

LUMAC 29-1-93
O.D. 14-7-93

D O C U M E N T O S

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF "LAS AMERICAS"
(TEXTO REFUNDIDO ACUERDOS MUNICIPALES 29 SEP. 1.990 Y 16 FEB. 1.991)

ARQ: RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ

J U L I O 1 9 9 1 SANTA CRUZ DE TENERIFE

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 170 folios y de 22 planos, fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de Septiembre de 1.9.91

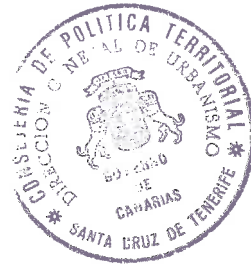
Arona, a 27 de Septiembre de 1.9.91

El Secretario,



Apr. b. definitiva CUMAC 29-1-93

TOMA CONOCIMIENTO O.D. 14-7-93



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS
MUNICIPIO DE ARONA
TENERIFE



MEMORIA JUSTIFICATIVA

92 folios



INDICE

TITULO 1. INTRODUCCION

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Marco legal
- 1.3. Marco Urbanístico
- 1.4. Documentación

TITULO 2. TRAMITACION

- 2.1. Aprobación del Plan General
- 2.2. Acuerdo definitivo del Plan General
- 2.3. Adaptación del Plan

TITULO 3. ENTORNO

- 3.1. Geografía
- 3.2. Medio Ambiente
- 3.3. Población
- 3.4. Clima
- 3.5. Planificación

TITULO 4. DETERMINACIONES GENERALES

- 4.1. Definición
- 4.2. Desarrollo
- 4.3. Contenido del Plan
- 4.4. Aprovechamiento medio
- 4.5. Sistemas
- 4.6. Cesiones
- 4.7. Zonas
- 4.8. Aparcamientos

TITULO 5. EL PLAN

Capítulo 5.1. Territorio

- 5.1.1. Situación
- 5.1.2. Superficie y límite
- 5.1.3. Estado actual
- 5.1.4. Edificaciones
- 5.1.5. Vegetación

- 5.1.6. Suelo
- 5.1.7. Comunicaciones
- 5.1.8. Energía
- 5.1.9. Teléfonos
- 5.1.10. Agua
- 5.1.11. Depuradora
- 5.1.12. Estanque
- 5.1.13. Relieve
- 5.1.14. Hipsometría
- 5.1.15. Paisaje

Capítulo 5.2. Condicionantes

- 5.2.1. Referencia
- 5.2.2. Infraestructura
- 5.2.3. Contexto urbano

Capítulo 5.3. La ordenación

- 5.3.1. Análisis de soluciones
- 5.3.2. La propuesta
 - 5.3.2.1. Criterios
 - 5.3.2.2. Vistas panorámicas
 - 5.3.2.3. Descripción del conjunto
 - 5.3.2.4. Ordenación básica
 - 5.3.2.5. Los tipo de edificación
 - 5.3.2.6. Campo de golf
 - 5.3.2.7. Servidumbre
 - 5.3.2.8. Conexiones viarias
 - 5.3.2.9. Determinaciones de la ordenación

TITULO 6. REDES DE SERVICIOS

- 6.1. Consideraciones generales
- 6.2. Red de distribución de agua: abastecimiento, hidrantes y riego
 - 6.2.1. Dotaciones de cálculo
 - 6.2.2. Cálculo de conducciones
- 6.3. Red de evacuación de aguas residuales
- 6.4. Red eléctrica: alumbrado público, privado y red de alta tensión
- 6.5. Red telefónica
- 6.6. Recogida de basuras

TITULO 7. LA GESTION DEL PLAN

- 7.1. Justificación
- 7.2. Sistemas de actuación
- 7.3. Propietarios
- 7.4. Ejecución de la urbanización
- 7.5. Conservación de la urbanización
- 7.6. Compromisos para la gestión urbanística
- 7.7. Garantías de cumplimiento
- 7.8. Recursos económicos
- 7.9. Depuradora

TITULO 8. JUSTIFICACION DE LA DOCUMENTACION

- B.1. Memoria
- B.2. Planos
- B.3. Ordenanzas
- B.4. Plan de Etapas
- B.5. Estudio Económico y Financiero

TITULO 9. ANEXO CUADROS DE CIFRAS



TITULO 1

INTRODUCCION

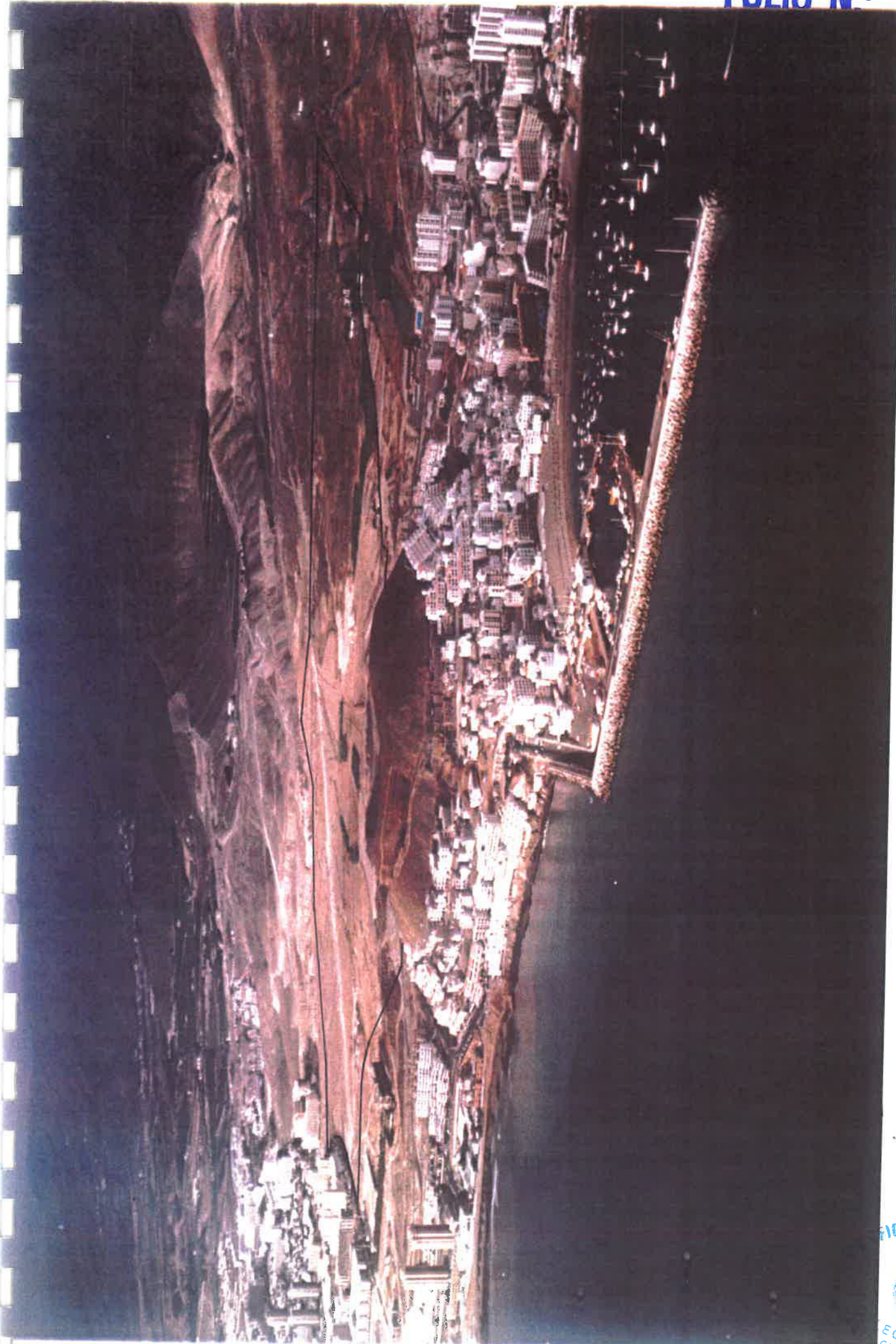


TITULO 1. INTRODUCCION1.1. Antecedentes

La realización de un Plan de Ordenación Urbana en la finca denominada "Las Madrigueras", situada en el municipio de Arona, en la más inmediata zona de expansión del centro turístico de "Playa de Las Américas" y de proximidad a Los Cristianos, junto con la de "El Mojón", completa el área disponible entre el vigente planeamiento urbanístico de Playa de Las Américas y Los Cristianos, uniendo estos dos importantes núcleos turísticos de Tenerife.

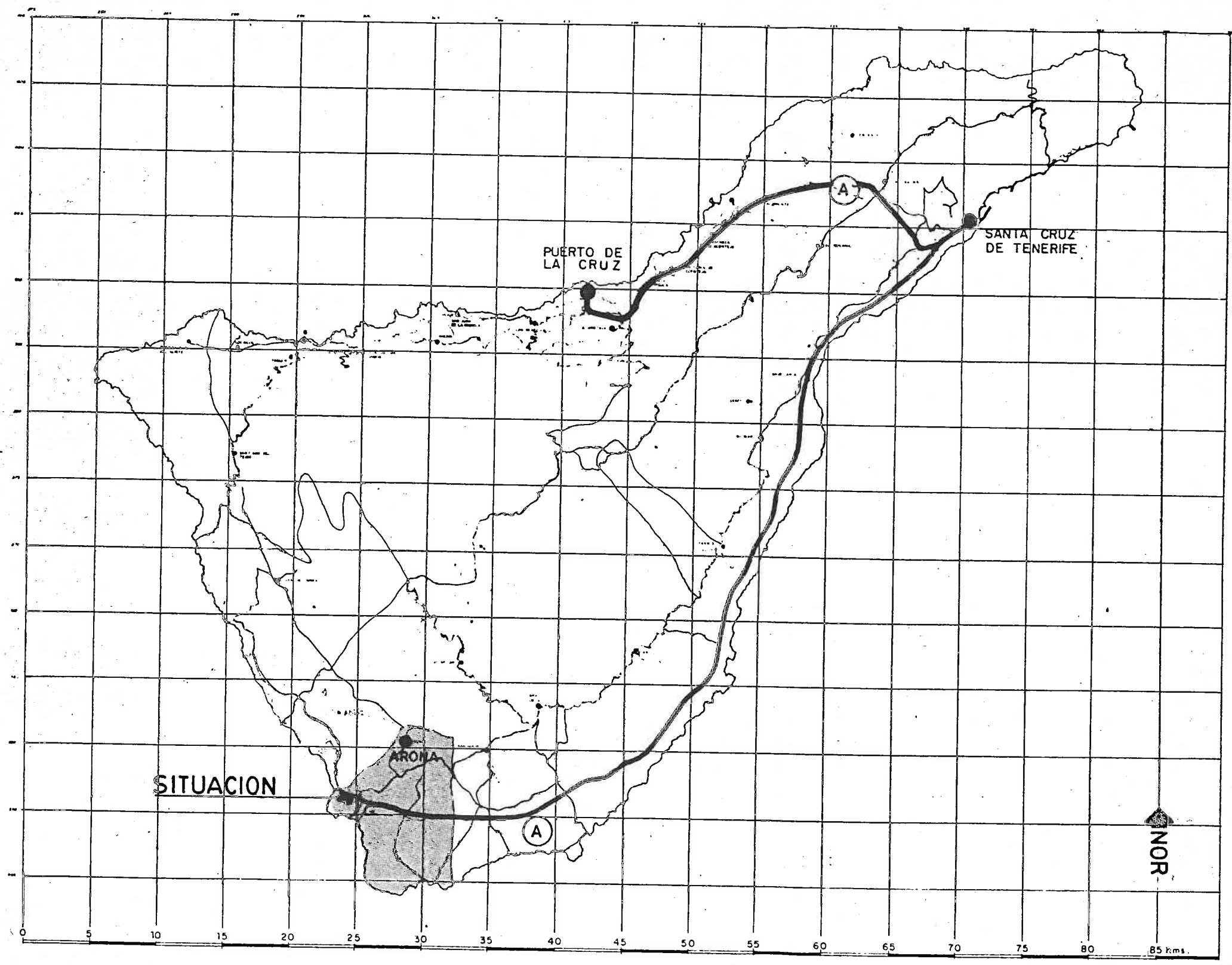
El 16 de enero de 1.971, la Comisión Provincial de Urbanismo aprobó el Plan Parcial de Ordenación Urbana "Playa de Las Américas" 3ª Fase, que completa el desarrollo turístico de Playa de Las Américas y responde a una planificación general conjunta, como se muestra en el gráfico adjunto al número 4.3.1. de esta Memoria. El Plan Parcial de la 3ª Fase incluía entre sus determinantes una reserva de suelo para un Campo de Golf de 18 hoyos, que presentaba el problema de extenderse a un lado y otro de la futura Autopista del Sur. El deseo de resolver este inconveniente, unido a los nuevos condicionantes del desarrollo turístico de la zona, motivó la propuesta del Plan de Ordenación Urbana Campo de Golf "Las Américas" en el suelo urbanizable programado señalado en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arona, si bien el hecho de comprender el Campo de Golf parte de los terrenos anteriores, clasificados actualmente como urbanos, conduce a ordenar éstos mediante un Plan Especial, que se redacta conjuntamente con el Parcial.

La propiedad de estos últimos terrenos corresponde a Playa de Troya, S.A. y Ladera del Espejo, S.A. y la del suelo programado actualmente a Campo de Golf Las Américas S.A. Las tres sociedades, conjuntamente, son titulares de la redacción del presente Plan Parcial.



VISTA OBLICUA DESDE EL SUR-SURESTE

OFICIAL DE ARQUITECTURA
REGISTRACION DE TENERIFE



- Autopistas
- Ⓐ Aeropuertos



SITUACION



1.2. Marco legal

Los determinantes y documentos que constituyen el Plan son los exigidos para la redacción de Planes Parciales en el Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/78, de veintitrés de Junio, en adelante R.P., ya que el desarrollo de las pautas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, en el suelo calificado como urbanizable programado, encuentra su configuración en la figura del Plan Parcial.

En este caso concreto, el ámbito territorial del Plan Parcial se integra en uno de los sectores definidos en la Revisión del Plan General.

El Plan comprende, además del Campo de golf, las edificaciones complementarias necesarias para lograr su promoción y mantenimiento.

1.3. Marco Urbanístico

Desde el punto de vista urbanístico, las posibilidades de planificación de la finca "Las Madrigueras" son consecuencia, por un lado, de la idoneidad de los terrenos para la realización de un Campo de golf de 18 hoyos, y por otro, del desarrollo de la población turística contigua, en relación con el planeamiento existente en la zona, respecto al que supone su continuidad física, según se muestra en el plano adjunto al número 2.5.

Es de resaltar la promoción prevista de un parque acuático en el barranco que limita los terrenos por Poniente, de gran atractivo ambiental.

1.4. Documentación

De acuerdo con lo anterior, el presente Plan se ajusta a lo dispuesto en los artículos 57 y siguientes del R.P., así como, en lo procedente, al contenido del artículo 76 y siguientes, desarrollándose en los documentos relacionados a continuación:

a) Memoria Justificativa de la Ordenación:



Expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida en el Plan, así como su justificación y aplicación.

b) Planos de Información:

Integran el documento que expresa gráficamente la realidad urbanística actual del territorio que abarca el Plan y del que se partirá para establecer sus determinaciones.

c) Planos de Ordenación:

Contienen y expresan gráficamente las determinaciones establecidas en la ordenación, tanto las que se refieren a la programación de la urbanización prevista como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de las edificaciones, completando las específicas establecidas en las Ordenanzas.

d) Ordenanzas reguladoras:

Comprenden los preceptos que regulan el uso del suelo y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, así como las normas sobre la parcelación y urbanización en orden al desarrollo del Plan Parcial y Especial.

e) Plan de Etapas:

Es el documento en que queda prevista la actuación gestora del planeamiento, estableciendo el orden de prioridades y la programación temporal de la ejecución de las obras y servicios comprendidos en el Plan.

f) Estudio Económico y Financiero:

Contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y la implantación de los servicios expresados en el Plan de Etapas.



VISTA OBLICUA DESDE EL OESTE

DE ARQUITECTURA
CIÓN DE
DE TENERIFE

T I T U L O 2
TRAMITACION



TITULO 2. TRAMITACION2.1. Aprobación del Plan General

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 23 de diciembre de 1.986 acordó aprobar definitivamente el Plan General de Arona, introduciendo en el mismo un conjunto de modificaciones que, por lo que se refiere a este Plan, son las siguientes, con independencia de lo que le afectara en cuanto a sistemas locales viarios:

SUBSECTOR "GOLF" (DEL SECTOR T-3 DEL S.U.P.)

A este subsector le será de aplicación

1. La densidad máxima será la de 20 viviendas/Ha, con un coeficiente de edificabilidad de 0,24 m²/m², conforme a los parámetros y criterios establecidos en el apartado I.
2. El 15% de esta edificabilidad deberá destinarse a uso de hotel, quedando expresamente excluido de este porcentaje el uso de aparthotel
3. Se destinará, dentro de este subsector, una superficie de suelo suficiente para la implantación de un campo de golf (18 hoyos), que, como dotación deportiva, tendrá la consideración de sistema local, dominio privado y uso público. Esta superficie deberá ser como mínimo, equivalente a la del golf que el Plan Parcial Playa de Las Américas establece al N. de la Autopista.
4. Su ordenación estará perfectamente coordinada con la del subsector El Mojón, a efectos de conformar una unidad urbanística homogénea.

2.2. Acuerdo definitivo del Plan General

En resolución del recurso presentado contra el acuerdo a que se refiere el punto anterior, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, el 13 de Julio de 1.987 dicta nuevo acuerdo en el que se determinan las condiciones que regulan, con carácter definitivo, el Plan General de Arona, en lo que a este Plan se refiere:

a) la vía que discurre paralela a la autopista a lo largo del sector del Golf y la que sirve de enlace entre Los Cristianos y Las Américas, también colindante con dicho sector, tendrán la consideración de sistema general.

b) En el epígrafe XIII.3. del acuerdo impugnado, se establece que el campo de golf constituye una instalación deportiva de titularidad privada con el alcance y contenido reflejados en el documento técnico aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y en consecuencia se suprime la consideración de sistema local que hacía el acuerdo recurrido.

c) Las casiones y edificabilidad que fueran necesarias para completar las que corresponden a este sector se podrán ubicar en el suelo urbano limítrofe de Las Américas con destino a Campo de Golf, por configurar ambos suelos una unidad del Plan General, adecuando en todo caso el coeficiente de zona de forma que permita alcanzar la edificabilidad asignada al sector.

2.3. Adaptación del Plan

Conforme el acuerdo a que se refiere el anterior epígrafe se lleva a cabo la adaptación del Plan Parcial y Especial del Golf Las Américas, que comprende los siguientes aspectos básicos:

-Reajustes de la edificabilidad. La nueva fijada en el antes citado acuerdo de la CUMAC, no solamente cambia cuantitativamente sino que se adopta como unidad de medida el m²/m², lo que obliga, en definitiva, a una reconsideración de los cuadros de edificabilidades. Es de advertir que en este PLAN ADAPTADO, se diferencia la edificabilidad en usos de alojamiento y complementario, conforme dispone el acuerdo de la CUMAC.

-Conceptuación urbanística del campo de Golf. Este elemento, de sustancial significación, se clasificaba en el Plan inicialmente aprobado, como un sistema general privado, mientras que ahora pasa a ser una zona privada del sector. Ello incide en aspectos complementarios, como es la superficie de espacios libres, que ha de incluir también al 10 por 100 del Campo.

-interrelación entre suelo urbanizable y urbano . El acuerdo final de la CUMAC ,permite expresamente disponer elementos de la ordenación del sector en el suelo ya clasificado como urbano , lo que facilita la aportación del suelo total de espacios libres comentado en el apartado anterior , y asimismo la edificabilidad , a fin de evitar que entre en conflicto la limitación zonal establecida en el Plan General.

-Incremento de hoteles . El índice mínimo establecido en el acuerdo de la CUMAC para las instalaciones específicamente hoteleras , exige una ampliación de éstas.

Por otra parte , se considera ahora más adecuado el disponer en la mayor parte del área central , parcelas con destino a este uso específico.

-Reconsideraciones de los espacios libres .Indicaciones técnicas recogidas durante la tramitación del Plan General y este Parcial , aconsejan disponer el sistema de espacios libres que circunda el Campo de golf dotándolo de mayores áreas con el diámetro mínimo de 30 metros que especifica el Reglamento de Planemiento , aún cuando en algunos lugares quede sustituido por un peatonal .Ello facilita , por otro lado , un mejor contacto de las áreas de edificación Nordeste y Sur con el Campo.

-Se añade una nueva área de edificación entre las Nordeste y Sur referidas , detraída de las anteriores y en su parte de la central , en cuanto a suelo edificable , intercalando en el semiperímetro edificado un sistema de espacios libres que configuran el conjunto con una ordenación discontinua regularmente dispuesta.

-Finalmente , se dispone en el borde Sur una parcela de equipamiento deportivo complementario ,destinada a minigolf y canchas cerradas para el aprendizaje del golf.

-Conforme el criterio básico del Plan , de propugnar calidad en las instalaciones , el standar de superficie de edificación por cama es de 31,8 m² ,adecuado a los hoteles de 4 estrellas y apartamentos de 3 llaves ,conforme la normativa promulgada por la Comunidad Autónoma.

2.4. El Plan corregido.

Presentado al Ayuntamiento el Plan Adaptado, en la forma expuesta en el epígrafe anterior, la Corporación acuerda, en sesión de 29 de septiembre de 1.990, aprobarlo inicialmente, condicionado a la subsanación de determinados reparos.

Contra el anterior acuerdo se elevó recurso de reposición, que el Ayuntamiento resuelve en sesión de 16 de febrero de 1.991, aceptándolo en parte.

Las determinaciones resultantes del acuerdo se incorporan finalmente a este Plan, en los documentos del mismo a los que afectan. En relación con dichas determinaciones, interesa destacar lo siguiente:

La formulación del plan descansa, en este aspecto, en el cumplimiento de lo acordado por la corporación municipal (especialmente en sesión celebrada el día 16 de Febrero de 1.991: considerando primero de la parte argumentativa y apartado a) del punto primero de la parte dispositiva), en la consideración de la aplicación al mismo de la disposición transitoria primera, número dos, de la Ley 8/1.990, de 25 de julio, de reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo. En consecuencia y a los efectos de dicho Derecho transitorio y de la aplicación parcial anticipada de ésta Ley que el mismo supone, parte de que el aprovechamiento objetivo de referencia a considerar (en sustitución del aprovechamiento tipo, aún no existente, por no fijado, en el Municipio) no es otro que el ya establecido por la ordenación urbanística en vigor con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley citada.

El acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 29 de enero de 1.993, dispone finalmente que de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto Legislativo 1/1.992 que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, las cesiones serán del 15 por ciento del aprovechamiento medio, incluyendo en ese porcentaje el equipo deportivo y social.

2.4. El Plan corregido

Presentado al Ayuntamiento el Plan Adaptado, en la forma expuesta en el epígrafe anterior, la Corporación acuerda, en sesión de 29 de septiembre de 1.990, aprobarlo inicialmente, condicionado a la subsanación de determinados reparos.

Contra el anterior acuerdo se elevó recurso de reposición, que el Ayuntamiento resuelve en sesión de 16 de febrero de 1.991, aceptándolo en parte.

Las determinaciones resultantes del acuerdo se incorporan finalmente a este Plan, en los documentos del mismo a los que afectan. En relación con dichas determinaciones, interesa destacar lo siguiente:

La formulación del Plan descansa, en este aspecto, en el cumplimiento de lo acordado por la Corporación municipal (especialmente en sesión celebrada el día 16 de Febrero de 1.991: considerando primero de la parte argumentativa y apartado a) del punto primero de la parte dispositiva), en la consideración de la aplicación al mismo de la disposición transitoria primera, número dos, de la Ley 8/1.990, de 25 de julio, de reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo. En consecuencia y a los efectos de dicho Derecho transitorio y de la aplicación parcial anticipada de ésta Ley que el mismo supone, parte de que el aprovechamiento objetivo de referencia a considerar (en sustitución del aprovechamiento tipo, aún no existente, por no fijado, en el Municipio) no es otro que el ya establecido por la ordenación urbanística en vigor con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley citada y que, por ello mismo, el aprovechamiento susceptible de apropiación por la iniciativa privada en ejecución del Plan -a determinar por relación a aquél aprovechamiento objetivo- es el noventa por ciento (90%) de éste, lo que significa que la cesión de aprovechamiento a la Administración actuante se cifra en el diez por ciento (10%),

TITULO 3. ENTORNO

3.1. Geografía

El entorno geográfico de "Las Madrigueras"; donde se ubica el Plan Parcial, se caracteriza por una gran franja de terreno relativamente llana, continuación de Playa de Las Américas, con un ancho aproximado de unos 600 metros y dirección ascendente de Suroeste a Noroeste. En el contorno más inmediato destaca la Montaña Chayofita (116 mts. de altura) y la montaña de El Mojón (288 mts de altura).

En la llanura, el relieve se caracteriza por ser ondulado y cortado por barranqueras o vaguadas muy suaves. Y en la zona con mayor pendiente, está constituido por bancales de muros de piedra seca semiderruidos que contenían terrenos de labor, comprendiendo un gran estanque para riego de las plataformas plantadas de plataneras.

3.2 Medio Ambiente

La nota ambiental del entorno la forma, como muestra la documentación fotográfica del título 4., el contraste entre la zona geográfica más abrupta, en tonos de terreno oscuros y parduzcos, con la llanura ondulante en parte o practicamente plana, en la que cabe destacar los bancales de plataneras y alguna vaguada donde se concentra la vegetación autóctona tipo "valos" y "julagas", sobre el fondo claro y amarillento de las tierras.

Completan el entorno las áreas turísticas antes descritas, al Sur; los terrenos de El Mojón, al Naciente; barranco limitrofe con el Municipio de Adeje; al Poniente, y al Norte la carretera general y terrenos de mayor pendiente, que flanquean la montaña de El Mojón.

3.3. Población

Como base poblacional existente en las proximidades se encuentra el Casco de Arona, con 2.300 habitantes aproximadamente, y el de Los Cristianos, con 2.100 habitantes residentes, que unidos a los barrios de Palo Blanco y San Lorenzo, están llamados a constituir un importante conjunto poblacional en un futuro próximo.



Esta población residente proporcionará el personal necesario para atender los servicios del área, existiendo el propósito de crear centros de población residentes en el Municipio de Arona, que permitan la ubicación de la inmigración trabajadora.

3.4. El Clima

Los condicionantes climáticos del área se caracterizan por los siguientes parámetros principales:

a) Suaves temperaturas durante todo el año:

La media en el mes de Enero es de 18°C y la media en Julio es de 25°C.

b) Extraordinario solesamiento:

Por encima de las seis horas diarias de media en el mes de Enero y más de doce en Julio, con un total de unas 3.200 horas de Sol al año.

c) Escasa pluviometría.

d) Ausencia de vientos molestos:

Este factor, de gran importancia en Tenerife, constituye uno de los aspectos favorables de la zona de Playa de Las Américas.

En los gráficos siguientes se muestra una carta bioclimática donde se sintetizan los distintos factores climáticos y se establecen, para los meses de Enero y Julio, la posición de Los Cristianos dentro de unas zonas de confort que se corresponden con sus condiciones.

3.5. Planificación

Por las razones antes expuestas, la zona geográfica descrita en el primer apartado de este documento está planificada con vistas al aprovechamiento idóneo de sus posibilidades.

En el plano siguiente se señalan las actuaciones tanto municipales como privadas que están en curso de desarrollo.



Punta de las Gaviotas

Hocico del Perro
Baja de Ajeje

Playa de la Enramada

San Sebastián

ERMITA DE SAN SEBASTIAN

Los Cabezos

Las Toscas
Casa del Duque

Tierras Negras

Colla de Fafabé

Playa del Bobo

El Jurado

Playa de las Américas

Las Cuevitas

Playa de Troya

El Cabecita

La Montañeta

El Guincho

El Cabeza Grande

Las Coletillas

Punta del Gamisón

PUERTO DE LOS CRISTIANOS

Charco del Lino
El Puerto

Loma de...

Morro...

La Caldera

Loma del Faro

Los Cuchillos
Caldera

Los Alamos

El Mojón

Enlace Los Cristianos

Las Morrigueras

Chayoka

Los Cristianos

Los Cristianos - 01

Charco del Lino

Roque del Corde

Centraleta 597

Risco de...

CHAYOFA

El Verdol

Llano Azul

Moreque

Montaña de Guaza 125

Geografía de la zona

Ancón

Los Casas

Los Risas de Aranc-01

Vento

ARONA

Mejora

Montaña Fria

Montaña Agua Vento

Coarabara

Las Rosas

La Ganga

La Camella

Cabo Blanco de Ar...

Charco Redonda

Aguas del Ruido-01
Montaña Chigala

Morro Liarena


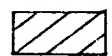

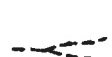
Roque Higuera

El Buen Paso

DELEGACION DE SANTA CRUZ DE SIERRA

Las Llavas

Llanos de Guaza

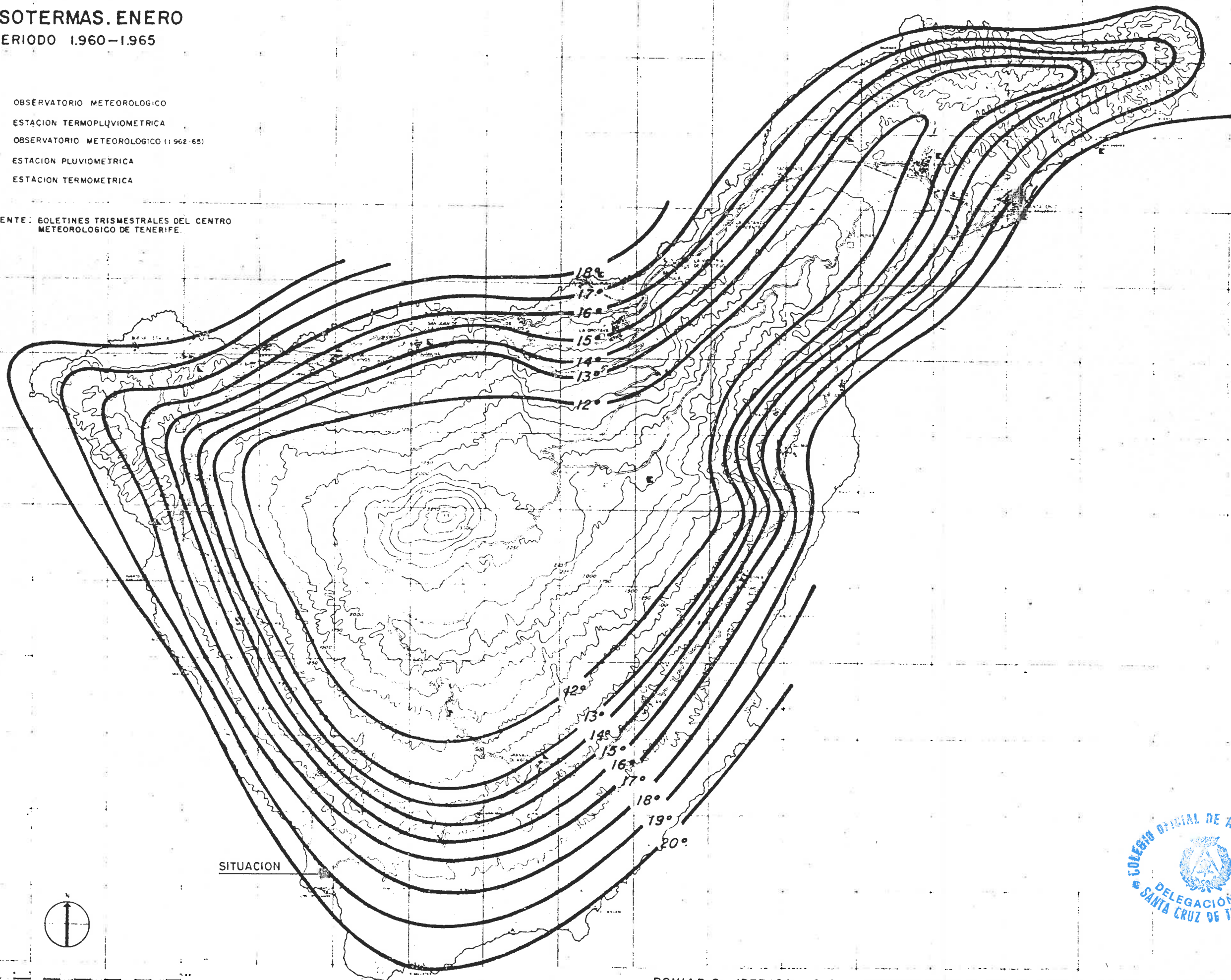
-  PENDIENTES SUAVES DE TERRENO
-  PENDIENTES MEDIAS DE TERRENO
-  PENDIENTES FUERTES DE TERRENO
-  CAUCES

ISOTERMAS. ENERO

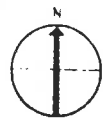
PERIODO 1.960-1.965

- OBSERVATORIO METEOROLOGICO
- ESTACION TERMOPLUVIOMETRICA
- OBSERVATORIO METEOROLOGICO (1.962-65)
- ESTACION PLUVIOMETRICA
- ▲ ESTACION TERMOMETRICA

FUENTE: BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLOGICO DE TENERIFE.



SITUACION

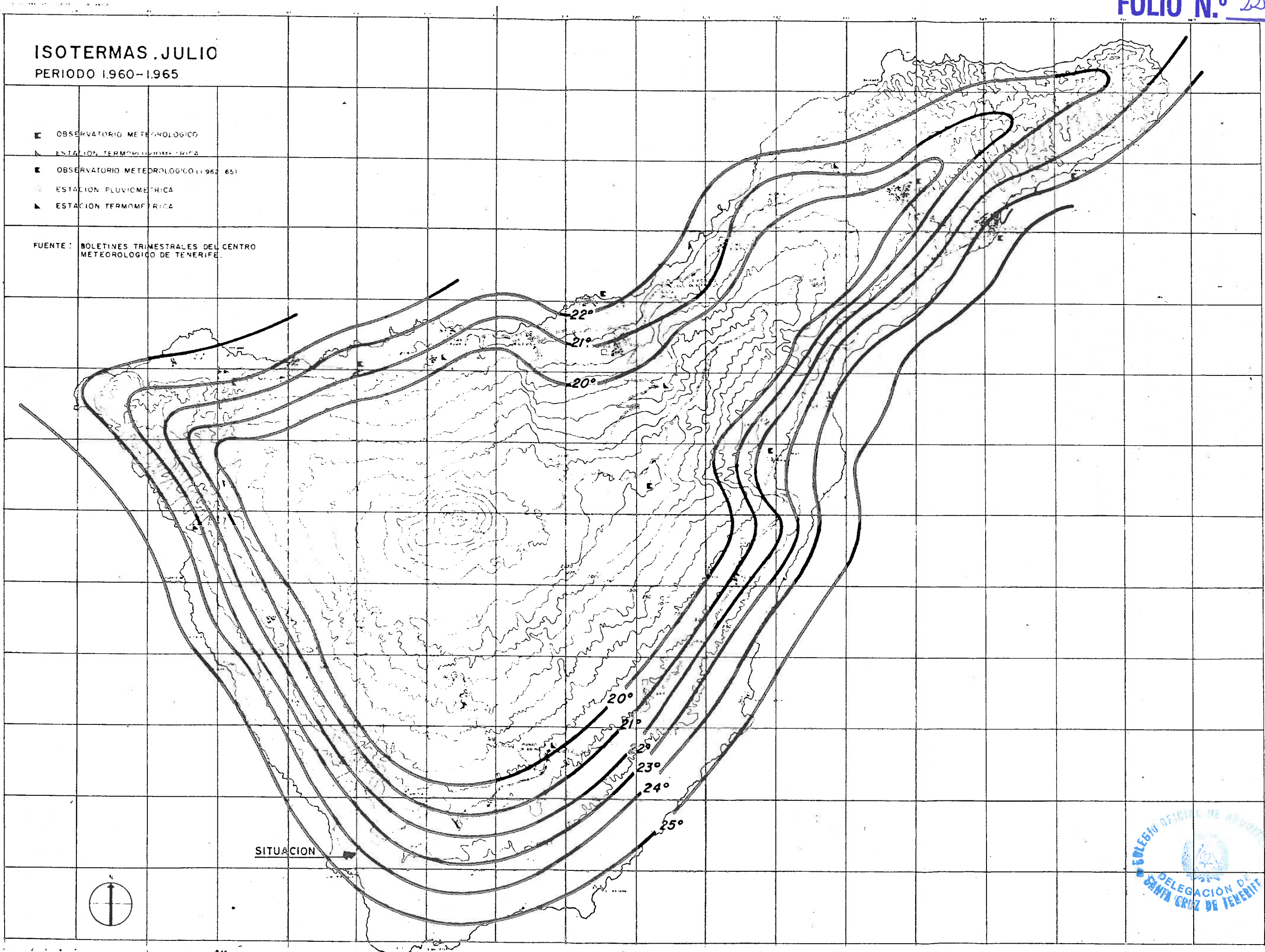


ISOTERMAS . JULIO

PERIODO 1960-1965

- OBSERVATORIO METEOROLOGICO
- ▲ ESTACION TERMOMETERICA
- OBSERVATORIO METEOROLOGICO (1962-65)
- ESTACION PLUVIOMETRICA
- ▲ ESTACION TERMOMETRICA

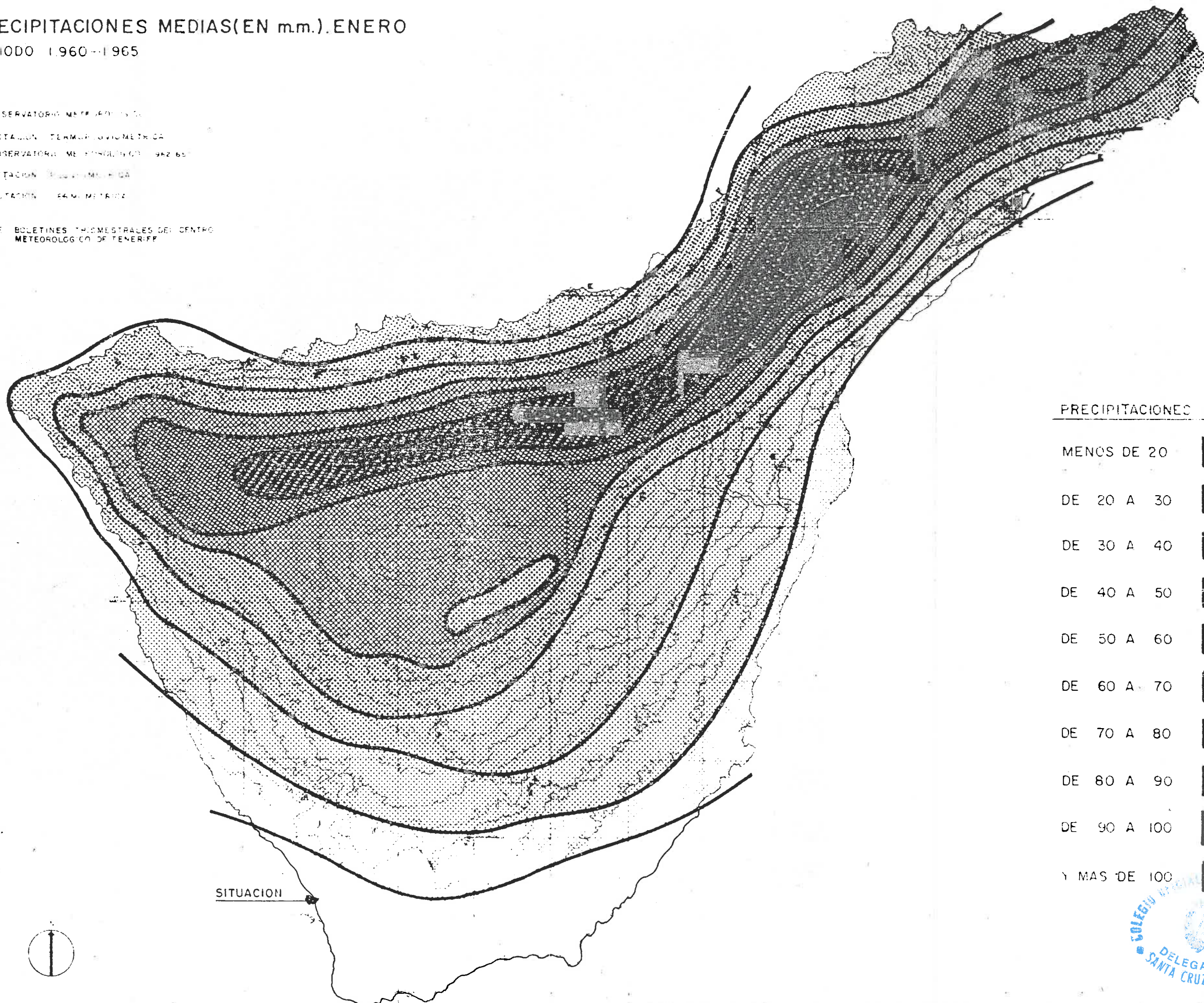
FUENTE: BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLOGICO DE TENERIFE.



PRECIPITACIONES MEDIAS (EN m.m.) ENERO
PERIODO 1960-1965

- OBSERVATORIO METEOROLÓGICO
- ▲ ESTACION TERMOPSILOMÉTRICA
- OBSERVATORIO METEOROLÓGICO 1942-65
- ▲ ESTACION PSICROMÉTRICA
- ▲ ESTACION PLUVIOMÉTRICA

FUENTE: BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLÓGICO DE TENERIFE



PRECIPITACIONES MEDIAS

MENOS DE 20	
DE 20 A 30	
DE 30 A 40	
DE 40 A 50	
DE 50 A 60	
DE 60 A 70	
DE 70 A 80	
DE 80 A 90	
DE 90 A 100	
Y MAS DE 100	

SITUACION

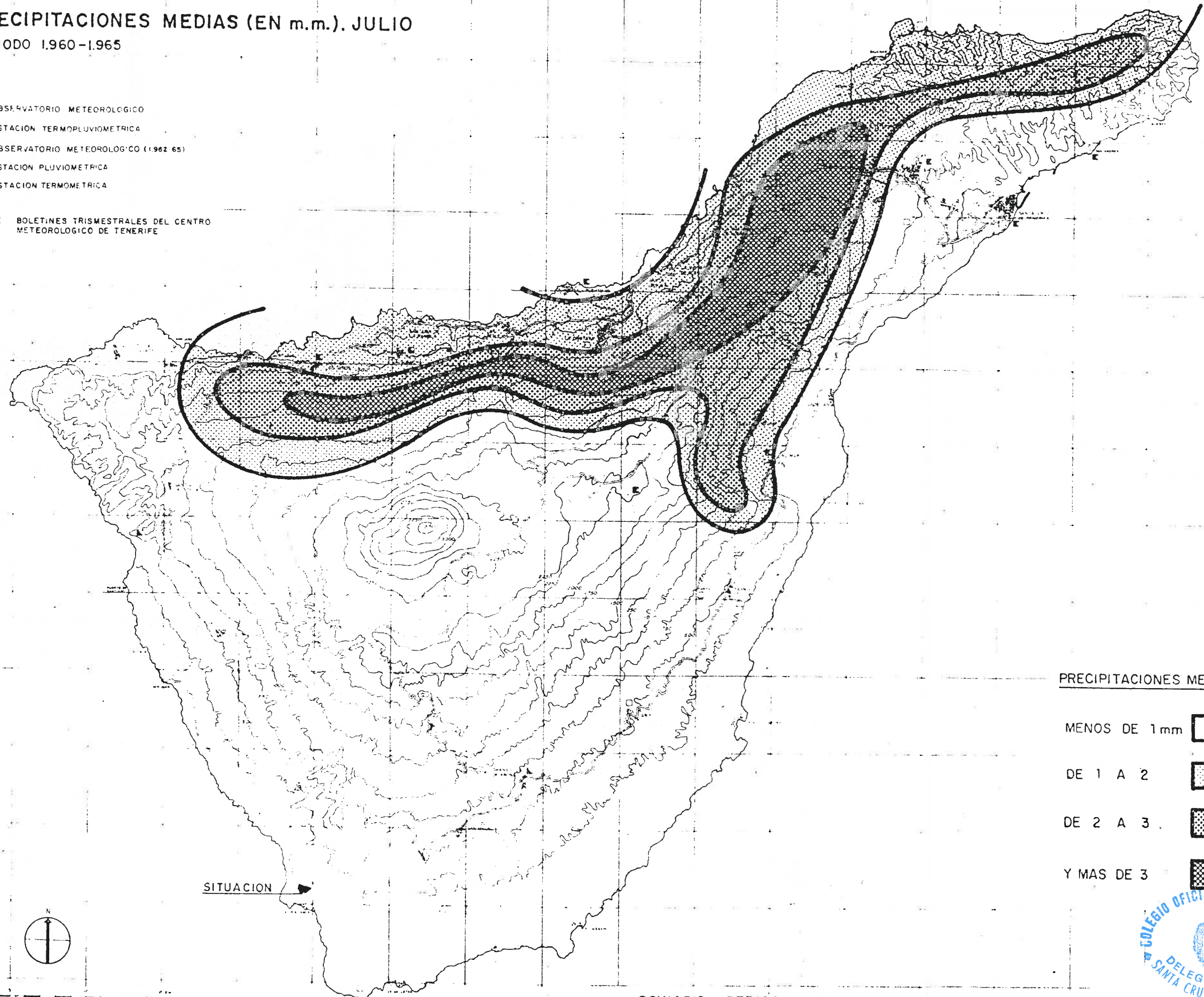


PRECIPITACIONES MEDIAS (EN m.m.). JULIO





PERIODO 1.960-1.965

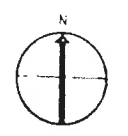
- OBSERVATORIO METEOROLOGICO
- ▣ ESTACION TERMOPLUVIOMETRICA
- ✱ OBSERVATORIO METEOROLOGICO (1.962-65)
- ESTACION PLUVIOMETRICA
- ▲ ESTACION TERMOMETRICA

FUENTE: BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLOGICO DE TENERIFE



PRECIPITACIONES MEDIAS.

- MENOS DE 1mm 
- DE 1 A 2 
- DE 2 A 3 
- Y MAS DE 3 



SITUACION →

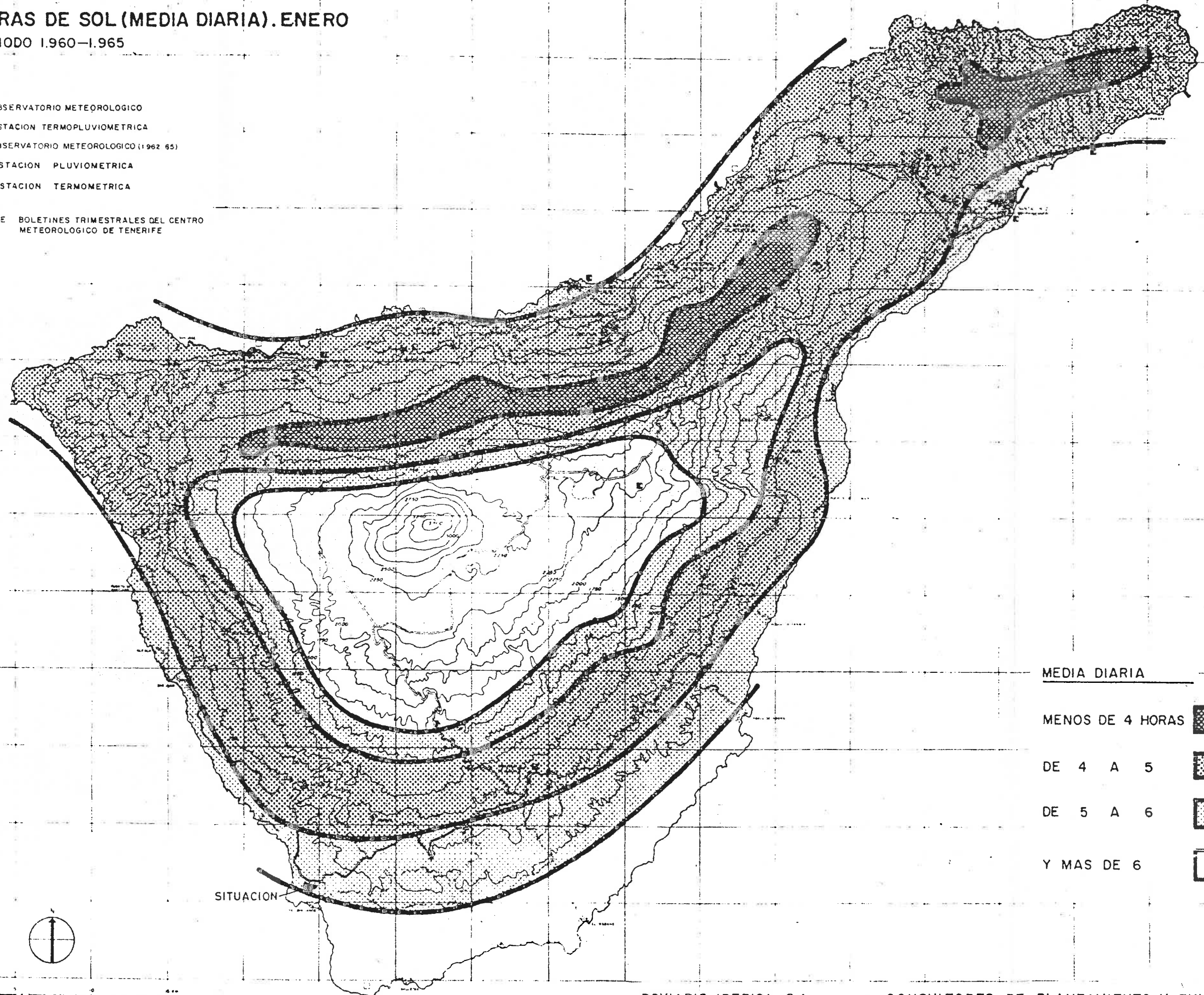


HORAS DE SOL (MEDIA DIARIA). ENERO

PERIODO 1.960-1.965

- OBSERVATORIO METEOROLOGICO
- ▣ ESTACION TERMOPLUVIOMETRICA
- OBSERVATORIO METEOROLOGICO (1.962-65)
- ESTACION PLUVIOMETRICA
- ▲ ESTACION TERMOMETRICA

FUENTE BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLOGICO DE TENERIFE



MEDIA DIARIA

- MENOS DE 4 HORAS
- DE 4 A 5
- DE 5 A 6
- Y MAS DE 6

SITUACION

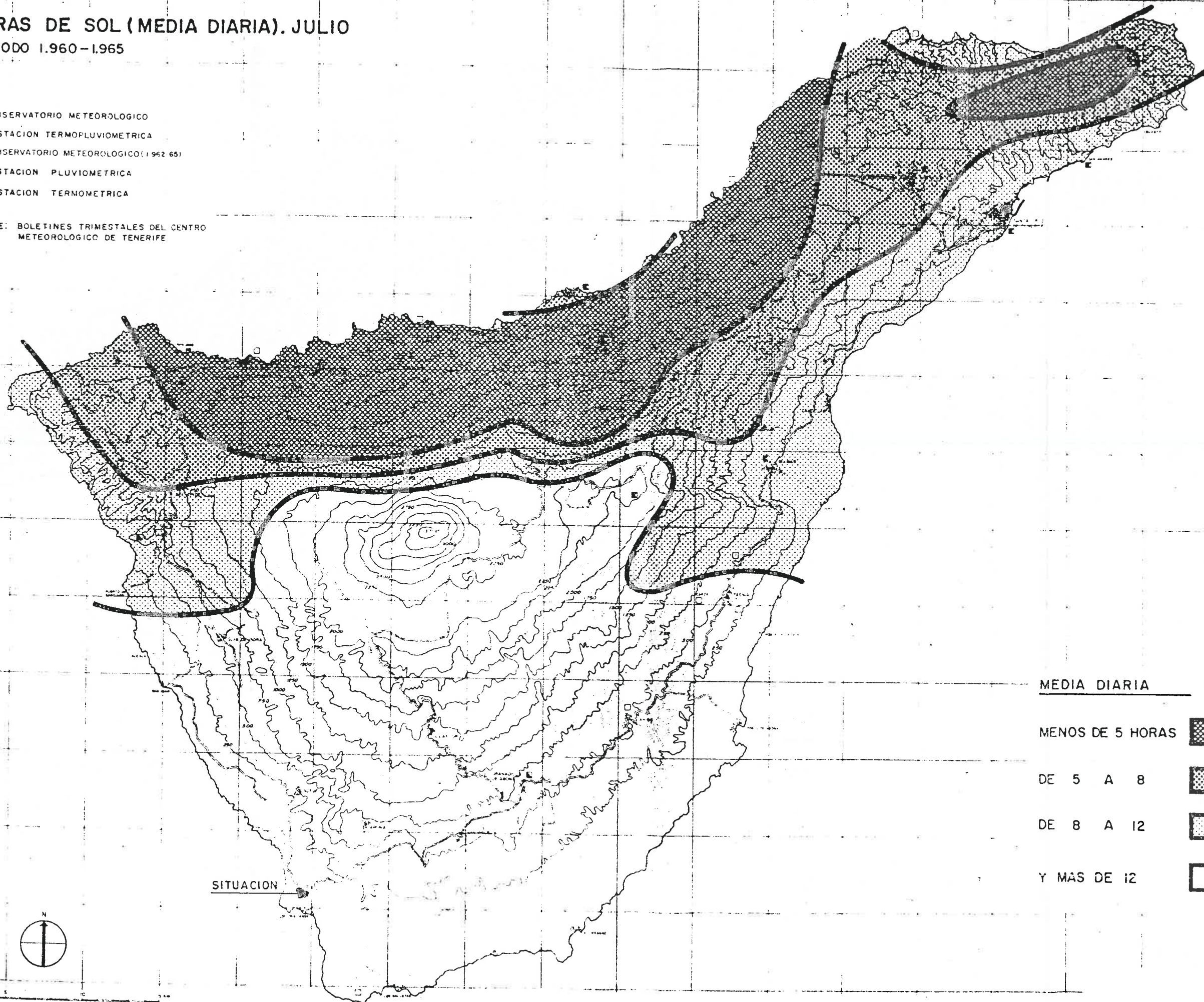


HORAS DE SOL (MEDIA DIARIA). JULIO





PERIODO 1.960-1.965

- OBSERVATORIO METEOROLOGICO
- ▣ ESTACION TERMOPLUVIOMETRICA
- ◻ OBSERVATORIO METEOROLOGICO (1.962-65)
- ESTACION PLUVIOMETRICA
- ▲ ESTACION TERMOMETRICA

FUENTE: BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLOGICO DE TENERIFE

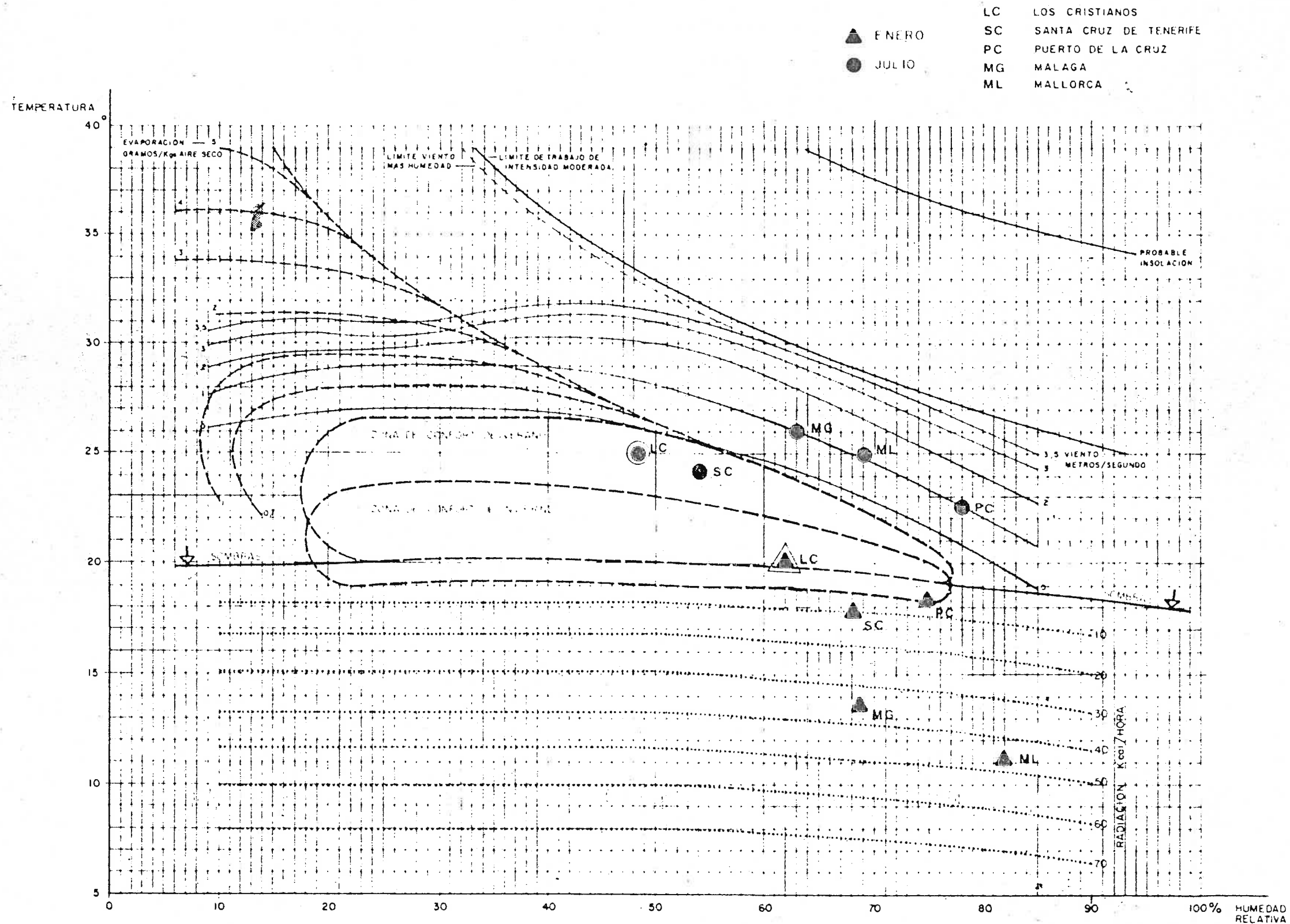


MEDIA DIARIA

- MENOS DE 5 HORAS 
- DE 5 A 8 
- DE 8 A 12 
- Y MAS DE 12 



CARTA BIOCLIMATICA

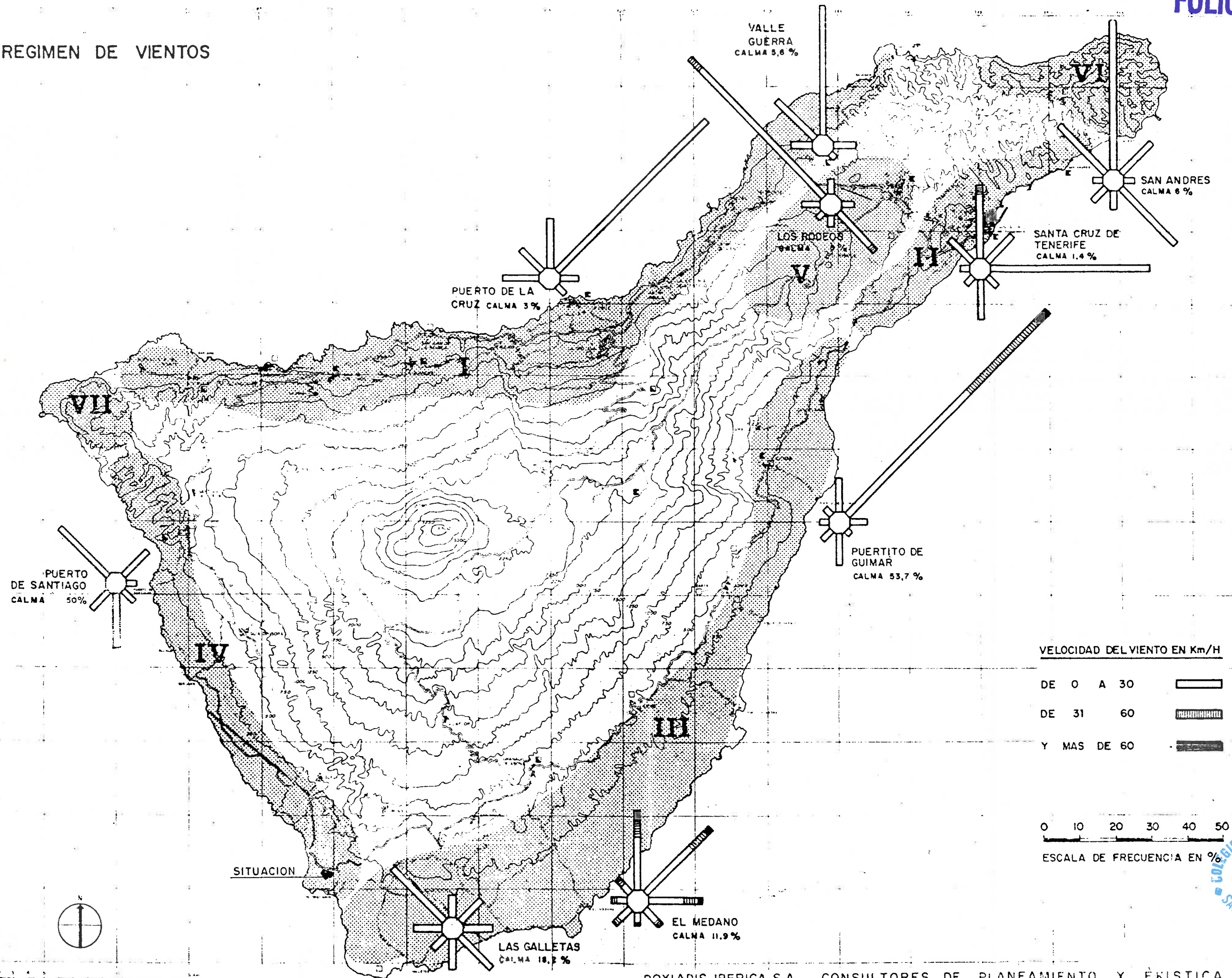


--- LIMITES DE LA ZONA DE CONFORT SI SE CUMPLEN EN LAS CIUDADES LAS CONDICIONES DE EVAPORACION INDICADAS
 ——— LIMITES DE LA ZONA DE CONFORT SI SE CUMPLEN EN LAS CIUDADES LAS CONDICIONES DE VIENTOS INDICADAS
 LIMITES DE LA ZONA DE CONFORT SI SE CUMPLEN EN LAS CIUDADES LAS CONDICIONES DE RADIACION INDICADAS

FUENTE: PLAN INSULAR DE ORDENACION URBANA DE TENERIFE

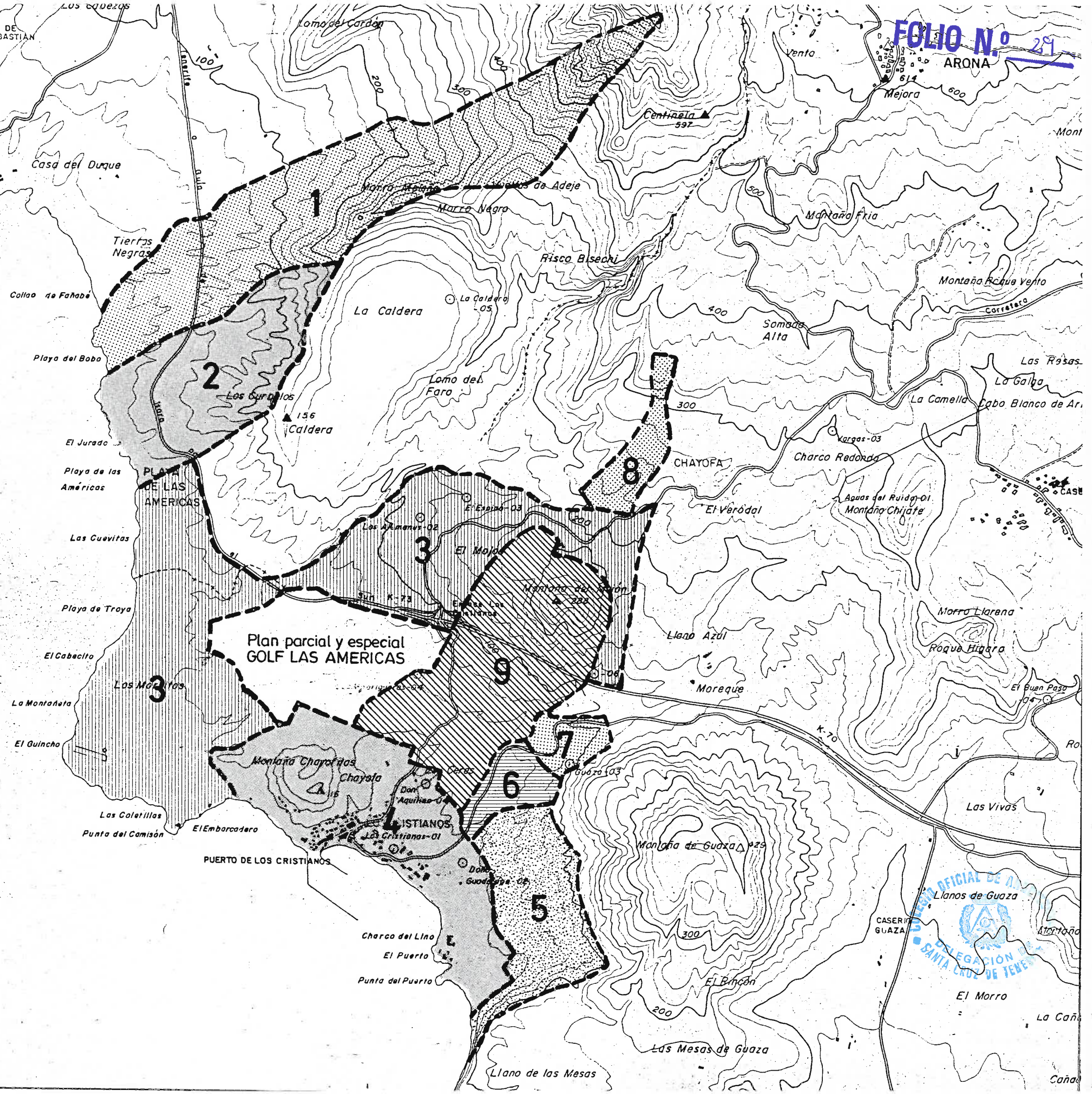


REGIMEN DE VIENTOS



PLANIFICACION

- | | |
|---------------------|------------|
| 1 TORVISCAS | APROBADO |
| 2 SAN EUGENIO | APROBADO |
| 3 LAS AMERICAS | APROBADO |
| 4 LOS CRISTIANOS | APROBADO |
| 5 RINCON LOS CRIST. | EN TRAMITE |
| 6 OASIS DEL SUR | APROBADO |
| 7 COLINAS DE GUAZA | EN TRAMITE |
| 8 CHAYOFA | APROBADO |
| 9 EL MOJON | EN TRAMITE |



T I T U L O 4
DETERMINACIONES GENERALES



TITULO 4. DETERMINACIONES GENERALES4.1. Definición

El Plan desarrolla los terrenos clasificados en el Plan General como urbanizables programados en los planos a escala 1:10.000 y los de escala 1:2.000, conjuntamente con los actualmente clasificados como urbanos, en la doble concepción de este Plan Parcial y Especial. Incluyendo los últimos una pequeña parte de los usos terciarios complementarios del Campo de golf, necesarios para su promoción, supuesta la delimitación del suelo urbano del Plan General que luego se reajusta en el texto refundido de éste, incorporando precisamente esa parte edificable del suelo urbanizable. Tal rectificación, que resulta superflua al decidir la CUMAC la interrelación de edificabilidad entre ambos suelos, establece también la consideración de suelo de espacio libre de Plan General para los terrenos que incorpora al suelo urbano, sin el apoyo de la legalidad urbanística precisa. A pesar de todo ello, este Plan así lo recoge.

Es de advertir que respecto a la propuesta inicial del Plan General se reajusta la cartografía, por su parte Sur, así como la vía de penetración, a fin de adaptarlas a la realidad del terreno, y la de servicios de la Autopista conforme el proyecto con base en el cual se ejecuta.

4.2. Desarrollo

El Plan comprende un llamado subsector del sector T3, en la versión inicial del Plan general, que en orden a sus circunstancias específicas de planeamiento y gestión, ha pasado a configurar un sector propio, según el acuerdo antes referido de la CUMAC.

4.3. Contenido del Plan

- El Plan Parcial se configura como un solo polígono a los efectos de su ejecución, sin perjuicio de su desarrollo por etapas;
- Se ajusta a las zonas y sistemas del Plan General, en la forma a continuación expuesta;
- Concreta los espacios destinados a sistemas, conforme a los índices de planeamiento correspondientes;

- Fija las alineaciones y rasantes de la red viaria y
- Regula la ordenación de la edificación.

4.4. Aprovechamiento medio

El Plan se adapta al 0,24 m²/m² fijado en el Plan general, conforme ha quedado configurado en el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de julio de 1.987, en la forma expuesta en los Cuadros de cifras que se acompañan como Anexo a esta Memoria.

4.5. Sistemas

El Plan General en su redacción inicial trata a los sistemas bajo los criterios siguientes:

- Igualación un tanto artificiosa del aprovechamiento medio de los sectores para evitar compensación entre éstos;

- No asignación de aprovechamiento cero a los sistemas sino de un aprovechamiento medio, computable en los sectores a cambio de la cesión del suelo que ocupan, si bien ofrece dificultades de que se asuma en los grandes sistemas, por las restricciones de edificabilidad zonales establecidas;

- Asignación de naturaleza pública a los sistemas generales en todo caso y a los locales salvo excepciones gravosas;

- No consideración del turismo como una actividad diferenciada, económica y socialmente, respecto al uso residencial;

- Fijación de los estándares máximos, correspondientes al uso residencial, a los sistemas y dotaciones, sin considerar el carácter esencialmente turístico de áreas como las que desarrolla este Plan.

Criterios que luego han evolucionado en la versión definitiva del planeamiento general y que este Plan ha interpretado en una concepción acorde con la legislación urbanística del Estado y el interés social del municipio de Arona.

Este Plan ha considerado en principio que los equipamientos deportivos, recreativos y comerciales en el ámbito turístico, particularmente en municipios como Arona, que han de ser de naturaleza privada, en el caso que



adquieran la importancia de un Campo de golf ,han de tener el carácter de sistemas generales privados , no susceptibles de generar aprovechamiento edificable ni dotaciones y no compensables , dada su naturaleza productiva .No obstante ,como quiera que el acuerdo de la CUMAC antes referido decide su conceptualización como zona privada del sector , si bien permitiéndolo disponer los espacios libres que requiere en el suelo urbano del plan parcial Las Américas , en los limítrofes terrenos destinados a Campo de golf ,asi lo recoge la versión definitiva de este Plan.

Ello unido a la consideración del turismo como actividad de índole terciaria , particularmente en casos como éste , en el que los usos edificatorios actúan como un complemento integral del Plan , a los efectos de su financiación . Planteamiento que asimismo , no obstante ,acepta los índices de planeamiento del uso residencial , como resulta de los cuadros de cifras del Anexo de esta Memoria .

4.6.Cesiones

Los suelos destinados al viario del Plan se consideran de cesión obligatoria y gratuita y así mismo los espacios libres públicos .No así los suelos que tuvieran el carácter de viario interior de parcela o de conjunto de éstas en régimen de comunidad jurídica.

Igualmente lo son los 12 m2 de equipamiento cultural y docente por 100 m2 de edificación

La cesión relativa al aprovechamiento medio, queda referida en el epígrafe 2.4.

4.7.Zonas

El Plan establece en sus Ordenanzas un aprovechamiento cuya intensidad se gradúa conforme el límite global edificable fijado por el General , en las cuatro áreas que comprende , dentro de las que se disponen las diferentes zonas determinadas en el Plan General.



adquieran la importancia de un Campo de golf ,han de tener el carácter de sistemas generales privados , no susceptibles de generar aprovechamiento edificable ni dotaciones y no compensables , dada su naturaleza productiva .No obstante ,como quiera que el acuerdo de la CUMAC antes referido decide su conceptualización como zona privada del sector , si bien permitiéndolo disponer los espacios libres que requiere en el suelo urbano del plan parcial Las Américas , en los limitrofes terrenos destinados a Campo de golf ,asi lo recoge la versión definitiva de este Plan.

Ello unido a la consideración del turismo como actividad de índole terciaria , particularmente en casos como éste , en el que los usos edificatorios actúan como un complemento integral del Plan , a los efectos de su financiación . Planteamiento que asimismo , no obstante , acepta los índices de planeamiento del uso residencial , como resulta de los cuadros de cifras del Anexo de esta Memoria .

4.6.Cesiones

Los suelos destinados al viario del Plan se consideran de cesión obligatoria y gratuita y así mismo los espacios libres públicos .No así los suelos que tuvieran el carácter de viario interior de parcela o de conjunto de éstas en régimen de comunidad jurídica.

Igualmente lo son los 12 m² de equipamiento cultural y docente por 100 m² de edificación (Artículos 13.2 y 84.3.L.S.).

El Ayuntamiento ha dispuesto la cesión de una parcela de equipamiento deportivo , cuya superficie equivale a los 8 m² por 100 de edificación establecidos en el Anexo R.P.

4.7.Zonas

El Plan establece en sus Ordenanzas un aprovechamiento cuya intensidad se gradúa conforme el límite global edificable fijado por el General , en las cuatro áreas que comprende , dentro de las que se disponen las diferentes zonas determinadas en el Plan General.

La zonificación del Plan establece, conforme este criterio, las condiciones de edificabilidad -cuantificadas en usos y volúmenes- así como las superficies, pudiendo éstas a su vez reajustar su situación en el terreno, al redactar el proyecto del Campo de golf.

Las zonas-tipo de la ordenación son las determinadas en el Plan general: las casas aisladas (4), agrupación de casas (7) y casas aterrazadas (8), y los bloques aislados (5) este último en el uso hotelero .

Por lo que se refiere al Campo de golf, este Plan Adaptado, sobre la base de su inicial carácter de equipo privado, que el acuerdo de la CUMAC en cierto modo restituye, adopta los términos de éste, considerándolo como zona deportiva privada.

4.8. Aparcamientos

El Plan se adapta a lo dispuesto en los artículos 7 y 12 del Anexo R.P., fijando aparcamientos cada 100 m² edificados, que se disponen un 50% como máximo en espacios públicos, y el resto 50% en el interior de las parcelas privadas según exigen las Ordenanzas. Concretamente, se sitúan 770 aparcamientos en el sistema viario y 890 en el interior de parcelas, estas últimas incrementadas en las zonas de edificación aislada conforme las normas modificadas recientemente por el Ayuntamiento de Arona.



TITULO 5
EL PLAN



TITULO 5. EL PLAN

CAPITULO 5.1. TERRITORIO

5.1.1. Situación

Como se señala en el plano de la página siguiente, la finca está situada en el Municipio de Arona, y sus terrenos son la prolongación natural de Playa de Las Américas 3ª Fase, hasta el límite con la Carretera General del Sur C-822.

5.1.2. Superficie y límite

La finca objeto del presente estudio tiene una superficie de 81,91 Has.

Su límite Norte, situado entre la cota 60 y 90, es la Carretera General del Sur C-822, y el límite Sur y Oeste, el Plan Parcial Playa de Las Américas 3ª Fase.

El límite Este coincide con el límite Oeste del Plan Parcial "El Mojón".

La finca en conjunto está enmarcada físicamente, por lo que sus límites son inconfundibles.

5.1.3. Estado actual

En el plano de la página siguiente se muestra el estado actual topográfico de los terrenos objeto del presente Plan. Como puede apreciarse, su forma es irregular, con una dimensión máxima en sentido longitudinal y en dirección paralela a la costa, de unos 1.350 mts., y en sentido transversal de unos 800 mts. El desnivel del terreno va de la cota +30 hasta la cota +90 sobre el nivel del mar.

5.1.4. Edificación

De las edificaciones existentes en el terreno destaca la casa de dos plantas, antigua vivienda donde residía el expropiatario de la finca, con dos salones anexos de una sola planta. En el lindero Este y en las inmediaciones de la edificación reseñada existe una edificación de una planta y en la parte central del lindero Sur otra edificación igualmente de una planta.



P.P. LAS AMERICAS
3ª FASE

CARRETERA GENERAL DEL SUR
C-822

Sup. total=819.170m²

P.P. LAS AMERICAS
3ª FASE

P.P. EL MOJÓN

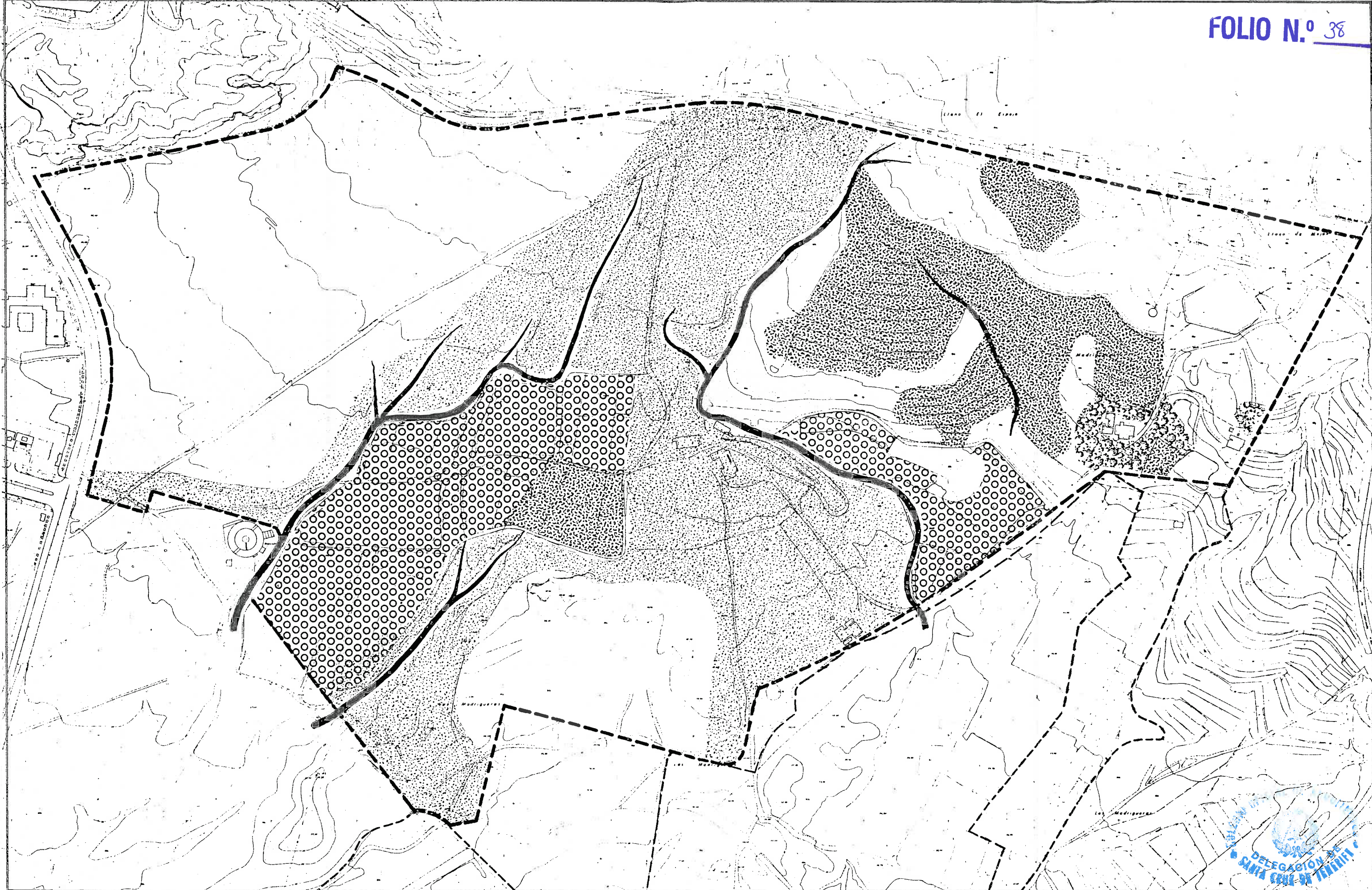
P.P. LOS CRISTIANOS

- LEYENDA**
- Limite de parcela
 - - - Limite de plan parcial y especial
 - - - Limite de suelo urbano

Plan parcial y especial GOLF "LAS AMERICAS"

ESTADO ACTUAL Aspectos jurídicos





LEYENDA - - - - Limite de parcela
 - - - - Limite de plan

- | | | | |
|--|----------------|--|----------------------|
| | plataneras | | barranqueras |
| | tierra vegetal | | vegetación autóctona |
| | palmeras | | tóva volcánica |

Plan parcial y especial GOLF "LAS AMERICAS"

ESTADO ACTUAL Aspectos físicos



5.1.5. Vegetación

En el plano adjunto se han señalado las distintas formaciones vegetales, todas ellas de porte bajo, subdesértico, consistentes en manchas de candelabros, tabaibas, cardonales y valos.

Se reseñan los bancales de plataneras existentes en varias zonas y la concentración de palmeras junto a la casa antes citada.

5.1.6. Suelo

Como se muestra en el plano ya citado y la documentación fotográfica adjunta, el suelo del Plan está formado en su mayor parte por toba volcánica, mezclada con areniscas, excepto donde existen unos bacanales de piedra seca con aportaciones de tierra vegetal.

La nota más relevante del terreno es el contraste entre las dos zonas antes mencionadas, que le da un valor paisajístico peculiar.

5.1.7. Comunicaciones

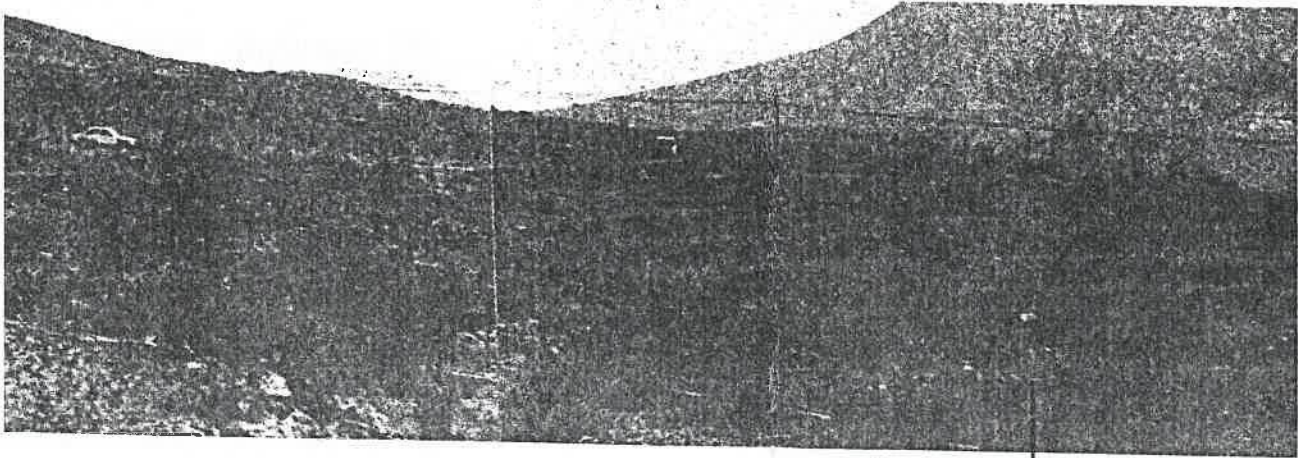
En el plano adjunto al 4.2.2. se ha destacado la Carretera General del Sur C-822 de Santa Cruz de Tenerife a Guía de Isora, que limita el Plan por el Norte, la vía de acceso a Los Cristianos incorporada dentro del el Plan de El Mojón, y la Vía del Plan Parcial Playa de Las Américas 3ª Fase, que pasa a ser el límite del Plan por Poniente.

Por otro lado, cabe reseñar la vía existente que discurre desde el acceso actual de Los Cristianos a la antigua vivienda.

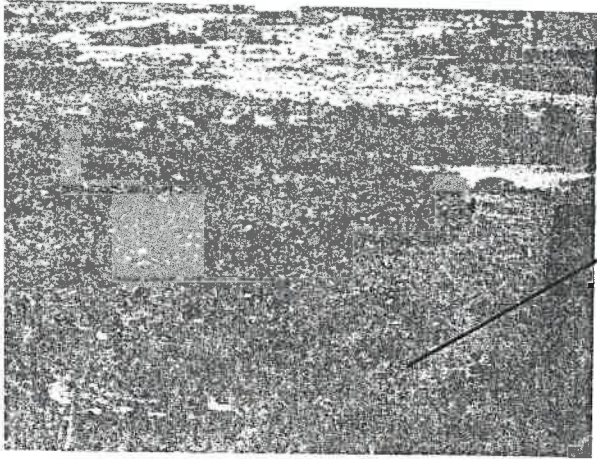
5.1.8. Energía

El área del Plan está atravesada transversalmente y de forma ramificada por una línea de alta tensión de 66 Kw de la UNELCO, cuyo trazado se refleja en el plano de estado actual antes citado, si bien en la fecha de redacción de este Plan Adaptado se procede a su desviación, sustituyéndola por una línea subterránea dispuesta por el espacio libre público que bordea el Campo de golf por Poniente.

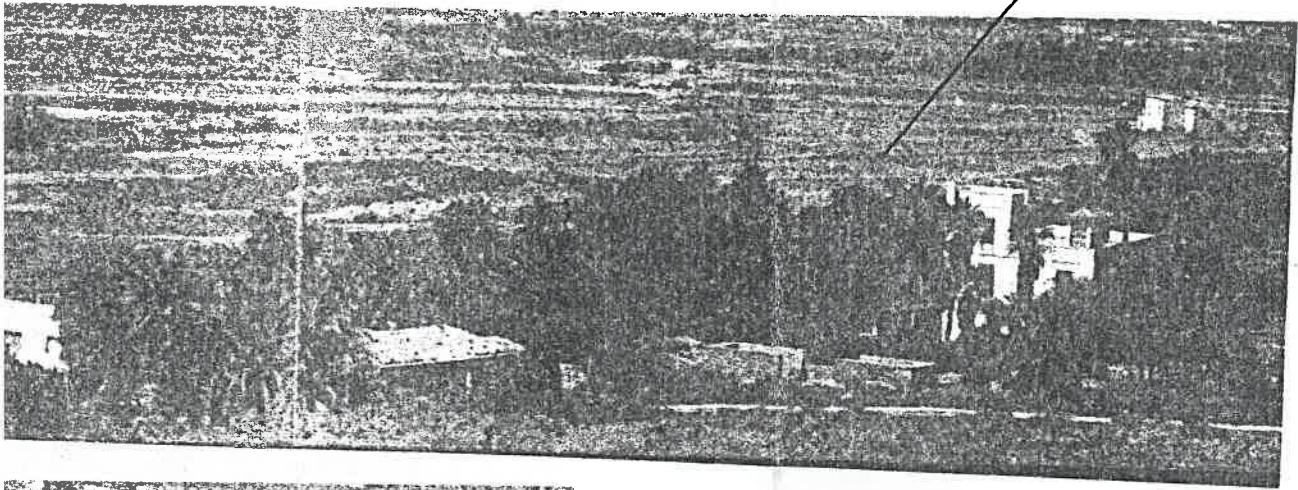




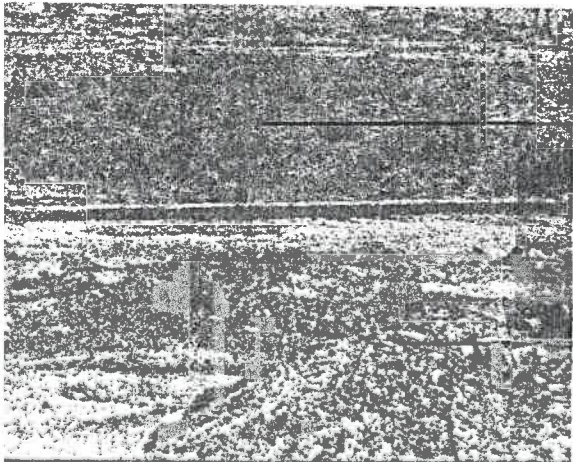
VEGETACION AUTOCTONA



PALMERAS



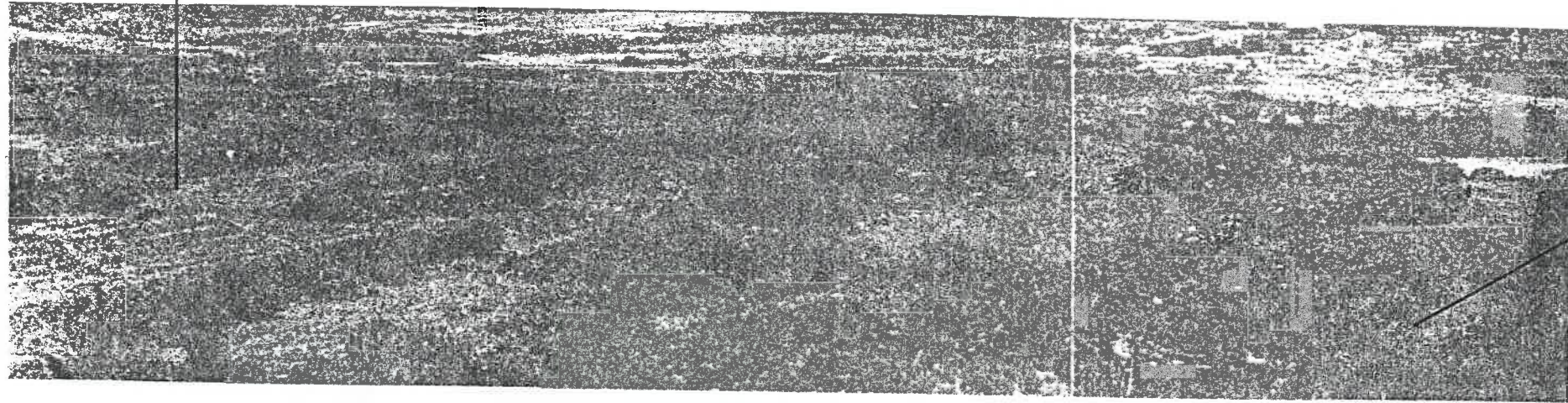
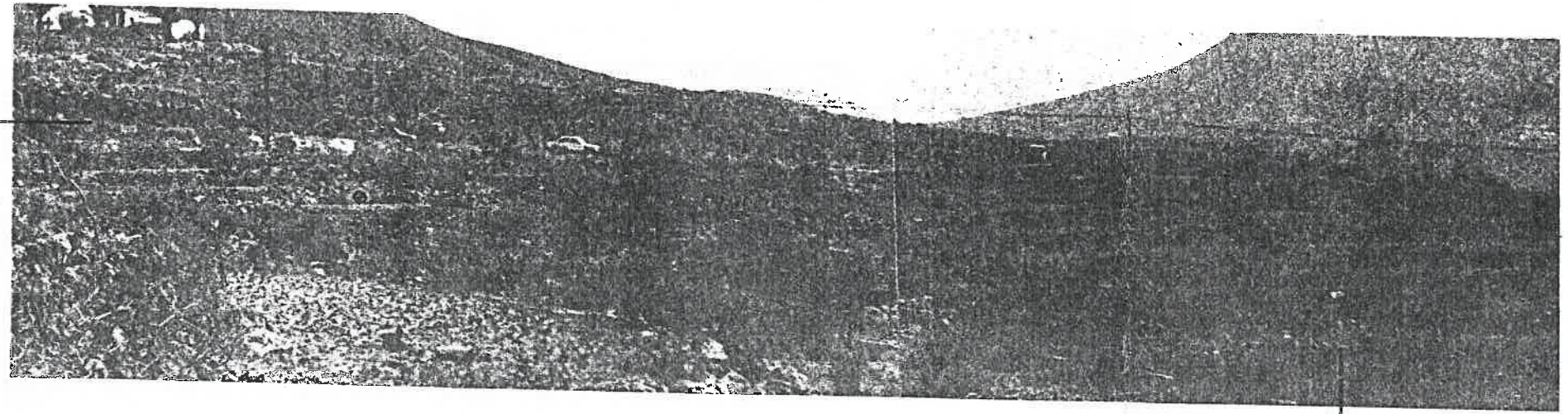
VEGETACION AUTOCTONA



TOBA VOLCANICA

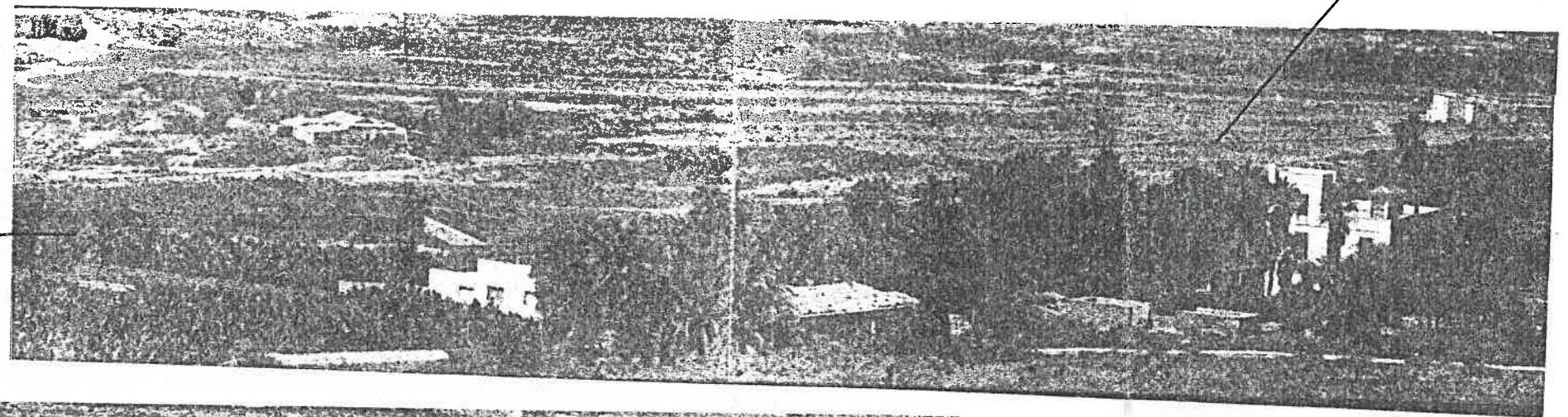


TIERRA VEGETAL



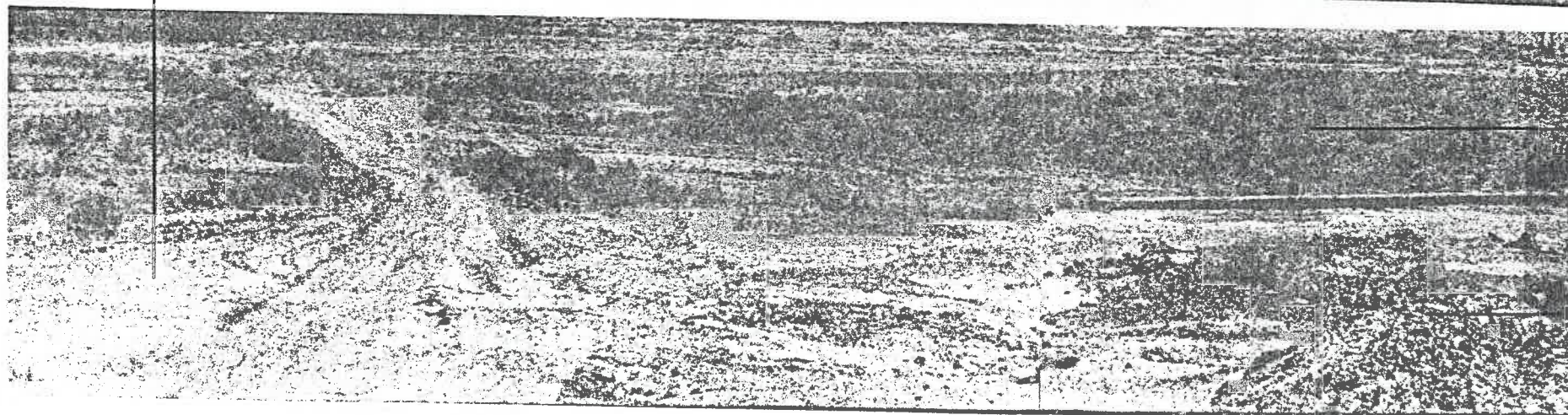
VEGETACION AUTOCTONA

PALMERAS



PLATANERAS

TOBA VOLCANICA



VEGETACION AUTOCTONA

TOBA VOLCANICA



5.1.9. Teléfonos

Por el lado Norte del Plan, y dentro de los límites del mismo, discurre una línea de la C.T.N.E.

5.1.10. Agua

Según se señala en el plano citado, por el interior del Plan discurre la red de agua de 400 mm. de diámetro que abastece el Plan parcial Playa de Las Américas 3ª Fase.

5.1.11. Depuradora

Asimismo, según se refleja en el plano citado, en el límite Surcoeste se encuentra la Depuradora que da servicio a Playa de Las Américas y cuya agua depurada se pretende utilizar para el riego del futuro Campo de golf.

5.1.12. Estanques

Por su entidad se señala el estanque situado al Nordeste del Plan, al igual que uno de inferiores dimensiones, ubicado en las inmediaciones del anteriormente citado.

5.1.13. Relieve

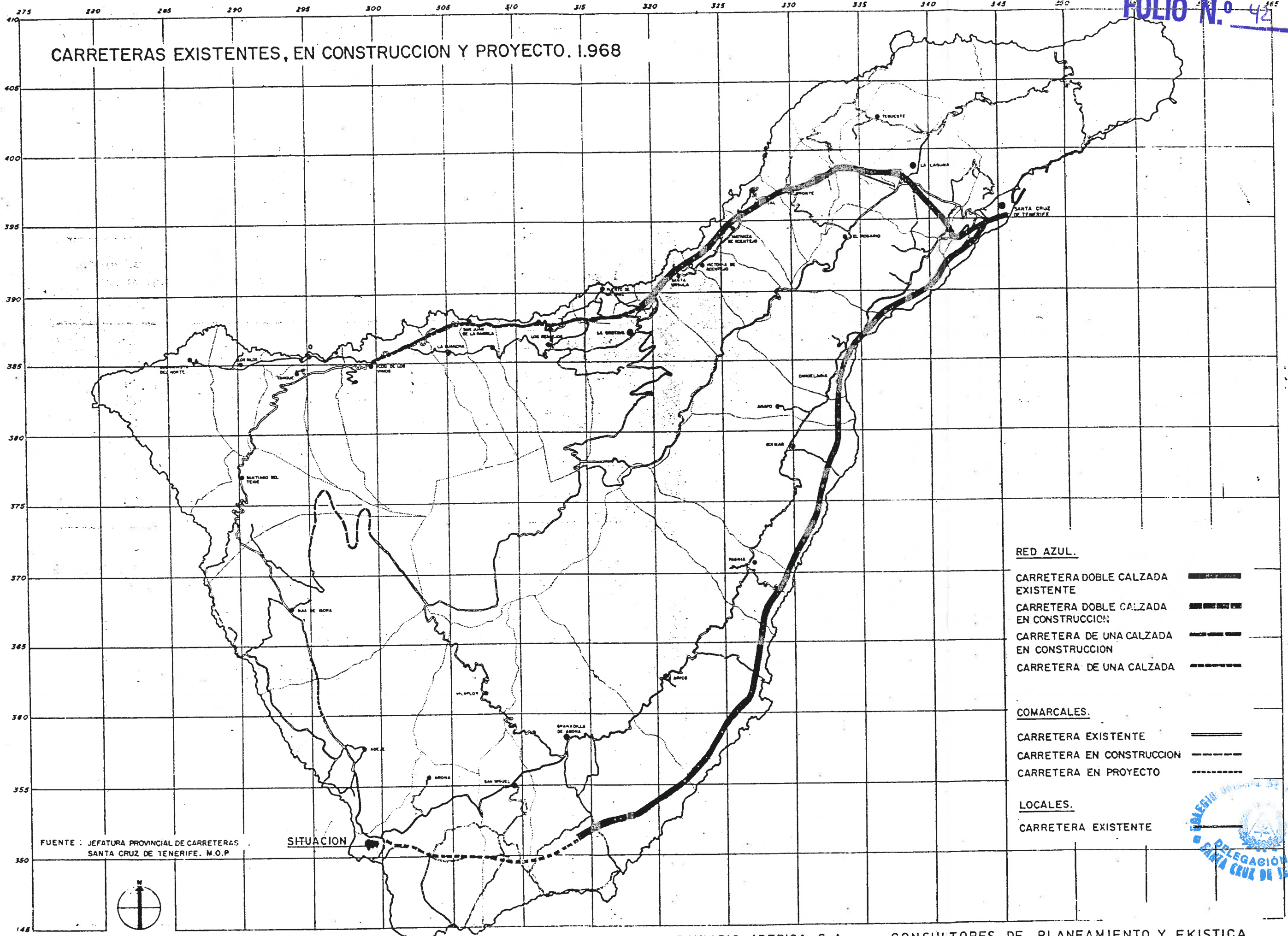
Constituye el mismo uno de los determinantes más decisivos para el desarrollo del Plan, que sirve a su vez de base para la realización del Campo de golf.

5.1.14. Hipsometría

Como se señala en el plano de la página siguiente, el terreno se eleva de Sur a Norte con una pendiente muy suave y de carácter uniforme, del orden de un 5%, en los dos tercios de la superficie del Plan, y en la zona restante, situada al Nordeste, con una pendiente que aumenta hasta un 10% por medio de bancales.

Según se indica en el plano, la cota 30 corresponde a la zona más baja del Plan, elevándose en la zona más llana hasta la cota 65. La zona de máxima pendiente va desde la cota 65 hasta la 90.





CARRETERAS EXISTENTES, EN CONSTRUCCION Y PROYECTO. 1.968

FUENTE : JEFATURA PROVINCIAL DE CARRETERAS SANTA CRUZ DE TENERIFE. M.O.P

SITUACION

- RED AZUL.**
- CARRETERA DOBLE CALZADA EXISTENTE
 - CARRETERA DOBLE CALZADA EN CONSTRUCCION
 - CARRETERA DE UNA CALZADA EN CONSTRUCCION
 - CARRETERA DE UNA CALZADA
- COMARCALES.**
- CARRETERA EXISTENTE
 - CARRETERA EN CONSTRUCCION
 - CARRETERA EN PROYECTO
- LOCALES.**
- CARRETERA EXISTENTE



5.1.15. Paisaje

En la documentación fotográfica adjunta de la página siguiente, principalmente se resalta lo siguiente:

Paisaje al Norte, en el que destacan al fondo las Montañas de "Guaza" y "El Mojón".

Paisaje al Este, en que se aprecian los bancales de piedra seca semiderruidos.

Paisaje al Suroeste, en el que se domina la mayor parte de la finca objeto de estudio, con la zona de Playa de Las Américas 3ª Fase al fondo, y parte de la montaña "Chayofita".

Paisaje al Oeste, en el que destaca la vía de acceso a Playa de Las Américas 3ª Fase y panorámica hasta el mar de todo el complejo de Playa de Las Américas.

Paisaje al Noroeste, en el que se denomina toda la zona llana del Plan, con el fondo de la zona de la Caldera y el Roque del Conde.

CAPITULO 5.2. CONDICIONANTES5.2.1. Referencia

Tiene el carácter de determinantes del planeamiento urbanístico, la integración del Campo de golf con el área planificada de "Las Américas" y en menor grado con la de "Los Cristianos", así como su situación respecto al Plan Parcial "El Mojón".

Esta determinación se hace más patente en dos puntos:

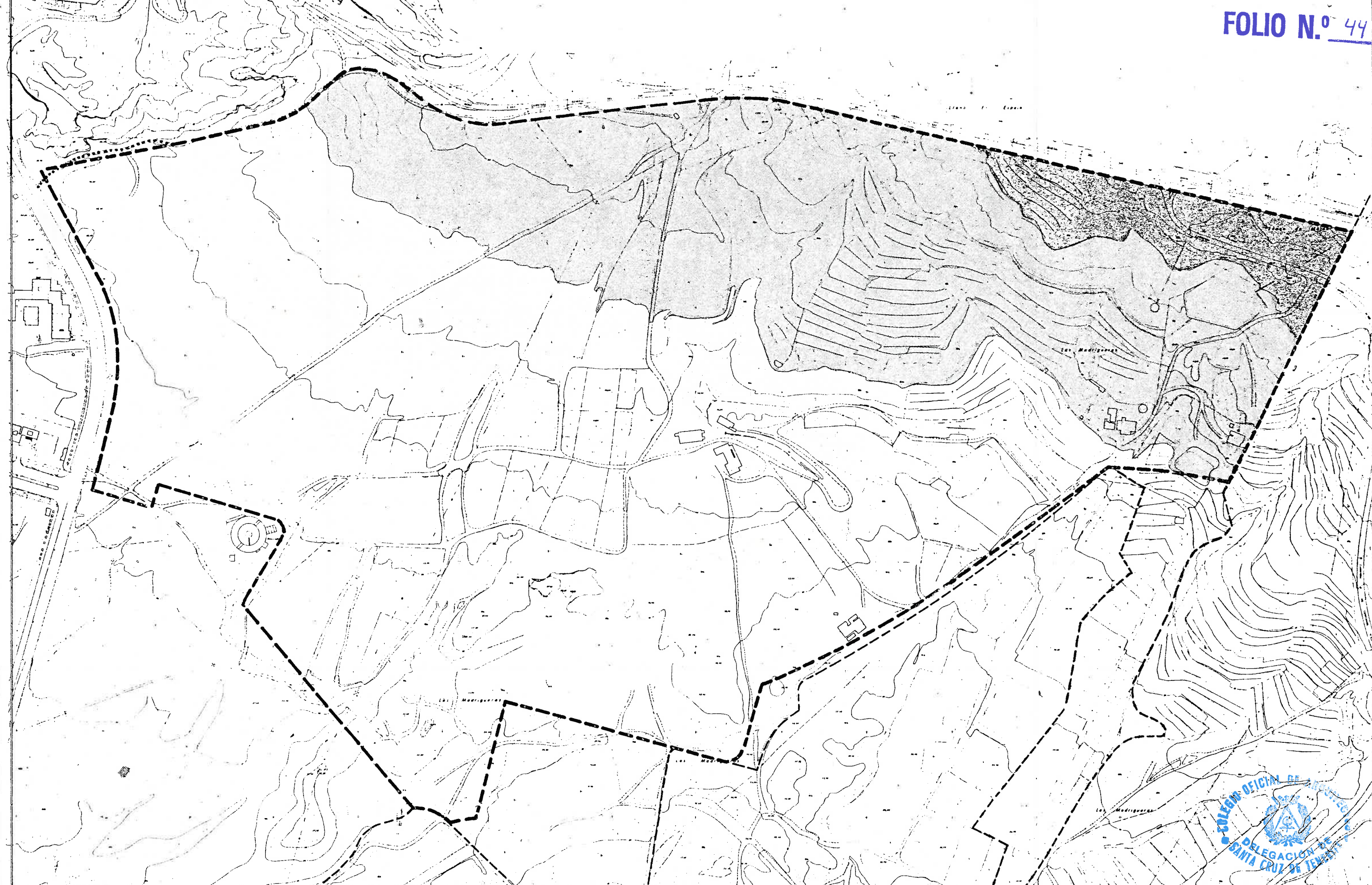
- a) Condicionamientos de infraestructura
- b) Condicionamientos del contexto urbano.

5.2.2. Infraestructura




Como puede observarse en el plano de la página siguiente, el Campo de golf "Las Américas" es una fase más del planeamiento de Playa de Las Américas, integrándose con "Los Cristianos" y "El Mojón" en las directrices definidas en el Plan General de Arona para este Área.

En el plano citado se refleja claramente cual es la posición del territorio objeto de estudio por este Plan, respecto al entorno más inmediato, y la repercusión de la infraestructura existente sobre la suya. En relación con lo expuesto, los condicionantes básicos son los siguientes:



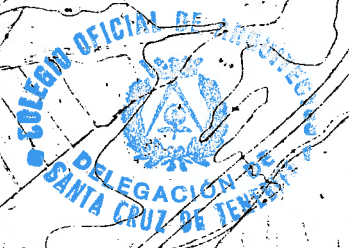


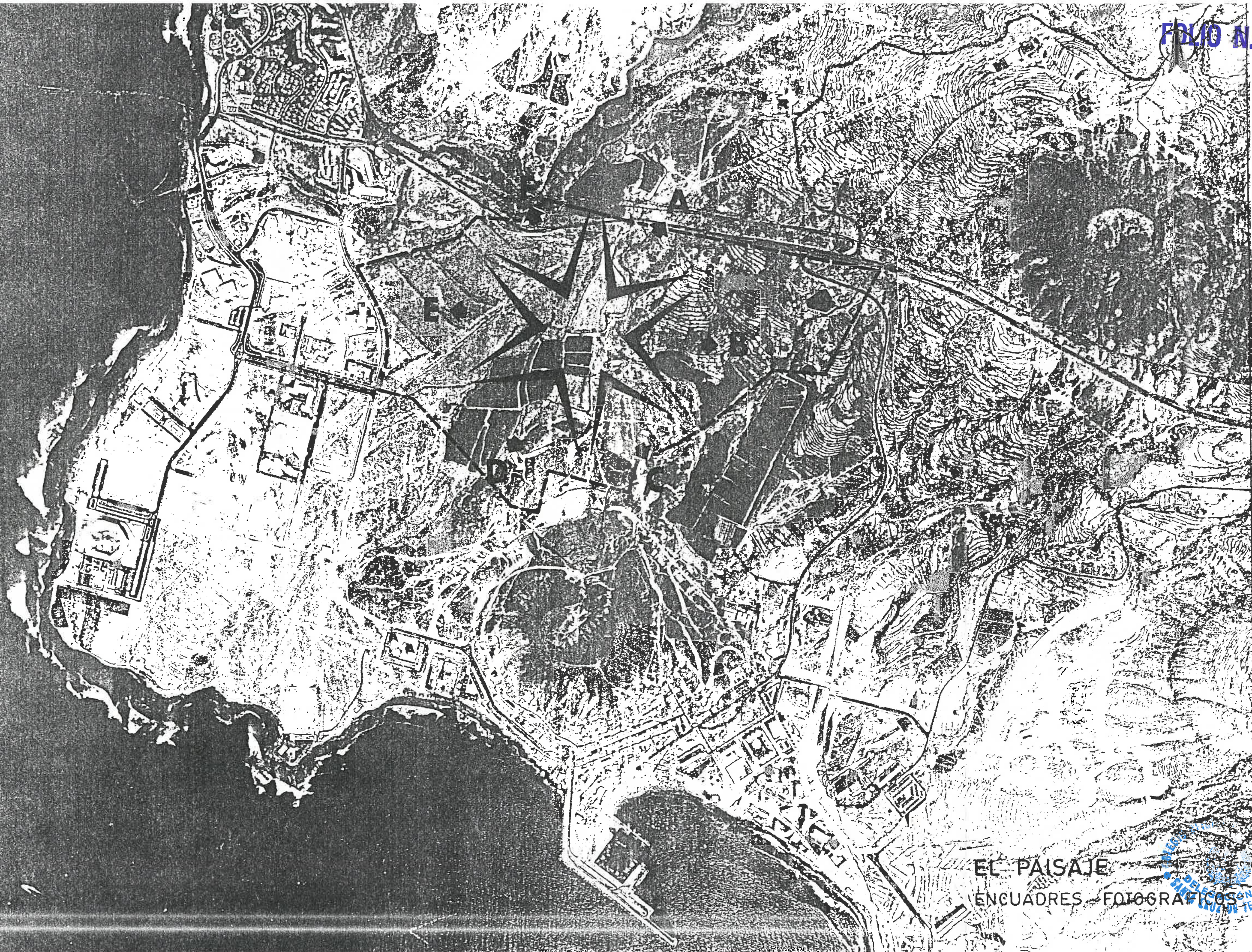
LEYENDA - - - - Limite de parcela
 - - - - Limite de plan

 de cota 25 a 50
 de cota 50 a 75
 de cota 75 a 100

Plan parcial y especial GOLF "LAS AMERICAS"

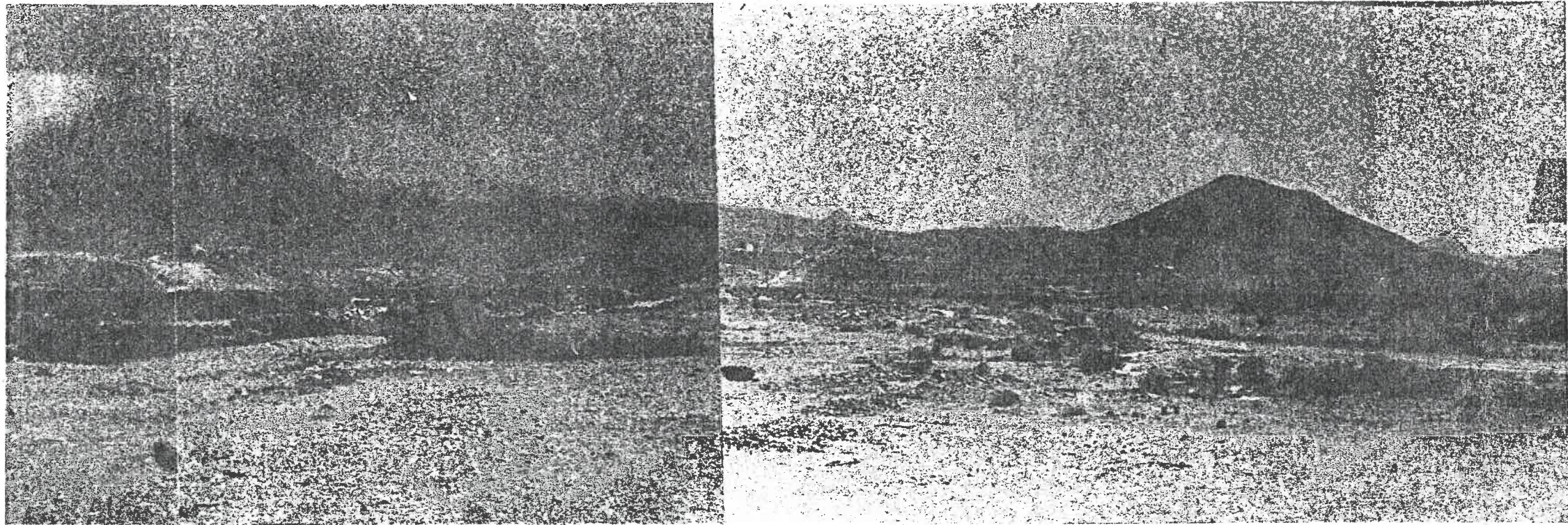
HIPSOMETRIA



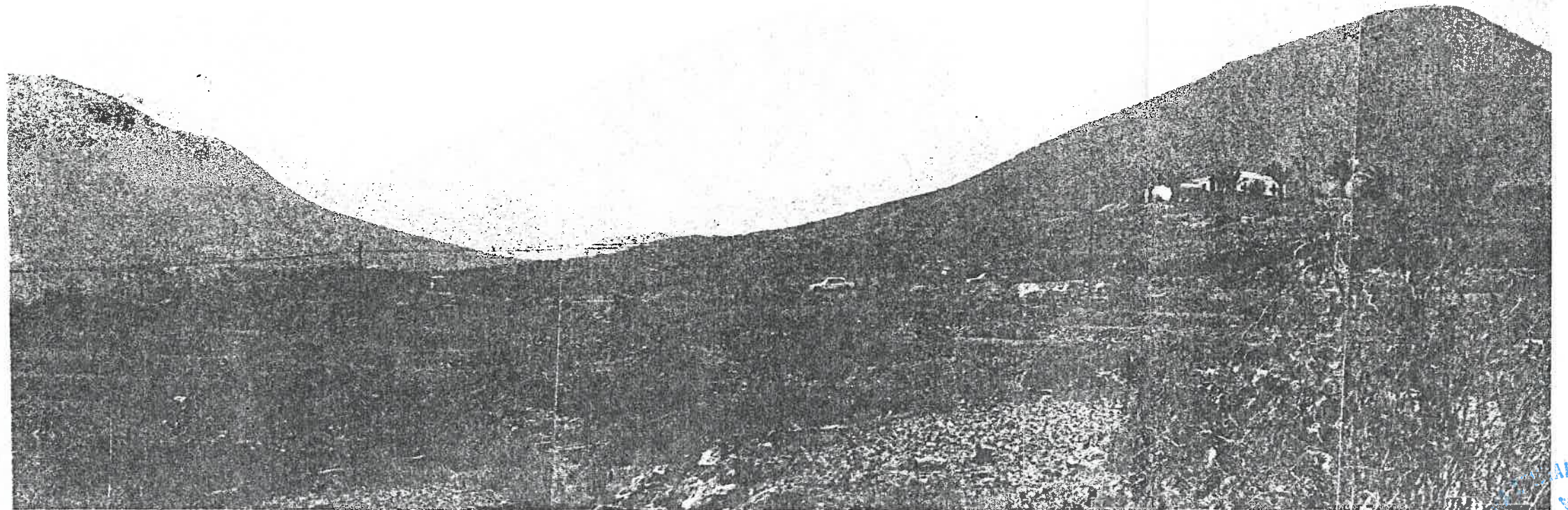


EL PAISAJE
ENCUADRES FOTOGRAFICOS





A al Norte



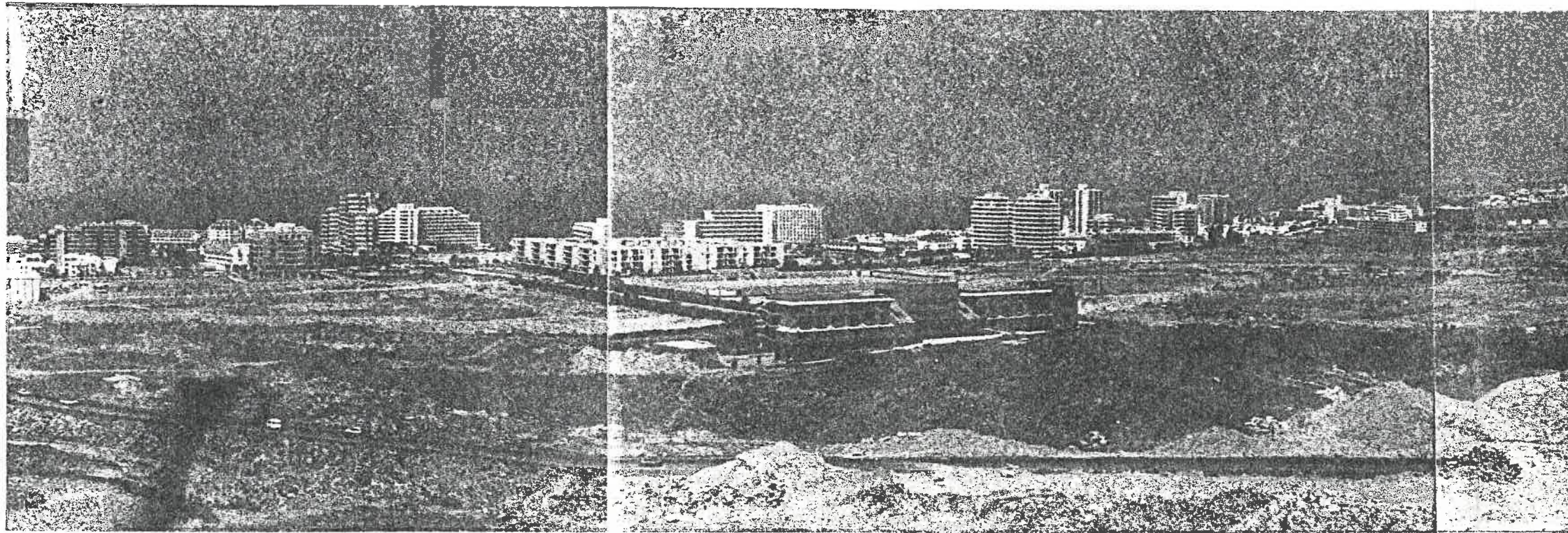
B al Este



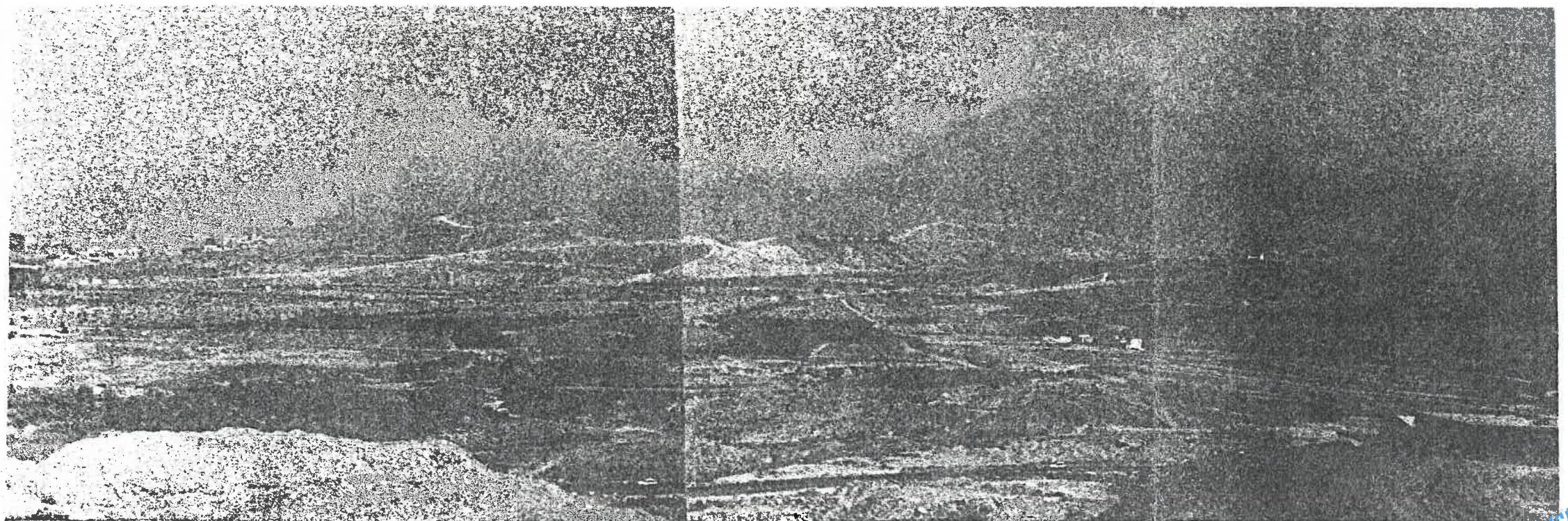
C al Sureste



D al Suroeste



E al Oeste



F al Noroeste

- a) Prolongación de la Autopista del Sur, actualmente en fase de realización hasta "Torviscas", y cuya continuación seguirá el trazado de la actual carretera del Sur C-822 por su límite Norte.
- b) Nuevo acceso a Los Cristianos, obra ya ejecutada y que constituye el actual enlace.
- c) Vía exterior del Plan Parcial de Las Américas que limita el área por el Suroeste.
- d) Vía de enlace que comunica la Vía de Penetración a Los Cristianos con la Vía de Las Palmeras del Plan Parcial 3º Fase, que limita el área por el Sur, prevista en el Plan General.
- e) Featonales de interconexión con el Plan Parcial de "El Mojón".
- f) Vía de acceso del Plan Parcial Las Américas 3º Fase, que se une por medio de un nudo con la zona alta del citado Plan, sirviendo al mismo tiempo de conexión con la Vía de Penetración al área interior del Campo de golf, que limita la zona de estudio por el Oeste.

5.2.3. Contexto urbano.

Dentro del marco urbanístico que configura el Plan, se disponen cuatro áreas de edificación integradas en su entorno, cuyos parámetros, recogidos en los Cuadros que completan esta Memoria, se enmarcan en unas condiciones de edificabilidad caracterizadas por su baja intensidad y altura, con alojamientos turísticos de distinta índole, completándose el área central con un conjunto hotelero en el que se integra la residencia para jugadores en conexión con la Casa club.





LEYENDA

	Limite de parcela		Depuradora		Pista asfaltada
	Limite de plan parcial y especial		Estanques		Carreteras y vías
	Red de agua potable φ 400 mm.		Construcciones 2 plantas		
	Red de alta tension anterior aerea		Construcciones 1 planta		
	Red de alta tension actual enterrada		Ruinas		
	Red telefono				

Plan parcial y especial GOLF "LAS AMERICAS"
CONDICIONANTES INFRAESTRUCTURA

Doctor Arquitecto Rubens Henriquez Hernandez Abril 1990 Escala 1:2000 Hoja nº 5

CAPITULO 5.3. LA ORDENACIONEpígrafe 5.3.1. Análisis de soluciones5.3.1.1. Estudio previo

En el plano adjunto se reseña la propuesta previa elevada a la Comisión Provincial de Urbanismo, en octubre de 1.984, de la que son de resaltar las justificaciones expuestas por su autor:

- Limitaciones funcionales de la solución contenida en el Plan Parcial 3º Fase de Playa de Las Américas, dificultades topográficas de la misma, y desenfoque comercial de las instalaciones del Golf en forma independiente.

- Nueva concepción del Campo de golf, no como un mero complemento de la urbanización, sino como parte de un conjunto concebido y explotado de forma integral.

-Referencia de experiencias en este sentido en otras áreas turísticas.

-Oportunidad coyuntural de replantear el enmarque urbanístico del Golf, con motivo de la redacción del nuevo Plan General.

-Ubicación del Golf en el excepcional suelo comprendido entre las Autopista, Playa de Las Américas y Los Cristianos.

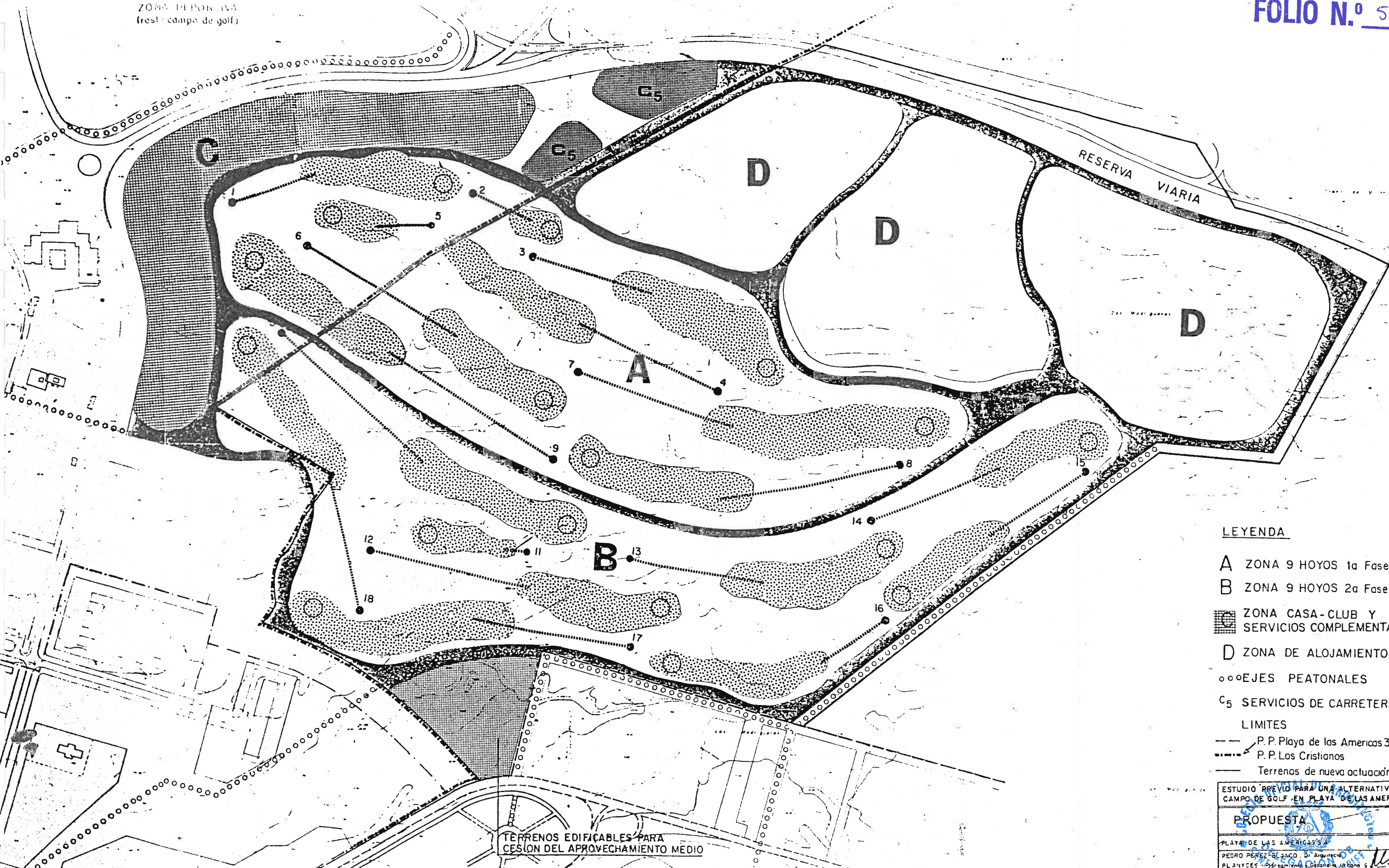
-Modificación del acceso a Playa de Las Américas anteriormente previsto.

-Programación de un Campo de golf de 45 Ha junto a una unidad turística integrada, con un conjunto de unidades de alojamiento con un total de 100.000 m2. techo.

-Disposición del Golf en los terrenos de menor pendiente y de las zonas de alojamiento en las de mayor pendiente, junto a la carretera general.

-Situación de la Casa club y servicios complementarios en el suelo actualmente incluido en el Plan Playa de Las Américas.





- LEYENDA**
- A ZONA 9 HOYOS 1a Fase
 - B ZONA 9 HOYOS 2a Fase
 - C5 ZONA CASA-CLUB Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
 - D ZONA DE ALOJAMIENTO
 - o-o-o EJES PEATONALES
 - C5 SERVICIOS DE CARRETERA
 - LIMITES
 - - - P.P. Playa de las Americas 3ª fase
 - · - · - P.P. Los Cristianos
 - Terrenos de nueva actuación

ESTUDIO PREVIO PARA UNA ALTERNATIVA DE CAMPO DE GOLF EN PLAYA DE LAS AMERICAS

PROPUESTA 2

PLAYA DE LAS AMERICAS S.A.

PEDRO PEREZ BLANCO, Dr. Arquitecto

PLANYCES - Urbanismo y Desarrollo Urbano S.L. MADRID

TERRENOS EDIFICABLES PARA
CESION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

EYÉNDIA

Plan parcial y especial GOLF "LAS AMERICAS"

Plano de Informacion (Estudio previo) **PLANTA GENERAL**

Doctor Arquitecto Rubens Henriquez Hernandez Abril 1.990 Escala 1:4.000 Hoja Nº 6

5.3.1.2. Primera alternativa

En un primer estudio de la propuesta inicial se constató la conveniencia de situar la Casa club y el hotel residencia característico de este tipo de instalaciones, en la parte central de los terrenos, dadas las ventajas de situación y topográficas ofrecidas.

Por otra parte, el análisis detallado del terreno condujo a desligar de la zona edificable una parte destinada a viviendas turísticas (villas) de alto nivel, en sitio estratégico por sus vistas y separación del ruido de la carretera.

5.3.1.3. Segunda alternativa

Finalmente se llegó a la propuesta base de este Plan, expuesta anteriormente en la Memoria, y en la que la edificación se distribuye en orden a los siguientes condicionamientos:

- óptima situación de visibilidad y aislamiento del ruido de la carretera.
- graduación del suelo destinado a estos fines, integrando en el Campo un área principal, sin perjuicio de las condiciones ambientales de éste.
- privacidad de las zonas, evitando tráfico de través.

El Campo, a su vez, mantiene su adaptación a la topografía y elementos naturales del terreno, con unos rincones en los que una topografía más acusada le da mayor variedad ambiental.

Como un elemento importante de la ordenación, se dispone un área de arbolado con el carácter de espacio libre público, circunvalando el campo.

5.3.1.4. El Plan inicial

Como antecedente inmediato a este Plan Parcial y Especial Adaptado, el tramitado inicialmente responde a sus mismos condicionantes básicos, con las necesarias modificaciones y reajustes a que hace referencia el epígrafe 2.5.



Epígrafe 5.3.2. La propuesta5.3.2.1. Criterios

Este Campo de golf se integra en un Plan del que forman parte las edificaciones complementarias necesarias para lograr su promoción y mantenimiento. Ahora bien, su concepción fundamental se basa en que, sin perjuicio de su naturaleza urbanística de zona privada, tiene un carácter de equipamiento deportivo vinculado a todo el conjunto de Playa de Las Américas, especialmente a sus nuevas áreas de expansión, de aquí que el protagonismo urbanístico se conceda al propio Campo, concebido como un área verde unitaria, que sirva además como elemento de atracción visual del conjunto. Las edificaciones se sitúan, dentro del criterio general expuesto, en los sitios más adecuados, tanto las viviendas turísticas de alto nivel, como el conjunto de hoteles y los apartamentos turísticos.

La Casa club se dispone en un lugar estratégico por su cota y situación, y en sus inmediaciones se proyecta la salida de los hoyos 1 y 10 y los greens del 9 y 10.

El Campo, con una superficie holgada, tendrá un recorrido de características deportivamente idóneas, procurando en su trazado una diversidad de ambientes, adaptados al terreno y a las peculiaridades de la zona en que se ubica.

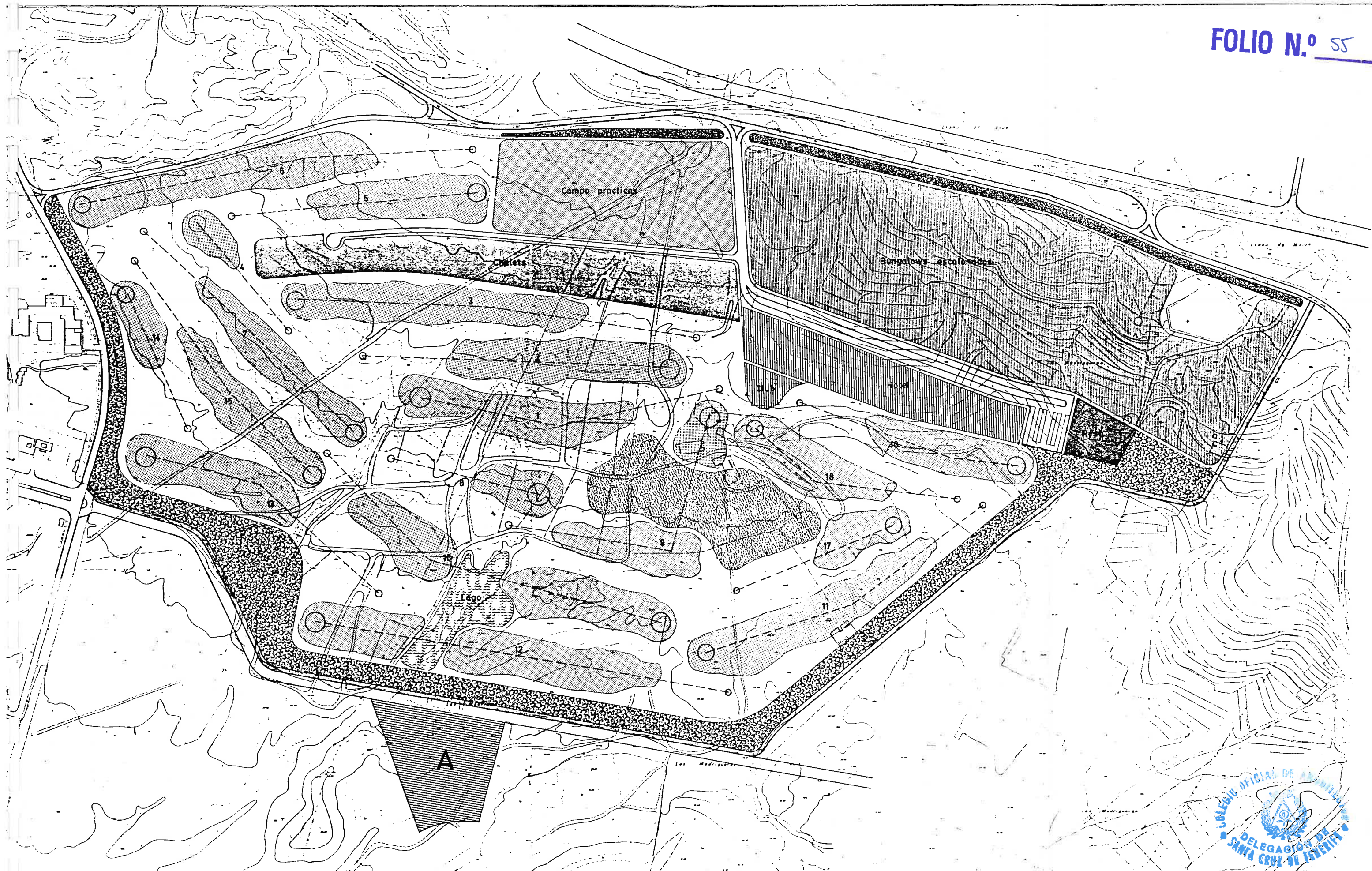
Los terrenos que comprende la totalidad del Plan forman un anfiteatro de pendiente suave, cuya ordenación permitirá, tanto una visión de éste desde las áreas edificadas como desde la parte alta del Campo, destacando en este aspecto la situación referida de la Casa club.

Se entiende que el trazado del Golf tiene carácter indicativo.

5.3.2.2. Vistas panorámicas

En el plano de la página siguiente se ha introducido un gráfico de valoración en el que

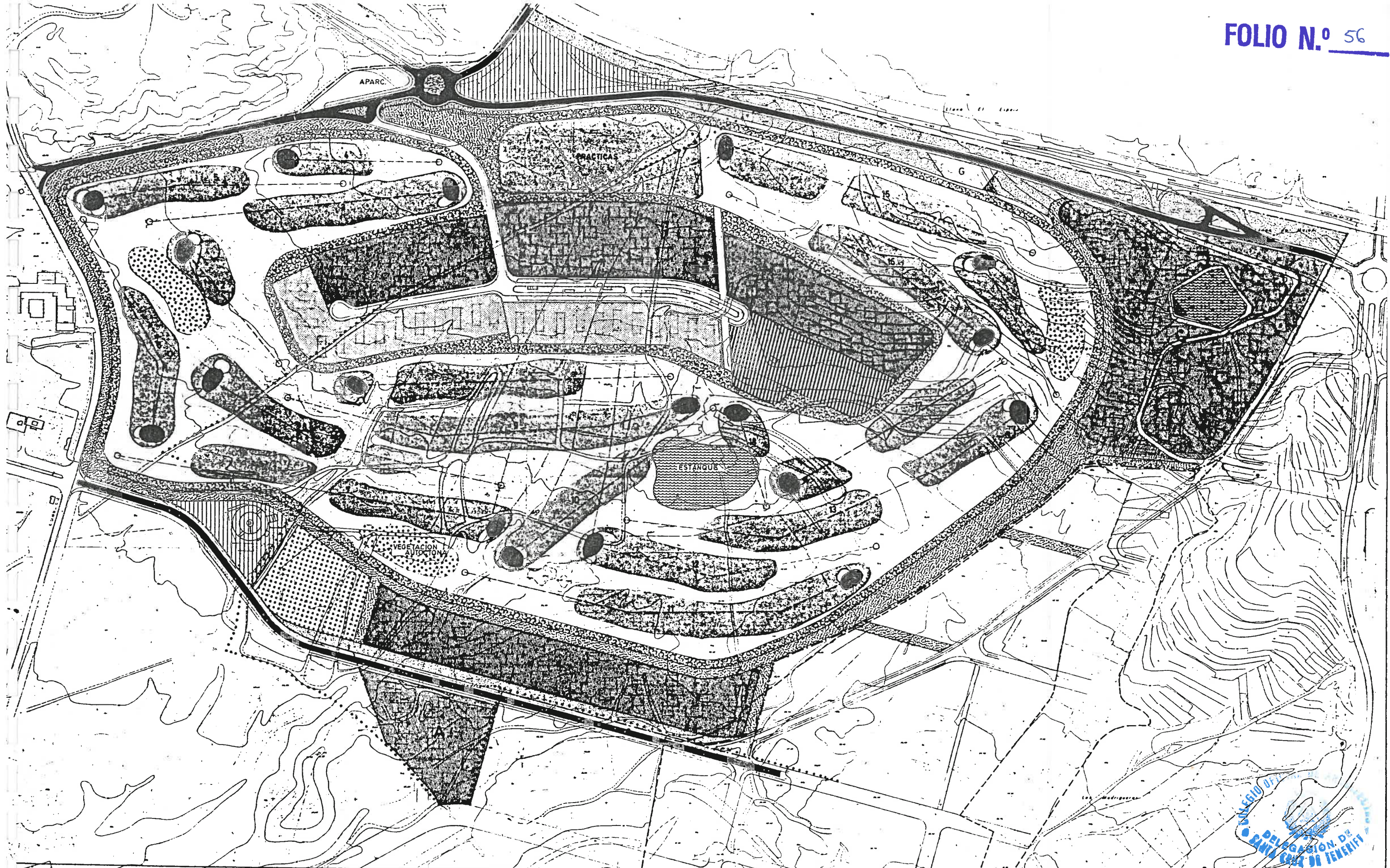




LEYENDA

	Espacios libres	A 10% aprovechamiento
	Protección ruidos	
	Campos de golf	
	Calles de juego	
	Vegetación autóctona	

Plan parcial CAMPO DE GOLF "LAS AMERICAS"
 Plano de Avance (Primera alternativa) **PLANTA GENERAL**
 Doctor Arquitecto Rubens Henriquez-Hernandez Abril 1990 Escala 1:4 000 Hoja N.º 7



LEENDA

—	Limite de parcela	▬	Viarío sistemas generales	▨	Hotels y club
- - -	Limite de plan parcial y especial	▬	Viarío plan parcial	▨	Bungalows y apartamentos
.....	Limite suelo urbano	▬	Viarío interior parcela	▨	Chalets
G	Gasolinera	▬	Pedonales	▨	Equipo
		A	10 % aprovechamiento	▨	Servicios
				▨	Áreas libres protección
				▨	Áreas libres públicas
				▨	Áreas libres privadas

Plan parcial y especial GOLF "LAS AMERICAS"

Plano de Avance (Segunda alternativa) PLANTA GENERAL

se reflejan los siguientes índices:

- zona de vistas abiertas ilimitadas del entorno
- zona de vistas interiores

5.3.2.3.Descripción del conjunto

La solución sale de la premisa expuesta de situar en el área central una zona de hoteles (tipo 5) con una de apartamentos turísticos (tipo 7) y una de viviendas (tipo 4), así como su respectivo equipamiento, todo situado en el lugar de mejores condiciones respecto al conjunto del Campo de golf, en distinguida posición de visibilidad, orientación y aislamiento del ruido.

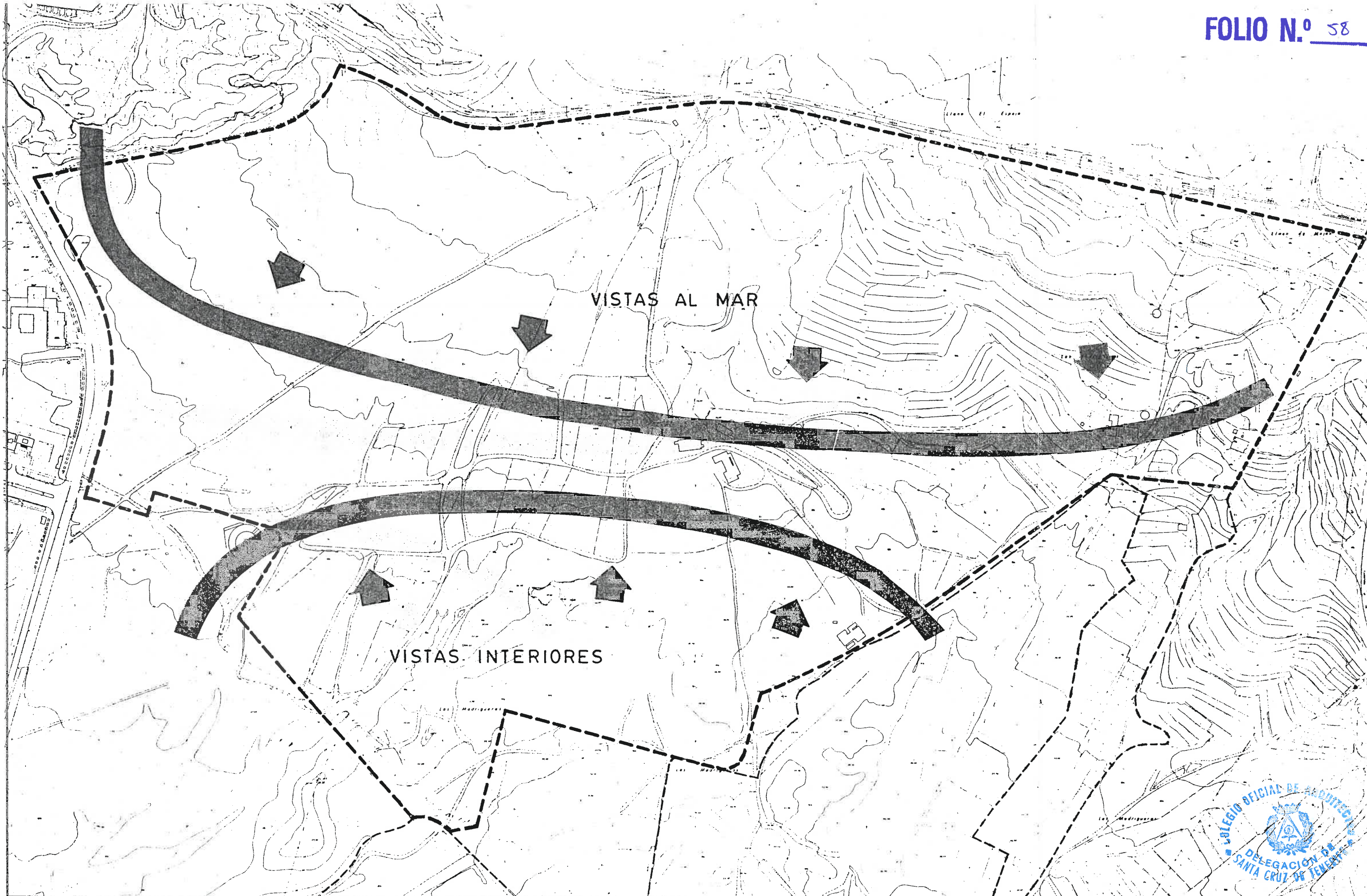
En la parte más alta, hacia el Naciente en mayor contacto con la Autopista y con un acceso sin problemas de tráfico de través, se sitúa el área Nordeste, con una zona de apartamentos turísticos (tipo 8) con equipamiento.

Una tercera zona de apartamentos turísticos (tipo 7) (se dispone en el área Sur, que si bien tiene que resolver lateralmente la orientación, está sin embargo en buen contacto visual con el Campo; y una zona alargada que contempla las dos últimas referidas, situada entre ellas (tipo 7).

5.3.2.4.Ordenación Básica

El área central, funciona con un sistema de fondo de saco, con una sección con doble vía y rambla central. A lo largo de este sistema viario se dispone la edificación: dos parcelas hoteleras (tipo 5) cumplimentando, de sobra, el 15 % exigido por el Acuerdo de la CUMAC; el equipamiento comercial; la Casa club situada en primera fila del Campo; una parcela de apartamentos turísticos (tipo 7) al otro lado de la vía, dispuestos con 2 plantas de alturas, y una parcela de viviendas (tipo 4) junto al Campo, a cuyos efectos el volumen tendrá solamente una planta de altura a la rasante de la vía.





LEYENDA
 - - - - - Limite de parcela
 - - - - - Limite de plan parcial y especial

Plan parcial y especial GOLF "LAS AMERICAS"

CARACTERISTICAS DEL TERRENO
 (por vistas panorámicas)



El área Nordeste, de apartamentos turísticos (tipo B), cuya accesibilidad urbana básica viene dada por la vía que divide el sector de este Plan Parcial respecto al vecino de El Mojón, se apoyará en la actual vía de acceso a la casa principal de la antigua finca, concebida como un elemento turístico singular, con suites de alojamiento hotelero, un restorán de lujo y unas instalaciones recreativas complementarias, dotado de una normativa específica con la intención de mantener en lo posible su entorno de vegetación. Se completa la vía con el tramo de la actual carretera que quedará en el interior de este área, con un acceso complementario en el punto más favorable de la vía de servicio. La edificación aquí se ordena con base en el viario y en el estanque existente, adaptándose a la topografía y configuración del terreno.

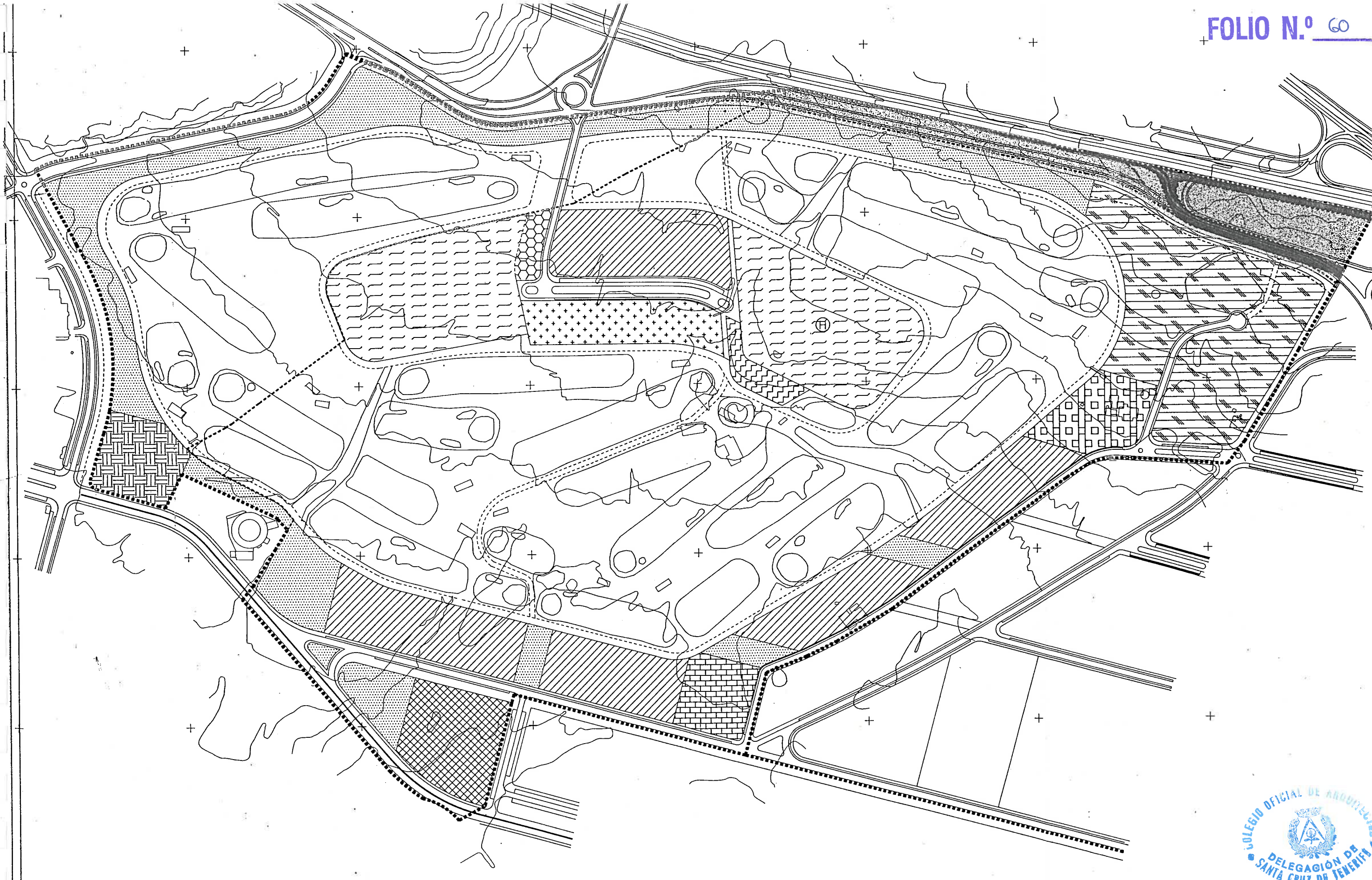
El área Sur, zona de apartamentos turísticos (tipo 7), tiene acceso por la futura vía que el planeamiento superior dispone como un sistema de enlace complementario entre Los Cristianos y Playa de Las Américas, ordenándose la edificación en forma que permita su mejor orientación y vistas al Campo de golf. En este área se dispone la parcela correspondiente al equipamiento social, creando un grupo de dotaciones con el limitrofe Plan Parcial El Mojón, y en el mismo eje viario, el siguiente conjunto:

- Integrada en el equipamiento, se proyecta una instalación deportiva, que complementa la del Campo de golf.
- El equipamiento cultural-docente, se sitúa en una manzana independiente anexa al sistema general viario que enlaza Las Américas con Los Cristianos, junto a un espacio libre.

La situación de este eje de equipamiento es la más idónea, por su relación con el entorno, su independencia del Campo de golf y su inmejorable accesibilidad.

El área Naciente, por último, se ordena a lo largo de la vía que limita con el Plan parcial El Mojón, rematándose con un peatonal.





LEYENDA:

- | | | | | | |
|--|--|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| TIPO 4
CASAS AISLADAS
VIVIENDAS TURISTICAS | TIPO 7
CASAS AGRUPADAS
APARTAMENTOS TURISTICOS | EQUIPO CULTURAL/DOCENTE | EQUIPO DEPORTIVO | CAMPO DE GOLF | LIMITE PLAN PARCIAL Y ESPECIAL |
| TIPO 5
BLOQUES HOTEL
TURISTICO HOTEL | TIPO 8
CASAS ATERRAZADAS
APARTAMENTOS TURISTICOS | EQUIPO COMERCIAL | ESPACIOS LIBRES P.P. | RECREATIVO CLUB GOLF | LIMITE SUELO URBANO |
| | EQUIPO SOCIAL | SERVIDUMBRE | AUTOMVA EXISTENTE | HOTELERO Y RECREATIVO | VARIO |
| | | CESIONES | | PEATONAL | |

Plan parcial y especial GOLF "LAS AMERICAS"

Plano de Ordenacion
 Doctor Arquitecto: RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ
 FECHA: JULIO 1.991
 ESCALA: 1:2.000
 HOJA N: 2



Como remate del conjunto que integra el Campo de golf se dispone un sistema discontinuo de verde público apoyado en su perímetro - por medio del que discurrirá un paseo , con un pavimento de tierra mejorada propio del ambiente del Campo - adosado a la franja de arbolado de protección del juego, formando parte ya del Campo privado, con un elemento natural de separación que permita la visibilidad desde el exterior. El sistema verde, se estructura con base en áreas con el ancho dominante de 30 m. que se fija en el Reglamento de Planeamiento, constituyendo un parque lineal que en conjunto ofrece la posibilidad de un agradable esparcimiento.

En las áreas Nordeste, Naciente y Sur, la franja verde tiene el complemento de las aceras y peatonales anexos a las edificaciones de borde, lo que permite un paseo de circunvalación.

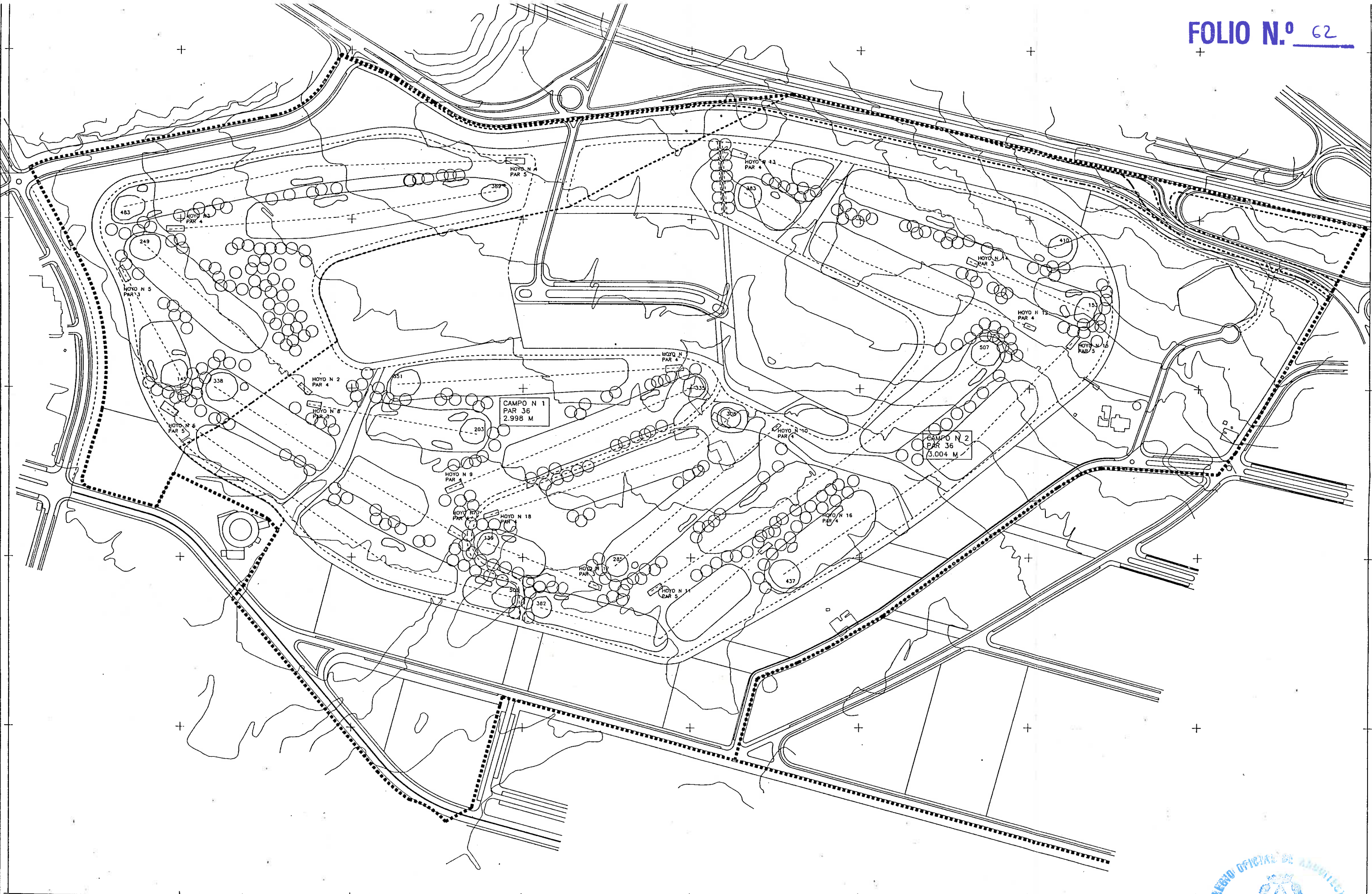
Limitrofe con el suelo urbano está la Depuradora de Playa de Las Américas, cuyo aprovechamiento para el riego integra las previsiones del Plan , junto a la que se dispone la propia de éste.

5.3.2.5. Los tipos de edificación

Coincidiendo con la valoración anteriormente descrita de las distintas áreas, se define en el Cuadro de tipos la tipología de la edificación, conforme a la establecida en el Plan General de Ordenación, entendiéndose la edificabilidad correspondiente a cada parcela como un conjunto de alternativas entre las alturas y ocupaciones máximas permitidas (Anexo a las Ordenanzas). Los usos que complementan las determinaciones de las zonas, son a su vez los establecidos en los Decretos 149/1.986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros, y 23/1.989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos, relativos a la regulación turística de la Comunidad Autónoma.

5.3.2.6. Campo de golf

Constituye la premisa fundamental y de mayor preponderancia que motiva la ordenación del Plan.

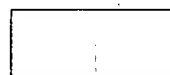


LEYENDA:

Plan parcial y especial GOLF "LAS AMERICAS"

Plano de Información

CAMPO DE GOLF (Trazado indicativo)



Doctor Arquitecto: RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ

FECHA: JULIO 1.991

ESCALA: 1:2.000

HOJA N: 9



El Campo de golf comprende dos áreas similares, dispuestas al Naciente y al Poniente del conjunto, en las que se ubican dos recorridos de nueve hoyos cada uno.

El par del campo es de 72 y su S/S asimismo de 72, con una longitud de 6.042 m. desde barras largas.

El trazado se adapta a la topografía del terreno, con recorridos sensiblemente horizontales, salvo en el rincón Nordeste, que ofrece como contraste un atractivo paisajístico, sin que superen de todas formas el 5 por 100 de pendiente.

Se mantienen las actuales barranqueras como obstáculos naturales, en las que se dispondrán frutos tropicales, pretendiendo conservar, en la principal, la plantación de plátanos existente. Se crean, por otra parte, zonas de vegetación autóctona de baja altura y de grupos de árboles aislados.

El terreno natural sin vegetación se cubre con gravilla obtenida de las tobas volcánicas de la localidad, de color claro, con el mismo carácter de obstáculos naturales, dotando en cambio los bunkers con arena negra.

Como atractivo complementario, se proyecta un pequeño lago, con agua renovable.

5.3.2.7. Servidumbres

Como servidumbre que habrá de mantener en la ordenación deben considerarse las siguientes:

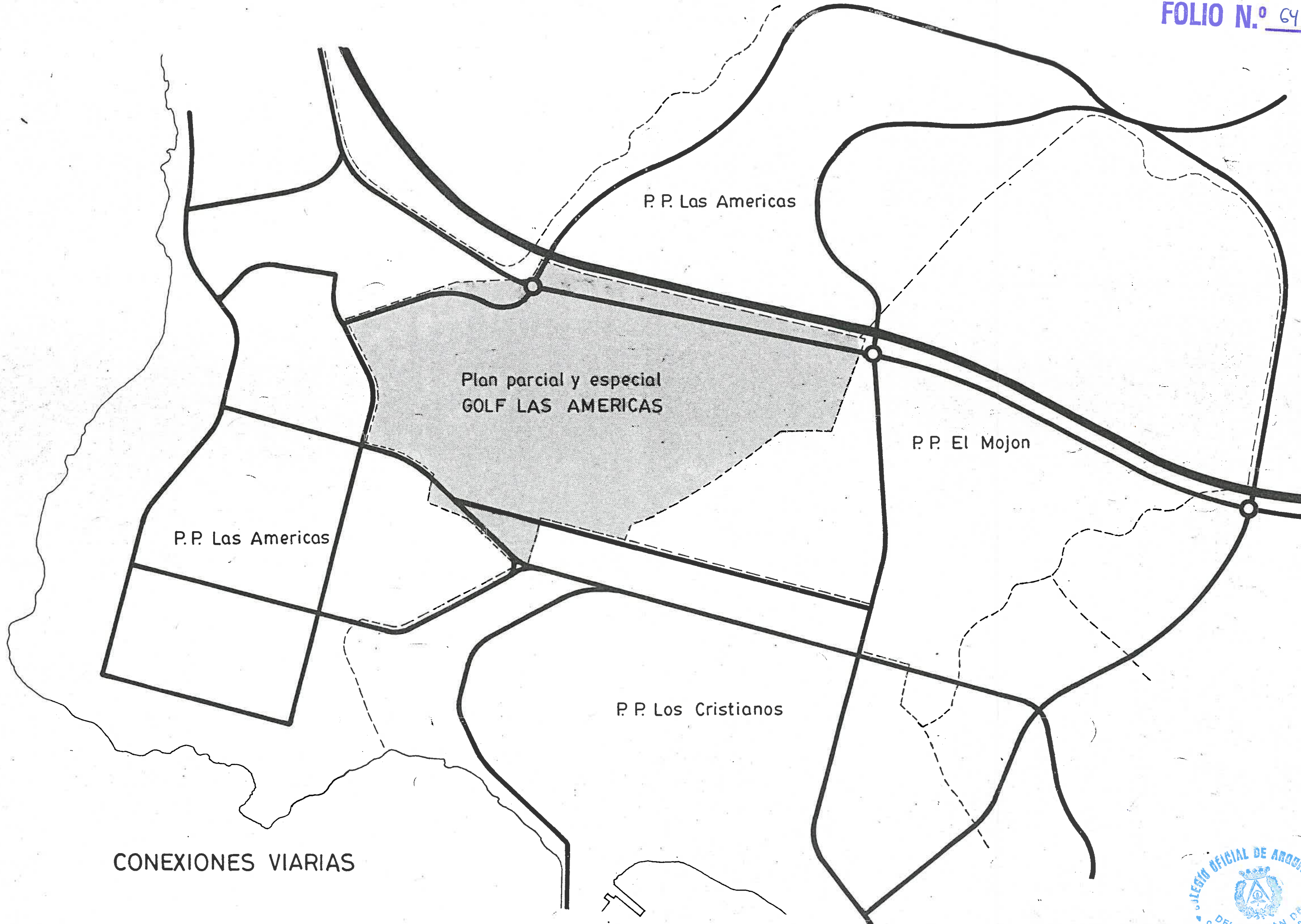
-Franja que comprende la servidumbre establecida en la Ley de carreteras respecto a la futura Autopista.

-Conducción eléctrica de 60 Kws, que se entierra adaptándola a la ordenación prevista en el Plan.

-Conducción de agua a Las Américas, cuya desviación se prevee al atravesar el área central.

-Tal como se consigna en el punto 7.5, las servidumbres se establecerán en el momento de formular el Proyecto de Compensación.





CONEXIONES VIARIAS



5.3.2.8. Conexiones viarias

Con independencia del trazado interior de la vía de acceso al área central, el conjunto viario del Plan Parcial y Especial viene predeterminado: los sistemas generales por su propia conceptualización; el sistema local de enlace entre Las Américas y la Autopista, así como el acceso central, por las indicaciones de los servicios técnicos de carreteras de la Consejería de Obras Públicas que han configurado las conexiones de ambas independientemente, la primera enlazando a la vía de servicio de doble dirección actualmente en ejecución y la segunda directamente al nudo de enlace con la Autopista en este punto; interior de la zona Nordeste siguiendo la vía existente; la que bordea al Naciente el Mojón, por su contorno, y la de remate al Sur, como continuación de la dispuesta en suelo urbano.

La existencia de un expediente en trámite para la instalación de una estación de gasolina, coincidente con la elaboración de este Plan Parcial y Especial en su versión inicial, ha quedado superada por cuanto actualmente, a petición del interesado, se ha situado fuera del perímetro del sector aquí considerado.

5.3.2.9. Determinantes de la ordenación

La configuración expuesta del conjunto, grafiada en los planos de ordenación del Plan, se regula normativamente en sus Ordenanzas y define cuantitativamente en los Cuadros de cifras anexos a esta Memoria.

T I T U L O 6
REDES DE SERVICIOS

TITULO 6. REDES DE SERVICIOS6.1. Consideraciones generales

En este Título se recoge la descripción de los esquemas de las redes de servicios necesarios, representados gráficamente en los planos de ordenación, que corresponden respectivamente a la red de distribución de agua potable y de riego, red de evacuación de aguas residuales, red de alumbrado público, red de alta tensión y red de distribución de energía eléctrica en baja tensión, y red de teléfonos.

6.2. Red de distribución de agua: Abastecimiento, hidratantes y riego.

Se proyecta una red continuación de la ejecutada en las fases anteriores del Plan Parcial Las Américas, con cierre en malla.

Como material se mantiene la tubería de fibrocemento empleada anteriormente, con válvulas para corte por secciones en caso de avería, y protección con hormigón en cruces de calzada.

Se ha previsto el desvío de la tubería existente e 400 mm de diámetro que atraviesa la parcela en el área de edificación central.

La red de riego consta de bocas cada 35 metros en calles y paseos, y ramales en superficie de tubería de PVC para riego de márgenes, con posibilidades de puesta en marcha automática por secciones.

La red de riego del Campo de golf, requerirá un estudio detallado una vez se realice el Proyecto correspondiente para su desarrollo.

Se situarán para prevención contra incendios, los hidratantes señalados en el plano de distribución de agua, a unas distancias de 200 metros, conforme las normas técnicas de aplicación, con tubería de 80 mm. de diámetro.

La distribución de agua potable del área central se realiza desde la desviación prevista. Desde esta arteria parte un distribuidor que conforma la red secundaria y al mismo tiempo se acoplan las bocas de incendio.

La alimentación del Área situada al Sur, se realiza desde los distribuidores previstos en el Plan Parcial de Las Américas.

La alimentación de las zonas Nordeste y Este se realiza desde el distribuidor que suministra al área central.

Desde los ditribuidores parten los ramales de acometida domiciliaria, que discurre por las aceras y suministran a las parcelas.

Esta red se resuelve en unos casos con anillos cerrados y otros con ramificaciones.

6.2.1. Dotaciones de cálculo

Turístico y servicios

Por lo que respecta al abastecimiento se considera una dotación de 300 litros por habitante y día y una población estimada para este Plan de 4.459 habitantes, computados a partir de una superficie total edificable de 158.384 m² y de un índice medio de superficie habitable equivalente a 32.18 m²/plaza, en función del tipo de alojamiento turístico previsto en el Plan. En base a la dotación estimada, el consumo diario previsto, incluidas pérdidas, es $4.459 \text{ hab} \times 0,30 \text{ m}^3 = 1.338 \text{ m}^3$ día.

Supuesto el consumo repartido en diez horas, tendremos un caudal punta de 1.338.000 :
 $(10 \times 3.600) = 37,17 \text{ l/seg.}$

El caudal de abastecimiento estimado puede considerarse repartido de la siguiente manera:



Consumo privado	260 l/hab/día
Áreas de y servicio	30 l/hab/día
Riego y limpieza	<u>10 l/hab/día</u>
SUMA	300 l/hab/día.

Campo de golf

El consumo se ha de estimar para la dotación de riego del Campo de golf, en base a consumos obtenidos en otros campos con una climatología similar a la Playa de Las Américas. Corresponde a un consumo anual de 625.000 m³, con un aumento sobre la media mensual en los meses de verano de un 17%, lo que equivale a señalar que el consumo mensual punta aproximado será de 61.000 m³.

Supuesto el consumo repartido en 4 horas, tendremos un caudal punta:

$$61.000.000 : (30 \times 4 \times 3.600) = 141 \text{ L/seg.}$$

Este consumo de punta se tomará de los afluentes de agua depurada producidos en la tercera fase de la urbanización Playa de Las Américas.

Es necesario un depósito de 2.500 m³ de capacidad para aireación y consumo en días alternos.

Actualmente la Depuradora existente produce un caudal diario de 2.300 m³.

6.2.2. Cálculo de conducciones

Hipótesis de cálculo

A efectos del cálculo de los diámetros de las conducciones individuales se adoptan los siguientes parámetros:

a) Parcelas turísticas:

$$260 \text{ L/hab/día (0.0072 L/seg/hab.)}$$

b) Equipo privado

$$15 \text{ L/m}^2\text{.día (0,00042 L/seg/m}^2\text{)}$$



c) Equipo cesión

5 L/m²/día (0,00014 L/seg/m²).

En el cuadro siguiente se relacionan las parcelas objeto de abastecimiento con la indicación de su uso previsto en el planeamiento.

Aplicando estos parámetros a las previsiones de habitantes y aprovechamientos en superficies deducidas de la normativa del planeamiento, se obtiene la tabla de estimación de abastecimiento por áreas.

Por lo que se refiere a la fuentes de la red de abastecimiento de agua y sus condiciones, el Plan Parcial Las Américas comprendía una red de suministro y depósito previstos para una población de 30.000 camas, de las cuales 6.000 correspondían al Municipio de Adeje. Al cambiar posteriormente el sistema, construyendo un nuevo depósito regulador en El Vallito, queda disponible toda la parte de la red prevista para Adeje, que es superior al número de camas que ahora se añade con este Plan, y uno de los tres depósitos de 5.000 m³.

Concretamente se dispone para el abastecimiento del canal de Chija, de una tubería directa al depósito regulador, con un caudal de 1.400 m³ diarios, cuya potabilidad esta acreditada por ser utilizada para el suministro municipal.

6.3. Red de evacuación de aguas residuales

El sistema de evacuación previsto es el unitario, que concentra todas las aguas a evacuar, tanto lluvias como negras, en una sola canalización.

Se han determinado dos tipos de redes, una primaria que discurre por el centro de las calzadas, que recoge las aguas negras y pluviales, y la segunda encargada de las acometidas domiciliarias, situadas en las aceras y conectadas al colector mediante pozos de registro.

Para el cálculo de las aguas negras se parte de la fórmula:

$g=R(K A Q A_1 H)$, siendo:

Q=Caudal medio agua potable gastada

g=Caudal aguas negras

H=Número de habitantes

a_1 =Coeficiente aumento de población (1,09 al año)

K=coeficiente transformación caudal medio en máximo (se hace igual a 2,5).

R=coeficiente reducción caudal agua potable a negra

Para el cálculo de las aguas pluviales se acude a una fórmula empírica, por carecer de datos pluviométricos de la zona, que es la siguiente:

$Q = \frac{S \cdot J \cdot R}{3.600}$, siendo

Q= caudal de litros por segundo

S= superficie en m². de la zona que se dota de alcantarillado.

J= coeficiente de escorrentía

R= cantidad de lluvia en m/m y hora.

La profundidad de las alcantarillas se dispondrá en este caso entre 1,50 y 2 metros.

Los pozos de registro se situarán según determinan las normas técnicas y en todos aquellos puntos de encuentro que deben tener un cuidado continuo o por ser enlaces de colector.

Los sumideros se colocarán a ambos lados de las calzadas y a una distancia no superior a 50 metros.

En las cabeceras de las redes se situarán cámaras de desacarga automática para el lavado de las mismas, las cuales deberán llevar acople a la red de distribución de agua.

Se ha previsto el aprovechamiento de las aguas residuales para el riego del Campo de Golf y los espacios verdes, con un bombeo parcial desde la zona Sur a la nueva Depuradora situada junto a la actual de Las Américas, así como el tratamiento y reutilización de las aguas residuales. El caudal a depurar mínimo en esta nueva Depuradora será de 300 L/hab.y día.

La optimización de la depuradora de Las Américas se realizará conforme el Estudio que se une a esta Memoria, formando parte de sus determinaciones.

La cloración del afluente sólo será de aplicación a los 2.000 m³/día, necesarios para el riego del Campo de Golf y, por consiguiente, no entrará en el tratamiento general de depuración, a los efectos de evitar un encarecimiento de los costes de explotación.

6.4.Red eléctrica : Alumbrado público ,privado y red de alta tensión

Este apartado comprende tres tipos de instalaciones perfectamente diferenciadas :la red de alta tensión ; el centro de transformación correspondiente a la red de alumbrado público, y la red distribución de energía domiciliaria, en alta tensión a pié de parcela y toda ella subterránea.

El alumbrado público se alimentará a 220 voltios entre fase y neutro desde los transformadores. Existirán dos circuitos :uno de toda noche y otro de día-noche. Esta red será igualmente subterránea.



Las Normas que establece la empresa "Unión eléctrica de Canarias", de acuerdo con los datos recogidos en sus servicios técnicos, son las siguientes:

- 1°. Suministro de alta tensión a 22.000 voltios .
- 2°. Transporte de energía en alta tensión dentro del casco urbano mediante cable subterráneo.
- 3°. Instalación de los centros de transformación en el interior de edificios o casetas exteriores o subterráneas.
- 4°. Distribución de energía en baja tensión, a 380/220 voltios en nuevas urbanizaciones.
- 5°. Red de baja tensión para alumbrado particular dependiente del tipo de urbanización, aunque se recomienda hacerla en cable subterráneo.
- 6°. Red de alumbrado público en cable subterráneo y a 220 voltios.
- 7°. No existe preferencia en cuanto al tipo aparatos para el alumbrado público, si bien deberá ser de alta calidad.

Las estaciones transformadoras serán del tipo interior en casetas subterráneas. La ventilación se conseguirá mediante tomas de aire practicadas en la parte superior, que comunican con cámaras de ventilación situadas a ambos lados de las estaciones transformadas.

El cálculo de los diferentes circuitos en la red de baja tensión se basa en obtener una caída de tensión máxima del 15% a partir de la estación transformadora de donde sale circuito.

En la red de alumbrado público la caída de tensión máxima del 4% desde el secundario del transformador hasta el pie del último báculo o columna de cada circuito.

6.5. Red telefónica

Se seguirán las normas establecidas recientemente por la Compañía Telefónica para urbanizaciones similares, ejecutando la red de comunicación fijada por dicha Compañía.

6.6. Recogida de basuras

La recogida de basuras estará a cargo del servicio correspondiente del Ayuntamiento, mediante vehículos especialmente acondicionados para ello.



TITULO 7
GESTION DEL PLAN



TITULO 7. LA GESTION DEL PLAN7.1. Justificación

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 53 de la Ley del Suelo, en los Planes de iniciativa particular es necesario además de los documentos preceptivos, tanto gráficos como escritos, y en orden a lo que dispone el artículo 13.3., justificar la conveniencia o necesidad de la urbanización.

Desde el punto de vista urbanístico, en esta Memoria, en su epígrafe 1.1. y 4.3.1., se formula esta justificación con base en el Plan Parcial "Playa de Las Américas", 3º Fase, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de Enero de 1.971, que completa el desarrollo turístico de Playa de Las Américas, y que incluía una reserva de suelo para un Campo de golf de 18 hoyos. Conforme la propuesta reajustada a que se hace referencia en el epígrafe 4.3.1.1., recogida en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, este equipamiento deportivo afecta tanto al suelo urbano del Plan parcial citado como al suelo urbanizable programado de nueva creación, con lo que planteaba la problemática de una ordenación a nivel de Plan Parcial, para el suelo urbanizable y una configuración del Campo en el suelo urbano consolidado del Plan Parcial definitivamente aprobado.

Ello conduce a la justificación de la conveniencia de redactar un Plan Especial sobre el suelo urbano para prefigurar la instalación deportiva junto con el Plan Parcial del suelo urbanizable, según se expone en el referido epígrafe 1.1. de la Memoria, no a través de expedientes separados, sino como una unidad armónica; y esto es posible por cuanto el citado Plan Especial se sitúa en el marco de un suelo urbano que encaja dentro de las Disposiciones Transitorias de la Ley del Suelo. En realidad se trata de la fijación, simplemente, del uso deportivo dentro del suelo urbano en curso de ejecución y su solución de continuidad con los terrenos que han adquirido la calificación de urbanizables, que determina, por

coherencia y por un principio de economía y eficacia procedimental previsto en la Ley del Régimen Local, que la actuación urbanística sea conjunta y con un mismo régimen jurídico, que el acuerdo de la CUMAC refuerza, dado el carácter unitario del Campo de golf como elemento de planeamiento, disponiendo la interrelación de cargas y beneficios entre ambos tipos de suelos.

7.2. Sistemas de actuación

En el suelo que configura el ámbito de este Plan Parcial, siendo el sistema de Compensación el aplicable, será necesario la constitución de una Junta de Compensación, según determina el Artículo 126.1' de la Ley de Suelo, en la que se incorporarán, con base en los expuesto en el epígrafe anterior, los propietarios del anexo suelo urbano que conjuntamente configura el Campo de golf.

La conveniencia o necesidad de la Urbanización a que se refiere el Apartado a) del artículo 53.2 de la Ley del Suelo, viene así impuesta por un Plan Parcial de ordenación definitivamente aprobado, Playa de Las Américas 3º Fase, y por un suelo urbanizable que se programa, dentro del Programa de Actuación Urbanística del Plan General de Ordenación revisado. No se trata, pues, de una petición graciable a la Administración, sino del cumplimiento estricto de desarrollar ambos suelos con el régimen jurídico consecuente de su integración en un mismo elemento de planeamiento.

7.3. Propietarios

Cumpliendo con el Apartado b) del Artículo 53.2., los propietarios afectados en suelo urbano y en suelo urbanizable son, para el primero, las Entidades Mercantiles Playas de Troya, S.A. y la de la Ladera del Espejo, S.A., y para el segundo, Campo de Golf Las Américas, S.A., representadas por Don Santiago Puig Serratusell, con domicilio en "Finca de Las Madrigueras", Arona-Los Cristianos,

7.4. Ejecución de la urbanización

En lo que se refiere al apartado c), el modo de ejecución de las obras de urbanización tanto en suelo urbano como suelo urbanizable, será a través de un Proyecto de Compensación, previa aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación, conforme se preceptúa en el Capítulo II del Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 157 al 174, incluyendo las fincas del suelo exterior al polígono de actuación, según especifica el artículo 172 a), Proyecto que deberá expresar las parcelas edificables, mediante la consiguiente parcelación, que deberá mantener el Campo de Golf en una misma propiedad a los efectos de su gestión unitaria.

Una vez formulado el Proyecto de Compensación y sometido al Ayuntamiento, la Corporación, según determina el Artículo 174, procederá a la aprobación del mismo con el correspondiente otorgamiento de la Escritura Pública y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

7.5. Conservación de la urbanización

En orden a la conservación de las obras de Urbanización e instalaciones y dotaciones públicas, la Junta de Compensación, dentro de los tres meses de la recepción de las misma, procederá a su cesión en pleno dominio al Ayuntamiento de Arona, según establece el artículo 180.1 del Reglamento de Gestión Urbanística. Las cesiones de las obras se formalizarán en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, según establece el artículo 180.3 de aquel Reglamento.

Se hará, por otra parte, la referencia registral de las servidumbres correspondientes a las redes que atraviesan el Golf.

Finalmente, el Reglamento de Gestión prevee que la conservación de la urbanización pueda correr a cargo de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores durante un determinado periodo de tiempo. Esta posibilidad se recoge en los Artículos 24 y siguientes que configuran la llamada Entidad de Conservación como una Entidad Urbanística Colaboradora, que según lo determinado en el artículo 26 tendrá carácter administrativo y dependerá de la Administración Urbanística actuante, entendiéndose que su personalidad jurídica se adquirirá a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro, previa su constitución y aprobación de sus Estatutos por el Ayuntamiento.

A estos efectos, se adopta como duración de la Entidad de Conservación la de un periodo de cinco años, a partir de la inscripción en el Registro Especial de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, de la transformación de la Junta de Compensación y siempre que se haya realizado la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las obras de urbanización, en todo caso.

7.6. Compromisos para la gestión urbanística

Los compromisos que han de contraer el urbanizador y el Ayuntamiento, han quedado ya en principio consignados anteriormente, con la especificación de que los promotores de este Plan Parcial, se comprometen a realizar la obra de infraestructura, tanto para el suelo urbano como para el suelo urbanizable, en el plazo previsto en el Plan de Etapas. Por lo que se refiere a los compromisos con los futuros propietarios de solares, los promotores harán la subrogación a los adquirentes, proporcionalmente, en los compromisos asumidos con el Ayuntamiento, prevista en el artículo 88 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y harán constar en los documentos traslativos del dominio los requisitos establecidos en el artículo 62.2. de dicho Texto, en orden a señalar la fecha de aprobación definitiva del presente instrumento urbanístico y las cláusulas que se refieren a la disposición de las parcelas y compromisos que asumen los adquirentes.

En la Entidad de Conservación deberán integrarse los adquirentes de parcelas, a cuyo efecto el deber de conservación habrá de constar en las cesiones de propiedad que se lleven a efecto.

La ejecución del Campo de Golf tendrá carácter prioritario, por ser su principal dotación - asumiendo los propietarios del Plan este compromiso como premisa fundamental e ineludible, según dispuso el Ayuntamiento -en un plazo no superior a 2 años para su completa ejecución, contado a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Los compromisos son suscritos por los representantes de las entidades Campo de Golf Las Américas S.A., Playa de Troya S.A., y Laderas del Espejo, S.A., propietarias de los terrenos que abarca el Plan, mediante su firma en este documento.

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 29 de enero de 1.993, adoptó el acuerdo siguiente:

- En la ejecución del Plan se tendrán en cuenta los condicionantes señalados en la Declaración de Impacto Ambiental.
- Conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación del municipio, el campo de golf, que está sujeto a evaluación de Impacto Ambiental, deberá ejecutarse en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación de los proyectos de urbanización y de ejecución del campo, proyectos que deberán redactarse en el plazo de seis meses, contando a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial.

7.7. Garantías de cumplimiento

En lo que se refiere a las garantías en orden al cumplimiento de los anteriores compromisos, el propietario de los terrenos de suelo urbanizable abarcados en el Plan Parcial, una vez éste alcance su aprobación definitiva, depositará ante el Ayuntamiento de Arona un Aval por un importe del 6% del coste previsto en el Plan Parcial y Especial (338.093.110 pts.) para la implantación de los servicios y ejecución de la obra urbanizadora.

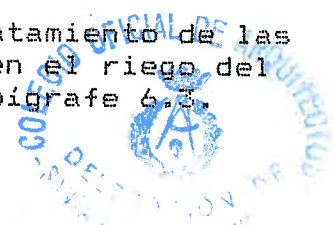
7.8. Recursos económicos

En relación a los medios económicos para la ejecución del presente planeamiento, además de los que se pueden obtener como producto de la urbanización, los propietarios, tanto del suelo urbano como del suelo urbanizable programado, cuentan con los medios suficientes para hacer frente a los gastos originados por la ejecución de las obras de urbanización.

7.9. Depuradora

Las instalaciones de depuración comprenden:

- 1) El anexo relativo a la optimización de la depuradora de Playa de Las Américas, la cual mantiene su actual adscripción de saneamiento con total independencia de este sector.
- 2) La nueva depuradora del Plan Parcial y Especial Golf Las Américas.
- 3) El anexo correspondiente al segundo tratamiento de las aguas depuradas para su reutilización en el riego del Campo de Golf, según se expone en el epígrafe 6.3.



La ejecución del Campo de Golf tendrá carácter prioritario, por ser su principal dotación-asumiendo los propietarios del Plan este compromiso como premisa fundamental e ineludible, según ha dispuesto el Ayuntamiento -en un plazo no superior a 2 años para su completa ejecución, contado a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización, que deberá realizarse en un plazo de 3 meses, así como el Proyecto del Campo de golf en otros 3 meses, lo que supone, dada la interrelación entre ellos, que deberán presentarse en un plazo conjunto de 6 meses, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Los compromisos son suscritos por los representantes de las entidades Campo de Golf Las Américas, S.A., Playas de Troya, S.A. y Laderas del Espejo, S.A., propietarias de los terrenos que abarcan el Plan, mediante su firma en este documento.

7.7. Garantías de cumplimiento

En lo que se refiere a las garantías en orden al cumplimiento de los anteriores compromisos, el propietario de los terrenos de suelo urbanizable abarcados en el Plan Parcial, una vez éste alcance su aprobación definitiva, depositará ante el Ayuntamiento de Arona un Aval por un importe del 6% del coste previsto en el Plan Parcial y Especial (338.093.110 pts) para la implantación de los servicios y ejecución de la obra urbanizadora.

7.8. Recursos económicos

En relación a los medios económicos para la ejecución del presente planeamiento, además de los que se pueden obtener como producto de la urbanización, los propietarios, tanto del suelo urbano como del suelo urbanizable programado, cuentan con los medios suficientes para hacer frente a los gastos originados por la ejecución de las obras de urbanización.

7.9. Depuradora

Las instalaciones de depuración comprenden:

- 1) El anexo relativo a la optimización de la depuradora de Playa de Las Américas, la cual mantiene su actual adscripción de saneamiento con total independencia de este sector.
- 2) La nueva depuradora del Plan Parcial y Especial Golf Las Américas.
- 3) El anexo correspondiente al segundo tratamiento de las aguas depuradas para su reutilización en el riego del Campo de Golf, según se expone en el epígrafe 6.3.



Los costes necesarios para la ejecución de las obras con destino a la segunda depuración de las aguas para el riego del Campo de Golf, serán asumidos íntegramente por las entidades promotoras del Plan. Esta instalación deberá ser mantenida asimismo íntegramente por los promotores del Plan debiendo, en consecuencia, ser adscrita al dominio y uso privado.

El agua depurada cedida por el Ayuntamiento al promotor para el riego del Campo de Golf será controlada por contador de medida y se pagará de acuerdo con una tarifa que se fijará conforme a un estudio económico en función de los gastos de explotación (personal, energía, productos químicos y otras adquisiciones, conservación y mantenimiento, amortizaciones, gestión). Conforme el acuerdo plenario de 4 de octubre de 1.990, el Ayuntamiento no asume compromisos respecto a la regularidad en la prestación del agua destinada al riego.

Los gastos de mantenimiento y conservación de la depuradora correspondiente al Plan Parcial y Especial del Golf, serán asumidos íntegramente por la Junta de compensación correspondiente al citado Plan durante el plazo a que se extiende el deber de conservación de las obras e instalaciones.

Conforme el Plan General de Arona, aprobado definitivamente el 13 de noviembre de 1.992, los proyectos de urbanización y de ejecución del campo, deberán adaptarse, en su caso, al nuevo sistema de saneamiento comarcal en vía de ejecución.

7.10. Formalización de la cesión de terrenos

La aprobación del Proyecto de Compensación, al amparo de lo que dispone el artículo 179 del Reglamento de Gestión, producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a usos previstos en el mismo. A tal fin, se otorgarán las correspondientes escrituras públicas de cesión a favor del Ayuntamiento de Arona y este último procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La determinación del 15 por 100 del aprovechamiento medio, que se formalizará en el Proyecto de Compensación, queda ya localizado en el Plan Parcial, en la manzana de casas aterrazadas S1, situada en las inmediaciones del equipo cultural-docente, comprendiendo asimismo el equipo deportivo y social dispuesto en la forma expuesta en el epígrafe 5.3.2.4. En el primero de los cuadros anexos se fija concretamente la cuantía del aprovechamiento en metros cuadrados de techo.



Los costes necesarios para la ejecución de las obras con destino a la segunda depuración de las aguas para el riego del Campo de Golf, serán asumidos íntegramente por las entidades promotoras del Plan. Esta instalación deberá ser mantenida asimismo íntegramente por los promotores del Plan debiendo, en consecuencia, ser adscrita al dominio y uso privado.

El agua depurada cedida por el Ayuntamiento al promotor para el riego del Campo de Golf será controlada por contador de medida y se pagará de acuerdo con una tarifa que se fijará conforme a un estudio económico en función de los gastos de explotación (personal, energía, productos químicos y otras adquisiciones, conservación y mantenimiento, amortizaciones, gestión). Conforme el acuerdo plenario de 4 de octubre de 1.990, el Ayuntamiento no asume compromisos respecto a la regularidad en la prestación del agua destinada al riego.

Los gastos de mantenimiento y conservación de la depuradora correspondiente al Plan Parcial y Especial del Golf, serán asumidos íntegramente por La Junta de compensación correspondientes al citado Plan durante el plazo a que se extiende el deber de conservación de las obras e instalaciones.

7.10. Formalización de la cesión de terrenos

La aprobación del Proyecto de Compensación, al amparo de lo que dispone el artículo 179 del Reglamento de Gestión, producirá la cesión de derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a usos previstos en el mismo. A tal fin, se otorgarán las correspondientes escrituras públicas de cesión a favor del Ayuntamiento de Arona y este último procederá a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La determinación del 10 por 100 del aprovechamiento medio señalado en el artículo 84 de la Ley del Suelo, que se formalizará en el Proyecto de Compensación, queda ya localizado en el Plan Parcial, en la manzana de casas aterrazadas S1, situada en las inmediaciones del equipo cultural-docente. En el primero de los cuadros anexos se fija concretamente la cuantía del aprovechamiento en metros cuadrados de techo.



T I T U L O 8
JUSTIFICACION DE LA DOCUMENTACION

TITULO 8. JUSTIFICACION DE LA DOCUMENTACION8.1. Memoria

La presente Memoria justificativa ofrece una amplia visión de las circunstancias que concurren en la ordenación que desarrolla este Plan y sus determinaciones urbanísticas, conforme lo dispuesto en los artículos 45 al 56 y 77 R.P.

A lo largo de sus diferentes títulos exponen los antecedentes de la planificación; el entorno en que tiene lugar; las determinaciones adoptadas por el Plan General en su versión inicial, la sujeción de este Plan a las mismas y los reajustes que se proponen; los distintos aspectos que enmarcan el Plan Parcial y Especial- los relativos al territorio que comprende y a sus condicionantes- y los que definen la ordenación adoptada; las redes de servicios; la gestión del Plan; la presente referencia a su documentación; y los Cuadros de cifras de superficies, edificabilidades y justificación del cumplimiento de los índices de planeamiento que fija el Anexo R.P.

8.2. Planos

La documentación gráfica comprende un conjunto de planos de información, cuya relación se incluye en el propio documento, y los que definen la ordenación del Plan, conforme los determinantes establecidos en los artículos 59 y 60, R.P.

Tienen este mismo carácter los planos reducidos y esquemas incluidos en la Memoria.

8.3. Ordenanzas

Las Ordenanzas reguladoras se desarrollan en tres títulos:

1. Las de carácter normativo, que fijan las condiciones generales relativas al solar, al uso y volumen de la edificación, así como las condiciones sanitarias y arquitectónicas;

2. Las ordenanzas de carácter urbanístico contenidas en el Plan General;

3. Las ordenanzas particulares específicas de este Plan, complementarias de las anteriores.

Finalmente incluyen las Ordenanzas el Cuadro de parámetros que regulan las zonas y sistemas.

8.4. Plan de Etapas

Comprende las consideraciones generales sobre el contenido de este documento; los objetivos y estrategias de desarrollo del Plan; y los aspectos concretos sobre duración y número de etapas.

8.5. Estudio Económico y Financiero

Este documento analiza los precios unitarios de las obras que comprende el Plan, las determinaciones de costes y el análisis económico-financiero de la urbanización.

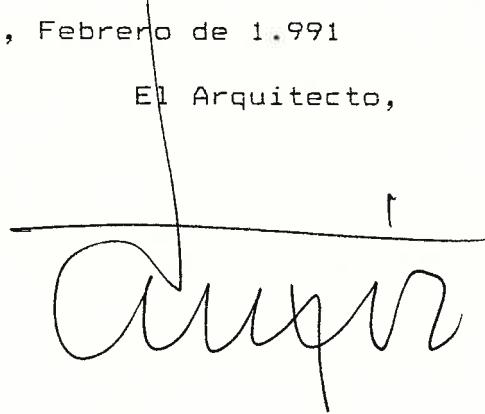


Es de resaltar , en relación con los sistemas generales , que el Ayuntamiento acordó asumir el compromiso de ejecutar la parte del sistema general de comunicaciones y de las obras que le afectan con la debida sincronización al desarrollo del Plan ,mediante el correspondiente Proyecto de obras ordinarias ,previa cesión gratuita de los suelos destinados al sistema a través del Proyecto de Compensación.

Por lo que se refiere a las posibilidades financieras del plan, los precios finales obtenidos de repercusión sobre el suelo edificable,se mantienen dentro de unas cifras adecuadas al mercado del área en que se enclava esta promoción.

Santa Cruz de Tenerife, Febrero de 1.991

El Arquitecto,



Colegio oficial de arquitectos de canaria delegación de santa cruz de tenerife	
este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del suelo. (r. d. 1346/1976)	
fecha	- 7 AGO. 1991
número	22582
conforme al e... del propietar...	

TITULO 9
ANEXO CUADROS DE CIFRAS



DESGLOSE DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES(*)

AREA	MANZANA	SUELO M2	TIPOLOGIA	ZONA	E D I F I C A C I O N M2			E D I F I C A B I L I D A D M2/M2			
					ALOJAMIENTO	COMPLEMENTARIO	TOTAL	ALOJAMIENTO	COMPLEMENTARIO	TOTAL	
CENTRAL(C)	C1	28.910	BLOQUES HOTEL	5	27.553	3.507	31.060	0,95	0,12	1,07	31.691
	C2	16.975	CASAS AGRUPADAS	7	8.300	244	8.544	0,49	0,01	0,50	
	C3	29.550	BLOQUES HOTEL	5	28.120	3.571	31.691	0,95	0,12	1,07	
	C4	12.130	CASAS AISLADAS	4	3.665		3.665	0,30		0,30	
	C5	2.375	EQUIPO COMERCIAL	5		1.900	1.900		0,80	0,80	
	C6	3.375	EQUIPO SOCIAL	5		2.350	2.350		0,70	0,70	
TOTAL		93.315			67.638	11.572	79.210				
SUR(S)	S1	16.789	CASAS AGRUPADAS	7	14.235	637	14.872	0,85	0,04	0,89	
	S2	11.605	CASAS AGRUPADAS	7	9.864	502	10.366	0,85	0,04	0,89	
	S3	7.511	EQUIPO SOCIAL	5		6.684	6.684		0,89	0,89	
TOTAL		35.905			24.099	7.823	31.922	0,67	0,22	0,89	
ESTE(E)	E1	10.900	CASAS AGRUPADAS	7	5.250	162	5.412	0,48	0,01	0,49	
	E2	10.900	CASAS AGRUPADAS	7	5.250	162	5.412	0,48	0,01	0,49	
TOTAL		21.800			10.500	324	10.824				
NORESTE(N)	N1	24.450	CASAS ATERRAZADAS	8	13.139	390	13.529	0,54	0,01	0,55	
	N2	19.980	CASAS ATERRAZADAS	8	10.708	308	11.016	0,54	0,01	0,55	
	N3	9.250	HOTELES Y RECREATIVO	5	4.124	1.388	5.512	0,45	0,15	0,60	
TOTAL		53.680			27.971	2.086	30.057				
ORSTE	O1	8.912	EQUIPO DEPORTIVO	E		1.961	1.961		0,22	0,22	
(*)Se entiende el limite de edificabilidad sin perjuicio del indice m2/cama, en relación con la superficie de techo real de parcela											
S U M A		213.612			130.208	23.766	153.974	0,61	0,11	0,73	31.691
EQ. CULTURAL DOCENTE		S' 13.368	EQUIPO CULTURAL/DOCENTE	E		4.411	4.411		0,33	0,33	
SUMA TOTAL		226.980			130.208	28.177	158.385	0,57	0,12	0,69	

M2 POR CAMA

BLOQUES	; HOTELES	31,8 (ALOJAMIENTO+COMPLEMENTARIO)
CASAS AGRUPADAS	; APARTAMENTOS	31,8 (ALOJAMIENTO+COMPLEMENTARIO)
	ATERRAZADAS ; TURISTICOS	
CASAS AISLADAS		25,0 (ALOJAMIENTO)
PARCELA N3		25,0 (ALOJAMIENTO)



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

MAGNITUDES BASICAS M2 SUELO

PLAN PARCIAL	654.950
PLAN ESPECIAL	164.220
TOTAL	819.170

DESGLOSE MAGNITUDES BASICAS M2 SUELO

SUELO EDIFICABLE M2	GOLF 18 HOYOS M2	EQ.CULTURAL DOCENTE M2	EQUIPO DEPORTIVO M2	ESPACIOS LIBRES M2	V I A R I O S. LOCAL M2	S. GENERAL M2	AUTOPISTA AUTOVIA EXISTENTE+ CESIONES M2	SERVIDUMBRE M2	TOTAL BRUTO M2	SECTOR NETO (TOTAL-AUTOVIA EXISTENTE) M2
204.700	436.765	13.368	8.912	64.900	45.517	8.50	30.133 (*)	6.225	819.170	813.220

(*)5.950 M2 A.EXISTENTE+ 24.183 M2 DE CESIONES

PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

MAGNITUDES BASICAS M2 EDIFICACION

SECTOR NETO M2	EDIFICABILIDAD M2/M2	CONSTRUIDO TOTAL M2	D E S B L O S E ALOJAMIENTO EDIFICAB. M2/M2	COMPLEMENTARIO CONSTRUIDO M2	EQUIPO CULTURAL DOCENTE COMPLEMENTARIO EDIFICAB. M2/M2	EQUIPO DEPORTIVO COMPLEMENTARIO CONSTRUIDO M2	TOTAL COMPLEMENTARIO APROV.MEDIO M2					
PLAN PARCIAL	649.000	0,240	155.760	0,200	129.800	0,040	25.960	0,33	4.411	0,22	1.961	19.588
PLAN ESPECIAL	164.220	0,013	2.135			0,013	2.135					
TOTAL	813.220		157.895		129.800		28.095					

PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

APROVECHAMIENTO MEDIO P.PARCIAL

SECTOR NETO M2	EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTO M2/M2	COMPLEMENTARIO M2/M2	MEDIA TOTAL M2/M2	T E C H O ALOJAMIENTO M2	COMPLEM. M2	TOTAL M2	TERRENO EDIFICABLE NETO(**) M2	APROVECHAMIENTO ALOJAMIENTO M2/M2	COMPLEMENTARIO M2/M2	MEDIA TOTAL M2/M2
PLAN PARCIAL	0,200	0,030 (*)	0,230	129.800	19.588	149.388	204.700	0,634	0,096	0,730

(*)EXCLUIDO EQUIPO DE CESION

(**)CONFORME AL DESGLOSE DE MAGNITUDES BASICAS DEL SUELO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

MAGNITUDES BASICAS M2 SUELO

PLAN PARCIAL	654.950
PLAN ESPECIAL	164.220
T O T A L	819.170

DESGLOSE MAGNITUDES BASICAS M2 SUELO

SUELO EDIFICABLE M2	GOLF 18 HOYOS M2	EQ. CULTURAL DOCENTE M2	EQUIPO DEPORTIVO M2	ESPACIOS LIBRES M2	V I A R I O S. LOCAL M2	S. GENERAL M2	ANEXO AUTOPISTA M2	T O T A L B R U T O M2	SECTOR NETO (TOTAL- M.O.P.U.) M2
204.700	450.439	13.368	8.912	65.104	45.517	18.705 (*)	12.425 (**)	819.170	815.258

(*)10.055 M2 VIA SERVICIO AUTOPISTA + 8.650 M2 ENLACE CRISTIANOS
 (**)3.912 M2 M.O.P.U. + 8.513 M2 DE CESION

PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

MAGNITUDES BASICAS M2 EDIFICACION

	SECTOR NETO M2	EDIFICABILIDAD M2/M2	CONSTRUIDOS TOTAL M2	D E S G L O S E A L O J A M I E N T O		C O M P L E M E N T A R I O		E Q . CULTURAL DOCENTE C O M P L E M E N T A R I O		TOTAL COMPLEMENTARIO APROV. MEDIO M2
				EDIFICAB. M2/M2	CONSTRUIDOS M2	EDIFICAB. M2/M2	CONSTRUIDOS M2	EDIFICAB. M2/M2	CONSTRUIDOS M2	
PLAN PARCIAL	651.038	0,240	156.250	0,200	130.208	0,040	26.042	0,33	4.411	21.631
PLAN ESPECIAL	164.220	0,013	2.135			0,013	2.135			
T O T A L	815.258		158.385		130.208		28.177			

PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

APROVECHAMIENTO MEDIO

SECTOR NETO M2	E D I F I C A B I L I D A D M E D I A		T E C H O ALOJAMIENTO M2	C O M P L E M . M2	T O T A L M2	TERRENO EDIFICABLE NETO(**) M2	A P R O V E C H A M I E N T O M E D I O		TOTAL M2/M2
	ALOJAMIENTO M2/M2	COMPLEMENTARIO M2/M2					ALOJAMIENTO M2/M2	COMPLEMENTARIO M2/M2	
PLAN PARCIAL	0,200	0,032 (*)	130.208	21.631	151.838	213.612	0,610	0,101	0,711

(*)EXCLUIDO EQUIPO DE CESION
 (**)CONFORME AL DESGLOSE DE MAGNITUDES BASICAS DEL SUELO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

DESGLOSE DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES(*)

AREA	MANZANA	SUELO M2	TIPOLOGIA	ZONA	E D I F ALOJAMIENTO	C A C I O N M2		E D I F I C A B I L I D A D M2/M2			
						COMPLEMENTARIO	TOTAL	ALOJAMIENTO	COMPLEMENTARIO	TOTAL	
CENTRAL(C)	C1	28.910	BLOQUES HOTEL	5	27.344	3.446	30.790	0,95	0,12	1,07	31.471
	C2	16.975	CASAS AGRUPADAS	7	8.300	244	8.544	0,49	0,01	0,50	
	C3	29.550	BLOQUES HOTEL	5	27.921	3.550	31.471	0,95	0,12	1,07	
	C4	12.130	CASAS AISLADAS	4	3.665		3.665	0,30		0,30	
	C5	2.375	EQUIPO COMERCIAL	5		1.900	1.900		0,80	0,80	
	C6	3.375	RECREATIVO CLUB GOLF	5		2.350	2.350		0,70	0,70	
TOTAL		93.315			67.230	11.490	78.720				
SUR(S)	S1	16.789	CASAS AGRUPADAS	7	14.235	637	14.872	0,85	0,04	0,89	
	S2	11.605	CASAS AGRUPADAS	7	9.884	502	10.386	0,85	0,04	0,89	
	S3	7.511	EQUIPO SOCIAL	5		6.684	6.684		0,89	0,89	
TOTAL		35.905			24.069	7.823	25.238				
ESTE(E)	E1	10.900	CASAS AGRUPADAS	7	5.230	162	5.412	0,48	0,01	0,49	
	E2	10.900	CASAS AGRUPADAS	7	5.230	162	5.412	0,48	0,01	0,49	
TOTAL		21.800			10.500	324	10.824				
NORESTE(N)	N1	24.450	CASAS ATERRAZADAS	8	13.139	390	13.529	0,54	0,01	0,55	
	N2	19.980	CASAS ATERRAZADAS	8	10.708	308	11.016	0,54	0,01	0,55	
	N3	9.250	HOTELERO Y RECREATIVO	5	4.124	1.388	5.512	0,45	0,15	0,60	
TOTAL		53.680			27.971	2.086	30.057				
(*)Se entiende el limite de edificabilidad sin perjuicio del indice m2/cama, en relacion con la superficie de techo real de parcela											
S U M A		204.700			129.800	21.723	151.523	0,63	0,11	0,75	31.471
EQUIPO DEPORTIVO	01	8.912	EQUIPO DEPORTIVO	E		1.961	1.961		0,22	0,22	
SUMA TOTAL		213.612			129.800	23.684	153.484				
EQ. CULTURAL DOCENTE	S'	13.368	EQUIPO CULTURAL/DOCENTE	E		4.411	4.411		0,33	0,33	
SUMA TOTAL		226.980			129.800	28.095	157.895	0,57	0,12	0,69	

M2 POR CAMA

BLOQUES	HOTELES	31,70 (ALOJAMIENTO+COMPLEMENTARIO)
CASAS AGRUPADAS ATERRAZADAS	APARTAMENTOS TURISTICOS	31,70 (ALOJAMIENTO+COMPLEMENTARIO)
CASAS AISLADAS		25,0 (ALOJAMIENTO)
PARCELA N3		25,0 (ALOJAMIENTO)



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DOTACIONES

SECTOR NETO	TECHO (TOTAL COMPLEMENTARIO -P. EQUIPO-C. CLUB GOLF)			MODULOS VIVIENDAS	ESPACIOS LIBRES (**)			HOTELES	
	TOTAL M2	M2/CAMA UDS	CAMAS UDS		NUMERO VIVIENDAS UDS (4 CAMAS POR VIVIENDA)	R.P. 21 M2/VDA	10% SUELO	P.P.A. 10%	CUMAC 15%/157.895
HOTELES	62.261	31,7	1.964	491	23.394	64.900	64.900	23.684	31.471
C.AGRUP., ATERR.	69.151	31,7	2.181	545					
C.AISLADAS	3.665	25,0	147	37					
PARCELA N3	4.124 (**)	25,0	165	41					
T O T A L	139.201		4.457	1.114					

(**)ALOJAMIENTO EN PARCELA N3 REGULADO SEGUN NORMATIVA ESPECIFICA DE PARCELA

PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DOTACIONES

CULTURAL-DOCENTE M2 SUELO		DEPORTIVO M2 SUELO		SOCIAL M2 CONSTRUIDOS		COMERCIAL M2 CONSTRUIDOS	
R.P.	P.P.A.	R.P.	P.P.A.	R.P.	P.P.A.	R.P.	P.P.A.
12M2 VDA	12M2 VDA	8M2 VDA	8M2 VDA	6M2 VDA	6M2 VDA	3M2 VDA	3M2 VDA
13.368	13.368	8.912	8.912	6.684	6.684	3.342	3.342 (**)

(**)1.900 M2 EN MANZANA ESPECIFICA Y 721 M2 DE COMPLEMENTARIO COMERCIAL EN CADA UNA DE LAS MANZANAS HOTELERAS ANEXO AL ALOJAMIENTO CON INDEPENDENCIA DE LOS 8.041 M2 RESTANTES DE USO COMPLEMENTARIO, NO COMERCIAL, Y DE 2.350 M2 DE CASA CLUB GOLF Y 1.388 M2 DE CLUB OCIO DESCANSO

PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

PLAZAS APARCAMIENTOS

R.P.	RED VIARIA(50%)	INTERIOR HOTELES C.AISLADAS	PARCELA RESTO	TOTAL
157.895 /100M2		1 PLAZA 150 M2 CONSTRUIDOS	1 PLAZA 200 M2 CONSTRUIDOS	
1.579	789	415	475	1.679

R.P. = REGLAMENTO PLANEAMIENTO
P.P.A= PLAN PARCIAL LAS AMERICAS



A N E X O C E S I O N E S



Don Santiago Puig Serratusell, con domicilio en Avenida Playa de las Américas, Adeje, actuando en nombre propio y en el de Laderas del Espejo S.A. y Campo de Golf Las Américas S.A. , comparece ante V.I. y como mejor proceda en Derecho,

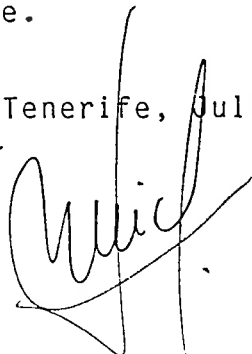
EXPONE:

1. Que son propietarias de terrenos sitos en el término municipal de Arona, Playa de Las Américas, lindantes con la Autopista del Sur, de los cuales están en trámite de expropiación , por la Consejería de Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de Canarias, las parcelas relacionadas en hoja anexa, con las superficies a estos fines determinadas.
2. Que según las Normas Urbanísticas del Plan General de Arona, los terrenos comprendidos en sectores de suelo urbanizable destinados a sistemas generales no preexistentes en la fecha de aprobación del Plan General, deben ser objeto de cesión gratuita, computando su superficie a efectos del aprovechamiento del Plan Parcial correspondiente.
3. Que las parcelas referidas en el número 1 anterior están sujetas a las determinaciones del Plan General a que se hace mención en el número 2, en lo relativo al sistema general viario constituido por la Autopista.

Consecuentemente con todo lo anterior,

SOLICITA a V.I. que disponga los trámites necesarios a fin de que se formalice legalmente la cesión gratuita de las parcelas de terreno citadas, en las condiciones referidas, aceptando como procedimiento a estos efectos el fijar un justiprecio cero en la tasación correspondiente.

Santa Cruz de Tenerife, Julio 1. 1991



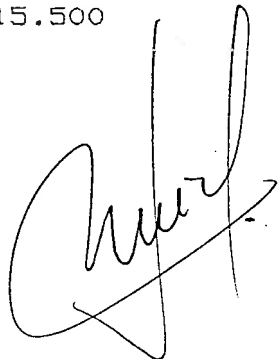
HOJA ANEXA

EXPEDIENTE: Acondicionamiento de Los Cristianos en la C-822 de S/C de Tfe.A
 Guia de Isora por el Sur P.K.101,8 al 104,8.Chayofa Tf-1

NUMERO PARCELA	SUPERFICIE EXPROPIACION	SUPERFICIE CESION P.P.
1	920	920
2	10.713	10.713
TOTAL	11.633	11.633

EXPEDIENTE: Desdoblamiento Autopista Tf1 y C-822 P.K.60,0 al 73,0 Tf1, 105,0
 al 108,0 C-822. Tramo Aeropuerto Torvisca

NUMERO PARCELA	SUPERFICIE EXPROPIACION	SUPERFICIE CESION P.P.
65	11.000	11.000
65A	4.500	1.550
TOTAL	15.500	12.550



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

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

7 AGO. 1991
 fecha

número 22582
 conforme al art. 41 de la ley del suelo

el arqto. de control