

PLAN PARCIAL "LISTADAS"



Aprobado definitivamente por la
CUMAC mediante acuerdo de

29 ABR. 1999



TERMINO MUNICIPAL DE ARICO

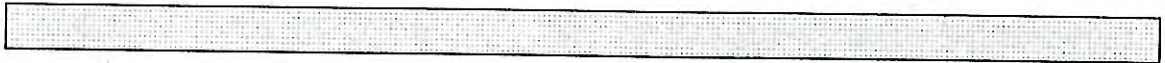


LUIS SANZ FERNANDEZ
INGENIERO DE CAMINOS

RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA
ARQUITECTO

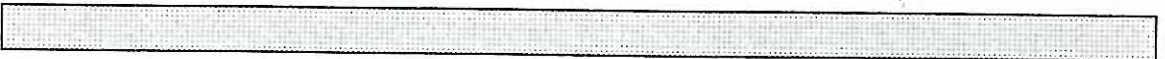
FEBRERO

1.999



**PLAN PARCIAL “LISTADAS”
SAU - 6**

MUNICIPIO : ARICO





ÍNDICE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

- 1.1. OBJETIVO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL
- 1.2. PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR
DETERMINACIONES
 - 1.2.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
- 1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL
 - 1.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN
 - 1.3.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS
 - 1.3.3. CUMPLIMIENTO DEL ART. 46 DEL R.P.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1. ENCUADRE MUNICIPAL
- 2.2. TOPOGRAFÍA Y PAISAJE
- 2.3. EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
- 2.4. MARCO URBANÍSTICO

3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
- 3.2. ZONIFICACIÓN Y VIARIO
- 3.3. CAPACIDAD DEL PLAN
 - 3.3.1. ZONAS DE DOMINIO PRIVADO
 - 3.3.2. DOTACIONES PÚBLICAS
- 3.4. ESTUDIO E IMPACTO AMBIENTAL

4. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN

- 4.1. RED VIARIA
 - 4.1.1. VÍAS
 - 4.1.2. APARCAMIENTOS
- 4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 4.3. RED DE ALCANTARILLADO Y EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIAL.
- 4.4. ELECTRIFICACIÓN MT. Y BT.
- 4.5. RED DE TELECOMUNICACIONES
- 4.6. AJARDINAMIENTO

5. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

- 5.1. SUPERFICIES GLOBALES. JUSTIFICACIÓN DE DOTACIONES
- 5.2. TIPOLOGÍAS Y USOS. SUPERFICIES
 - 5.2.1. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL
 - 5.2.2. USO RESIDENCIAL

6. UNIDADES DE EJECUCIÓN



PLAN DE ETAPAS

1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS
2. DURACIÓN
3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
4. DESCRIPCIÓN DE LAS ETAPAS

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS
2. CONTENIDO
3. EVALUACIÓN UNITARIA
4. IMPORTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
5. VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

DETERMINACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO

1. CRITERIOS
2. CONTENIDO Y EVALUACIÓN

SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS



ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

1. DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 1 OBJETIVOS
- ART. 2 ÁMBITO
- ART. 3 VIGENCIA, REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y FASES
- ART. 4. OBLIGATORIEDAD
- ART. 5. INTERPRETACIÓN
- ART. 6. SITUACIONES TRANSITORIAS
- ART. 7 REMISIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL

2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

- ART. 8 COMPETENCIAS Y DESARROLLO
- ART. 9. UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SISTEMAS
- ART. 10 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
- ART. 11 LICENCIAS
 - 11.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIAS
CONDICIONES DE OTORGAMIENTO
 - 11.2. CONSULTAS E INFORMES
 - 11.3. SOLICITUD DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y
RASANTES
 - 11.4. CONTENIDO DE LAS LICENCIAS Y OBLIGACIONES DEL
TITULAR

3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- ART. 12. PRESCRIPCIONES OBSEVABLES EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS
- ART. 13. CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- ART. 14. DISPOSICIONES GENERALES
 - 14.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO



5. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN

- ART. 15. PARÁMETROS RELATIVOS A FORMA/OCUPACIÓN DEL SUELO
- 15.1. PARCELA
 - 15.2. SOLAR
 - 15.3. PROFUNDIDAD EDIFICABLE
 - 15.4. OCUPACIÓN
 - 15.5. ESPACIO LIBRE DE PARCELA
 - 15.6. EDIFICABILIDAD Ó SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE
 - 15.7. ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA
- ART. 16. PARÁMETROS RELATIVOS A LA FORMA DEL ESPACIO PRIVADO
- 16.1. ALINEACIÓN DE VIAL
 - 16.2. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Ó LINEA DE FACHADA
 - 16.3. LINDERO
 - 16.4. ANCHO DE LA CALLE
 - 16.5. RASANTES
 - 16.6. ALTURA REGULADORA
 - 16.7. PLANO DE FACHADA
 - 16.8. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES
 - 16.9. CERRAMIENTOS
 - 16.10. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN
- ART. 17. PARÁMETROS RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN
- 17.1. NÚMERO DE PLANTAS
 - 17.2. ALTURA DE PISO
 - 17.3. PLANTA BAJA
 - 17.4. PLANTA DE PISO
 - 17.5. PLANTA DE SÓTANO Y SEMISÓTANO
 - 17.6. BAJO CUBIERTA
- ART. 18. CONDICIONES DE USOS
- ART. 19. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS
- ART. 20. CONDICIONES ESTÉTICAS
- ART. 21. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

6. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

- 6.1. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA
- ART. 22. DEFINICIÓN
- ART. 23. CONDICIONES GENERALES
- 23.1. CONDICIONES DE USO
 - 23.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
 - 23.3. CONDICIONES DE LA PARCELA
 - 23.4. ALTURA MÁXIMA



- 23.5. SÓTANOS
- 23.6. OCUPACIÓN MÁXIMA Y EDIFICABILIDAD
- 23.7. APARCAMIENTOS
- 23.8. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

6.2. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA

- ART. 24. DEFINICIÓN
- ART. 25. CONDICIONES GENERALES
 - 25.1. CONDICIONES DE USO
 - 25.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
 - 25.3. CONDICIONES DE LA PARCELA
 - 25.4. ALTURA MÁXIMA
 - 25.5. SÓTANOS
 - 25.6. OCUPACIÓN MÁXIMA Y EDIFICABILIDAD
 - 25.7. APARCAMIENTOS
 - 25.8. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

6.3. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA CERRADA

- ART. 26. DEFINICIÓN
- ART. 27. CONDICIONES GENERALES
 - 27.1. CONDICIONES DE USO
 - 27.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
 - 27.3. CONDICIONES DE LA PARCELA
 - 27.4. ALTURA MÁXIMA
 - 27.5. SÓTANOS
 - 27.6. OCUPACIÓN MÁXIMA Y EDIFICABILIDAD
 - 27.7. APARCAMIENTOS
 - 27.8. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

6.4. SISTEMA DOTACIONAL

- ART. 28. DEFINICIÓN
- 6.4.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - ART. 29. DEFINICIÓN
 - ART. 30. CONDICIONES GENERALES
- 6.4.2. ÁREA DE RECREO Y JUEGO DE NIÑOS
 - ART. 31. DEFINICIÓN
 - ART. 32. CONDICIONES GENERALES
- 6.4.3. ESPACIOS LIBRES
 - ART. 33. DEFINICIÓN
 - ART. 34. CONDICIONES GENERALES



6.4.4. ÁREA DE EQUIPAMIENTO SOCIO-DEPORTIVO

- ART. 35. DEFINICIÓN
- ART. 36. CONDICIONES GENERALES
 - 36.1. CONDICIONES DE USO
 - 36.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
 - 36.3. CONDICIONES DE PARCELA
 - 36.4. ALTURA MÁXIMA
 - 36.5. SÓTANOS
 - 36.6. OCUPACIÓN MÁXIMA Y EDIFICABILIDAD
 - 36.7. APARCAMIENTOS
 - 36.8. SEGREGACIÓN DE PARCELAS

6.4.5. ÁREAS DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

- ART. 37. DEFINICIÓN
- ART. 38. CONDICIONES GENERALES
 - 38.1. CONDICIONES DE USO
 - 38.2. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
 - 38.3. CONDICIONES DE LA PARCELA
 - 38.4. ALTURA MÁXIMA
 - 38.5. SÓTANOS
 - 38.6. OCUPACIÓN MÁXIMA Y EDIFICABILIDAD
 - 38.7. APARCAMIENTOS
 - 38.8. AGRUPACIÓN DE PARCELAS

6.4.6. ÁREAS DE INFRAESTRUCTURAS

- ART. 39. DEFINICIÓN
- ART. 40. CONDICIONES GENERALES

6.4.7. SISTEMA VIARIO

- ART. 41. DEFINICIÓN
- ART. 42. CONDICIONES DE USO





DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS DEL PLAN PARCIAL

I) PLANOS DE INFORMACIÓN

- Nº. 0 - I PLANO DE SITUACIÓN DEL P.P. EN LA ISLA.
PLANO DE SITUACIÓN DE P.P. EN EL MUNICIPIO
- Nº. 1 - I PLANO DE ORDENACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE P.M.
- Nº. 2 - I PLANO TOPOGRÁFICO
- Nº. 3 - I PLANO DE ESTADO ACTUAL
- Nº. 4 - I PLANO DE PROPIEDAD
- Nº. 5 - I PLANO HIPSOMÉTRICO
- Nº. 6 - I PLANO CLINOMÉTRICO
- Nº. 7 - I PLANO DE SERVIDUMBRE Y DESLINDE DE COSTA

II) PLANOS DE ORDENACIÓN

- Nº. 8 - O PLANO DE ZONIFICACIÓN
- Nº. 9 - O PLANO DE PARCELARIO
- Nº. 10 - O PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES
- Nº. 11 - O PLANO DE VIARIO Y COTAS
- Nº. 12 - O PLANO DE RED DE SANEAMIENTO
- Nº. 13 - O PLANO DE RED DE PLUVIALES
- Nº. 14 - O PLANO DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES
DE INCENDIO
- Nº. 15 - O PLANO DE JARDINERÍA Y RIEGO
- Nº. 16 - O PLANO DE RED DE ELECTRICIDAD
- Nº. 17 - O PLANO DE RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- Nº. 18 - O PLANO DE RED DE TELECOMUNICACIONES
- Nº. 19 - O PLANO DE IMAGEN DEL CONJUNTO



MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.1. OBJETIVO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El objetivo del presente Plan parcial, es el desarrollo del denominado S.A.U.- 6, en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico, (NN.SS.), con publicación de Aprobación Definitiva Enero de 1.998, que determina un uso característico Residencial.

El ámbito territorial de aplicación es el área determinada en la documentación gráfica de las NN.SS., que comprende los terrenos del municipio de Arico situados al naciente del enclave urbano de Las Listadas, la vía propuesta del Sistema General que bordea el emplazamiento hasta Jardines del Atlántico, una línea que discurre por una vaguada hasta un saliente al mar, a unos 200 ms, aproximadamente desde aquél enclave urbano, y la costa, teniendo como límite el deslinde marítimo terrestre determinado. Su Superficie es de 80.726,- m², apoyándose en elementos naturales del territorio.

1.2. PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR . DETERMINACIONES

El marco legal de referencia será el vigente Texto Refundido de la Ley de Reforma del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (L.S.), así como los Reglamentos que la desarrollan, y en concreto los arts. 43 y ss del vigente Reglamento de Planeamiento, (RP.).

Como planeamiento inmediatamente superior, en este caso se trata de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico, (NN.SS.), que deberán interpretarse según la incidencia de las Leyes Sectoriales de aplicación en su ámbito territorial.

1.2.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Las NN.SS., califican dicho área como Suelo Apto para Urbanizar, (S.A.U. -6), con una superficie de 8 has, donde el Plan Parcial, (P.P.), puede ajustar su delimitación en un 5% al alza ó 15% a la baja, siendo su objetivo la preparación de suelo capaz de absorber el crecimiento de segunda residencia de la población insular, encauzando el desarrollo ordenado de los enclaves urbanos cercanos.

El uso dominante es el Residencial, unifamiliar y colectivo, con otros usos tolerados, en general dotacional, y prohibidos Industrial, Dotacional Sanitario y Dotacional de Reunión, excepto actividades recreativas.



La altura reguladora se establece en 1 Planta para los enclaves de edificación situados en una franja de 50 ms, desde el límite de la zona de servidumbre de protección de costa, y de 2 plantas en el resto del terreno.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,35 m²c/m², con densidad no superior a 35 viviendas/ha ó 140 hab/ha. Siendo los sistemas de ordenación de la edificación Rad.-Edificación Adosada, Rag.- Edificación Agrupada y Rac. -Edificación Aislada Ciudad Jardín

Son de aplicación los estándares urbanísticos de la L.S., y el R.P., no estando afectado dicho área por ninguna Ley Secotiral, exceptuando lo preceptuado por la vigente Ley de Costas, que ya está determinado por las NN.SS.

Dentro del S.A.U. -6, se incluye el espacio de 10.000,- m², situado en el borde costero y delimitado asimismo por el enclave urbano de Las Listadas, como Sistema General de Espacios Libres, así como inclusión de dotaciones para el disfrute de actividades náuticas.

1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL

1.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Como justificación de la conveniencia de la urbanización dentro de lo dispuesto en el art. 46 del R.P., se trata de encauzar en un plazo breve, de acuerdo con lo indicado en las NN.SS., que desarrollan, el crecimiento de los enclaves urbanos colindantes, regularizando dotacionalmente el litoral afectado y siendo eje de desarrollo de trama urbana, así como de enlace de su viario.

Las NN.SS., fijan en 6 años su plazo de desarrollo.

1.3.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Se trata de un propietario único, Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, con domicilio en Puerta Canseco nº. 49 -2º, de Santa Cruz de Tenerife, representando el 100% de la superficie.

1.3.3. CUMPLIMIENTO DEL ART. 46 DEL R.P.

- 1) La ejecución de las obras de urbanización, será efectuada mediante la aplicación del Sistema de Compensación, conforme a lo dispuesto en los arts. 157 y ss, del Reglamento de Gestión Urbanística, (RGU.), adaptándose a lo especificado en su apartado 3, cuando se trata de terrenos de un único propietario.
- 2) Dentro de lo especificado para los compromisos a adquirir entre el urbanizador y el Ayuntamiento, así como entre aquél y los futuros propietarios, estos son:
 - a) Costear la urbanización en los plazos establecidos y los términos señalados en los arts. 59 a 61 del RGU.
 - b) El propietario de los terrenos incluidos en el ámbito del P.P., está obligado a ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total de viales, así como las de dotaciones públicas previstas: espacios libres, centros docentes, parques deportivos públicos e infraestructuras.

GESTUR-TENERIFE, S.A.



- c) Ceder el 10% de Aprovechamiento Medio del Sector
 - d) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada hasta su recepción por el ayuntamiento.
 - e) Solicitar la Licencia y edificar los solares dentro de los plazos que marca el P.P.
- 3) Como garantías y medios económicos, dado que el art. 122 de la LS., equipara la actuación en los expedientes de planeamiento de las Administraciones Urbanísticas, con la de las empresas estatales ó mixtas, tratándose de una de ellas la empresa GESTUR S.A., y siendo su propietario único, no procede la exigencia de dicho apartado, de acuerdo a la Ley.



2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. ENCUADRE MUNICIPAL

El P.P. Listadas, se ubica dentro del término municipal de Arico, en la zona Sur de la Isla de Tenerife, que vá desde el centro de la Cordillera Dorsal hasta la costa, con topografía accidentada en su parte superior y medianías, que sin embargo se suaviza al llegar al mar, siendo aquí donde se ubican los terrenos del P.P.

De clima seco, su orientación a sotavento y solana, ha dado lugar a procesos erosivos, que salvo transformaciones puntuales producidas por irrigación artificial, no ha favorecido la actividad agrícola, si no por el contrario, ha dado lugar al abandono de cultivos tradicionales, y situados en lugares no fácilmente accesibles, procesos de segunda residencia de origen clandestino.

El suelo se encuentra constituido por extensas coladas de basaltos, traquitas, fonolitas y depósitos pumíticos, con morfología en cuesta ligeramente ondulada, y permeabilidad alta, con excepción de afloramiento de depósitos pumíticos, drenaje bien desarrollado en superficie y profundidad. Su capacidad de carga es media con substrato de elevada resistencia y dureza en general poco alterable.

Su economía agraria se ha abandonado en estas áreas, habiéndose creado núcleos de segunda residencia cercanos a la costa, como son Las Listadas ó La Jaca, de carácter clandestino, ú otros como Los Abriguitos, que siendo inicialmente de este carácter, fué sustituido por otro mediante un planeamiento que ha permitido su desarrollo ordenado y dotado de las infraestructuras, lo que ha significado un cambio sustancial en sus condiciones actuales.

2.2. TOPOGRAFÍA Y PAISAJE

Los terrenos cuyo ámbito de actuación es el presente P. Parcial, tienen una superficie de 80.726,- m², y de planta irregular, se desarrolla desde una vía comarcal prevista en su ejecución en las NN.SS., que integraría y serviría de enlace entre los núcleos costeros de La Jaca y Las Listadas, hasta Jardín del Atlántico, situada paralela a la vía auxiliar de la Autopista del Sur, desde la cual tiene su acceso, y en topografía tendida hasta la costa, paralela y colindante con el actual núcleo de Las Listadas del cual se considera continuación.

En los 400 ms, en que se desarrolla en sentido longitudinal, salva una pendiente de 32 ms. desde la cota inferior +5, hasta la cota superior +37, lo que hace una pedniente media del 8%, siendo en general esta uniforme, con pequeñas vaguadas y ondulaciones, estando la más acusada de ellas en su parte superior derecha, pero que se suaviza en su acercamiento al mar.

Los escasos cultivos que un día existieron, se encuentran hoy completamente abandonados.

En el aspecto paisajístico. el lugar cuenta con excelentes accesos al mar, y vistas sobre él, terminado en dos pequeños entrantes, que favorecen la suvaización del embate del mar. Además de que cuenta con una morfología ondulada de escasa pendiente, pero suficiente para proporcionar, tanto hacia el mar como hacia la montaña amplias panorámicas, resguardadas de vías rápidas.



2.3. EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

El terreno afectado por la actuación urbanística, no cuenta con ningún tipo de edificación interior, excepto una pequeña edificación abandonada y en desuso, que pudo ser en su día de gañanía ó resguardo de la finca.

En cuanto a las infraestructuras, no cuenta en el momento actual con ningún tipo de ellas, y en concreto el acceso se realiza por el núcleo colindante de Las Listadas. Este núcleo cuenta con reciente acceso asfaltado y en buenas condiciones, por vía que llega desde la carretera auxiliar de la autopista del Sur, aunque el enlace entre ambos, el núcleo de Las Listadas, y el del Plan Parcial, en este momento sea solo un camino de tierra. En cuanto al resto de infraestructuras, no existe ningún tipo de tendido eléctrico, ni telefonía, y todos ellos están distribuidos hasta el núcleo colindante, situándose el terreno objeto de la intervención, al margen.

También hay que indicar, que el núcleo colindante de Las Listadas, tiene escasas infraestructuras, por lo que en el momento actual, está en desarrollo la posibilidad de una actuación conjunta de infraestructuras para todos los núcleos de costa, donde se debe incluir el P.P.. Así Las Listadas solo cuenta con abastecimiento de agua a través de tubería de 2", sin depósito regulador, no cuenta tampoco con depuración de aguas ni vertido, y su base eléctrica es un transformador de reciente instalación.

2.4. MARCO URBANÍSTICO

El área objeto de intervención, en las NN.SS, ha sido calificado como Suelo Apto para Urbanizar 6, "Las Listadas", teniendo como intención crear una unidad independiente de los núcleos cercanos, pero a la vez persigue el reorientar estos a través de las dotaciones que se crean en el presente P.P. Se trata de esta forma de crear un núcleo inicial de segunda residencia, pero con el objetivo de consolidar dicho núcleo en plazo medio como de primera residencia, con las dotaciones suficientes para ello, ya del tipo de equipamientos de espacios libres de ámbito general, como docentes ó sociales.

La ordenación propuesta en las NN.SS. dota al P.P. de acceso por la futura vía principal de acceso a los núcleos costeros, así como el posible enlace entre ellos, a través de las vías existentes.

En cuanto a las dotaciones, la creación de un equipamiento general de espacios libres en la cota inferior junto a la costa, así como los espacios docentes y socio deportivos a prever en el planeamiento, dan al P.P el carácter de corregir las deficiencias existentes en los núcleos antiguos, por lo que sirve de efecto catalizador del desarrollo de estos.

El tipo de uso previsto, se considera en general como residencial, con tipología de edificación Unifamiliar Aislada en Ciudad Jardín, ó Edificación Unifamiliar Adosada, todo ello de una ó dos plantas, excepto en una intervención puntual que busca tapar las medianeras de edificaciones del núcleo existente, donde se ha previsto Edificación Colectiva Cerrada.



3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

De acuerdo con lo indicado en el marco urbanístico, se persigue el objetivo de consolidar los núcleos existentes, dotándolos de equipamiento para su desarrollo, mediante la ordenación del presente P.P. que sirva como catalizador, evitando nuevas dispersiones en el entorno, mediante la creación de un nuevo núcleo, con suficiente atractivo para el uso residencial.

La existencia de un único propietario facilita dichas expectativas, máxime cuando se trata de una empresa asimilada a la administración.

En cuanto a los criterios de ordenación, hay que partir de la existencia de dos partes diferenciadas, ya indicadas en las NN.SS, dado que la Ley de Costas determina la existencia de un ámbito de protección, delimitado por la Línea de Servidumbre de 100 ms, desde el deslinde marítimo terrestre. Esto permite identificar esta área de cota inferior, donde además de situarse un equipamiento de espacios libres de carácter general de 10.000,- m², va a servir como aglutinante de las otras áreas de espacios libres del planeamiento parcial, así como del equipamiento socio/comercial/deportivo, que permite la integración de la costa en el conjunto residencial. Hay que tener en cuenta, que además dicha área a efectos de aprovechamiento lucrativo, se considera que computa la mitad que el resto del área afectada por el presente P.P.

El área superior a la línea de servidumbre, se dedica a usos residenciales, exceptuando el área destinada a equipamiento docente, para el cual se ha establecido como criterio el establecerlo en contacto con la vía entre los núcleos, sirviendo a la vez de separador para impedir la creación de edificaciones que puedan surgir como efecto multiplicador de cualquiera de estas zonas urbanizadas.

Las NN.SS., asignan un aprovechamiento lucrativo bruto para el SAU-6, de 0,35 m²c/m², teniendo en cuenta que solo se puede computar la mitad de dicho aprovechamiento, en el área por debajo de la cota inferior de la línea de servidumbre de protección de costas. Dado que la morfología del terreno es tendida, y que en esta zona inferior se concreta la mayoría de los equipamientos de espacios libres, el área residencial absorbe dicho aprovechamiento, siempre teniendo en cuenta que al equipamiento docente se le dota de una edificabilidad muy alta.

En cuanto a los criterios generales de ordenación, se trata de permitir un fácil acceso a esta urbanización y sus equipamientos desde el núcleo colindante, mediante la disposición de dos vías transversales amplias paralelas a la costa, una en su parte inferior junto a la zona de equipamientos, y ampliamente dotada de aparcamientos en superficie de viario, que faciliten el uso de aquellos, así como una vía central, que se encuentra más en contacto con el acceso actualmente existente al núcleo de Las Listadas, y que sirva para facilitar su aglomerado. La otra vía fundamental en el criterio de ordenación, es la longitudinal, que desde la parte superior, en que se encuentra la futura vía de enlace de núcleos, hasta la costa, donde se encuentran los equipamientos de espacios libres, permite la creación de la zonificación en manzanas de edificación abierta unifamiliar, excepto el borde de consolidación de la edificación cerrada.



La zonificación, de acuerdo a lo estipulado por las NN.SS, busca la creación de las condiciones necesarias para el desarrollo de la edificación unifamiliar, donde en general se trata de viviendas adosadas, con una pequeña zonificación de edificación aislada, pero donde se busca, mediante la creación de edificación pareada, adosadas dos a dos, la creación de esta imagen, que permita la existencia de una mayoría de edificaciones de estas características, en ciudad-jardín.

También de acuerdo a lo indicado en las NN.SS, se trata de diferenciar las zonas cercanas a la costa, con edificación de más baja altura, de las zonas superiores, en que la edificación ya se concreta en pareada ó adosada en pequeños grupos.

3.2. ZONIFICACIÓN Y VIARIO

De acuerdo con los criterios establecidos en el párrafo anterior, la zonificación concentra los equipamientos en la cota inferior, por debajo de la línea de servidumbre de protección de costa, ya que la propia ordenación de las NN.SS, así lo impone. Así por encima de la zona de equipamiento del Sistema General de Espacios Libres, se dispone una de las vías transversales principales, que atravesando todo el conjunto, permite el acceso tanto a dicho equipamiento como al situado en el otro límite del P.P., destinado a socio/deportivo. Además junto al Sistema General de Espacios Libres, se dispone la zona dedicada a Áreas de Juegos del propio P.Parcial, así como por debajo de todas ellas y ya en contacto con la costa en su deslinde marítimo-terrestre, la zona de equipamientos de espacios libres del P.P. Todo esto dá lugar a un conjunto integrado de equipamientos, que permite cumplir las determinaciones de las NN.SS, en cuanto a la creación de amplios espacios dedicados a posibles deportes náuticos.

Como zona de transición se han introducido dos parcelas de espacios libres para lograr una integración, entre el suelo a urbanizar y el que se mantiene como rústico.

Por encima de esta vía, se ha dispuesto zonificación de manzanas de edificación unifamiliar y pareada, de una sola planta de altura, en una franja de 50 ms, a partir de las cuales ya comienza la zonificación de edificación unifamiliar pareada ó adosada de 2 plantas de altura. En general la edificación adosada se dispone en pequeños grupos de viviendas, en los laterales tanto de la vía longitudinal principal, como de la propia urbanización, dejando en el interior de las manzanas de zonificación las edificaciones pareadas. En cuanto a la edificación cerrada, se crea exclusivamente como forma de tapar la medianera colindante existente en el núcleo actual de Las Listadas.

Aunque en la actualidad, als dos vías principales transversales se terminan en el límite del P.p., como fondo de saco, su disposición permitiría la continuidad de las mismas en el futuro, si se crearan planes parciales colindantes. Igualmente la disposición de las edificaciones adosadas en los límites del P.P., permitiría mantener criterios semejantes en el futuro, con límites claros.

En lo que respecta a la zonificación del equipamiento docente, situado en la cota superior del P.P., en contacto con la futura vía de enlace de núcleos de costa, permite el desarrollo de los mismos como de primera residencia. Se ha previsto el futuro enlace de la vía longitudinal principal en su parte superior, con la vía comarcal.



3.3. CAPACIDAD DEL PLAN

De acuerdo con lo indicado en las NN.SS, el presente P.P., tiene un Aprovechamiento Lucrativo Bruto de 0,35 m²c/m², aunque cuenta con la limitación a la mitad de su capacidad de aprovechamiento en la parte inferior por debajo de la Línea de Servidumbre de Protección, (LSP). Esto dá lugar a que si por debajo de la LSP, la superficie a contabilizar es de 23.032,- m², su superficie lucrativa para el cómputo total sea de 4.031,- m², mientras que por encima de la LSP, la superficie es de 57.694,- m², con un Aprovechamiento de Superficie Lucrativa de 20.193,- m².

El total de la superficie lucrativa bruta máxima disponible del Sector es de 24.224,- m²c, agotándose en las manzanas del plan 22.614 m. que se distribuye entre todas las zonas del mismo, todas ellas con coeficiente de homogeneización uniforme, igual a 1. De acuerdo con las NN.SS, se establece una edificabilidad de 0,6 m²c/m² para la zona docente, mientras que para la zona socio/deportiva una edificabilidad de 0,15 m²c/m². Además de estos equipamientos, el P.P. establece de acuerdo a los estándares existente en el R.P., Áreas de Recreo, así como Zonas de Espacios Libres, incluyendo asimismo el Sistema General de Espacios Libres, todo ello con edificabilidad nula.

Por otra parte las NN.SS., consideran una densidad máxima de 35 vi/ha ó 140 hab/ha, donde el P.P. establece una densidad inferior, con un máximo de 156 viv, en zonificación de Viviendas Colectivas Cerrada, y el resto Vivienda Unifamiliar Adosada, diferenciándose entre Vivienda Unifamiliar Pareada y en Hilera.

En el P.P., se diferencian 24 zonas y manzanas, con un total de 56.766,- m², englobando las Dotaciones Públicas, una superficie de 27.516,- m², mientras que las restantes, son zonas de edificación Residencial, estando el resto de la superficie dedicada a viario e infraestructuras, hasta los 80.726,- m² de la propiedad.

3.3.1. ZONAS DE DOMINIO PRIVADO

Las zonas de dominio privado representan un máximo de 156 viviendas, todas ellas unifamiliares en una ó dos plantas, exceptuando dos pequeñas parcelas de borde en edificación cerrada, e incluyendo el 10% de Aprovechamiento de Cesión Obligatoria, y se desglosan según su ubicación en manzanas:

Manzana 6: Superficie Bruta de Parcelas 4.255,- m², con una superficie de ocupación de 1.602,- m² en una planta de altura, sobre la superficie de parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación", y dedicado a uso residencial unifamiliar pareado.

Manzana 7: Superficie Bruta de Parcela 4.348,- m², con una superficie de ocupación de 1.656,- m² en una planta de altura, sobre la superficie de parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar pareado.

GESTUR-TENERIFE, S.A.



Manzana 8: Superficie Bruta de Parcelas 310,- m², con una superficie de ocupación máxima de 310- m² en una planta de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial vivienda colectiva cerrada.

Manzana 9: Superficie Bruta de Parcelas 195,- m², con una superficie de ocupación máxima de 195 m² en una planta de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial vivienda colectiva cerrada.

Manzana 10: Superficie Bruta de Parcelas 1.076,- m², con una superficie de ocupación máxima de 430,- m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado, pareado.

Manzana 11: Superficie Bruta de Parcelas 2.185,- m², con una superficie de ocupación máxima de 901,-m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado, pareado y en hilera

Manzana 12: Superficie Bruta de Parcelas 1.822,- m², con una superficie de ocupación máxima de 706,-m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado, pareado y en hilera.

Manzana 13: Superficie Bruta de Parcelas 894,-m², con una superficie de ocupación máxima de 436 m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado en hilera.

Manzana 14: Superficie Bruta de Parcelas 2.289,- m², con una superficie de ocupación máxima de 984,-m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado en hilera y pareado.

Manzana 15: Superficie Bruta de Parcelas 1.822,- m², con una superficie de ocupación máxima de 706, -m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado, pareado y en hilera.



Manzana 16: Superficie Bruta de Parcelas 366,- m², con una superficie de ocupación máxima de 366,- m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial vivienda colectiva cerrada.

Manzana 17: Superficie Bruta de Parcelas 591- m², con una superficie de ocupación máxima de 246,6 m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado pareado.

Manzana 18: Superficie Bruta de Parcelas 3.556,- m², con una superficie de ocupación máxima de 1.180,-m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado, en hilera y pareado.

Manzana 19: Superficie Bruta de Parcelas 1.938,- m², con una superficie de ocupación máxima de 803,-m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado en hilera.

Manzana 20: Superficie Bruta de Parcelas 1.181,- m², con una superficie de ocupación máxima de 493,2,-m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado pareado.

Manzana 21: Superficie Bruta de Parcelas 2.422,- m², con una superficie de ocupación máxima de 956,-m² en dos plantas de altura, sobre la superficie de la parcela neta, respetándose los retranqueos reflejados en el plano de "Alineaciones y Superficies de la Edificación" y dedicado a uso residencial unifamiliar adosado en hilera y pareado.

3.3.2. DOTACIONES PÚBLICAS

De acuerdo con lo indicado en las NN.SS., y el vigente R.P., a partir de lo indicado en el apartado anterior, a efecto de dimensionamiento de las dotaciones públicas y su justificación, se diferencia:

Zona 1: Sistema General de Espacios Libres. Con una superficie total de 10.000,- m², situado por debajo de la LSP, hasta la LMT, y desde el núcleo de Las Listadas, hasta la zona de área de recreo y jardines, ocupa el área destinada a este fin en el planeamiento superior, siendo respecto a la superficie total del Sector el 12,38%. Se considera zona no edificable, y debe dejarse en su parte inferior una zona de 6 ms de libre tránsito.



Zona 2: Zona de Espacios Libres Áreas de Recreo y Juego de Niños. Con una superficie de 878,- m², ocupa una zona central junto a la vía longitudinal y el sistema general de espacios libres, por debajo de la LSP. Pudiéndose inscribir en él una circunferencia de diámetro superior a 12 ms.

Zona 3: Zona de Espacios Libres Jardines. Con una superficie de 5.233,- m², ocupa la zona situada entre la superficie socio-deportiva, y la LMT, así como es colindante también del sistema general de espacios libres, del área de juego de niños y del fondo de la vía longitudinal, (dorsal de todo el conjunto), así como del límite derecho del área del P.P. De forma irregular, permite la inscripción de una circunferencia de diámetro superior a 30 ms.

Zona 4: Zona Socio-Deportiva. Con una superficie de 5.209,- m², ocupa la zona situada entre la LSP, y la vía longitudinal dorsal, así como el límite derecho del P.P., y la zona de espacios libres. De forma rectangular, tiene en la cota mas baja una vía peatonal.

Zona 5: Zona docente. Con una superficie de 2.759,- m², ocupa el área entre la vía de enlace a los núcleos, el límite lateral derecho y la vía longitudinal dorsal en su parte superior de enlace, de forma rectangular, se encuentra situada en la cota mayor del P.P.

Zona 22: Zona de espacios libres Area de Recreo y Juego de niños. Con una superficie de 1.925,- m². Sirve de zona de transición entre el suelo a urbanizar y el suelo rústico ubicado por encima del casco urbano consolidado.

Zona 23: Zona de espacios libres. Jardines. Con una superficie de 1.458,- m². Sirve de zona de transición entre el suelo a urbanizar y el suelo rústico ubicado al otro lado del casco urbano consolidado.

Zona 24: Zona de Servicio. Con una superficie de 54,- m². Situada en una esquina del sistema general. En ella se ubica la fosa séptica y el pozo absorbente que de manera provisional resuelve la red de saneamiento.



3.4. ESTUDIO E IMPACTO AMBIENTAL

El Plan Parcial se adapta en sus determinaciones al Estudio Medio Ambiental redactado conjuntamente a este efecto, de acuerdo al Decreto 35/1.995 de 24 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, realizado por la empresa Hydra Consultores S.L., con fecha febrero de 1.998, y que como documento en "separata", se recoge con el contenido del índice que se desglosa a continuación.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

2. OBJETIVOS

3. CONTENIDO AMBIENTAL DEL P.P.

3.1. SITUACIÓN.

3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

3.3. RED DE COMUNICACIONES DEL SECTOR Y DE SU ENLACE CON EL SISTEMA GENERAL

3.4. ASIGNACIÓN DE USOS

3.5. DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.

4. INVENTARIO TERRITORIAL

4.1. CARACTERÍSTICAS Y DELIMITACIÓN ESPACIAL DE LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS QUE PUEDEN ENCONTRARSE DENTRO DE LOS LÍMITES DE ACTUACIÓN.

4.1.1. Clima

4.1.2. Calida del Aire

4.1.3. Hidrología

4.1.4. Geología

4.1.5. Geomorfología

4.1.6. Hidrogeología

4.1.7. Suelo

4.1.8. Flora y Vegetación

4.1.9. Fauna

4.1.10. Paisaje

4.1.11. Población, relaciones socio-económicas y culturales

4.1.12. Patrimonio Histórico

4.2. INVENTARIO Y LOCALIZACIÓN DE LOS ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES EXISTENTES.



5. **DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DEL ÁMBITO ORDENADO**
 - 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES PREEXISTENTES.
 - 5.2. CARACTERIZACIÓN Y DELIMITACIÓN ESPACIAL DE LAS LIMITACIONES DE USO Y ELEMENTOS Ó ÁREAS DE VALOR NATURAL Ó CULTURAL QUE DEBERÁN SER SOMETIDOS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.
6. **OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES REFERIDOS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.**
7. **EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL P. PARCIAL.**
 - 7.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS AMBIENTALES QUE PODRÁN SER AFECTADOS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P. PARCIAL.
 - 7.1.1. FASE DE PLANIFICACIÓN: ASIGNACIÓN DE USOS Y ZONIFICACIÓN.
 - 7.1.1.1. Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas
 - 7.1.1.2. Variaciones de los factores socio.económicos y culturales
 - 7.1.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS Y EDIFICACIONES.
 - 7.1.2.1. Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas
 - 7.1.2.2. Variaciones de los factores socio.económicos y culturales
 - 7.1.3. FASE OPERATIVA: FUNCIONAMIENTO.
 - 7.1.3.1. Variaciones de las características físicas, químicas y biológicas
 - 7.1.3.2. Variaciones de los factores socio.económicos y culturales
 - 7.1.4. CONCLUSIÓN : VALORACIÓN Y EVALUACIÓN
 - 7.2. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS Y JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES PREDEFINIDOS.
 - 7.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CONJUNTO DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS DEL PLAN PARCIAL Ó REMITIDAS A SUS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.
 - 7.3.1. FASE PREOPERATIVA: PLANIFICACIÓN
 - 7.3.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS Y EDIFICACIONES.
 - 7.3.3. FASE OPERATIVA : FUNCIONAMIENTO
 - 7.3.4. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS PRINCIPALES MEDIDAS CORRECTORAS
 - 7.3.5. CONCLUSIÓN : VALORACIÓN GLOBAL TRA LA CONSIDERACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS.



- 7.4. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES CUYA ELIMINACIÓN Ó UTILIZACIÓN SE CONSIDERA NECESARIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

- 8 **PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL**
- 8.1. INDICADORES DE IMPACTO Y PARÁMETROS OBJETO DE CONTROL
- 8.2. PROGRAMA DE RECOLECCIÓN DE DATOS: MÉTODOS Y FRECUENCIA.

9. **INFORME DE LAS DIFICULTADES TÉCNICAS Ó INFORMATIVAS ENCONTRADAS EN EL ESTUDIO.**

10. **CONCLUSIÓN.**

PLANOS

1. SITUACIÓN
2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
3. GEOLÓGICO
4. PERCEPCIÓN PAISAJÍSTICA
5. ESTADO ACTUAL
6. SENSIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL
7. MEDIDAS CORRECTORAS Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL.



4. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN

4.1. RED VIARIA

A efecto de mantener características uniformes, la red viaria debe estar compuesta de materiales duros y antideslizantes, con la ejecución de vados que no supongan en ningún momento la realización de interrupciones bruscas.

4.1.1. VÍAS

De acuerdo con las características estructurales del P.P., expuestas con anterioridad, existe una vía longitudinal dorsal, así como dos vías transversales, que son la vía local básica, mientras que el resto de las vías se consideran de carácter secundario, y terminan de conformar la ordenación del conjunto.

Para la vía básica longitudinal, se ha previsto en su parte superior, rotonda en su día de acceso al P.P. desde la vía de enlace de los núcleos, en toda su longitud, hasta llegar a la zona de equipamientos, situada en la parte de cota inferior del P.P., se desarrolla con esquema de ancho total de 13,50 ms, con calzada de 6 ms de doble dirección, aceras con alcorques a ambos lados de 2,50 ms, y en uno de sus laterales banda de aparcamientos longitudinal de 2,50 ms. En su parte inferior, junto a la zona de equipamientos, sin embargo se desdobra la calzada, en una rambla, que tiene en sus extremos, aceras de 2,50 ms, con alcorques, y hacia el interior aparcamiento en batería de 4,75 ms y calzada de 4 ms de una sola dirección, teniendo en el centro una banda de paseo de 3 ms, con alcorques. en el fondo de la vía longitudinal, se dispone también una rotonda, con banda de aparcamientos en batería de 5 ms, hasta el enlace con la zona de espacios libres.

La vía transversal básica central, desarrolla el mismo esquema general anterior, con un ancho de 13,50 ms, aceras de 2,50 ms, calzada de 6 ms de dble dirección y aparcamiento longitudinal de 2,50 ms, en uno de sus lados.

La otra vía básica inferior, presenta en el tramo que se desarrolla junto al sistema general de espacios libres, un ancho total de 11 ms, con una calzada de 6 ms de doble dirección, y aceras a ambos lados de 2,50 ms, con alcorques, mientras que en el tramo junto a la zona socio/deportiva, la calzada mantiene el mismo ancho, así como las aceras, pero incluye además una banda de aparcamientos en batería de 4,75 ms, en su lado junto al equipamiento.

El resto de las vías interiores, mantienen el esquema de un ancho de 11 ms, con calzada de 6 ms de doble dirección y aceras con alcorques de 2,50 ms.

Entre las zonas 9/19 y 11/12, se han dispuesto vías peatonales pero también que permitan el paso de vehículos a las viviendas allí situadas, por lo que tienen un ancho de 6,50 ms.

En el conjunto de las vías se prevé la ejecución de vados que permite la continuidad entre el diferente conjunto de pavimentos de vías y calzadas, todas ellas deben tener al menos una banda de acceso, y se debe disponer en los 50 cms de banda externa todos los elementos comunes de urbanización, que signifiquen discontinuidad en el trazado del pavimento.

4.1.2. APARCAMIENTOS

Dentro de la red viaria básica, el número de plazas de aparcamientos en superficie, es de 66 en sentido longitudinal, y de 80 en batería, en total 146, descontando los posibles 10 vados de paso al interior de las parcelas, el total de plazas de aparcamientos en superficie de red viaria es de 136, superior a las exigencias del R.P., que establece que debe haber en este caso la mitad de 1 aparcamiento cada 100 m² de edificación, que en este caso serían 121 plazas de aparcamiento.

4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se ha diseñado una red del tipo anillo y ramificada, según se describe en los planos de trazado de dicha red. No se considera la disposición en el interior del P.P. de depósito regulador, dada la necesidad de tener al menos una diferencia superior a 20 ms, desde dicho depósito a la edificación de mayor cota. Por ello se ha previsto la ejecución de un depósito regulador alrededor de la cota 80, en terreno situados a 2 kms, del P.P., junto a la carretera de acceso, y que recoge las exigencias de dotación mínima de las NN.SS., que se fijan en 150 ls/hab/día, con reserva de 3 días. Se exigirá asimismo la instalación de depósitos acumuladores en cada vivienda, de 1.000 ls, alternativos de la red exterior de distribución.

La red de distribución, desde el depósito regulador hasta el área de infraestructura, debe ser de hierro fundido de al menos 100 mm, de diámetro, mientras que la interior desde la acometida al P.P., será de alta presión plástica, de al menos 16 atmf, hasta cada una de las parcelas.

Toda la red de distribución, se realizará por las aceras, con acometidas en cada una de las parcelas mediante arquetas a este fin. Se dispondrán valvulas reductoras de presión en distancias superiores a 200 ms, así como llaves de corte en todas las derivaciones, disponiéndose asimismo las ventosas y desagües acordes al funcionamiento de la red.

La red de abastecimiento, llevará anexa red de hidrantes de incendio, de acuerdo a lo especificado en la vigente CPI-96, con una distancia máxima entre ellos de 200 ms.

El Depósito regulador debe tener al menos una capacidad de 530 m³, que incluye, tanto la reserva de uso residencial como dotacional.

4.3. RED DE ALCANTARILLADO Y EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

La red de alcantarillado, se realizará con el trazado especificado en los planos n^{os}. 12 y 13, estando formada por una red mixta, que combina los sistemas separativo y unitario. Por una parte, existe una red separativa que canaliza la recogida de las aguas pluviales de las vía por donde discurre, hasta el aliviadero situado en la parte inferior del P.P., Y por otra la red unitaria de alcantarillado del conjunto del P.P., y que incluye la recogida de aguas pluviales de las vías por donde no discurre la canalización anterior, todo ello por colectores en el centro de cada vía que de forma ramificada



evacúan a colector general, el cual vierte a fosa séptica y pozo absorbente, a situar en el punto más bajo del P.P., en la parcela destinada a Servicios.

Este sistema de vertido será de carácter provisional, hasta que finalice la dotación de depuración del conjunto de los núcleos de costa, actualmente en estudio. Para ello se dispone también trazado para la ejecución de la red de conexión a dicha estación depuradora, desde la fosa séptica de vertido actual.

El trazado de la red, dispondrá de pozos de registro cada 50 ms, como máximo, y en los puntos de enlace de colectores, cambios de pendientes y dirección, siempre en terrenos de dominio público.

Tratándose de una red unitaria, se dispondrán imbornales a ambos lados de la calzada, y en los cruces de vía, con distancia máxima cada 25 ms, siendo la pendiente longitudinal mínima del 1%.

El diámetro mínimo de la red será de 200 mm, en acometidas domiciliarias y enlaces de imbornales, así como de 300 mm, para los colectores.

En todo caso en el dimensionado de la red, se tendrá en cuenta lo especificado a este respecto por las vigentes NN.SS, en su apartado 5.2.7., y las leyes sectoriales al respecto, en concreto el Reglamento de control de Vertidos (D.T. 174/1.994).

4.4. ELECTRIFICACIÓN MT. Y BT.

El suministro de energía eléctrica, se realizará mediante conexión en B.T., desde el transformador situado en las proximidades del núcleo Las Listadas, canalizándolo subterráneamente, hasta el interior del P.P., en el área de infraestructuras al efecto, según el plano nº. 16 y 17-O, que con potencia de la línea distribuidora de 500 KVA, asegurará una dotación mínima de 0,8 kw/hab.

Las casetas de enlace desde el centro de transformación se han previsto subterráneas, al igual que la línea distribuidora, que de forma ramificada asegurará mediante arqueta al efecto la acometida a cada parcela. Dicha línea distribuidora se ejecutará por las aceras, disponiéndose arquetas en todos los cambios de dirección, derivación ó acometida domiciliaria.

La red de alumbrado público se ejecutará de forma independiente que la red de distribución eléctrica, y de forma similar a aquella se dispondrá en el interior de las aceras, con arquetas que posibiliten la ejecución independiente de aquella, así como sus derivaciones. En todo caso su disposición de luminarias se realizará sobre báculos, que se ajusten a las determinaciones del apartado 5.2.7. de las NN.SS., y en concreto de la Normativa del Reglamento Electrotécnico de B.T. y la Normativa obligatoria del I.A.C., al respecto de los niveles de iluminación del cielo de Canarias.



4.5. RED DE TELECOMUNICACIONES

La red de telecomunicaciones asegurará su ejecución de forma independiente del resto de las redes, posibilitando su desdoblamiento, y su canalización subterránea por las aceras, permitirá la acometida en nivel de manzana, a cada una de las parcelas de forma independiente mediante arqueta. Esta red, se realizará de acuerdo a la normativa de la compañía suministradora, y no dipondrá en ningún caso de cambios de dirección en ángulos de 90°, realizándose siempre en arquetas protegidas enterradas.

4.6. AJARDINAMIENTO

Dadas las características del P.P., donde la disposición de equipamientos de espacios libres en la cota inferior es muy amplia, se ha desarrollado el ajardinamiento, mediante la disposición en todas las vías de alcorques para el arbolado aproximadamente cada 10 ms, y alcorques de longitud superior en todas las vías principales, en la zona de aparcamientos de superficie, con el objeto además, de protección y creación de barreras de los vientos dominantes. Todos ellos situados sin impedir el acceso a las parcelas, por lo que en general se sitúan en la línea divisoria del parcelario.

En general el ajardinamiento se realizará con especies de fácil implantación y crecimiento rápido, promocionando la constitución de vegetaciones densas de porte alto, por lo que en general mediante especies autóctonas como Acacias Majoreras y de Tres Estaciones, Palmera Canaria y Datilera, Balo ó Palosangre, se consiguen espacios sombreados.

Se prevé red de riego independiente desde la red de abastecimiento, enterrada, para el mantenimiento de dichos alcorques, siempre permitiendo su conexión a funcionamiento de corte automático. Desde cada arqueta de conexión desde la red de abastecimiento, se asegurará un máximo de 10 alcorques en su línea de derivación.

5. RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

5.1. SUPERFICIES GLOBALES. JUSTIFICACIÓN DE DOTACIONES

Las cifras globales derivadas del P.P. son:

Superficie del P.P., según NN.SS. 8 has(+5%{84.000,- m2}y -15%{68.000,- m2})

Superficie Total SAU - 6	80.726,- m2
--------------------------	-------------

Aprovechamiento Máximo Lucrativo m2c/m2 según NN.SS.

Para la zona s/LSP	57.694,- m2	0,35 m2c/m2	20.193,- m2
--------------------	-------------	-------------	-------------

Para la zona b/LSP	23.032,- m2	0,35/2 m2c/m2	4.031,- m2
--------------------	-------------	---------------	------------

M2 de Aprovechamiento Máximo Lucrativo Total	24.224,- m2c
--	--------------

Aprovechamiento Lucrativo según P.P.

M2. de Aprovechamiento Lucrativo Residencial	20.178,- m2
--	-------------

M2. de Aprovechamiento Lucrativo Dotacional	2.436,- m2
---	------------

M2. de aprovechamiento Lucrativo del P.P.	22.614,- m2c
---	--------------

Coefficiente de homogeneización = 1

Número Máximo de Viviendas según NN.SS. 35 viv/ha	280 viviendas
---	---------------

Número Máximo de Viviendas de P.P.	156,- viviendas
------------------------------------	-----------------

Número Máximo de Hab. según NN.SS 140 hab/ha	1.174,- hab.
--	--------------

Número Hab. según P.P. 5 Hab/viv + 20 hab/100 m2 social	936,- hab.
---	------------

Dotaciones según RP para Unidad Elemental y NN.SS

Sistema General de Espacios Libres	10.000,- m2.suelo
------------------------------------	-------------------

Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público		
Jardines	15 m2.suelo/viv	2.340,- m2.suelo

Áreas de Juego y Recreo de niños	3 m2.suelo/viv.	468,- m2.suelo
----------------------------------	-----------------	----------------

Centros Docentes	10 m2.suelo/viv.	1.596,- m2.suelo
------------------	------------------	------------------

Servicios de Interés Público y Social	2 m2.cons./viv.	312,- m2.cont.
---------------------------------------	-----------------	----------------

Núm. Plazas Aparc. en sup. c/100 m2 edif/2.	121,- p.aparc.
---	----------------

Dotaciones según Plan Parcial.

Sistema General de Espacios Libres	10.000,- m2.suelo
------------------------------------	-------------------

Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público	
Jardines	6.691,- m2.suelo

Áreas de Juego y Recreo de niños	2.803,- m2.suelo
----------------------------------	------------------

Centros Docentes	2.759,- m2.suelo
------------------	------------------

Servicios de Interés Público y Social	781,- m2.cont.
---------------------------------------	----------------

Núm. Plazas Aparc. en sup. c/100 m2 edif/2.	136,- p.aparc.
---	----------------

GESTUR-TENERIFE, S.A.

5.2. TIPOLOGÍAS Y USOS. SUPERFICIES

5.2.1. EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

Nº MANZANA	USO	Nº PLANTA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE TECHO	Nº VIVIENDAS
1	S.G. ESPACIOS LIBRES	---	10.000.-	---	---	---	---
2	ESP. LIBRES/JUEGOS NIÑOS	---	878.-	---	---	---	---
3	ESP. LIBRES/JARDINES	---	5.233.-	---	---	---	---
4	SOCIO/DEPORTIVO	1	5.209	15%	0,15	781	---
5	DOCENTE	2	2.759	44%	0,6	1.655	---
6	RESIDEN/JUNIF. PAREADA	1	4.255	1.602	0,3765	1.602	12
7	RESIDEN/JUNIF. PAREADA	1	4.348	1.656	0,3809	1.656	12
8	RESIDEN/EDIF. CERRADA	1	310	310	1	310	4
9	RESIDEN/EDIF. CERRADA	1	195	195	1	195	3
10	RESIDEN/EDIF. PAREADA	2	1.076	430	0,7993	860	8
11	RESID/UNID. PAREADA						
12	V. EN HILERA	2	2.185	901	0,8297	1.802	14
13	RESID/UNID. PAREADA						
14	V. EN HILERA	2	1.822	706	0,7750	1.412	11
15	RESID/EN HILERA	2	894	436	0,9754	872	6
16	RESID/UNID. PAREADA						
17	V. EN HILERA	2	2.284	984	0,8598	1.968	14
18	RESID/UNID. PAREADA						
19	V. EN HILERA	2	1.822	706	0,7750	1.412	11
20	RESID/EDIF. CERRADA	2	366	366	2	732	5
21	RESID/UNID. PAREADA	2	591	246,6	0,8345	493	4
22	RESID/UNID. PAREADA						
23	UNID. EN HILERA	2	3.556	1.180	0,6637	2.360	17
24	RESID/UNID. EN HILERA	2	1.938	803	0,8287	1.606	12



GESTUR-TENERIFE, S.A.

Nº MANZANA	USO	Nº PLANTA	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE TECHO	Nº VIVIENDAS
20	RESID/UNID. PAREADA	2	1.181	493,2	0,8352	986	8
21	RESID/UNID. PAREADA V. EN HILERA	2	2.422	956	0,7894	1.912	15
22	ESP. LIBRES/JUEGOS NIÑOS	---	1.925	---	---	---	---
23	ESP. LIBRES/JARDINES	---	1.458	---	---	---	---
24	SERVICIOS	---	54	---	---	---	---
VIARIO			23.960				
TOTAL			80.726			22.614	156





6. UNIDADES DE EJECUCIÓN

De acuerdo al art. 36 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.), se determina la realización de una (1) única Unidad de Ejecución, tanto por la entidad de la urbanización a ejecutar, como que tratándose de un único propietario, GESTUR S.A., asimilado a la Administración Pública, determina el mejor desarrollo de potenciar la zona e interés de distribución de las cargas y beneficiós de la compensación.



PLAN DE ETAPAS

1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

El Plan de Etapas, tiene por objeto cumplimentar lo dispuesto en los arts. 54, 57 y 62 del R.P., justificando y estableciendo las bases para la ejecución de las obras de urbanización, con las determinaciones y previsiones del P.P.

2. DURACIÓN

Se establece un plazo de un (1) año, desde la Aprobación Definitiva del P.P., para la redacción del Proyecto de Urbanización, que incluiría dadas las características de ser propietario único, las determinaciones del proyecto de Compensación, con la localización de los terrenos de Cesión Obligatoria, etc, según lo dispuesto en el art. 173 del RGU.

3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización, se ejecutarán en una sola etapa de 4 años, a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS ETAPAS

Esta etapa única, permite poner en el mercado del suelo de forma inmediata el uso residencial, a la vez que se pueden desarrollar dentro del mismo plazo las áreas dotacionales públicas, donde la Administración actuante, sufragará, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 2.3.10. de las NN.SS, el porcentaje de urbanización que le corresponda.

ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS

El objetivo del Estudio Económico-Financiero, es la evaluación de las condiciones económicas que permiten el desarrollo del P.P., estableciendo los criterios de acuerdo a lo establecido en el art. 57 del R.P., en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, con su proyección de los costes, en cuanto a su financiación por la edificación y parcelación prevista.

2. CONTENIDO

Para las evaluaciones requeridas se procedera a:

- a) Fijación de los precios unitarios de aplicación de las distintas obras y servicios.
- b) Determinación de coste aproximado de las obras a precios actuales.
- c) Proyección de los costes estimados, en función de su momento de ejecución, y su repercusión en la estimación de financiación con el producto de las parcelas y edificaciones previstas.

3. EVALUACIÓN UNITARIA

La evaluación unitaria, se va a desglosar en los capítulos habituales para su ejecución, englobando en cada uno la estimacion de las obras necesarias para su terminación y puesta en funcionamiento.

- 1) **Movimiento de Tierras y Explanación**
Se refiere a la creación de los perfiles de la red viaria, mediante medios mecánicos, incluyendo su cajado y obras de contención, así como la ejecución de las zanjas y pozos necesarios para la realización de las redes de distribución existentes
Su coste estimado es de 900,- ptas/m².
- 2) **Red de Saneamiento y Aguas Pluviales.**
Comprende el desarrollo de las obras de fábrica, entubado y relleno de la red de colectores, pozos, arquetas y acometidas, incluyendo terminación precisa para su funcionamiento, que incluye red mixta, con colector de recogida parcial de aguas pluviales y aliviaderos.
Su coste estimado es de 5.000,- ptas/ml.



- 3) **Depuración y Vertido**
Comprende la ejecución de la obra de fábrica y especiales, para la ejecución de la fosa séptica de capacidad para el desarrollo de la urbanización, que incluye conexión a la futura depuradora común del conjunto de los núcleos de costa, así como su vertido a pozo absorbente, todo ello en sistema general de espacios libres.
Su coste estimado es de 8.000.000,- ptas.
- 4) **Red de abastecimiento de Agua**
Comprende el desarrollo de la obra de fábrica, entubado y relleno de la red de distribución de agua, incluyendo arquetas, acometidas y puesta en presión, para su puesta en funcionamiento.
Su coste estimado es de 2.000,- ptas/ml.
- 5) **Depósito Regulador**
Comprende la ejecución de dicho Depósito Regulador, situado aproximadamente a 2 kms, desde el área de infraestructura, en +/- cota 80, así como canalización enterrada de fundición, incluso la obra de fábrica de enterrado, arquetas y conexiones.
Su coste estimado es de 13.000.000,- ptas
- 6) **Red de B.T.**
Comprende tanto la ejecución de arquetas, entubado y relleno, como de las acometidas hasta la distribución domiciliaria, con cableado.
Su coste estimado es de 3.000,- ptas/ml.
- 7) **Red de Alumbrado Público**
Comprende la red independiente de canalización del alumbrado público, incluyendo arquetas, relleno, báculos, luminarias, cableado, cuadros y protección.
Su coste estimado es de 8.000,- ptas/ml
- 8) **Red de Canalización de Telecomunicaciones**
Comprende la doble canalización en entubado independiente, incluso arquetas y acometidas domiciliarias, para efectuar posterior tendido la compañía suministradora.
Su coste estimado es de 2.000,- ptas/ml
- 9) **Red de Riego**
Comprende la red independiente, de todo el ajardinamiento del viario, incluyendo sus arquetas, entubados y rellenos, así como conexiones a depósito regulador y llaves de alcorque.
Su coste estimado es de 1.200,- ptas/ml.
- 10) **Calzadas y Aparcamientos**
Comprende las obras de afirmado y tendido de capas de rodadura de los viales y aparcamientos, incluyendo fábricas y rellenos.
Su coste estimado es de 2.200,- ptas/m2.



- 11) Aceras y Alcorques.
Comprende las obras de afirmado y pavimentación, con formación de aceras y bordillos, de separación con calzadas y aparcamientos, así como las terminaciones de obra vistas de las redes de distribución y alcorques.
Su coste estimado es de 3.000,- ptas/m2

- 12) Ajardinamiento y Espacios Libres de P.P.
Se refiere a las obras de acondicionamiento, plantación y ornamentación de las áreas de recreo y espacios libres.
Su coste estimado es de 700,- ptas/m2

- 13) Medidas Correctoras de Impacto Medio Ambiental
Estimación de coste según E.M.A. de 4.166.700,- ptas

No se considera la existencia de Centro de Transformación, dado que la compañía suministradora así lo indica, dada la existencia de un centro con capacidad suficiente a la entrada del núcleo colindante, realizándose la acometida en B.T.

4. IMPORTE ECONÓMICO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULOS	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	TOTAL PESETAS
Movimientos de Tierras/Explanación	900,-ptas/m2	27.025,- m2	24.322.500,-ptas
Red de Saneamiento y Aguas Pluviales	5.000,-ptas/m2	3.544,-ml	17.720.000,-
Depuración y Vertido	8.000.000,-ptas/Ud	1Ud	8.000.000,-
Red de Abastecim. de Agua	2.000,-ptas/ml	3.580,-ml	7.160.000,-
Depósito Regulador	13.000.000,-ptas/Ud	1Ud	13.000.000,-
Red de Alumbrado P.	8.000,-ptas/ml	3.190,-ml	13.900.000,-
Red de Canalización de Telecomunic.	2.000,-ptas/ml.	2.780,-ml	5.560.000,-
Red de Riego	1.200,-ptas/ml	4.031,-ml	4.837.200,-
Calzadas y Aparcam.	2.200,-ptas/m2	10.505,-m2	23.111.000,-
Aceras y Alcorques	4.000,-ptas/m2	8.287,-m2	33.148.000,-
Ajardinam. y Espacios L. de P.P.	700,-ptas/m2	8.062,-m2	5.643.400,-
Medidas Correctoras de I.M.A.	4.166.700,-ptas	1Ud.	4.166.700,-
SUMA TOTAL			186.088.800,-
22% G.G. y B.I.			40.939.538,-
ESTIMACION TOTAL URBANIZ.			227.028.336,-



DETERMINACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO

1. CRITERIOS

La localización y determinación del 10% de Aprovechamiento medio, de cesión a la Administración actuante, se realizará mediante el Proyecto de Compensación para el caso de un único propietario, de acuerdo con lo especificado en el art. 173 RGU.

2. CONTENIDO Y EVALUACIÓN

Las cifras globales derivadas del P.P. son:

Sup SAU - 6	80.726,- m2
Aprovechamiento Lucrativo m2c/m2	
57.694,- m2 Para la zona s/LSP	0,35 m2c/m2
23.032,- m2 Para la zona b/LSP	0,35/2 m2c/m2
M2. de Aprovechamiento Lucrativo Total (Plan Parcial)	22.614,- m2
M2. de 10% de Aprovechamiento Lucrativo (Plan Parcial)	2.261,- m2

Se considera para todos los usos del Sector un coeficiente de homogeneización = 1



SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

El P.P. se adapta a las determinaciones del Decreto 227/1.997 de la Comunidad Autónoma de Canarias, en cuanto a las condiciones que debe cumplir los nuevos instrumentos de planeamiento.

En concreto lo relativo a disposiciones sobre barreras urbanísticas, arts. 3 y ss, desarrollados según el Anexo U.1.1.1., con itinerarios adaptados. Así en cuanto a la banda peatonal general del conjunto del P.P., se ha previsto superior a 1,40 ms de ancho, así como la pendiente de las vías es inferior al 6%, lo que permite el acceso a todo el itinerario de uso público. Se mantiene en dicho recorrido altura libre de obstáculos de 2,10 ms, así como se ha previsto una calzada y recorridos peatonales sin interrupciones bruscas y con pavimentos duros y no deslizantes.

En cuanto a recorridos mixtos, su anchura es superior a 3 ms, con banda peatonal independiente y diferenciada, altura libre de obstáculos superior a 3 ms, no existen peladños, escaleras ni interrupción brusca de itinerarios, así como se ha previsto un pavimento duro y antideslizante, adaptado de acuerdo con lo indicado en el párrafo anterior.

El Proyecto de Urbanización se remitirá a las determinaciones del Dcto. 227/97, para la ejecución de sus elementos comunes.