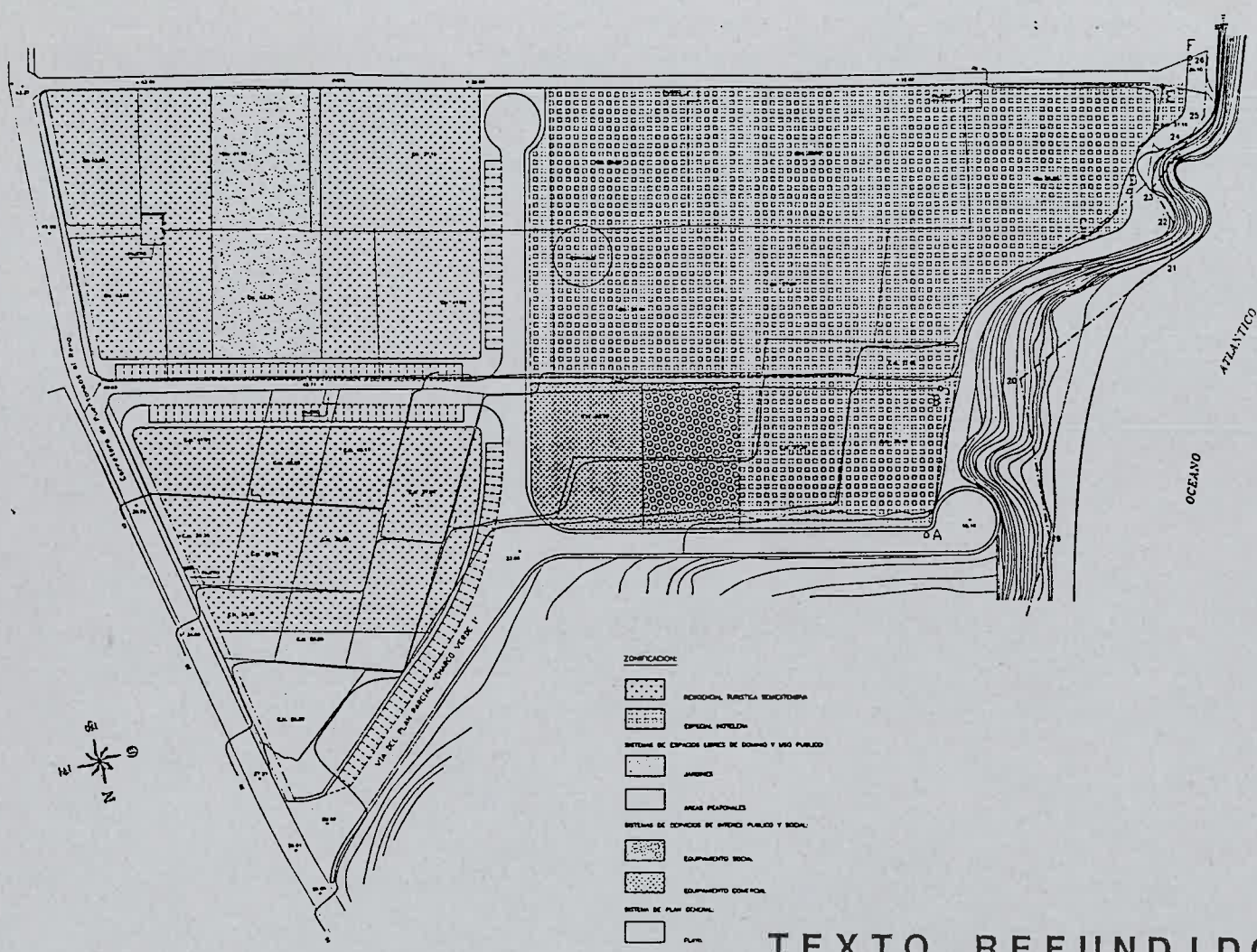


TEXTO REFUNDIDO

ABRIL 1998

PROMOTOR: PROMOCIONES CHARCO VERDE S. A.

Aprobado definitivamente por la
mediante acuerdo de
23 DIC. 1998

PLAN PARCIAL

CHARCO VERDE II

PUERTO NAOS.- LOS LLANOS DE ARIDANE

ARQUITECTOS: RAFAEL DARANAS HDEZ. Y LUIS MIGUEL MARTIN RGUEZ.

PROYECTO: PLAN PARCIAL CHARCO VERDE II

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 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

1.- OBJETO DEL PLAN.

Tiene por objeto el presente Plan Parcial, denominado Charco Verde II, desarrollar el sector T-4 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 de esa parte de su ambito territorial, clasificada como suelo urbanizable programado turistico, 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.

La iniciativa de redacción de este Plan Parcial es particular o privada, y corresponde a Promociones Charco Verde S.A. y Herederos de D. Mario Macario Hernandez Rodriguez, que constituyen el 53,04 % de la superficie total de los terrenos comprendidos en el ambito del mismo, que es de 44.650 m2.

2.- DOCUMENTOS.

En el artículo 83 de la Ley del Suelo y 45 a 64 del Reglamento de Planeamiento se establecen las determinaciones que contendrán los Planes Parciales de Ordenación, asi como los documentos que lo integran. Asi mismo en el artículo 15 de las Normas Urbanísticas del Plan General se definen los extremos y demas circunstancias del desarrollo de los Planes Parciales.

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

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

2.1.- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones:

2.1.1.- Anexo a la memoria en cumplimiento del articulo 64 del Reglamento de Planeamiento.

2.1.2.- Anexo a la memoria del cumplimiento del articulo 14 del Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, (Decreto 35/1995 del Gobierno de Canarias).

2.1.3.- Anexo a la memoria de información fotografica sobre las caracteristicas del territorio.

2.2.- Planos de información:

2.2.1.- Estructura General del Territorio segun el Plan General Municipal de Ordenación.

2.2.2.- Ordenación establecida por el Plan General Municipal de Ordenación, (Clasificación del Suelo).

2.2.3.- Ordenación establecida por el Plan General Municipal de Ordenación, (Usos Globales)

2.2.4.- Topográfico.

2.2.5.- Catastral.

2.2.6.- Edificaciones, usos, infraestructura y vegetación existente.

2.3.- Planos de proyecto:

2.3.1.- Zonificación con asignación de usos pormenorizados.

2.3.2.- Delimitación de zonas.

2.3.3.- Limite de la edificación.

2.3.4.- Red viaria. Trazados y caracteristicas.

2.3.5.- Red viaria. Alineaciones y rasantes.

2.3.6.- Red Viaria. Perfiles longitudinales.

2.3.7.- Esquema de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrante contra incendios.

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

2.3.8.- Esquema de la red de alcantarillado para aguas residuales.

2.3.9.- Esquema de la red de alcantarillado para aguas pluviales.

2.3.10.- Esquema de la red de distribución de energía eléctrica.

2.3.11.- Esquema de la red de alumbrado público.

2.3.12.- Ordenación conjunta con Charco Verde I.

2.4.- Ordenanzas reguladoras en las que se reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

2.5.- Plan de etapas señalando el orden de prioridades en la ejecución de las obras de urbanización y el sistema de actuación aplicable.

2.6.- Estudio económico 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 Parcial Charco Verde II, 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 fué 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 Politica Territorial del Gobierno de Canarias con fecha 14/3/1.988, y cuyas Normas Urbanisticas 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 turistico 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 incluídos 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 alli existentes y de romper la continuidad 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 turistico y 0,07 m2/m2 a edificación complementaria, densidad de 25 viviendas/hectarea,

con un total de 460 camas turisticas, pudiendo corregirse estos parametros mediante la agregación de la edificabilidad detraída 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 dia 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 incluídos 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 nucleos de El Remo y Charco Verde, calificados por el planeamiento vigente como urbanos y urbanizable programado.

4.- CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO.

Los terrenos objeto de planeamiento mediante el presente Plan Parcial se encuentran situados en el término municicipal de Los Llanos de Aridane, en la costa colindante por el Sur con Puerto Naos, junto a la urbanización Charco Verde I en la playa de Charco Verde, y ocupan una superficie total de 44.650 m2.

Topograficamente se trata de terrenos abancalados en sentido descendente hacia el naciente, con una diferencia media de cota

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

entre ambos extremos en dicho sentido de 20 m., y una pendiente media del 7,40 %.

Lindantes con el dominio público maritimo-terrestre estatal este queda determinado por la linea de deslinde maritimo terrestre aprobada por la Jefatura de Costas de Santa Cruz de Tenerife, con fecha 24/9/1.984, Ref. 81-38-2-37/5 OF, tramo 12, entre los mojones o vertices nº 18 a 26.

Participan estos terrenos de las caracteristicas fisicas comunes de la zona, estando constituidos por una plataforma alta sobre la zona que cierra la playa de Charco Verde por el Sur, extendiendose desde la Carretera de Acceso a El Remo hasta la linea de costa acantilada.

Geologicamente son terrenos formados por materiales constituyentes de las tipicas coladas basálticas y tefriticas del cuaternario reciente, (serie IV), con lavas de erupciones recientes y material disgregado tipo escoria.

Situados en la costa occidental de la isla, a sotavento de los vientos alisio, gozan de unas temperaturas uniforme que oscilan entre unas medias de 18,5º en Enero y 22,5º en Agosto. Las precipitaciones alcanzan medias de 284 mm. anuales, con 30 a 60 dias de lluvia, y máximas de 160 mm./dia en los meses de Noviembre a Marzo. Los vientos dominantes son de componenete Este y Sureste, templados y de velocidades inferiores a los 30 Km/h. La situación a sotavento de los alisios proporciona un cielo despejado y las horas de Sol son superiores a 200 en los meses menos favorables, (Diciembre y Enero).

La vegetación natural es practicamente inexistente, ya que el suelo se encuentra antropizado, ocupado por el cultivo de platanera, en bancales o canteros, aunque en la actualidad algunos, los mas expuestos a la acción marina, están abandonados.

La infraestructura existente se reduce a la carretera de Aceso a El Remo desde Puerto Naos, con pavimento asfáltico y sección de 6+2, que limita los terrenos por el Oeste, y la vía perteneciente a la urbanización Charco Verde I, con pavimento asfáltico y sección 6+2, que limita los terrenos por el Norte.

Las edificaciones existentes se reducen a los pajeros, cobertizo y estanques propios de la explotación agricola platanera.

En los planos nº 4 y 6 de este Plan Parcial se recoge graficamente toda la información urbanistica a que nos hemos referido, que se completa con la información fotografica que se adjunta como anexo a esta memoria.

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La estructura de la propiedad del suelo, afectado por el presente Plan Parcial, se recoge graficamente en el correspondiente plano de información catastral, (plano nº 5), al que nos remitimos, y en el que se numeran cada una de las parcelas cuyas superficies y propietarios, son los siguientes:

Parcelas nº 1 a 8 ..... 12.713 m2
D. Honorio y D. Nicasio Perez Perez 28,47 %
D.N.I. nº 42.116.797 y 42.127.984
C/ Venezuela - Los Llanos de Aridane

Parcela nº 9 ..... 536 m2
Serventía comun 1,20 %

Parcelas nº 10 a 12 ..... 1.731 m2
Dña. Maria Victoria Leal Fernandez 3,88 %
D.N.I. nº 78.414.536
Carretera San Nicolas - El Paso

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

Parcelas nº 13 a 16	1.731 m2
Dña. Nieves Leal Fernandez	3,88 %
D.N.I. nº 42.113.693	
Carretera San Nicolas - El Paso	
Parcelas nº 17 a 19	1.731 m2
D. Eusebio Leal Fernandez	3,88 %
D.N.I. nº 42.134.852	
Carretera San Nicolas - El Paso	
Parcelas nº 20 y 21	1.731 m2
D. Benigno Rodriguez García	3,88 %
D.N.I. nº 42.134.715	
Malpaís - El Paso	
Parcela nº 22	790 m2
D. Telmo Acosta Calero	1,77 %
D.N.I. nº 42.119.323	
La Laguna - Los Llanos de Aridane	
Parcela nº 23	988 m2
Herederos de D. Mario Macario Hernandez Rodriguez	2,21 %
D.N.I. nº 41.909.214	
Plaza España - Los Llanos de Aridane	
Parcelas nº 24 a 36	22.699 m2
Promociones Charco Verde S.A.	50,83 %
C.I.F. A-35.127.778	
Alejandro Hidalgo nº 3 - Las Palmas de Gran Canaria	

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

6.- EL MARCO URBANISTICO.

El marco urbanistico en que se encuadra el presente Plan Parcial Charco Verde II 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, por la Revisión de su Programa de Actuación.

- Ley de Espacios Naturales de Canarias, aprobada por el Parlamento de Canarias con fecha 11/11/1.994.

- Ley 7/1.995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

7.- NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL PLAN PARCIAL.

La necesidad de formulación del presente Plan Parcial se desprende del cumplimiento del ya citado acuerdo de la C.U.M.A.C. de fecha 25/4/1.991 que mandata que el sector T-4 (Charco Verde II) del Plan General de Ordenación de Los Llanos de Aridane, que se clasifica como suelo urbanizable programado turístico, tendrá una edificabilidad de 0,32 m2/m2, de los que 0,25 m2/m2 se destinan a residencial turistico y 0,07 m2/m2 a edificación complementaria, densidad de 25 viviendas/hectareas, con un total de 460 camas turisticas, pudiendo corregirse estos parámetros mediante

la agregación de la edificabilidad detraída del suelo T-3, siempre que se implante en la parcela de uso de hotel.

Promulgada la Ley de Espacios Naturales de Canarias de 1.994 y establecida en la misma el caracter de suelo urbanizable programado de Charco Verde II, asi calificado por el planeamiento vigente, dentro del espacio Paisaje Protegido del Remo, queda justificada la conveniencia de la formulación del mandatado Plan Parcial.

8.- CRITERIOS DE ORDENACION.

La ordenación que se plantea en este Plan Parcial, del territorio objeto del mismo, viene condicionada por los siguientes extremos:

a) Las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación y el acuerdo de la C.U.M.A.C. de fecha 25/4/1.991.

b) La ordenación establecida en el Plan Parcial Charco Verde I, aprobado definitivamente por la C.U.M.A.C. el 10/6/1.985, actualmente en ejcución, y con un P.E.R.I. en tramitación en aplicación del acuerdo de la C.U.M.A.C. de 25/4/1.991.

c) Las posibilidades que permite el propio territorio con la información urbanistica verificada y recogida en esta memoria y en los correspondientes planos de información de este Plan Parcial.

8.1.- Asignación de usos.- El uso global asignado por el Plan General es el turistico que se define en el articulo 42.2 de sus Normas Urbanisticas como aquel que corresponde a los alojamientos de carácter temporal regulados por la normativa especifica dictada por la Administración de Turismo. Dicha normativa la constituye, entre otras, la Ley 7/1.995 de 6 de abril de Ordena-

ción del Turismo en Canarias, y los Decretos 149/1.986 y 23/1.989 del Gobierno de Canarias, sobre ordenación de establecimientos hoteleros y apartamentos turisticos, respectivamente.

En concordancia con esta legislación especifica y con los contenidos del Plan General y del reseñado acuerdo de la C.U.M.A.C. en el presente Plan Parcial se asignan como usos pormenorizados los siguientes:

Uso hotelero, que comprende las modalidades de hotel y hotel-apartamento, definidas en el articulo 3 del Decreto 149/1986, en categoría mínima de cuatro estrellas.

Uso de apartamentos turisticos, que comprende las modalidades de apartamentos, bungalows y villas, definidas en el articulo 3 del Decreto 23/1989, en categoría mínima de tres llaves.

8.2.- Edificabilidad.- Dada la edificabilidad asignada al sector por el acuerdo de la C.U.M.A.C. de 25/4/1.991, y la superficie total de este se obtiene como edificabilidad máxima permitida:

Para alojamientos turisticos:

En T-4: 44.650 m2 x 0,25 m2/m2	11.162,50 m2
De T-3: 15 % s/23.435,30 m2	3.515,29 m2
Total	14.677,79 m2

Para usos complementarios:

En T-4: 44.650 m2 x 0,07 m2/m2	3.125,50 m2
De T-3: 15 % s/1.800 m2	270,00 m2
Total	3.395,50 m2

con la condición de que la edificabilidad transferida del sector T-3, (P.E.R.I. Charco Verde I), de 3.515,30 m2 de uso de aloja-

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

mientos turisticos y de 270 m2 de uso complementario, ha de implantarse en la parcela de uso hotelero.

En el presente Plan Parcial la superficie edificable destinada a alojamientos asciende a 14.558,03 m2 y la destinada a usos complementarios a 3.388,96 m2.

8.3.- Densidad.- El acuerdo citado de la C.U.M.A.C. al asignar una edificabilidad en alojamientos de 0,25 m2/m2 y una capacidad total de 460 camas turisticas, está estableciendo un modulo de 24,27 m2/cama. Resulta entonces:

En T-4: 11.162,50 m2 : 24,27 m2/cama ..... 460 camas
De T-3: 3.515,30 m2 : 24,27 m2/cama ..... 145 camas
==========
Total ..... 605 camas

con la condición de que la capacidad transferida del sector T-3, (P.E.R.I. Charco Verde I), de 145 camas, ha de implantarse en la parcela de uso hotelero.

En el presente Plan Parcial la capacidad total de alojamientos turisticos, tal como se desglosa en el apartado 8.5 asciende a 593 plazas alojativas o camas.

8.4.- Fijación de reservas o dotaciones.- De acuerdo con lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación y en el Reglamento de Planeamiento, resulta:

8.4.1.- Areas libres o sistema de espacios libres de dominio y uso público.- El modulo minimo de reserva establecido es del 10 por 100 de la superficie total ordenada, con destino a jardines y áreas peatonales, (articulos 3.c) y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento), que han de cumplir las condiciones que se le exigen en el articulo 4.a) y c) de dicho anexo.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

Resultan como superficies, por aplicación de los modulos minimos y máximos exigidos, las siguientes:

Jardines: 60 % s/(10 % s/44.650) 2.679 m2
Areas peatonales. 40 % s/(10 % s/44.650) 1.786 m2

==========

Total 4.465 m2

Se destina en el presente Plan Parcial para este uso de áreas libres, la parcela denominada con la letra C con una superficie total de 2.679 m2 que representa el 6 % de la superficie total del sector, y que cumplen las condiciones del citado articulo 4.a) del Anexo del Reglamento de Planeamiento, para su destino a jardines, ya que:

Presenta una superficie no inferior a 1.000 m2, en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 m. de diametro minimo.

Posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

Y tambien la parcela, señalada con la letra D, con una superficie total de 1.786 m2 que representa el 4 % de la superficie total del sector, y que cumplen las condiciones del citado articulo 4.c) del Anexo del Reglamento de Planeamiento, para su destino a áreas peatonales, ya que:

Presenta una superficie no inferior a 1.000 m2 en la que se puede inscribir una circunferencia de 30 m. de diametro minimo.

Su superficie no supera el 40 % de la superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

8.4.2.- Servicios de interes público y social.- En concordancia con el Plan General y el articulo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento el modulo minimo de reserva para los servicios de interés público y social es el 6 % de la superficie total ordenada, es decir 2.679 m2, con destino a equipamiento comercial y/o equipamiento social.

En el presente Plan Parcial se destina para este uso, la parcela denominada con la letra E, con una superficie total de 1.260 m2, con destino a equipamiento social, y la parcela denominada con la letra F, con una superficie total de 1.419 m2, con destino a equipamiento comercial.

8.4.3.- Aparcamientos.- El modulo minimo de reserva establecido por el articulo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento es de una plaza por cada 100 m2 de edificación, por tanto asciende a 181 plazas, y cumpliendo las condiciones que se le exigen en el articulo 7 del citado Anexo.

El Plan Parcial prevé la exigencia en las ordenanzas de una dotación, en cada parcela, de una plaza por cada 146 m2 construídos destinados a alojamientos turisticos, lo que arroja un total de 115 plazas, a lo que se añade una dotación de 104 plazas ubicadas al aire libre, anejas a la red víaria, lo que hace un total de 219 plazas, superior a la dotación exigida.

8.5.- Estándares relativos a la urbanización turistica.- La Ley de Ordenación del Turismo en Canarias establece, en su articulo 35, un estándar mínimo, en las parcelas destinadas a alojamientos turisticos, entre 50 y 60 m2 de solar por plaza alojativa, con arreglo a las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización.

En el presente Plan Parcial se establece para cada parcela destinada a alojamientos turisticos un modulo de 50 m2 de solar por plaza alojativa, lo que da lugar a:

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

Parcela A-1 de 3.357,30 m2 ..... 67 plazas
Parcela A-2 de 3.926,00 m2 ..... 79 plazas
Parcela A-3 de 5.416,00 m2 ..... 108 plazas
Parcela B de 16.925,55 m2 ..... 339 plazas

lo que hace un total de 593 plazas alojativas o camas, inferior a las 605 permitidas como máximo.

8.6.- 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 no cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, (que es nuestro caso), antes de la entrada en vigor de la Ley, (29/7/1.988), dicho Plan Parcial deberá respetar integramente las disposiciones de la Ley. Por tanto en aplicación del articulo 25 de la Ley de Costas y articulo 45 de su Reglamento, las edificaciones destinadas a residencia o habitación habrán de situarse fuera de la servidumbre de protección que recae sobre la zona de 100 m. tierra adentro desde el limite interior de la ribera del mar.

El presente Plan Parcial Charco Verde II se ajusta al deslinde maritimo 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 se recoge entre otros en el plano nº 4 del mismo.

Por otra parte la Ley 9/1.991 de Carreteras de Canarias y su Reglamento, D. 131/1.995, establecen como línea limite 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 su articulado establece que el retranqueo de la edificación será de 5 m. a vías y 3 m. a los restantes linderos.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

Con todos estos condicionantes queda determinada la disposición de la edificación en cada parcela, tal como se recoge graficamente en el plano nº 9 del presente Plan Parcial, y que se situará a la distancia de mas afección de las siguientes:

A 3 m. del lindero con otras parcelas.
A 5 m. del lindero de vías, tanto rodadas como peatonales.
A 12 m. del borde de la carretera de acceso a El Remo.
A 100 m. de la linea de deslinde maritimo terrestre.

independientemente de que otras exigencias contenidas en las ordenanzas, como la ocupación de parcela, obliguen a mayores distancias en los retranqueos.

8.7.- Red viaria.- Su trazado viene condicionado por las caracteristicas topograficas del terreno, por los sistemas generales viarios, tanto actualmente existentes como previstos en el Plan General, por la red víaria del Plan Parcial Charco Verde I al que se conecta y con el que trata de constituir unidad, y por el criterio de producir el minimo impacto ambiental.

A partir de este esquema se desarrolla el viario mediante un sistema en L con una vía rodada en sentido naciente-poniente desde la Carretera al Remo, de 7 m. de calzada, con aparcamientos a ambos lados en batería, con capacidad para 43 y 39 plazas, dotada de aceras de 1,50 m. de ancho, y con una pendiente uniforme en toda su longitud del 2,529 %, y con una vía transversal a esta, en sentido norte-sur, que por el norte conecta mediante escalera con la vía del Plan Parcial Charco Verde I y que por el sur acaba en fondo de saco, con las mismas caracteristicas dimensionales que aquella pero con aparcamientos a un solo lado, con capacidad para 22 plazas, y con pendiente del 0 %, tal como se recoge graficamente en los correspondientes planos nº 10, 11 y 12, con indicación de sus trazados, alineaciones, perfiles, rasantes y pendientes, formando un sistema apto para el tipo de parcela previsto.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

Se completa el sistema viario con una vía peatonal de 6 m. de ancho, a lo largo del litoral, como prolongación de la existente en el Plan Parcial Charco Verde I, y que en algunos tramos coincide con la servidumbre de salvamento establecida en la Ley de Costas.

8.8.- Servicios urbanisticos.- Se establecen las redes de servicios necesarias para la adecuada urbanización de los terrenos y en base a las especificaciones del articulo 53 del Reglamento de Planeamiento y articulo 15.1.e) de las Normas Urbanisticas del Plan General.

8.8.1.- Red de abastecimiento de agua.- Se garantiza el suministro mediante la conexión a la red general de abastecimiento de agua municipal, que dispone para la zona litoral de un deposito regulador con capacidad de 1.675 m3, situado en El Hoyo (Tazacorte), y de otros conectados a este, con capacidad de 500 m3, en la Carretera de Puerto Naos, contando ademas con la posibilidad de aportes desde el Pozo Peña de Horeb de 276 m3, y con los depositos de Los Pasitos en Todoque y Los Campitos, con 185 m3 de capacidad cada uno.

Existe un disponible en la zona de 2.821 m3, suficientes para cubrir las necesidades del área de Puerto Naos incluído la urbanización Charco Verde I y el presente Plan Parcial con una dotación superior a los 200 litros por habitante y dia. En caso de estimarse necesario por el Ayuntamiento los promotores del Plan Parcial Charco Verde II adquieren el compromiso de realizar los aportes de agua necesarios.

En el plano nº 13 se señala el esquema de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra-incendios. Se prevé dos acometidas, una desde la urbanización Charco Verde I y otra desde la red municipal. El tipo y modelo de las acometidas a parcelas, bocas de riego e hidrantes contra-incendios serán igual al adoptado por el Ayuntamiento con caracter general para el municipio.

8.8.2.- Red de alcantarillado.- El sistema previsto es de tipo unitario, y por acuerdo con los promotores de la urbanización Charco Verde I, que son propietarios mayoritarios en el presente Plan Parcial, se conecta con la red de alcantarillado de aquella, a cota suficientemente alta como para que por gravedad se llegue a la depuradora ubicada en ella. A tal fin la red de alcantarillado de Charco Verde I se ha diseñado en sus diametros y capacidad para absorver las aportaciones de este Plan Parcial.

En los planos nº 14 y 15 de este Plan Parcial se recogen los esquemas de alcantarillado de aguas residuales y pluviales.

8.8.3.- Red de energía electrica.- La red de distribución de energia electrica de baja tensión se organiza, a partir de la estacion transformadora, en conducciones subterraneas bajo las aceras de las vias, en doble tubo de PVC, con sus correspondiente arquetas de registro en los cambios de dirección y a una distancia no mayor de 50 m. y acometiendo a la red de baja tensión de Charco Verde I para la zona hotelera y de equipamiento.

En el plano nº 16 del presente Plan Parcial se recoge el trazado y caracteristicas en esquema de la red de distribución de energía electrica.

8.8.4.- Red de alumbrado público.- Se prevé su alimentación a partir de la estacion transformadora citada, mediante red de baja tensión en conducción subterranea, en tubo de PVC, siguiendo el trazado de las vias y bajo las aceras de las mismas, dotada de sus correspondientes arquetas de registro y de acometida.

Se proyecta una iluminación de disposición bilateral y a tresbolillo, en la que todos los puntos luminosos estan situados a ambos lados de la calzada y no enfrentadas, con una altura minima para la luminaria de 10 m. sobre la calzada, una distancia maxima entre las mismas de 30 m. y un nivel de iluminación medio sobre la calzada de 10 lx.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

La instalación de alumbrado público se ajustará en sus caracteristicas y especificaciones a las normas sobre protección de polución luminosa recogidas en las Normas Urbanisticas del Plan General, articulos 152 a 156, y demas disposiciones vigentes y normas complementarias dictadas con el objetivo de preservar la calidad del cielo para la observación astronomica de las instalaciones internacionales del Roque de Los Muchachos.

En el plano nº 17 del presente Plan Parcial se recoge el trazado y caracteristicas en esquema de la red de alumbrado público.

9.- CARACTERISTICAS URBANISTICAS DE LA ORDENACION.

En aplicación del articulo 58.3 del Reglamento de Planeamiento se adjunta cuadro de caracteristicas urbanisticas de la ordenación del territorio, mediante este Plan Parcial, sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades, volumenes y demas aspectos relevantes.

Parcela nº	Superficie de parcela m2	%	Edificabilidad m2/m2	Superficie edificable m2	%
Turistico					
A - 1	3.357,30	7,52	0,47	1.577,93	8,80
A - 2	3.926,00	8,79	0,47	1.845,22	10,28
A - 3	5.416,00	12,13	0,47	2.545,52	14,18
Total	12.699,30	28,44	0,47	5.968,67	33,26
Hotelero					
B	16.925,55	37,91	0,64	10.832,35	60,61

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

Jardines					
C	2.679,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Areas peatonales					
D	1.786,00	4,00	0,00	0,00	0,00
Equipo social					
E	1.260,00	2,82	0,20	252,00	1,40
Equipo comercial					
F	1.419,00	3,18	0,63	893,97	4,98
Viario	7.881,15	17,65	0,00	0,00	0,00
TOTAL	44.650,00	100,00	0,40	17.946,99	100,00

10.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

El Plan General Municipal de Los Llanos de Aridane, en el apartado 5.6. de su Memoria, establece el aprovechamiento medio para todo el suelo urbanizable programado clasificado en el mismo con el criterio de propiciar la inclusión de los sistemas generales en los sectores anexos territorialmente, en la proporción precisa para obtener un aprovechamiento homogéneo.

Se calculan en el cuadro los aprovechamientos que a efectos fiscales se atribuyen a los rendimientos urbanisticos del sector, que al referirlos a m2 de planta edificada constituyen propiamente los coeficientes de homogeneización de cada zona. Mediante el producto superficie por edificabilidad y por valor de la unidad edificable se obtiene el aprovechamiento de cada sector y dividiendo por la superficie de cada sector el aprovechamiento medio de este.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

En dicho cuadro se recoge tambien el aprovechamiento medio de los demas sectores de suelo urbanizable programado, y en base al mismo se producirá las cesiones del exceso del aprovechamiento medio de un sector sobre el aprovechamiento medio de la totalidad del suelo urbanizable programado.

El Real Decreto Legislativo 1/1992, de Texto Refundido de la Ley sobre el Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su articulo 27 establece que el aprovechamiento urbanistico susceptible de apropiación por el titular del terreno es el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del area de reparto en que se encuentre.

Como quiera que no se ha procedido a la revisión del programa de actuación del Plan General Municipal y por tanto aun no se han fijado los aprovechamientos tipo, en aplicación de la disposición transitoria primera de la citada Ley, el aprovechamiento urbanistico será el 85 por 100 del aprovechamiento del sector, previa deducción, en su caso, del exceso de aprovechamiento del sector respecto del medio del cuatrienio correspondiente.

Tratandose de un Plan Parcial de caracter turistico en su totalidad, podemos considerar homogeneizados los diferentes usos del mismo por lo que el aprovechamiento del sector será equivalente al total de la superficie edificable lucrativa residencial que asciende a 16.801,02 m2.

El 85% de este aprovechamiento medio del sector, es decir el aprovechamiento urbanistico susceptible de apropiación por el titular del terreno, será entonces de 14.280,87 m2 de superficie edificable y el 15% de este aprovechamiento medio del sector, es decir el aprovechamiento cedible al Ayuntamiento, será entonces de 2.520,15 m2 de superficie edificable.

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

11.- SISTEMA DE ACTUACION.

En concordancia con el articulo 17.1 de las Normas Urbanisticas del Plan General, al tratarse de un plan parcial de promoción o iniciativa particular, su sistema de ejecución será el de compensación.

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización y se constituyen en Junta de Compensación.

En el articulo 29 de las Normas Urbanisticas del Plan General de Los Llanos de Aridane, en los articulos 157 a 161 de la Ley del Suelo, y en los articulos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanistica, queda definido el sistema de compensación.

12.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

De acuerdo con el articulo 20 de la Ley del Suelo los propietarios del suelo objeto de este Plan Parcial y comprendidos en el ambito 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 Parcial, son:

a-1) La parcela C, con una superficie total de 2.679,00 m2, con destino a jardines del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

a-2) La parcela D, con una superficie total de 1.786,00 m2, con destino a área peatonal del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

a-3) La parcela E, con una superficie total de 1.260,00 m2, con destino a equipamiento social del sistema de servicios de interes público y social.

a-4) Los terrenos ocupados por la red viaria, tanto los de trafico de vehiculos como los de peatones, con una superficie total de 7.881,15 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 urbanistico en la forma que establezca la legislación urbanistica aplicable.

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

c-1) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estan previstas en el Plan Parcial, 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 segun la reglamentación de aquellos, sin perjuicio de lo señalado en el articulo 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 Parcial.

c-3) El coste de los honorarios facultativos por redacción del presente Plan Parcial y de los Proyectos de Urbanización y los gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo al cumplimiento de los deberes urbanisticos 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 urbanisticas o derechos siguientes:

El derecho a urbanizar a la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

El derecho al aprovechamiento urbanistico 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 urbanistica.

13.- TRAMITACION DEL PLAN PARCIAL.

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

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

2º.- Sometimiento del Plan Parcial aprobado a información pública durante un mes, previa públicación de la misma en el Boletin Oficial de la Comunidad Autonoma, 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 tramite 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 Comision de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias a fin de que examinandolo en todos sus aspectos decida en el plazo de seis meses sobre su aprobación definitiva entendiendose que transcurrido dicho plazo sin comunicación alguna de resolución se entenderá aprobado por silencio administrativo. Esta aprobación se publicará en el Boletin Oficial de la Comunidad Autonoma.

5º.- Una vez publicada su aprobación definitiva el Plan Parcial 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.

16.- EJECUCION DEL PLAN PARCIAL.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial se procederá a la ejecución del mismo para lo cual:

1º.- Se redactará el Proyecto de Urbanización de las obras a realizar, para lo cual se tendrá en cuenta los contenidos del articulo 92 de la Ley del Suelo, articulos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, articulos 13 y 18 de las Normas Urbanisticas del Plan General, y en general los preceptos del presente Plan Parcial.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

2º.- Se redactará el Proyecto de Reparcelación siguiendose los contenidos de los articulos 164 a 170 de la Ley del Suelo, articulos 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanistica, y en general los preceptos contenidos en este Plan Parcial y en el Plan General de Los Llanos de Aridane.

3º.- Ejecución de las obras de urbanización, segun el Proyecto de Urbanización aprobado y en concordancia con el Proyecto de Reparcelación aprobado.

4º.- Edificación de los solares resultantes con arreglo a los plazos señalados de acuerdo con los articulos 33 a 36 de la Ley del Suelo.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias
Delegación de Santa Cruz de Tenerife
VISADO
fecha 22 MAYO 1998 argto. de control
número 37091
conforme al encargo del propietario

PROYECTO: PLAN PARCIAL CHARCO VERDE II

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 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

1.1.- ANEXO I A LA MEMORIA: CUMPLIMIENTO DEL ART. 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMINETO

1.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

En el apartado 7 de la memoria se recoge la justificación de la necesidad y conveniencia de redacción del Plan Parcial Charco Verde II y por tanto de la urbanización de la zona turistica de ese nombre. Al mismo nos remitimos.

2.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS, CON SU NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCION.

En el apartado 5 de la memoria, estructura de la propiedad del suelo, se recoge para cada parcela, referenciada en el plano de información catastral, el nombre y apellidos de cada propietario con su domicilio, asi como la superficie de dicha parcela y el porcentaje que la misma representa sobre el total de la actuación. Al mismo nos remitimos.

3.- DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

3.1.- Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

Las obras de urbanización se realizaran por los propietarios, a su costa, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que se redacte al efecto, segun las directrices de este Plan Parcial, mediante el sistema de actuación de compensación, tal como se recoge en el apartado 11 de la memoria.

A tal efecto los propietarios se constituiran el Junta De Compensación, procediendo a la redacción y tramitación ante el

Ayuntamiento de los Estatutos y Bases de Actuación de la misma. La Junta de Compensación formulará con arreglo a lo establecido en las Bases de Actuación el correspondiente Proyecto de Compensación.

3.2.- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.

3.2.1.- Plazos de ejecución de las obras de urbanziación e implantación de los setrvicios.- El plazo de ejecución de las obras de urbanización es el que se determina en el documento Plan de Etapas de este Plan Parcial y a el nos remitimos.

Una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, y por tanto y en virtud del articulo 24 de la Ley del Suelo, adquirido el derecho a urbanizar, se establece un plazo máximo para iniciar ante el Ayuntamiento la tramitación de los proyectos de compensación y de urbanización, de nueve meses.

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización y concedida la preceptiva licencia municipal de obras se establece un plazo máximo de tres años para la ejecución de la obra de urbanización e implantación de los servicios contenidos en dicho proyecto.

Una vez cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos, y en virtud del articulo 26 de la Ley del Suelo, adquirido el derecho al aprovechamiento urbanistico, se establece un plazo maximo de cuatro años para la solicitud de la licencia municipal de las obras de edificación.

Otorgada la licencia municipal de edificación, en virtud del articulo 33 de la Ley del Suelo, se ha adquirido el derecho a edificar. En dicha licencia se fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

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

3.2.2.- Construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias.- En el presente Plan Parcial no se contempla la construcción de edificios destinados a dotaciones comunitarias, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley. Se contemplan exclusivamente las cesiones de terrenos para areas libres y equipamientos establecidas en la vigente legislación urbanistica.

3.2.3.- Conservación de la urbanización.- De acuerdo con el articulo 180 del Reglamento de Gestión Urbanistica la Junta de Compensación cederá las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución está prevista en el presente Plan Parcial, dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

La conservación de la urbanización en su totalidad correra a cargo de la Junta de Compensación hasta la recepción definitiva de la misma por parte del Ayuntamiento.

Una vez producida dicha recepción los propietarios constituidos en Entidad de Conservación, como Entidad Urbanistica Colaboradora definida en el articulo 24 del Reglamento de Gestión Urbanistica, participarán en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

3.3.- Garantía del exacto cumplimiento de las obligacioncontraídas.

Los compromisos que se contraen en los apartados anteriores entre el urbanizador y el Ayuntamiento y que a su vez estos extenderan a los futuros propietarios, en orden al modo de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios y conservación de la urbanización, quedan garantizados para su exacto cumplimiento en una fianza en metálico, en valores o mediante aval bancario, por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE

obras de urbanización, segun la evaluación obtenida en el documento de Estudio Economico Financiero de este Plan Parcial.

3.4.- Medios economicos.

La financiación de las obras se ejecutará a través de los medios propios y creditos que se obtengan por los propietarios y promotores, de forma tal que quede garantizada la ejecución de las obras, de acuerdo con la programación contenida en el presente Plan Parcial.

Los propietarios y promotores disponen de los medios economicos necesarios para costear las obras de urbanización previstas como se deduce de la implantación de los promotores en el sector profesional, empresarial e industrial, no solo de ambito insular, sino regional y nacional, contandose además con los creditos bancarios necesarios.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

PROYECTO: PLAN PARCIAL CHARCO VERDE II

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 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

1.2.- ANEXO II A LA MEMORIA:

INFORMACION FOTOGRAFICA

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 Parcial Charco Verde II del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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 Parcial Charco Verde II, 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

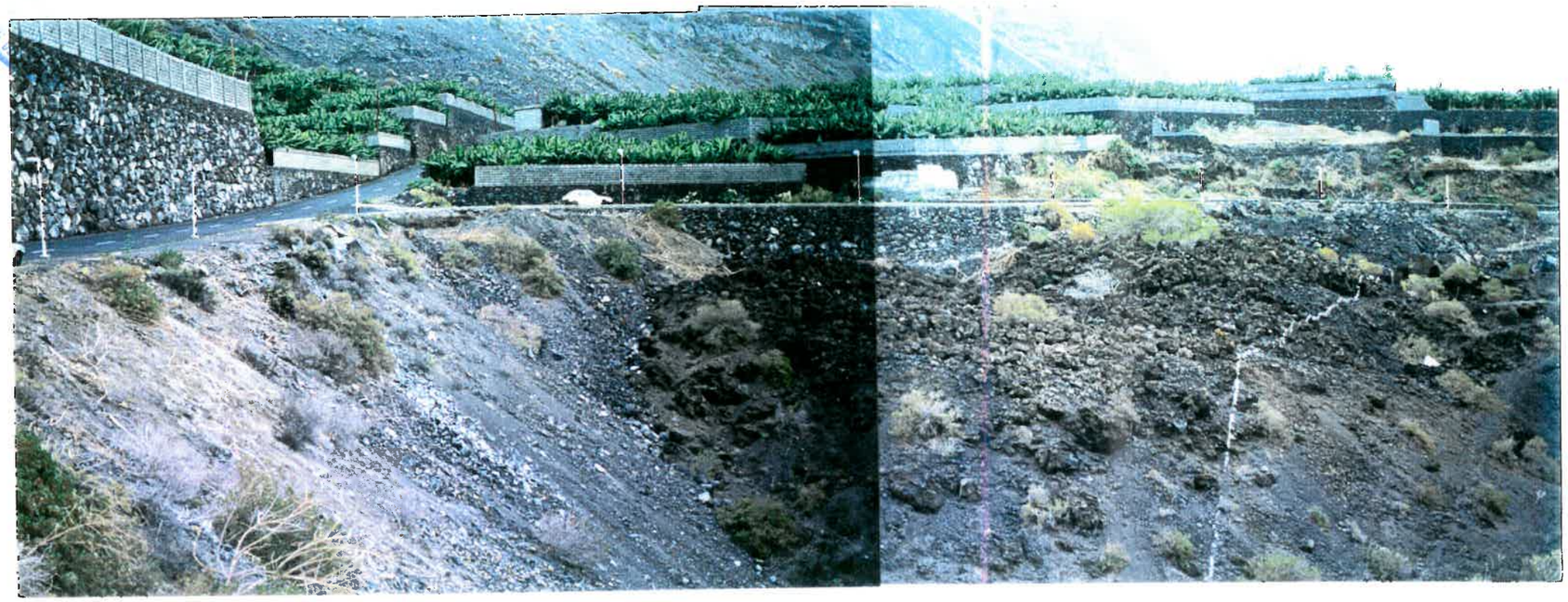
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-GOMERA-HIERRO

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 Parcial Charco Verde II del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

PROYECTO: PLAN PARCIAL CHARCO VERDE II

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 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

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 Parcial 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 Parcial, atendiendo a su distinto uso y condiciones de edificabilidad, en las siguientes zonas:

1. Sistema Residencial
   - A.- Turistica semiextensiva
   - B.- Especial Hotelera
2. Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
   - C. Jardines.
   - D. Areas Peatonales
3. Sistema de servicios de interés público y social.
   - E. Equipamiento Social.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

F. Equipamiento Comercial.

4. Sistemas de Plan General.

G. Playa.

5. Sistema viario.

H. Viario.

Art. 3 Parcela edificable

La parcela mínima edificable se definirá en cuanto a su superficie y dimensiones mínimas para cada zona, siendo indivisible.

Antes de ser edificada deberá adecuarse a las rasantes de las vías a que da frente.

Art. 4 Condiciones sanitarias

Las viviendas y locales reunirán las condiciones sanitarias que se le exigen en la normativa vigente, tanto nacional como autonomica, y los alojamientos de caracter turistico las que se le exigen por la normativa especifica vigente.

Asi mismo se cumplirán las condiciones sanitarias recogidas en los articulos 87 a 101 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 5 Condiciones estéticas

La composición arquitectónica será libre y los materiales a emplear al exterior de calidad, (hormigón, piedra, madera, enlucidos blancos, etc.) en sus colores naturales y en concordancia con lo previsto en el articulo 104 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 6 Condiciones

Para llevar a cabo toda y cada una de las obras necesarias para la ejecución del presente

de urbanización

planeamiento se observará lo prescrito en el articulo 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 garantias 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 ejecutará de acuerdo con la normativa vigente y con las instrucciones de la Comisión Central de Saneamiento, mediante alcantarillado general. Se cumplirá con lo prescrito en el articulo 44.6 de la Ley de Costas, en relación con las instalaciones de saneamiento, depuración de aguas residuales y colectores paralelos a la costa.

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 las 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 víaria: Se realizara siguiendo las indicaciones del Plan Parcial aprobado y admitiendose 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.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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 asfaltico 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 vehiculos.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

II. ORDENANZAS APLICABLES A CADA ZONA

1. SISTEMA RESIDENCIAL
A. TURISTICA SEMIEXTENSIVA

Art. 7 Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:

a) Establecimientos clasificados reglamentariamente como apartamentos, bungalows y villas, en el Decreto 23/1.989 del Gobierno de Canarias de Ordenación de Apartamentos Turisticos, en categoría mínima de tres llaves.

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

c) El uso de servicios, segun lo dispuesto en los apartados a), al d) del articulo 42.4 de las Normas Urbanisticas del Plan General, siempre que tenga el caracter de complementario del uso preferente definido en el apartado a) anterior.

Art. 8 Solar edificable mínimo

Se considera como edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

a) Que tenga acceso a una vía de vehiculos o peatonal, o a un espacio libre. Se prohibe este desde la carretera de acceso a El Remo.

b) Que tenga una superficie igual o superior a 400 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

c) Que su forma y dimensiones permitan inscribir en él un circulo de 14 m. de diametro.

Art. 9
Superficie ocupable

La superficie máxima ocupable en la parcela será el 50 % de la misma, con independencia de que otros condicionantes de altura, volumen, retranqueos, etc. impidan alcanzarla.

La superficie no ocupada no podrá ser destinada a ninguna función, ni ocupada por ninguna construcción que perturbe su condición de jardin 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 arbol por cada 100 m2 de parcela.

En al superficie libre de la parcela se admite la ubicación de instalaciones deportivas descubiertas.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

Art. 10
Volumen

El volumen se determina de acuerdo con lo esespecificado en el articulo 67 de las Normas Urbanisticas del Plan General.

La edificabilidad máxima permitida en cada parcela es de 0,47 m2/m2, de los que 0,40 m2/m2 serán para uso de alojamientos turisticos, tal como se define en el apartado a) del articulo 7 de estas ordenanzas, y el 0,07 m2/m2 para usos complementarios, tal como se define en los apartados b) y c) del citado articulo 7 de estas ordenanzas.

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

Art. 11
Altura edificación

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas en cada punto de la edificación referida al nivel del terreno exterior urbanizado.

Art. 12
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 linea 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.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

Art. 13
Altura de planta

La altura libre de planta será de 2,85 m. a los efectos de altura reguladora de la edificación, estableciendose como altura libre mínima la de 2,50 m.

Art. 14
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, admitiendose 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, admitiendose los adosamientos entre edificios cuando se proyecten conjuntamente y construyan en forma tal que no queden muros de contigüidad sin fachada, y que la longitud máxima de esta no supere 30 m.

La edificación se retranqueará de todos sus linderos, tal como se recoge en el plano nº 9 de este Plan Parcial, 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 100,00 m. de la linea de deslinde maritimo terrestre.

En las parcelas que tengan frente con la carretera de acceso a El Remo, en concordancia con lo establecido en el articulo 47 de la Ley de Carreteras de Canarias y articulo 85 de su Reglamento, se establecerá dentro del retranqueo una franja ajardinada, de al menos 2,00 m. de ancho, que sirva de protección a la zona edificable y proteja a los usuarios de los ruidos y contaminación producida en esta.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

Art. 15
Vuelos

Los vuelos tanto abiertos como cerrados serán libres en cuanto a dimensiones, y todos cumplirán el articulo 14 anterior, en cuanto a retranqueos a linderos.

Art. 16
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. 17
Sotano

La totalidad del subsuelo de la parcela, dentro de la linea limite de la edificación, puede destinarse a sotano.

Art. 18
Capacidad

En concordancia con el articulo 35 de la Ley 7/1.995, de Ordenación del Turismo en Canarias, se establece un estándar minimo en cada parcela de 50 m2 de solar por plaza alojativa o cama.

Art. 19
Aparcamientos

En toda edificación se dispondrá de una dotación de aparcamientos a razon de una plaza por cada 146 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

Los Llanos de Aridane, a 20 de julio de 1998

EL SECRETARIO

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

B. ESPECIAL HOTELERA

Art. 20 Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos:

a) Establecimientos clasificados reglamentariamente como hoteles en el Decreto 149/1.986 del Gobierno de Canarias, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros, en categoría mínima de cuatro estrellas.

b) El uso de equipo, definido en los apartados a) al e) del articulo 42.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, siempre que tenga el caracter de complementario del uso hotelero.

c) El uso de servicios, segun lo dispuesto en los apartados a), al d) del articulo 42.4 de las Normas Urbanisticas del Plan General, siempre que tenga el caracter de complementario del uso hotelero.

Art. 21 Solar edificable mínimo

Se considera como solar edificable mínimo el reseñado con la letra B en el plano nº 8 de este Plan Parcial y que tiene una superficie total de 16.925,55 m2.

Art. 22 Superficie ocupable

La superficie máxima ocupable en la parcela será el 40 % de la misma, con independencia de que otros condicionantes de altura, volumen, retranqueos, etc. impidan alcanzarla.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE - LAS PALMAS
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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

La superficie no ocupada no podrá ser destinada a ninguna función, ni ocupada por ninguna construcción que perturbe su condición de jardin 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 arbol por cada 100 m2 de parcela.

En la superficie libre de la parcela se admite la ubicación de instalaciones deportivas descubiertas.

Art. 23
Volumen

El volumen se determina de acuerdo con lo esespecificado en el articulo 67 de las Normas Urbanisticas del Plan General.

La edificabilidad máxima permitida de la parcela es de 0,64 m2/m2, de los que 0,56 m2/m2 serán para uso de alojamientos turisticos, tal como se define en el apartado a) del articulo 20 de estas ordenanzas, y el 0,08 m2/m2 para usos complementarios, tal como se define en los apartados b) y c) del citado articulo 20 de estas ordenanzas.

Art. 24
Altura edificación

La altura máxima de la edificación se fija en cuatro plantas en cada punto de la edificación referida al nivel del terreno exterior urbanizado.

Art. 25
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

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACIÓN DE TENERIFE-GOMERA-LA PALMA

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

del 20 % de la planta edificada, siempre que su cubierta esté dentro de un plano de 45º de inclinación, apoyado en la linea 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. 26
Altura de planta

La altura libre de planta será de 2,85 m. a los efectos de altura reguladora de la edificación, estableciendose como altura libre mínima la de 2,50 m.

Art. 27
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, admitiendose 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, admitiendose 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 acuerdo con el articulo 71 de las Normas Urbanisticas del Plan

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

General y tal como se recoge en el plano nº 9 de este Plan Parcial, una distancia que será al menos igual a la mayor de las siguientes:

A 3,00 m. del lindero con otra parcela, y en todo caso la mitad de la altura de la edificación.
A 5,00 m. del lindero a vías, y en todo caso la mitad de la altura de la edificación hasta el eje de la vía.
A 12,00 m. del borde de la carretera de acceso a El Remo.
A 100,00 m. de la linea de deslinde maritimo terrestre.

El retranqueo de la edificación de la calle a que da frente la parcela posibilitará la entrada y salida de vehiculos, tanto automoviles como autobuses, y la correcta maniobrabilidad de los mismos.

Art. 28
Vuelos

Los vuelos tanto abiertos como cerrados serán libres en cuanto a dimensiones, y todos cumplirán el articulo 27 anterior, en cuanto a retranqueos a linderos.

Art. 29
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. 30
Sotano

La totalidad del subsuelo de la parcela, dentro de la linea limite de la edificación, puede destinarse a sotano.

Art. 31
Capacidad

En concordancia con el articulo 35 de la Ley 7/1.995, de Ordenación del Turismo en Canarias se establece un estándar de 50 m2 de parcela por plaza alojativa o cama.

Art. 32
Aparcamientos

En la edificación hotelera se dispondrá de una dotación de aparcamientos a razon de una plaza por cada 146 m2 de edificación destinada a alojamientos y por cada 4,5 plazas alojativas o camas. De ellos una plaza cada 100 plazas alojativas o camas será para autobuses y el resto para automoviles.

A tal efecto, se entiende por plaza de aparcamiento para automoviles la que tiene una superficie rectangular mínima de dimensiones 2,20x4,50 m. y por plaza de aparcamiento para autobuses la que tiene una superficie rectangular mínima de 8,50x3,50 m.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRE DE DOMINIO Y USO PUBLICO

C. JARDINES

Art. 33 Condiciones uso

Se permite única y exclusivamente el uso de espacio libre de caracter público con destino a de jardines.

Corresponde a las parcelas señaladas con la letra C en el correspondiente plano de este Plan Parcial, con una superficie de 2.679,00 m2.

Art. 34 Actuaciones

Se prohibe cualquier tipo de edificación, no permitiendose mas actuaciones que las de plantaciones de arbolado y jardinería y las de adecuación de zonas de esparcimiento.

D. AREAS PEATONALES

Art. 35 Condiciones de uso

Se permite única y exclusivamente el uso de espacio libre de caracter público, con destino a uso peatonal.

Corresponde a la parcela D con una superficie de 1.786,00 m2.

Art. 36 Actuaciones

Se prohibe cualquier tipo de edificación, no permitiendose mas actuaciones que la adecuación de las zonas de esparcimiento, tales como pavimentos, juego de niños, etc. Con caracter excepcional se permite un kiosco con una superficie máxima de 25 m2 y una altura máxima de 3,50 m.

3. SISTEMA DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

E. EQUIPAMIENTO SOCIAL

Art. 37 Condiciones de uso

Se permiten los usos que especifica el articulo 42.5 en sus apartado a) al e) de las Normas Urbanisticas del Plan General.

Art. 38 Solar mínimo

Se considera solar mínimo la parcela señalada con la letra E con una superficie de 1.260 m2., en el correspondiente plano de este Plan Parcial.

Art. 39 Superficie ocupable

La superficie máxima ocupable de la parcela es la del 20 % de la misma, independientemente de que otros condicionantes de altura, volumen, retranqueos, etc. impidan alcanzarla.

La superficie no ocupada no podrá ser destinada a ninguna función, ni ocupada por ninguna construcción que perturbe su condición de jardin 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 arbol por cada 100 m2 de parcela.

Art. 40 Volumen

El volumen se determina de acuerdo con lo especificado en el articulo 67 de las Normas Urbanisticas del Plan General.

La edificabilidad máxima permitida en la parcela es de 0,20 m2/m2.

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

Art. 41
Altura edificación

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas en cada punto de la edificación referida al nivel del terreno exterior urbanizado.

Art. 42
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 linea 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. 43
Altura de planta

La altura libre de planta será de 2,85 m. a los efectos de altura reguladora de la edificación, estableciendose como altura libre mínima la de 2,50 m.

Art. 44
Retranqueos

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

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 Parcial Charco Verde II, 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

La edificación se retranqueará de todos sus linderos, tal como se recoge en el plano nº 9 de este Plan Parcial, 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 100,00 m. de la linea de deslinde maritimo terrestre, salvo autorización en virtud del articulo 25.2 de la Ley de Costas.

Art. 45
Vuelos

Los vuelos tanto abiertos como cerrados serán libres en cuanto a dimensiones, y todos cumplirán el articulo 44 anterior, en cuanto a retranqueos a linderos.

Art. 46
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. 47
Sotano

La totalidad del subsuelo de la parcela, dentro de la linea limite de la edificación, puede destinarse a sotano.

F. EQUIPAMIENTO COMERCIAL

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DEMARCACION DE TENERIFE-LA PALMA-HIERRO

Art. 48
Condiciones de uso

Se permiten los usos que especifica el articulo 42.4 en sus apartado a) al d) de las Normas Urbanisticas del Plan General.

Art. 49
Solar
mínimo

Se considera solar mínimo la parcela señalada con la letra F con una superficie de 1.419 m2., en el correspondiente plano de este Plan Parcial.

Art. 50
Superficie
ocupable

La superficie máxima ocupable de la parcela es la resultante de la edificación dentro de los limites de la linea de edificación señalada en el plano nº 9 de este Plan Parcial.

La superficie no ocupada no podrá ser destinada a ninguna función, ni ocupada por ninguna construcción que perturbe su condición de jardin 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 arbol por cada 100 m2 de parcela.

Art. 51
Volumen

El volumen se determina de acuerdo con lo esespecificado en el articulo 67 de las Normas Urbanisticas del Plan General.

La edificabilidad máxima permitida en la parcela es de 0,63 m2/m2.

Art. 52
Altura
edificación

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas en cada punto de la edificación referida al nivel del terreno exterior urbanizado.

Art. 53
Sobre
altura

Se consentirán, por encima de la altura anterior, pabellones de escalera, sala de maquinas de ascensor, locales de instalaciones, pabellones

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CANARIAS
DELEGACIÓN DE TENERIFE-LA 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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 linea 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. 54
Altura de planta

La altura libre de planta será de 2,85 m. a los efectos de altura reguladora de la edificación, estableciendose como altura libre mínima la de 2,50 m.

Art. 55
Retranqueos

La edificación quedará separada de sus linderos con fachadas por todos sus costados, admitiendose 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 9 de este Plan Parcial, 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 100,00 m. de la linea de deslinde maritimo terrestre.

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

Art. 56
Vuelos

Los vuelos tanto abiertos como cerrados serán libres en cuanto a dimensiones, y todos cumplirán el articulo 44 anterior, en cuanto a retranqueos a linderos.

Art. 57
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. 58
Sotano

La totalidad del subsuelo de la parcela, dentro de la linea limite de la edificación, puede destinarse a sotano.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

4. SISTEMA DE PLAN GENERAL

G. PLAYA

Art. 59 Condiciones de uso

Se permite exclusivamente el uso de espacio libre de dominio público. En concordancia con la Ley de Costas la playa es un bien de dominio público maritimo-terrestre estatal.

Art. 60 Actuaciones

No se permiten otras actuaciones que las establecidas en la Ley 22/1.988, de Costas y en su Reglamento, (R.D. 1.471/1.989).

Las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público maritimo terrestre como en zona sobre la que recae la servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

III. ORDENANZAS APLICABLES A LA REDACCION DE PROYECTOS

Art. 61 Proyecto de urbanización

El proyecto de urbanización tiene por finalidad llevar a la practica el Plan Parcial aprobado deberá detallar y programar las obras que comprende con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del proyecto. Se ajustará a lo especificado para estos proyectos en los articulos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y articulo 6 de estas ordenanzas.

Art.62 Estudio de detalle

El Estudio de Detalle, definido en el articulo 91 de la Ley del Suelo, se ajustará a lo establecido en los articulos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 63 Proyecto edificación

Será preceptivo para cualquier edificación a realizar la presentación previa de un proyecto redactado por facultativo legalmente autorizado y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Art. 64 Tramitación

La tramitación de los proyectos se ajustará a lo establecido en el Titulo VIII de las Normas Urbanisticas del Plan General, (articulos 129 a 148).

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

DISPOSICION FINAL

Art. 65 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 Urbanistica, (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto), en las Normas Urbanisticas 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

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

VISADO

fecha 22 MAYO 1998 del srgto. de control

número 37091

conforme al encargo del propietario

PROYECTO: PLAN PARCIAL CHARCO VERDE II

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 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

3.- PLAN DE ETAPAS

1.- UNIDADES DE EJECUCION.

De conformidad con el articulo 144 de la Ley del Suelo se delimita en el presente Plan Parcial una unidad de ejecución, que coincide con el ambito del mismo, de forma que permite el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

2.- ETAPAS DE EJECUCION.

Se plantea, en concordancia con lo establecido en el Programa de Actuación del Plan General de Los Llanos de Aridane, una etapa de cuatro años para la ejecución del Plan Parcial Charco Verde II, de sus obras de urbanización y de la instalación de sus servicios.

A estos efectos se determina un plazo de nueve meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial para proceder a la iniciación de la tramitación del Proyecto de Urbanización.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización queda establecido en un maximo de tres años a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

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

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

3.- ORDEN DE PRIORIDADES.

A los efectos de financiación de las obras se consideran dos fases de ejecución de las mismas:

a) Realización del movimiento de tierras, preparación de la red viaria sin inclusión del pavimento y canalizaciones subterraneas de los servicios previstos.

b) Realización de las obras de pavimentación de la red viaria y terminación de los servicios urbanisticos previstos, obras que se llevarán a cabo de manera simultánea a la edificación.

4.- SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE.

De acuerdo con lo recogido en el apartado 11 del documento nº 1 de este Plan Parcial, Memoria Justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones, teniendo en cuenta lo especificado en el articulo 29 de las Normas Urbanisticas del Plan General Municipal de Los Llanos de Aridane, el sistema de actuacion aplicable a la totalidad del Plan Parcial es el sistema de compensación, definido en los articulos 157 a 161 de la Ley del Suelo y articulos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanistica.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

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

PROYECTO: PLAN PARCIAL CHARCO VERDE II

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 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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

4.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.- COSTES DE URBANIZACION.

Las obras de urbanización e implantación de servicios contenidas en el presente Plan Parcial 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 caracteristicas de la urbanización.

Se obtiene en base a ello las siguientes valoraciones:

44.650 x 1.600 ..... 71.440.000.-
7.881,15 x 10.000 ..... 78.811.500.-

Se toma como valoración, del costo de las obras de urbanización, la media aritmetica de los valores determinados anteriormente con lo que se obtiene 75.125.750.- ptas. que por redondeo da lugar a una valoracion de 75 millones de pesetas.

En cumplimiento del articulo 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 ..... 42 millones

- Red abastecimiento de agua ..... 6 millones

- Red de alcantarillado ..... 12 millones

- Red energía electrica y alumbrado público ..... 15 millones

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

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 3.500 ptas/m2, lo que arroja la siguiente evaluación economica global para el suelo objeto de este Plan Parcial,

Coste de suelo = 46.650 x 3.500 = 163.275.000.- ptas.

que por redondeo fijamos en 163 millones de pesetas.

3.- EVALUACION ECONOMICA.

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

Coste de suelo	163 millones
Coste de urbanización	75 millones
Honorarios facultativos	7 millones
Registro, impuestos, etc.	6 millones
Gestión y gastos generales	5 millones
Total	256 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:
93.000.000 / 46.650,00 ..... 2.083 ptas/m2

Relativo a superficie de suelo neto:
93.000.000 / 29.624,85 ..... 3.139 ptas/m2

Relativo a superficie edificable:
93.000.000 / 16.801,02 ..... 5.535 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:
163.000.000 / 46.650,00 ..... 3.494 ptas/m2

Relativo a superficie de suelo neto:
163.000.000 / 29.624,05 ..... 5.502 ptas/m2

Relativo a superficie edificable:
163.000.000 / 16.801,02 ..... 9.702 ptas/m2

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

Relativo a superficie de suelo bruto:
2.083 + 3.494 ..... 5.577 ptas/m2

Relativo a superficie de suelo neto:
3.139 + 5.502 ..... 8.641 ptas/m2

Relativo a superficie edificable:
5.535 + 9.702 ..... 15.237 ptas/m2

5.- REPARTO DE LOS COSTES DE URBANIZACION.

Conforme a lo establecido en el articulo 58 del Reglamento de Gestión Urbanistica los propietarios de los terrenos objeto del Plan Parcial estan obligados a sufragar los costes de urbanización. El Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, como beneficiario del 15% del aprovechamiento medio del sector, segun el articulo 46.3. del Reglamento de Gestión Urbanistica, ha de afrontar estos costes en aquel porcentaje.

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

Propietarios ..... 79,05 millones
Ayuntamiento ..... 13,95 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 caracter residencial turistico del Plan Parcial.

El total de 16.801,02 m2 de superficie edificable lucrativa es el aprovechamiento medio, a efectos de la cesión del 15% establecida en el articulo 27 de la Ley del Suelo.

Por tanto el 15% del aprovechamiento medio, de cesión obligatoria, equivale a 2.520,15 m2 de superficie edificable del sector, localizado en parcelas de uso lucrativo.

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

7.- FINANCIACION.

Hemos dicho en el apartado 11 de la Memoria y en el apartado 4 del Plan de Etapas 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 15% del aprovechamiento medio que le corresponde al Ayuntamiento.

Los costes de urbanización se distribuirá entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación por lo que esta deberá realizarse con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización.

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 Parcial Charco Verde II, del Municipio de Los Llanos de Aridane.

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

EL SECRETARIO

Colegio oficial de arquitectos de Canarias
delegación de santa cruz de tenerife
VISADO
fecha 22 MAYO 1998
número 37091
el arqto. de control
conforme al encargo del propietario