de características urbanísticas de la ordenación del territorio, consecuencia de la reforma del Plan Parcial Charco Verde I, por mediación del presente Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I, sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

Parcela	Superficie de parcela		Edificabilidad	Superficie edificable	
nº	m2	%	m2/m2	m2	%
Uso					
Residencial-Turística					
Semiextensiva					



A - 1	3.690,00	9,12	0,91	3.356,57	15,65
A - 2	8.088,10	20,01	0,91	7.357,26	34,30
A - 3	2.521,21	6,24	0,91	2.293,40	10,69
A - 4	2.345,00	5,80	0,91	2.133,11	9,95
A - 5	5.254,45	12,99	0,91	4.779,66	22,28
Total	21.898,76	54,16	0,91	19.920,00	92,87

Uso

Jardines

B - 1	2.651,00	6,56	0,00	0,00	0,00
B - 2	1.500,00	3,71	0,00	0,00	0,00

Total	4.151,00	10,27	0,00	0,00	0,00
--------------	-----------------	--------------	-------------	-------------	-------------

Uso

Areas peatonales

C	1.765,50	4,37	0,00	0,00	0,00
---	----------	------	------	------	------

Uso

Parque Deportivo

D	1.236,54	3,06	0,00	0,00	0,00
---	----------	------	------	------	------

Uso Equipo

Social

E	400,00	0,99	0,50	200,00	0,93
---	--------	------	------	--------	------

Uso Equipo

Comercial

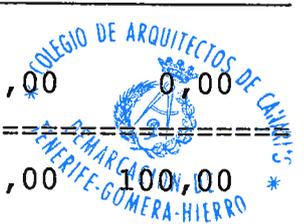
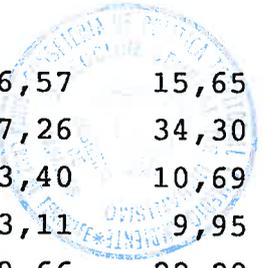
F	1.000,00	2,47	1,33	1.330,00	6,20
---	----------	------	------	----------	------

Total	2.636,54	6,52	0,58	1.530,00	7,13
--------------	-----------------	-------------	-------------	-----------------	-------------

Uso

Viario	9.978,20	24,68	0,00	0,00	0,00
--------	----------	-------	------	------	------

TOTAL	40.430,00	100,00	0,53	21.450,00	100,00
--------------	------------------	---------------	-------------	------------------	---------------



10.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

El aprovechamiento medio determinado en el Plan Parcial Charco Verde I se verá reducido en el mismo porcentaje, 15 %, que se reduce la edificabilidad lucrativa en este Plan Especial, en concordancia con el citado acuerdo de la C.U.M.A.C., y por tanto la cesión prevista del 10 % del mismo al Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, también lo hará en esa misma proporción.

Como el aprovechamiento lucrativo resultante del Plan Especial asciende a 19.920 m² construídos de uso residencial turística semiextensiva, la cesión al Ayuntamiento arroja 1.992 m² construídos de dicho uso.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

11.- SISTEMA DE ACTUACION.

En concordancia con lo establecido en el Plan Parcial, al tratarse de un plan de promoción particular, su sistema de ejecución será el de compensación.

En los artículos 157 a 161 de la Ley del Suelo, y en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, queda definido el sistema de compensación.

12.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley del Suelo los propietarios del suelo objeto de este Plan Especial y comprendidos en el ámbito del mismo tiene como deberes legales los siguientes:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas que en concordancia con lo establecido en este Plan Especial, son:

a-1) Las parcelas B-1, B-2 y C, con una superficie total de 5.916,50 m², con destino a áreas libres del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

a-2) La parcela D, con una superficie total de 1.236,54 m², con destino a parque deportivo del sistema de servicios de interés público y social.

a-3) La parcela E, con una superficie total de 400,00 m², con destino a equipo social del sistema de servicios de interés público y social.

a-4) Los terrenos ocupados por la red viaria, tanto los de tráfico de vehículos como los de peatones, con una superficie total de 9.978,20 m².

b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.

c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, que según el artículo 155 de la Ley del Suelo y el contenido de este Plan Especial comprende los siguientes conceptos:

c-1) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que están previstos en el Plan Especial, sin perjuicio del derecho de los propietarios a reintegrarse de los gastos de instalaciones de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestan los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellas, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 30 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.



c-2) Las indemnizaciones que procedan por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del Plan Especial.

c-3) El coste de los honorarios facultativos por redacción del presente Plan Especial.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en el plazo de cuatro años a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición sucesiva de las facultades urbanísticas o derechos siguientes:

El derecho a urbanizar a la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

El derecho al aprovechamiento urbanístico al cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

El derecho a edificar con el otorgamiento de la licencia correspondiente.

El derecho a la edificación a la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y de conformidad con la ordenación urbanística.

13.- TRAMITACION DEL PLAN ESPECIAL.



La tramitación de este Plan Especial comprende las siguientes fases o etapas:

1º.- Aprobación inicial del Plan Especial por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane.

2º.- Sometimiento del Plan Especial aprobado a información pública durante un mes, previa publicación de la misma en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, y en al menos uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

3º.- Transcurrido el plazo de la información pública y a la vista del resultado de la misma y con las modificaciones que procedieren, el Ayuntamiento procederá a su aprobación provisional. Si dichas modificaciones significasen un cambio substancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobado se abrirá antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública. El plazo para acordar la aprobación provisional no podrá exceder de un año desde la aprobación inicial.

4º.- Se someterá a la consideración de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias a fin de que examinándolo en todos sus aspectos decida en el plazo de seis meses sobre su aprobación definitiva entendiéndose que transcurrido dicho plazo sin comunicación alguna de resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo. Esta aprobación se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma.

5º.- Una vez publicada su aprobación definitiva el Plan Especial será inmediatamente ejecutivo, quedando obligado tanto los particulares como la Administración al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la Ley del Suelo y en el Plan aprobado.



14.- ETAPAS DE EJECUCION.



El presente Plan Especial de Reforma Interior constituye, al igual que en el Plan Parcial aprobado, una única unidad de ejecución, que de acuerdo con el artículo 144 de la Ley del Suelo, permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución, y urbanización de la totalidad de la superficie.

Se plantea una única etapa de ejecución para la finalización de las obras de urbanización y de la instalación de sus servicios, tal como las mismas se encuentran definidas en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados. A estos efectos se determina un plazo máximo de seis meses, a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial para proceder a iniciar el trámite de autorización de la finalización de las obras de urbanización.

El plazo de ejecución máximo de las señaladas obras de urbanización queda establecido en dos años a partir de la obtención de autorización para las mismas.

Se establece como plazo máximo de edificación de los solares el de cuatro años, a partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización, entendiéndose que dicho plazo es hasta la solicitud de la licencia de edificación.

Santa Cruz de La Palma, diciembre de 1.995

Los Arquitectos

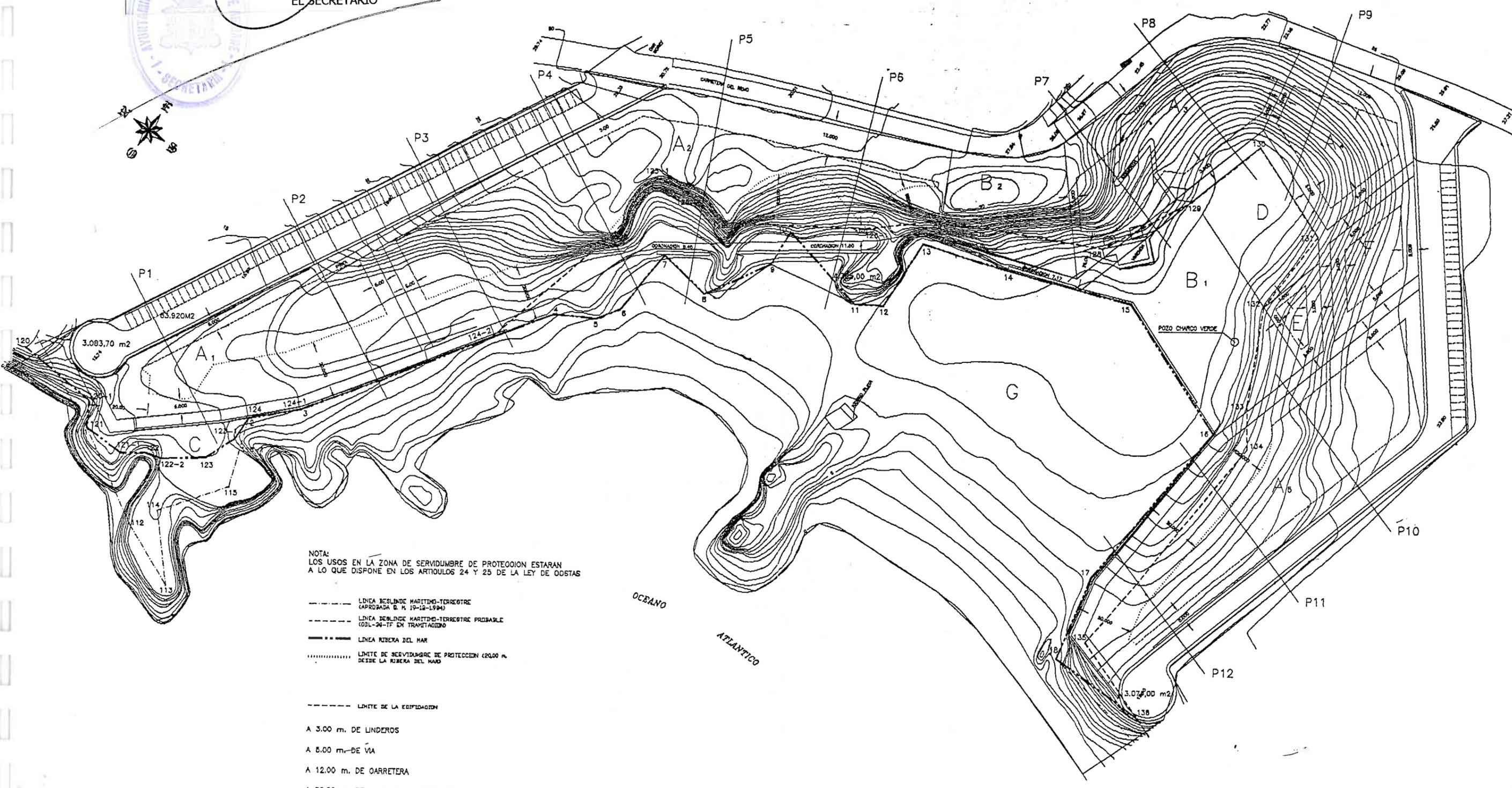
Registro oficial de arquitectos de Canarias
delegación de Santa Cruz de Tenerife

VISADO	
22 MAYO 1998	
fecha	
número	37 108
conforme al encargo del propietario	

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

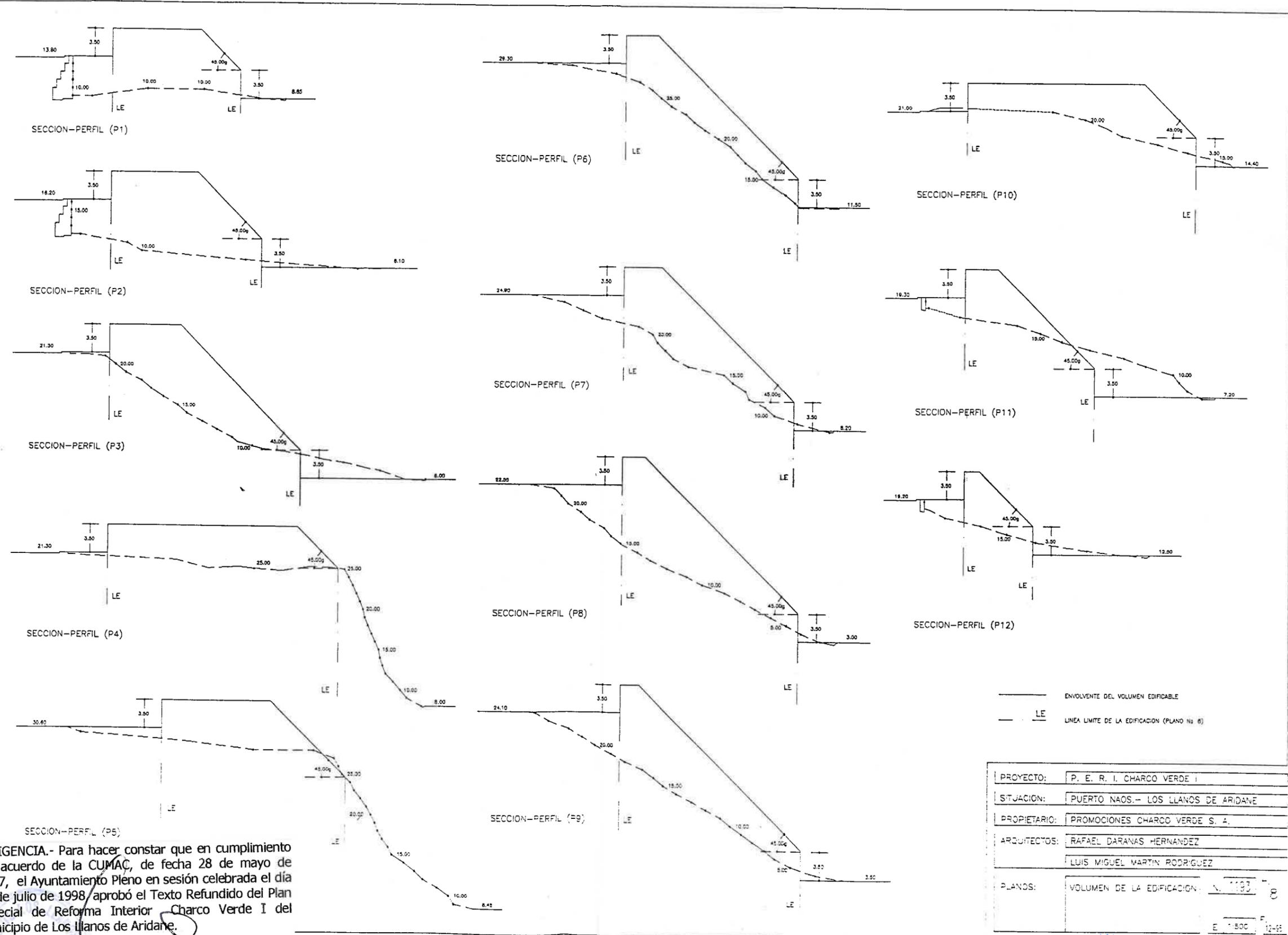


NOTA:
LOS USOS EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION ESTARAN A LO QUE DISPONE EN LOS ARTICULOS 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS

- LINEA DESLINDE MARITIMO-TERRRESTRE (APROBADA B. N. 19-12-1994)
- LINEA DESLINDE MARITIMO-TERRRESTRE PROBABLE (O.L. 94-TF EN TRANSMICION)
- LINEA RIBERA DEL MAR
- LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION (20,00 m. DESDE LA RIBERA DEL MAR)

- LIMITE DE LA EDIFICACION
- A 3.00 m. DE LINDEROS
- A 5.00 m. DE VIA
- A 12.00 m. DE CARRETERA
- A 20.00 m. DE LINEA DE LA RIBERA DEL MAR





DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998 aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SITUACION: PUERTO NAOS - LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR: PROMOCIONES CHARCO VERDE S. A.

ARQUITECTOS: RAFAEL DARANAS HERNANDEZ
LUIS MIGUEL MARTIN RODRIGUEZ

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

I. ORDENANZAS GENERALES

Art. 1
Finalidad

De acuerdo con lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (texto refundido, R.D. 1/1992, de 26 de junio), y en el Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, las presentes ordenanzas reguladoras tienen como finalidad la reglamentación del uso de los terrenos en cuanto a espacios libres y condiciones particulares de volumen, destino y estéticas de las construcciones en cada zona.

Las presentes ordenanzas regirán para todas y cada una de las obras que se lleven a cabo en los terrenos que afecta este Plan Especial y en su defecto serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane.

Art. 2

Se divide el territorio que comprende este Plan Especial, atendiendo a su distinto uso y condiciones de edificabilidad, en las siguientes zonas:

1. Sistema Residencial

A.- Turística semiextensiva

2. Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

B. Jardines.

C. Areas Peatonales

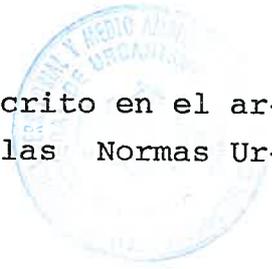
3. Sistema de servicios de interés público y social.

D. Parque Deportivo.



de urbanización

planeamiento se observará lo prescrito en el artículo 92 de la Ley del Suelo y en las Normas Urbanísticas del Plan General.



6.1. Abastecimiento de agua: Se llevará a efecto con las garantías necesarias previstas en la legislación vigente, especialmente en lo relativo a presión y caudal suficientes y al grado de potabilidad exigida. Se asegurará una dotación mínima de 200 litros por habitante y día.

6.2. Saneamiento: Se cumplirá con lo prescrito en el artículo 44.6 de la Ley de Costas, en relación con las instalaciones de saneamiento, depuración de aguas residuales y colectores paralelos a la costa.

La estación depuradora de aguas residuales se localizará en la ubicación que se le señala en el plano nº 5 de este Plan Especial, y será del sistema de lodos activados a débil carga o aireación prolongada, que dada su naturaleza aerobia no produce olores, mediante cámaras prefabricadas enterradas y con capacidad para atender las necesidades de Charco Verde I y II.

6.3. Energía eléctrica: Se preverá una dotación de 0,5 Kw por habitante y día, siguiendo para la ejecución de la red la normativa vigente y la instrucciones de la compañía suministradora.

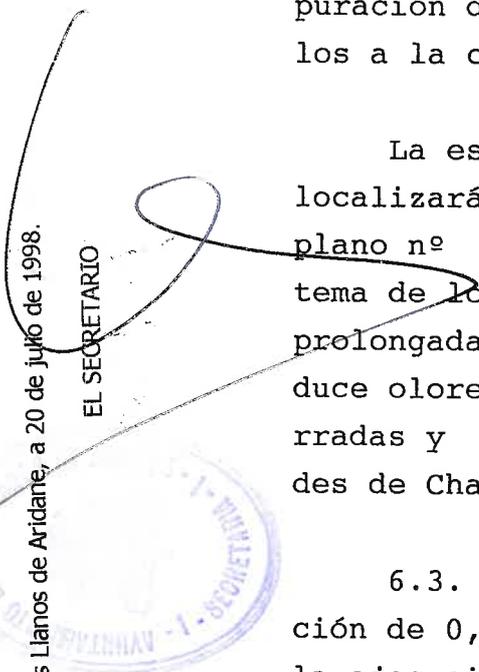
6.4. Iluminación: Se efectuará con una dotación mínima de 10 lux en las vías principales y zonas públicas y 5 lux en las vías de servicio.

6.5. Red viaria: Se realizara siguiendo las indicaciones del Plan Parcial aprobado y admitien-

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



dose sólo las modificaciones que respetando la funcionalidad y objetivo de la planificación se justifique en base a mejoras o mas adecuada adaptación al terreno facilitando su ejecución.

Se realizarán al menos con pavimento de losetas de cemento antideslizante las aceras y vías peatonales, que además contarán con bordillo prefabricado de hormigón con calidad y resistencia que garanticen su eficaz funcionamiento y conservación.

Para las calzadas se exige un mínimo de 15 cm. de capa de macadan, con 5 Kg. de riego asfáltico de penetración con betun 150/200 y 1,5 Kg. de tratamiento superficial con el mismo betún, todo ello sobre base y sub-base debidamente compactada y afirmada.

6.6. Jardinería. Los espacios libres, tanto públicos como privados llevarán plantaciones de árboles, arbustos y jardinería con composición libre en cuanto a traza, especies y tamaños siempre que no se perturbe la normal circulación peatonal y de vehículos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



II. ORDENANZAS APLICABLES A CADA ZONA



1. SISTEMA RESIDENCIAL

A. TURISTICA SEMIEXTENSIVA

Art. 7

Se admiten los siguientes usos:

Condiciones

de uso

a) Establecimientos clasificados reglamentariamente como apartamentos y hoteles.

b) El uso de equipo, definido en los apartados a) al e) del artículo 42.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, siempre que tenga el carácter de complementario del uso preferente definido en el apartado a) anterior.

c) El uso de servicios, según lo dispuesto en los apartados a), b) y d) del artículo 42.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General, siempre que tenga el carácter de complementario del uso preferente definido en el apartado a) anterior.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior "Charco Verde I" del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

Art. 8

Solar edificable mínimo

Se considera como tales cada una de las parcelas señaladas en el plano nº 6 de este Plan Especial con la letra A y numeradas del 1 al 5, que tienen un volumen habitable máximo de 0,91 m²/m² en las condiciones del artículo 78 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Se permite la parcelación de cada una de estas parcelas en otras de superficie mínima 1.000 m² mediante Estudio de Detalle de la misma que establezca la ordenación de volúmenes y sus condiciones estéticas.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

Art. 9
Superficie
ocupada

La superficie máxima ocupable en la parcela será la resultante de la edificación dentro de los límites de la línea de edificación, tal como esta se determina en el plano nº 7 de este Plan Especial.

La superficie no ocupada no podrá ser destinada a ninguna función, ni ocupada por ninguna construcción que perturbe su condición de jardín privado, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del solar que incluye la construcción. Esta superficie deberá estar ajardinada al menos en un 30 % debiendo contar al menos con un árbol por cada 100 m² de parcela.

En la parcela A-2 el tratamiento de la superficie libre de la misma promoverá la protección de la planta autóctona (parolinia) existente, por lo que la misma se englobará en área ajardinada en la que solo se emplearán especies típicas del piso basal características de la zona.

Art. 10
Altura
edificación

La altura máxima de la edificación se fija en una planta sobre la rasante de las vías, tanto rodadas como peatonales, a que da frente la parcela.

Dada las diferencias de cota existente entre las vías rodadas y peatonales se regula la altura de la edificación en cada punto por la línea envolvente del volumen, que se define como la línea horizontal a 3,50 m. de altura de la rasante de la vía superior en la línea límite de la edificación y la línea inclinada a 45° a 3,50 m. de altura de la rasante de la vía inferior en la línea límite de la edificación o la línea a 45° desde la rasante del terreno en la línea límite de la edifica-

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

ción correspondiente a la vía inferior, tal como se determina en el plano nº 8 de este Plan Especial.

Si la edificación es escalonada tendrá en cada punto de la misma un máximo de tres plantas referidas al nivel del terreno exterior urbanizado, y en total el número de plantas permitidos por la línea envolvente anteriormente definida.

El abanalamiento del terreno no podrá dar lugar a muros de contención de altura superior a 6 m. ni a taludes de pendiente superior a 45º que necesariamente habrán de ser ajardinados.

Art. 11
Sobre
altura

Se consentirán, por encima de la altura anterior, pabellones de escalera, sala de maquinas de ascensor, locales de instalaciones, pabellones y terrazas cubiertas, cuya superficie no exceda del 20 % de la planta edificada, siempre que su cubierta esté dentro de un plano de 45º de inclinación, apoyado en la línea de remate.

Las barandillas o muretes de remate de fachada y paramentos retranqueados no tendrán altura superior a 1 m. salvo que sean calados en cuyo caso podrán elevarse hasta 1,75 m.

Los tendederos de ropa y depositos de agua no serán visibles desde la fachada y estarán dotados de elementos de cubrición que protejan sus vista desde las zonas mas altas.

Art. 12
Altura de

La altura libre de planta de vivienda será de 2,85 m. a los efectos de altura reguladora de la



plantas

edificación, estableciéndose como altura libre mínima la de 2,50 m.

Art. 13
Retranqueos

La edificación deberá disponerse de forma que los espacios libres a los que den piezas vivideras cumplan la condición de que la separación de bloques en sentido normal sea igual a la altura, admitiéndose hasta 3/4 de la altura en una misma construcción cuando el espacio sea totalmente abierto en la dirección de la fachada.

La edificación quedará separada de sus linderos con fachadas por todos sus costados, admitiéndose los adosamientos entre edificios cuando se proyecten conjuntamente y construyan en forma tal que no queden muros de contigüidad sin fachada.

La edificación se retranqueará de todos sus linderos, tal como se recoge en el plano nº 7 de este Plan Especial, una distancia que será al menos igual a la mayor de las siguientes:

A 3,00 m. del lindero con otra parcela.

A 5,00 m. del lindero a vías.

A 12,00 m. del borde de la carretera de acceso a El Remo.

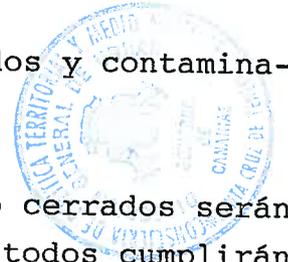
A 20,00 de la línea de deslinde marítimo terrestre.

En las parcelas que tienen su frente con la carretera de acceso a El Remo, en concordancia con el artículo 47 de la Ley de Carreteras de Canarias y el artículo 85 de su Reglamento, se establecerá una franja ajardinada, de al menos 2 m. de ancho, que sirva de protección a la zona edificable, y

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



proteja a los usuarios de los ruidos y contaminación producida en esta.

Art. 14
Vuelos

Los vuelos tanto abiertos como cerrados serán libres en cuanto a dimensiones, y todos cumplirán el artículo 13 anterior, en cuanto a retranqueos a linderos.

Art. 15
Semisotanos

Se computará en la altura edificable como una planta completa cuando se verifique que el plano inferior del forjado de su techo está elevado como mínimo 1,40 m. por encima de la rasante, en cualquier punto de su fachada.

Art. 16
Sotano

La totalidad del subsuelo de la parcela, dentro de la línea límite de la edificación, puede destinarse a sotano.

Art. 17
Aparcamientos

En toda edificación se dispondrá de una dotación de aparcamientos a razón de una plaza por cada 100 m² de edificación en alojamientos.

A tal efecto, se entiende por plaza de aparcamiento la que tiene una superficie rectangular mínima de 2,20x4,50 m. con 20 m² por plaza incluyendo la parte proporcional de accesos.

Los aparcamientos podrán ubicarse:

a) Descubiertos, utilizando un máximo del 70% de la superficie libre de la parcela.

b) Cubiertos en planta de sotano o baja cumpliendo la normativa de estas ordenanzas.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



Art. 27 La edificación se ceñirá a las condiciones
Otras especificadas en los artículos 10 a 16 de estas
condiciones ordenanzas, y a una edificabilidad de 0,50 m²/m².

F. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Art. 28 Se permiten los usos de servicios que especi-
Condiciones fica el artículo 42.4 en sus apartado a) al d) de
de uso las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 29 Se considera solar mínimo la parcela señalada
Solar con la letra F con una superficie de 1.000 m²., en
mínimo el correspondiente plano de este Plan Especial.

Art. 30 La superficie máxima ocupable de la parcela
Superficie es la resultante de la edificación dentro de los
ocupada límites de la línea de edificación señalada en el
plano nº 7 de este Plan Especial.

Art. 31 La edificación se ceñirá a las condiciones
Otras especificadas en los artículos 10 a 16 de estas
condiciones ordenanzas, y a una edificabilidad de 1,33 m²/m².

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO





DISPOSICION FINAL

Art. 38

En todo lo no previsto en estas ordenanzas regirán las normas contenidas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (texto refundido, R.D. 1/1992, de 26 de junio), en los reglamentos de desarrollo de la misma, Planeamiento, (R.D. 2159/1978, de 23 de junio), Disciplina, (R.D. 2187/1978, de 23 de junio), y Gestión Urbanística, (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto), en las Normas Urbanísticas del Plan General de Los Llanos de Aridane, y demás disposiciones vigentes que sean de aplicación.

Santa Cruz de La Palma, diciembre de 1.995

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

Los arquitectos



DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CHARCO VERDE

SITUACION: PUERTO NAOS - LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR: PROMOCIONES CHARCO VERDE S. A.

ARQUITECTOS: RAFAEL DARANAS HERNANDEZ
LUIS MIGUEL MARTIN RODRIGUEZ

3.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.- COSTES DE URBANIZACION.

Las obras de urbanización e implantación de servicios contenidas en el presente Plan Especial y en el Plan Parcial aprobado se valoran de acuerdo con los precios de mercado en la zona. Teniendo en cuenta ello se considera un modulo de 1.600 ptas/m2 de terreno bruto y de 10.000 ptas/m2 de terreno de viario, dada las características de la urbanización.

Se obtiene en base a ello las siguientes valoraciones:

40.430,00 x 1.600	64.688.000.-
9.978,20 x 10.000	99.782.000.-

Se toma como valoración, del costo de las obras de urbanización, la media aritmetica de los valores determinados anteriormente con lo que se obtiene 82.235.000.- ptas. que por redondeo da lugar a una valoración de 82 millones de pesetas.

En cumplimiento del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento el costo de urbanización determinado anteriormente se desglosa en función de las diferentes obras y servicios de la siguiente manera:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería 46 millones
- Red abastecimiento de agua 7 millones
- Red de alcantarillado 14 millones
- Red energía eléctrica y alumbrado público 15 millones

Actualmente se encuentra ejecutada la urbanización en una proporción estimada de un 70 % por lo que resta por ejecutar un importe de aproximadamente 25 millones de pesetas.



2.- COSTES DE SUELO.

Para determinar el valor del suelo se toman los valores catastrales conocidos aplicados en la zona por el Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane y se haya la media aritmetica de dichos valores obteniendose un valor unitario de 5.600 ptas/m², lo que arroja la siguiente evaluación economica global para el suelo objeto de este Plan Parcial,

Coste de suelo = 43.400,00 x 5.000 = 217.000.000.- ptas.

3.- EVALUACION ECONOMICA.

La evaluacion economica correspondiente a las obras de urbanización y a los costes de suelo es la siguiente:

Coste de suelo	217 millones
Coste de urbanización	82 millones
Honorarios facultativos	9 millones
Registro, impuestos, etc.	10 millones
Gestión y gastos generales	8 millones
	=====
Total	326 millones

4.- COSTES RELATIVOS.

4.1.- De urbanización.- Los costes medios que suponen la realización de las obras de urbanización en relación a la superficie de suelo bruto, superficie de suelo neto privado y superficie edificable privada son los siguientes:

Relativo a superficie de suelo bruto:

109.000.000 / 43.400,00 2.511 ptas/m²

Relativo a superficie de suelo neto:

109.000.000 / 21.935,30 4.969 ptas/m²

Relativo a superficie edificable:

109.000.000 / 19.920,00 5.472 ptas/m²

4.2.- De suelo sin urbanizar.- Los costes medios que supone la valoración del suelo sin urbanizar en relación a la superficie de suelo bruto, superficie de suelo neto privado y superficie edificable privada son los siguientes:

Relativo a superficie de suelo bruto:

217.000.000 / 43.400,00 5.000 ptas/m²

Relativo a superficie de suelo neto:

217.000.000 / 21.935,30 9.893 ptas/m²

Relativo a superficie edificable:

217.000.000 / 19.920,00 10.894 ptas/m²

4.3.- De suelo urbanizado.- Los costes medios finales del suelo urbanizado, según la relación de los apartados anteriores, será entonces:

Relativo a superficie de suelo bruto:

2.511 + 5.000 7.511 ptas/m²

Relativo a superficie de suelo neto:

4.969 + 9.893 14.862 ptas/m²

Relativo a superficie edificable:

5.472 + 10.894 16.366 ptas/m²

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

5.- REPARTO DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

Conforme a lo establecido en el artículo 58 del Reglamento de Gestión Urbanística los propietarios de los terrenos objeto del Plan Parcial están obligados a sufragar los costes de urbanización. El Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, como beneficiario del 10% del aprovechamiento medio del sector, según el artículo 46.3. del Reglamento de Gestión Urbanística, ha de afrontar estos costes en aquel porcentaje.

Luego el reparto de los costes de urbanización será el siguiente:

Propietarios	98,1 millones
Ayuntamiento	10,9 millones

6.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

El aprovechamiento global del sector es equivalente al total de la superficie edificable en el mismo, considerando homogeneizados los diferentes usos del sector, dado el carácter residencial turístico del Plan Parcial aprobado.

Del total de 21.450,00 m² de superficie edificable, corresponden al equipo público, de cesión obligatoria y gratuita, la superficie edificable de 1.530,00 m² de la parcela E, de uso de equipamiento, por lo que los restantes 19.920,00 m² es el aprovechamiento medio, a efectos de la cesión del 10% establecida en el Plan Parcial aprobado.

Por tanto el 10% del aprovechamiento medio, de cesión obligatoria, equivale a 1.992,00 m² de superficie edificable del sector, localizado en parcelas de uso lucrativo, que como todas tienen de edificabilidad 0,91 m²/m², arroja una superficie de parcela de 2.189 m².

7.- FINANCIACION.

Hemos dicho en el apartado 11 de la Memoria que el sistema de actuación previsto es el de compensación mediante el cual los propietarios, constituidos en Junta de Compensación, aportan el suelo de cesión obligatoria y ejecutan las obras de urbanización a su cargo, excepto en la proporción del 10% del aprovechamiento medio que le corresponde al Ayuntamiento.

Santa Cruz de La Palma, diciembre de 1,995

Los arquitectos

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CHARCO VERDE

SITUACION: PUERTO NAOS - LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR: PROMOCIONES CHARCO VERDE S. A.

ARQUITECTOS: RAFAEL DARANAS HERNANDEZ
LUIS MIGUEL MARTIN RODRIGUEZ

ANEXO I A LA MEMORIA:

INFORME SOBRE PROTECCION DE LA FLORA ENDEMICA

Es la intención de este informe situar los 1500 m² previstos por el informe de la C.U.M.A.C. para la protección de la flora endémica situada en la zona a urbanizar en el complejo de Charco Verde 1. La razón de protección es la presencia de una planta del género Parolinia que todavía no ha sido descrita por la ciencia y no está por ello catalogada dentro de las categorías de protección previstas por la ley nacional 4/1989 de espacios naturales, o en los anexos de la orden del Gobierno de Canarias de protección de flora del 20 de Febrero de 1991.

La necesidad de protección de esta planta se justifica por tratarse de una especie de escaso número de plantas y de reducida distribución, presente solo en el área cercana a esta zona.

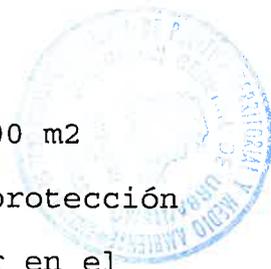
La mayoría de los efectivos de esta especie se encuentran fuera del área donde está previsto desarrollar los planes parciales del Charco Verde. Los abancalamientos para la construcción de fincas de plátanos y la construcción de la carretera del Remo han debido ser las causas principales que han dejado a la población de esta especie disyunta. Con un número reducido de plantas dentro del área que va a ser urbanizada por el plan parcial de Charco Verde.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

1





DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



Planta de Parolinia



Se comprobó en el estudio de campo que las 9 plantas de Parolinia no podían ser encuadradas dentro de un solo área indivisa de 1500 m². Se obtuvo entonces por la subdivisión de estos metros en dos subáreas. Una de las áreas tiene solo dos plantas y la segunda seis plantas.

Queda una planta aislada que se encuentra en el borde del acantilado (ver mapa y la foto de la siguiente página). El área está bastante alterada y en contraposición con las dos áreas seleccionadas no se han encontrado ni plántulas nuevas ni secas. Pensamos que esta planta podría quedar integrada en los jardines de esta zona del Charco Verde I que va a ser zona residencial turística semiextensiva, más que comprometer metros cuadrados en las dos zonas seleccionadas como zonas de protección con mayor número de plantas, mejor estado general de la vegetación basal o situación topográfica mejor para la conservación de las plantas (el morro).

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO





DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



Planta aislada de Parolinia



De las dos zonas que van a ser empleadas como áreas de protección la que tiene mayor número de plantas (6 plantas) va a tener menor tamaño. Se trata de la falda del cerro que da a la playa (mapa). Está cubierta de escombros procedentes de la construcción de la carretera del Remo. Se encuentra al borde de una serventía empleada para ir a la playa y a una vivienda existente. Al tratarse también de un área fuertemente alterada, hemos pensado hacerla de menor tamaño que la que solo va a tener dos plantas pero que tiene su flora en mejor estado de conservación en general.

La vegetación de este área menor consiste en especies de la zona xérica basal propias de áreas alteradas. La especie más abundante es el verode (Kleinia neriifolia) y en menor medida el duraznillo (Messerschmidia fructicosa), la vinagrera (Rumex lunaria), y la retama (Retama monosperma). Mucho menos abundantes son la higuerilla (Euphorbia obtusifolia spp. regis-jubae) el mato risco (Lavandula multifida spp. canariensis) y el bobo (Nicotiana glauca). Como especies no leñosas a destacar: la ratonera (Forsskaolea angustifolia) y (Setaria viridis). La cobertura total de la vegetación se encuentra en un rango entre el 70 al 90 % de toda la superficie, siendo en dos tercios aproximadamente verodes.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

5



Las plantas de Parolinia forman un rodal difuso en la parte más abierta de esta zona (fotos de esta página y la siguiente). El suelo donde se encuentran está cubierto de escombros.





Plantas de Parolinia en la base del morro.



Este subárea se encuentra bastante sucia con basuras y chatarras diversas que van desde latas hasta los restos de un coche. Se debe entonces limpiar y también recomiendo su vallado como forma secundaria de protección. En el caso de que este área de protección se uniera a zona destinada a ajardinar, debiera entonces emplearse solo especies típicas del piso basal característico de esta zona, como son plantas del tipo de cardones (Euphorbia canariensis), tabaibas dulces (Euphorbia balsamifera) o el arrebol (Echium brevirame). Formando un jardín de carácter natural cuya influencia sobre el área de protección de la Parolinia no debiera ser distinta a lo que ocurre en su hábitat natural.



En esta área en la falda del morro se contabilizaron también 7 plantas de Parolinia secas.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



La segunda área de protección la situamos sobre el morro (mapa). Tiene solo dos plantas (fotos de esta página y la siguiente). Una planta adulta y una plántula de 25 cm de tamaño. También se encontró otra planta seca.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO





INSTITUTO
DE INVESTIGACIONES
DE TENERIFE



Arriba la plántula de Parolinia. Foto de abajo la Parolinia adulta del morro.

CONSEJO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
* DEMARCAACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO *

Al estar sobre el morro se encuentran en un ambiente más fácil de mantener en condiciones similares a las naturales del área, por ello hemos optado por hacerla de mayor tamaño. Aparte que su vegetación se encuentra en mejor estado conservación.

Consiste la vegetación en: salado (Schyzogine sericea), vinagrera (Rumex lunaria), retama (Retama monosperama) y mato risco (Lavandula multifida spp. canariensis). En menor cantidad hay higerillas (Euphorbia obtusifolia spp. regis-jubae), duraznillos (Messerschmidia fructicosa) y cerrajas (Sonchus cf. arboreus). Como vegetación no leñosa se encuentra la Setaria viridis, ratonera (Forsskahlea angustifolia) y cerrillo macho (Hyparrhenia hirta). Hay bastante plántulas de mato risco.

Hay menor cantidad de basuras y no se encuentran escombros. No pensamos que haga falta su vallado.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



OTRAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Un solo área de protección indivisa.- Con la creación de una sola área de protección con 1500 m², de carácter circular o cuadrado siempre parte de la población quedaría fuera de la zona de protección.

Un área alargada que abarque todas las plantas.- La recomendación de crear un area alargada comunicando todas las plantas presentes en el area crearía un borde demasiado extenso con el consiguiente aumento de peligro de impactos o daños sobre la especie en cuestión. Aparte que dificultaría la recolonización de nuevas plantas, dispersión de semillas y su germinación.

Dos áreas de igual tamaño.- No garantizaría la conservación mejor de la zona en la falda del morro que se encuentra muy alterada y por su situación en la base del morro puede ser impactada facilmente, independientemente de su tamaño. Aparte que gran parte del morro, que es más fácil de mantener sin impactos humanos, quedaría sin protección, al tener un área amplia que facilitará posiblemente el mantenimiento y renovación de plantas nuevas de Parolinia que pudieran nacer.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

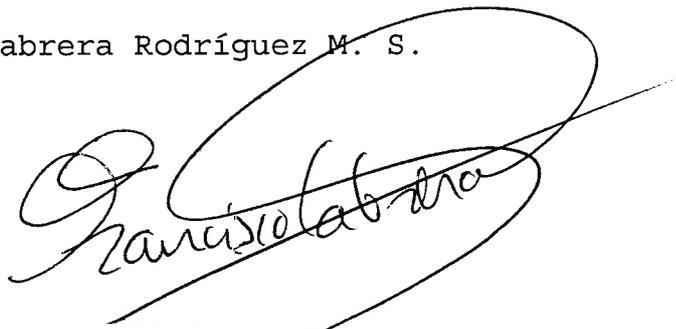
12



CARACTERIZACION BOTANICA DE LA ZONA

La vegetación presente en el área consiste en vegetación basal con influencia antropomórfica. Se trata principalmente de salados (Schizogyne sericea), vinagreras (Rumex lunaria), higerillas (Euphorbia obtusifolia spp. regis-jubae), duraznillo (Messerschmidia fructicosa) y mato risco (Lavandula multifida spp. canariensis) y la Parolinia. La especie más abundante es el salado, seguido del duraznillo y vinagrera en este orden. En menor cantidad se encuentran la retama (Retama monosperma), higuierillas (Euphorbia obtusifolia spp. regis-jubae), verode (Kleinia neriifolia) y bobo (Nicotiana glauca). Como plantas no leñosas se encuentran la ratonera (Forsskaolea angustifolia), y (Setaria viridis). En los bordes de los caminos están (Heliotropium ramossimum) y (Malva parviflora), principalmente.

Informe realizado por el biólogo
Francisco Cabrera Rodríguez M. S.



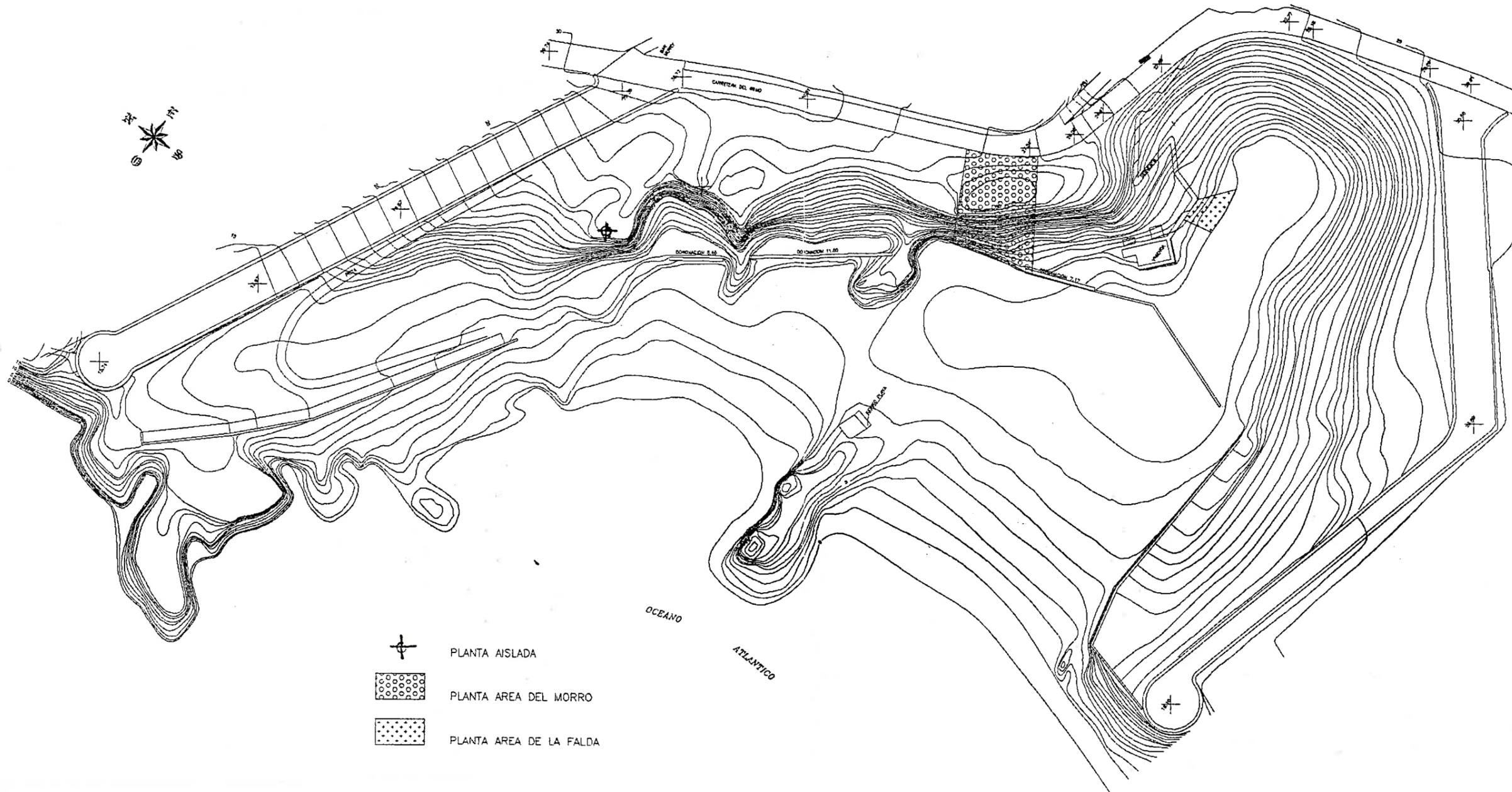
DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE



-  PLANTA AISLADA
-  PLANTA AREA DEL MORRO
-  PLANTA AREA DE LA FALDA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO





Aprobado definitivamente por la
Comisión de acuerdo de

17 MAR. 1999

PROYECTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CHARCO VERDE

SITUACION: PUERTO NAOS - LOS LLANOS DE ARIDANE

PROMOTOR: PROMOCIONES CHARCO VERDE S. A.

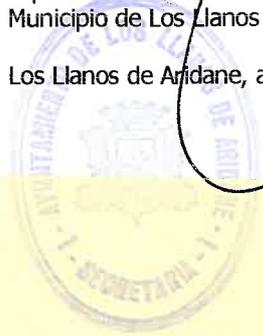
ARQUITECTOS: RAFAEL DARANAS HERNANDEZ

LUIS MIGUEL MARTIN RODRIGUEZ

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CIJMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

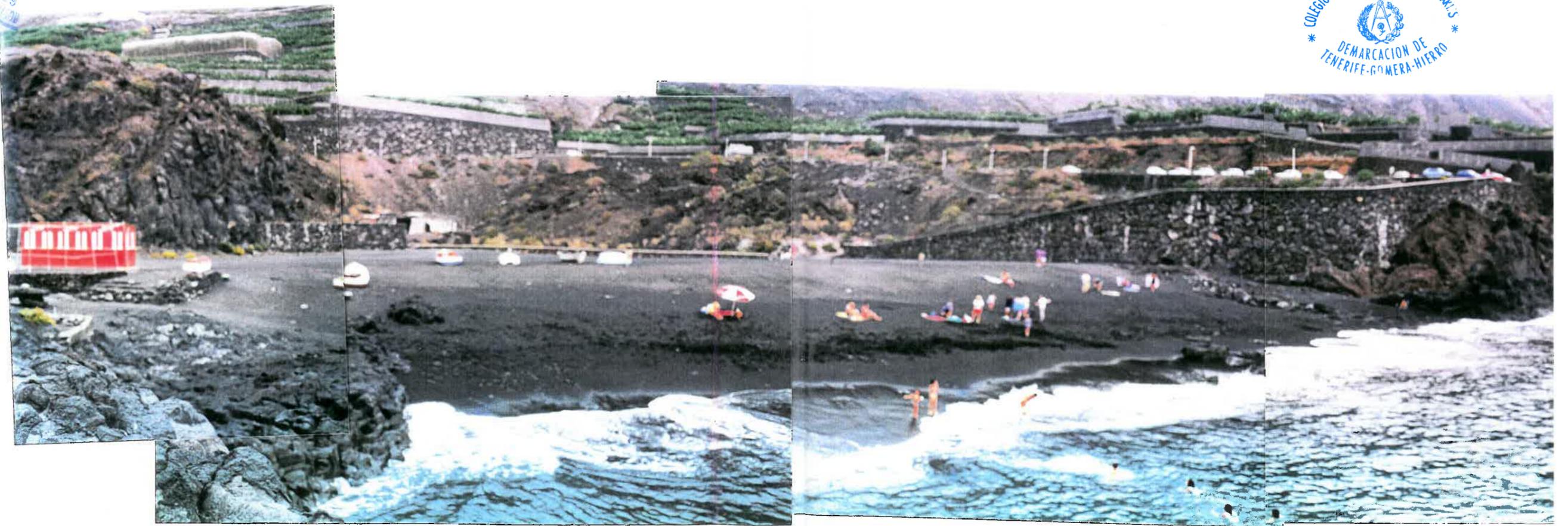
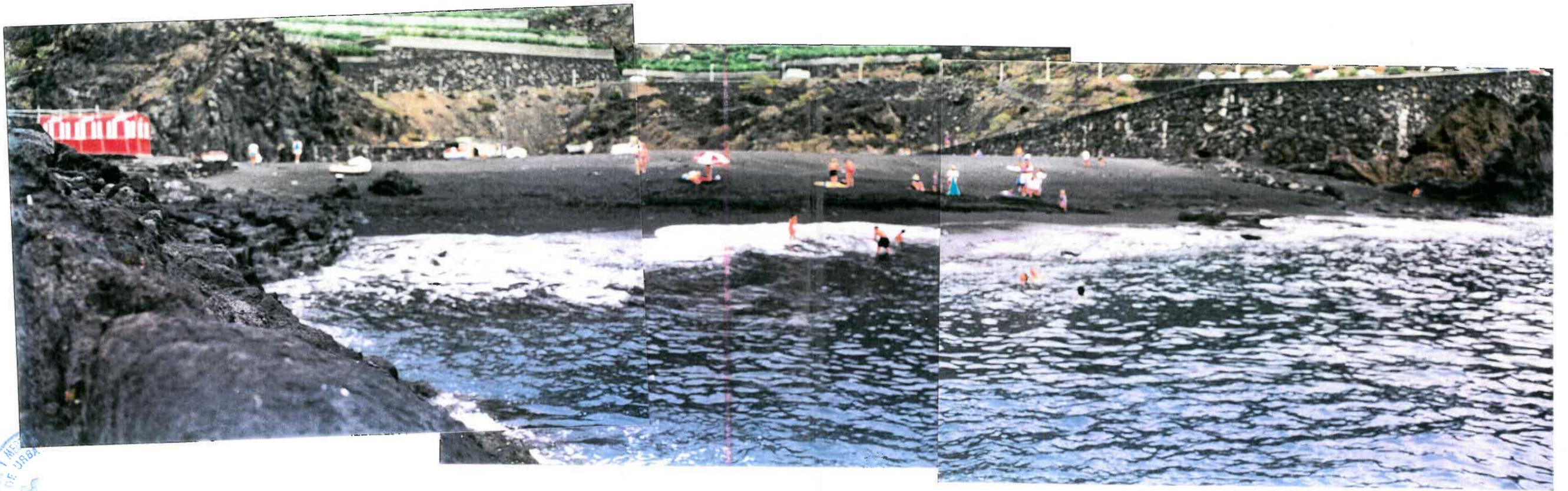
Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO



ANEXO II A LA MEMORIA:

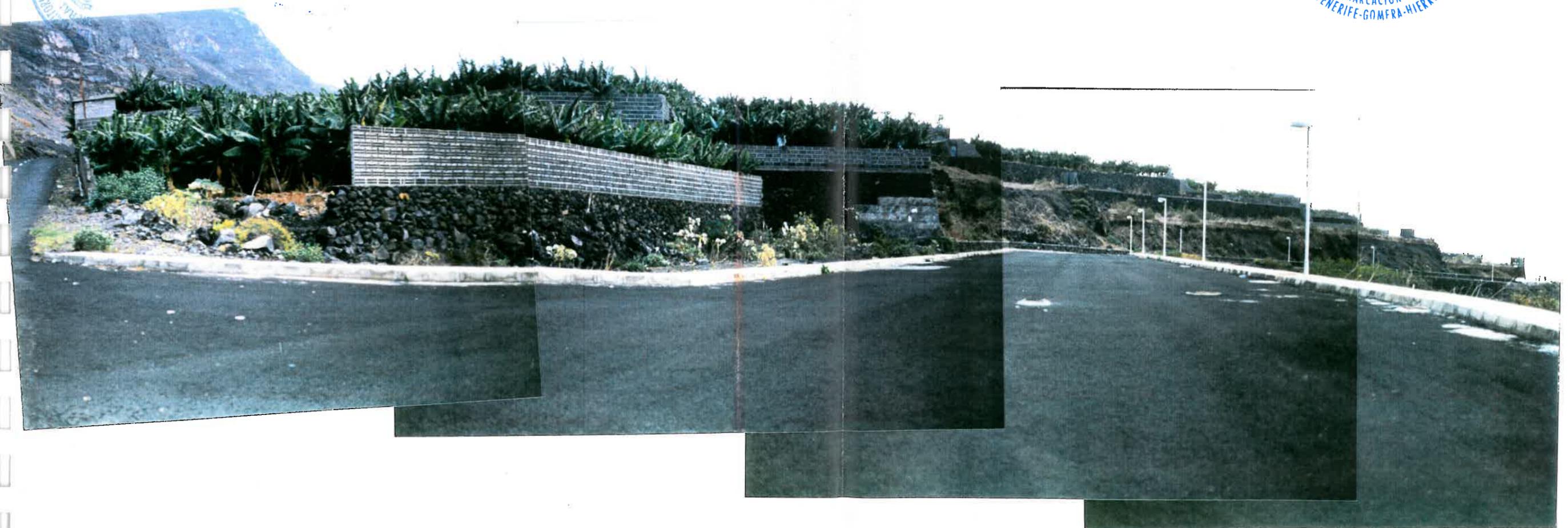
INFORMACION FOTOGRAFICA

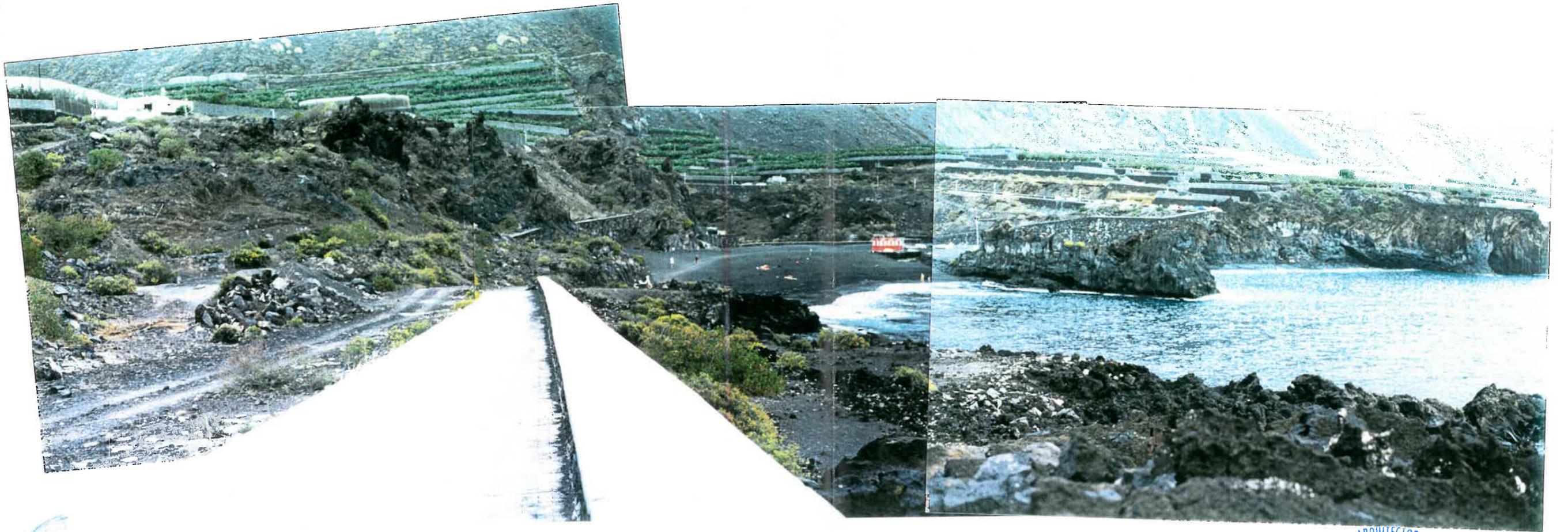




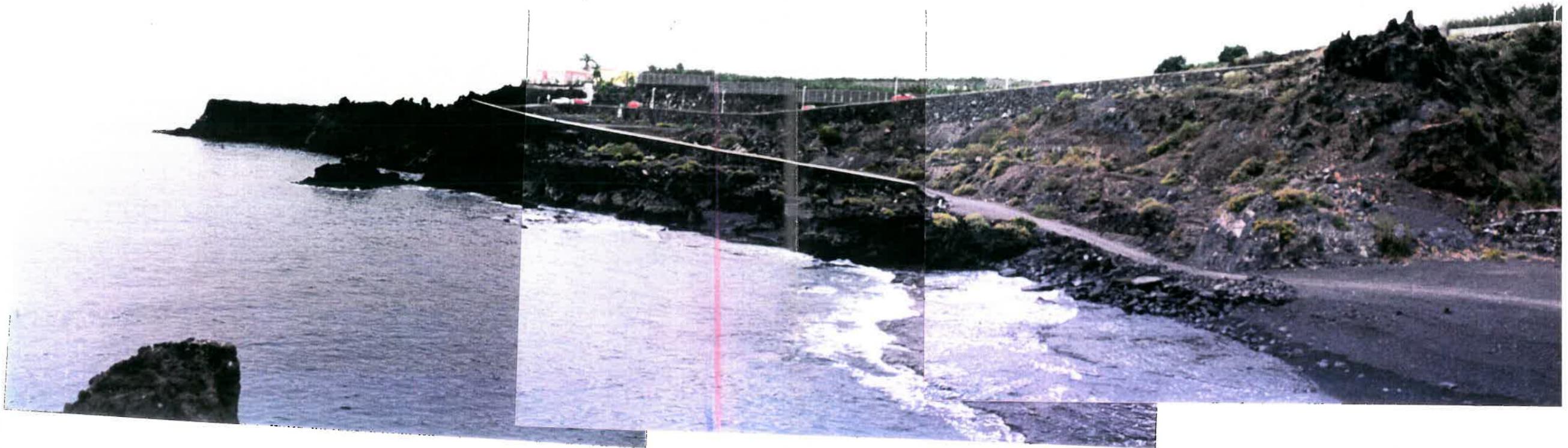
COLEGIO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCAÇÃO DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCAÇÃO DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO









SECRETARÍA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en cumplimiento del acuerdo de la CUMAC, de fecha 28 de mayo de 1997, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de julio de 1998, aprobó el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior Charco Verde I del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998.

EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE LOS LLANOS DE ARIDANE
SECRETARÍA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

