

CUMAC 29-1-93
TOMA CONOCIMIENTO O.D. 14-7-93

D O C U M E N T O S

ORDENANZAS REGULADORAS
PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

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

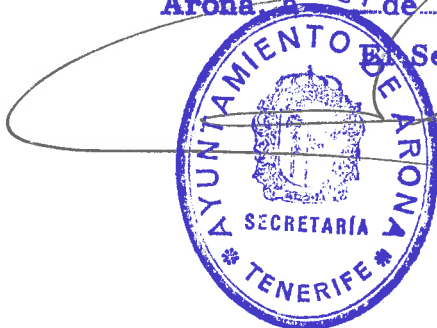
ARQ: RUBENS HENRIQUEZ HERNANDEZ

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 1.991

Arona, a 27 de Septiembre de 1.991

El Secretario,



ORDENANZAS REGULADORAS

28 folios

Apiso 6. definitiva CUMAC 29-1-93

Toma conocimiento O.D. 14-7-93



INDICE

TITULO 1.ORDENANZAS DE CARACTER NORMATIVO.

Capítulo 1. Condiciones necesarias para la edificación.

- 1.1.1. Condiciones del solar
- 1.2.2. Parcelas carentes de alguno de los requisitos de solar.

Capítulo 2. Condiciones generales de uso.

- 1.2.1.Usos pormenorizados.
- 1.2.2.Condiciones de uso.

Capítulo 3. Condiciones generales de volumen

- 1.3.1. Altura reguladora
- 1.3.2. Cuerpos y elementos salientes
- 1.3.3. Cerramientos
- 1.3.4. Retranqueos de la edificación
- 1.3.5. Tipos de edificación
- 1.3.6. Alineaciones y rasantes
- 1.3.7. Parcela mínima
- 1.3.8. Ocupación
- 1.3.9. Edificabilidad
- 1.3.10.Volumen edificable
- 1.3.11.Adaptación topográfica
- 1.3.12.Planta Baja
- 1.3.13.Planta sótano
- 1.3.14.Planta piso
- 1.3.15.Edificaciones auxiliares
- 1.3.16.Patios de ventilación
- 1.3.17.Superficie libre de las parcelas.

CAPITULO 4. CONDICIONES SANITARIAS DE LA EDIFICACION.

- 1.4.1 Huecos de ventilación
- 1.4.2. Chimeneas
- 1.4.3. Ascensor
- 1.4.4. Cabida mínima
- 1.4.5. Dimensiones de las piezas
- 1.4.6. Escaleras
- 1.4.7. Aislamiento
- 1.4.8. Servicios sanitarios
- 1.4.9. Garaje.



Capítulo 5. Condiciones arquitectónicas de la edificación.

- 1.5.1. Paramentos de fachada
- 1.5.2. Condiciones de competición
- 1.5.3. Calidad de las construcciones

TITULO 2. ORDENANZAS URBANISTICAS GENERALES

- 2.1. Disposiciones relativas a la edificación
- 2.2. Condiciones de la edificación

TITULO 3. ORDENANZAS URBANISTICAS PARTICULARES

- 3.1. Ordenación básica
- 3.2. Índice de edificabilidad
- 3.3. Zonificación
- 3.4. Zonas tipo
- 3.5. Modificación parcelas
- 3.6. Situación de cesiones
- 3.7. Protección de la autopista
- 3.8. Condiciones de uso en los sistemas
- 3.9. Centros de transformación

T I T U L O 1
ORDENANZAS DE CARACTER NORMATIVO



TITULO 1. ORDENANZAS DE CARACTER NORMATIVOCAPITULO 1. CONDICIONES NECESARIAS PARA LA EDIFICACION.1.1.1. Condiciones del solar

El suelo está sujeto a la limitación, además de las restantes establecidas en la Ley y por este Plan, de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar por reunir los siguientes requisitos, conforme al artículo 82 L.S.:

a) Ser edificable

b) Dar frente o tener acceso rodado mediante una vía que tenga pavimentada la calzada y cuente con encintado de aceras.

c) Estar dotada de los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

d) Tener señaladas las alineaciones y rasantes.

1.1.2. Parcelas carentes de alguno de los requisitos de solar.

1. Las parcelas que no reúnen los requisitos señalados en los apartados b) y c) del artículo anterior, pueden ser edificadas siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 41 del Reglamento de Gestión.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO1.2.1. Usos pormenorizados

A los efectos de estas Ordenanzas, se establecen los usos pormenorizados determinados en el Plan General de Ordenación Urbana, con los matices contenidos en el Cuadro de Usos que antecede las Fichas que regulan las condiciones de edificación de las manzanas y submanzanas, tanto a efectos de dar una expresión sucinta a los usos que las Fichas consignan, como de adecuarlos a las características esenciales de este Plan, en particular en lo que se refiere al uso turístico dominante, diferenciado del propiamente residencial, no solamente por su naturaleza sino por la normativa legal que actualmente lo regula.

1.2.2. Condiciones de uso

Sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona, definidas en estas Ordenanzas, y de las establecidas en cada caso por la legislación vigente, son preceptivas las disposiciones siguientes:

- Los comercios que se localicen en edificios de alojamiento deberán tener acceso independiente al normal de aquellos, cualquiera que sea su situación.
- Los edificios destinados en general al equipamiento, se dispondrán de forma que se facilite su acceso por los usuarios y la parcela de vehículos junto al mismo.



CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

1.3.1. Altura reguladora(P.G.O.U. ARONA)

1. Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada punto de la fachada, entre la rasante de la calle (o del terreno si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial) y la intersección con la cara superior del forjado o, en su caso, con la su proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical).

2. Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura reguladora. Los altillos resultantes no serán habitables.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubrimiento en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a 60 cms.

c) La barandilla de las fachadas y de los patios interiores, con una altura no superior a 1,50 mts.

d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos, cajas de escalera, etc., que habrán de quedar por debajo de los diédros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachadas formen con aquél un ángulo de 45°.



1.3.2. Cuerpos y elementos salientes (P.G.O.U. ARONA)

a) Son cuerpos salientes aquellos que sobreesalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

b) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que limitan alguno de sus lados con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados como balcones, terrazas y otros voladizos cerrados exclusivamente con barandillas en tres de los lados de su planta.

c) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada, respecto a cuyo plano serán paralelos. En las esquinas, el punto más separado del cuerpo saliente no distará de ella más que el menor vuelo permitido según la anchura de las calles.

1.3.3. Cerramientos (P.G.O.U. ARONA)

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre ésta y los viales. Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura de un metro y calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos desde la rasante de la calle. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura de dos metros.

1.3.4. Retranqueos de la edificación (P.G.O.U. ARONA)

1. Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificio respecto a los límites de parcela (frente, fondo y laterales), de la calle o de otros bloques de edificación existentes en la misma parcela (cuerpos auxiliares).

2. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limite con dichas vías y espacios libres.

1.3.5. Tipos de edificación

1. A los efectos de determinar las condiciones de volumen a las que han de sujetarse las construcciones, conforme lo dispuesto en este Plan, se consideran a las mismas constituidas por volúmenes independientes en cada parcela, con separación a los linderos.

2. Las intensidades de aprovechamiento se definen en relación con los tipos de edificación, en las condiciones particulares de cada zona, conforme el Título 3 de estas Ordenanzas y Cuadro Anexo.

1.3.6. Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones y rasantes a las que han de ajustarse las parcelas son las definidas en los planos de Ordenación correspondientes de este Plan.

1.3.7. Parcela mínima

Las parcelas deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima fijada en la zonificación correspondiente.

b) Forma y dimensiones que permitan inscribir en ella un círculo cuyo diámetro se fija, asimismo, en las condiciones particulares de la zonificación.

1.3.8. Ocupación (P.G.O.U. de Arona)

Relación que existe -para manzana o parcela- entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de dicha manzana o parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas, distinguiendo en su caso el correspondiente a la edificación principal del de la auxiliar.

1.3.9. Edificabilidad (P.G.O.U. de Arona)

a) Es la relación entre la superficie construible y la superficie soporte de la parcela, manzana o zona.

b) Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta el límite máximo de edificabilidad en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo edificable/metros cuadrados de suelo) de las unidades o polígonos de actuación, o de los



sectores de planeamiento.

c) Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada manzana, unidad o polígono de actuación, o sector de planeamiento.

d) Se entiende por intensidad de edificación por parcela, el máximo permitido en la parcela por su superficie. Se excluyen de esta medida los sótanos, en aquellas zonas donde son admitidos y construidos de acuerdo con esta normativa, los elementos técnicos de las instalaciones y aquellas construcciones permitidas en cubiertas.

e) Excepcionalmente, en aquellos casos de instalaciones hoteleras, comerciales o de equipamiento en los que se apliquen soluciones arquitectónicas con espacios representativos cubiertos a doble o mayor altura respecto la planta que ocupan, podrá contabilizarse como volumen la superficie así cubierta a razón de 4 m³/m², sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas de aplicación en la zona.

1.3.10. Volúmen edificable (P.G.O. U. Arona).

a) Es la relación entre el volúmen construible y la superficie de la parcela, zona, sector o unidad.

b) A efectos de volúmen construible se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubiertas o planos inclinados en su caso.

1.3.11. Adaptación topográfica (P.G.O. Arona).

Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna zona o unidad, se procurará, allí donde resulte preciso, la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:

a) Los muros en los linderos de parcela no superen los tres metros por encima o por debajo de la cota natural del terreno o de la rasante de la calle.

b) No se dé lugar a ningún muro de contención con más de tres metros de altura.

c) La nivelación del terreno en el frente de parcela no será superior a un metro en la alineación de parcela y dos metros en la línea de retranqueo obligatoria, referidas ambas a la rasante de la calle en su frente

Se entiende de aplicación a estos efectos el gráfico incluido en el artículo 32.9 de las Normas del Plan General.

1.3.12. Planta Baja (P.G.O.Arona)

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la calle o por encima de la planta sótano, real o posible.

a) En el caso de que el edificio se sitúe sobre un terreno en pendiente se entenderá como planta baja en cada punto de aquella que tenga el pavimento situado entre 0,60 mts. por encima o por debajo de la rasante del terreno; si existiese más de una en estas condiciones, se tomará como tal la de posición inferior a cada tramo de la fachada.

b) La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,50 metros para usos residenciales y 3,00 metros para otros usos.

1.3.13. Planta sótano (P.G.O.U.Arona)

La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

a) La parte de la planta semienterrada cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.



b) En los sótanos no está permitido el uso de vivienda. Sólo se admitirá el uso de garaje, almacén, instalaciones técnicas, servicios y similares. Su altura libre mínima será de 2,20 metros.

c) Se admite como norma general una planta sótano en todas las edificaciones.

1.3.14. Planta piso (P.G.O.U.Arona).

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre mínima es de 2,50 metros.

1.3.15. Edificaciones auxiliares (P.G.O.Arona)

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la edificación principal, y que estén destinadas a usos tales como garaje privado, almacén, invernadero, gallinero, garitas de guardia, portería, depósito de herramientas de las huertas o jardines, vestuarios, y otros analógicos etc., pero en ningún caso residencial. Estas construcciones no podrán tener en ningún caso más de una planta de tres metros de altura, ni superar los veinte metros cuadrados de superficie. Sólo se admiten en aquellas zonas donde se haga mención expresa.

1.3.16. Patios de ventilación (P.G.O.U.Arona).

a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

b) En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 10 m², descontando cuerpos salientes y elementos de servicios, y en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro mayor que un cuarto de su altura y como mínimo de tres metros. La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de fábrica.

c) Los patios utilizados para la ventilación de cocinas, baños y escaleras, tendrán una superficie no inferior a 5 m²., descontando cuerpos salientes y elementos de servicio, y en el que sea posible inscribir un círculo de 2 metros de diámetro.

d) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

1.3.17. Superficie libre de las parcelas.

1. La superficie libre de las parcelas no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del resto del solar. En el caso de construcciones bajo la rasante del terreno, deberán estar cubiertas por una capa de tierra vegetal o acabadas con tratamiento de terraza. No obstante, al menos el 30% de la superficie de la parcela deberá quedar libre y con tratamiento de jardín, con un árbol por cada 100 m² de parcela. Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela. Se entienden admitidas en esta superficie libre, las plazas de aparcamiento necesarias.



CAPITULO 4. CONDICIONES SANITARIAS DE LA EDIFICACION

1.4.1. Huecos de ventilación

1. Toda pieza habitable ha de tener luz y ventilación directas por medio de un hueco de superficie no inferior a $1/8$ de la que tenga la planta y cuya altura mínima debe ser de 50 cm.

2. Se permitirá la ventilación a través de terrazas cubiertas, siempre que su profundidad sea inferior a dos tercios de su frente.

3. En los locales comerciales, la superficie del hueco ha de ser de $1/30$ de volúmen en metros cúbicos de las dependencias utilizadas por el público, permitiéndose la ventilación artificial, previa presentación del Proyecto detallado de la instalación.

1.4.2. Chimeneas

Con el fin de atender exclusivamente baños y aseos, se permiten chimeneas de ventilación, con un lado mínimo de 0,60 m., así como las de tiro forzado.

1.4.3. Ascensor

Es obligatoria la instalación de ascensores para todo alojamiento o local cuyo piso esté a 10,50 m. o más sobre la rasante de la calle o terreno exterior urbanizado, medido en el eje del portal.

1.4.4. Cabida mínima

1. Todo alojamiento de carácter familiar ha de componerse como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo compuesto de plato de ducha, inodoro y lavabo.

Su superficie útil será como mínimo de 40 m². y una altura libre sobre la superficie útil ha de ser al menos de 2,50 m.

2. En los alojamientos comprendidos en la legislación turística y supuesto cumplan las especificaciones establecidas en la misma, se permitirán apartamentos con una sola pieza de comedor y dormitorio.



1.4.5. Dimensiones de las piezas. (P.G.O.U. Arona)

La sala deberá tener una superficie útil de al menos 10 m², admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 2,40 m x 2,40 m.; ventilar directamente o a través de una galería de tal modo que, entre 0,80 y 1,80 metros de altura, tenga una abertura de al menos 0,80 m²; no utilizarse para la ventilación obligada de ninguna otra pieza y no contener ningún aparato higiénico.

Todo dormitorio deberá tener una superficie útil de al menos 6 m², admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 1,80 x 1,80 m.; ventilar directamente o a través de una galería de tal modo que, entre 0,80 y 1,80 metros de altura, tenga una abertura del al menos 0,40 m², no contener ningún aparato higiénico (excepto un lavamanos) y poderse independizar.

Un aseo debe poderse independizar, tener ventilación al aire libre directamente o a través de un conducto de ventilación forzada y contener al menos un baño o ducha, un inodoro y un lavamanos.

La cocina deberá tener ventilación directa o forzada, y un conducto de evacuación de humos directo al exterior.

1.4.6. Escaleras

Las escaleras tendrán luz y ventilación directas y las dimensiones mínimas siguientes:

- a) hasta dos plantas 0,80;
- b) en otro caso, 1,00m;
- c) en comercios y mesetas de acceso a los alojamientos, 1,20 m.



Los peldaños tendrán la huella superior a 25 cm. y la contrahuella inferior a 19 cm. En el caso de escaleras de planta circular, los peldaños tendrán una huella mínima de 25 cm. medida a 40 cm. del borde inferior.

1.4.7. Aislamientos

En todo edificio habitable ha de asegurarse el aislamiento de la humedad en muros y techos, así como el aislamiento térmico. El piso debe estar aislado del terreno natural mediante una cámara de aire o capa impermeable, que proteja de las humedades del suelo.

1.4.8. Servicios sanitarios

Todo alojamiento de carácter familiar debe estar dotado de un sistema de reserva de agua de al menos 200 litros.

Los sistemas de desagüe deben estar agrupados con botes sifónicos.

En los locales de trabajo, los servicios de aseos han de estar dotados de un sistema de doble puerta y un lavabo, como mínimo.

A partir de los 200 m²., los servicios se instalarán con independencia para señoras y caballeros.

1.4.9. Garajes

1. Las dimensiones críticas de los aparcamientos serán de 4,50 x 2,20 m. y los pasillos de circulación de 2,80 m.

2. Los accesos a los garajes colectivos deberán tener una anchura mínima de 3 metros. Las rampas de circulación tendrán una pendiente máxima del 17%.

CAPITULO 5. CONDICIONES ARQUITECTONICAS DE LA EDIFICACION.

1.5.1. Paramentos de fachada

Los paramentos exteriores se dispondrán con el estado natural de los materiales, en el caso de que su nobleza lo permita, o el correspondiente revocado y pintado, en caso contrario.

El color de los paramentos de fachada de los edificios debe ser el natural de los materiales. Cuando las superficies vayan pintadas, salvo que lo sea exclusivamente de ocre, otros tonos claros o blanco, se necesita licencia municipal.

Se cuidará en todo caso la elección de los materiales, a fin de garantizar la duración y condiciones estéticas de las edificaciones.

1.5.2. Condiciones de composición

a) Las edificaciones se dispondrán conforme su mejor orientación climática.

b) Se procurará en general que no entorpezcan las vistas del entorno.

c) Su aspecto estético estará sujeto al logro de conjuntos armónicos y acordes con las características ambientales.

d) Se considerarán especialmente las terrazas y los elementos ornamentales de los espacios libres.

1.5.3. Calidad de las construcciones

Se considera norma orientativa de este Plan, el que las edificaciones que se dispongan en todo su ámbito y los elementos complementarios de éstas, tengan un alto nivel de calidad, tanto en su concepción como en los materiales utilizados.

T I T U L O 2
ORDENANZAS URBANISTICAS GENERALES



TITULO 2. ORDENANZAS URBANISTICAS GENERALES

2.1. Disposiciones relativas a la edificación aislada

2.1.1. Definición y parámetros generales

1. Las presentes disposiciones se refieren a las realizaciones urbanas en las que la edificación se sitúa de forma aislada en su parcela o se organiza con una volumetría definida para la manzana por un porcentaje relevante de espacios libres de uso privado, atendiendo a determinados índices que regulan la ocupación, edificabilidad y densidad para lograr las condiciones ambientales óptimas, y a determinados parámetros que fijan la posición de las edificaciones respecto a los espacios públicos, los espacios libres privados o las otras edificaciones, con la finalidad de regular las relaciones de vecindad y el uso de las zonas comunes.

2. La parcela se define por su superficie y anchura mínimas, y por las condiciones que ha de cumplir su forma. Cada parcela proveerá espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos, conforme el número 2.2.e).

3. La edificación correspondiente a cada parcela vendrá definida por un coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela, una altura máxima y unas separaciones a los lindes de parcela y las alineaciones de vial, sin perjuicio de la intensidad de edificación fijada en las Ordenanzas Particulares. A estos efectos, se entiende que el índice de edificabilidad relativo al uso de alojamiento puede incluir usos de carácter complementario, cuando el índice de éste fuera insuficiente para atender los servicios propios de las instalaciones turísticas.

4. Se distinguen las siguientes zonas:

Zona 4: Casas aisladas
Zona 5: Bloques aislados

2.2. Condiciones de la edificación (P.G.O.U. Arona)

Las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:



a) La forma y tamaño de la parcela varían en las diferentes zonas y asentamientos, para las que se fijan unos límites específicos.

b) Las parcelas se podrán cerrar con muros opacos hasta una altura máxima de 1 metro y vegetales o calados hasta 2 metros.

c) No se limita el vuelo de los cuerpos salientes siempre que cumplan las determinaciones del capítulo 3.

d) Respetando las condiciones de ocupación y retranqueos fijadas y, en su caso, la obligación de ajardinar su cubierta, se admite con carácter general la construcción de una planta sótano o más de una, en caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamientos.

e) Toda nueva construcción deberá contar con plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón, cuando menos, de una plaza cada vivienda o 150 m² construidos. Los aparcamientos no podrán utilizar más de 1/3 de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

Zona 4. Casas aisladas (P.G.O.U. ARONA)

1. Las condiciones de edificación fijan:

a) Ocupación máxima del 30%, incluyendo en ella tanto el edificio principal como las construcciones auxiliares.

b) Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros medianeros al descubierto y cumplan las restantes determinaciones paramétricas.

c) Se admitirá asimismo adosar a los linderos laterales construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas, no superen la altura de tres metros, la longitud de adosamiento sea menor que 10 metros y carezcan de cubiertas transitables.

d) Uso exclusivo de alojamiento unifamiliar, incluidos garajes particulares.

Zona 5. Bloques aislados (P.G.D.U. ARONA)

1. Las condiciones de edificación establecen como norma general:

a) Una ocupación máxima del 40% incluyendo en ella tanto la edificación principal como las construcciones auxiliares.

b) Altura máxima de 13 metros correspondientes a planta baja y tres plantas.

c) Si se construyen diferentes bloques en la misma parcela, la separación entre ellos será mayor que la semisuma de sus respectivas alturas absolutas, pudiendo reducirse esta distancia hasta la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince metros de longitud y carezca de aberturas correspondientes a estancias.

d) El uso será el de alojamiento turístico hotelero o de equipamiento, con el complementario fijado en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

2.2 Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular.

2.2.1. Definición y parámetros generales (P.G.O.U. ARONA)

1. La parcela se definirá por su superficie y anchura mínimas. Cada parcela proveerá espacio suficiente para aparcamiento de los vehículos y su maniobra (una plaza cada 200 m² construídos)

2. La edificación correspondiente a cada parcela vendrá definida por un coeficiente de ocupación y una altura máxima y unas separaciones de los límites con la calle o los vecinos.



3. Se distinguen las siguientes zonas:

Zona 7: Agrupación unitaria de casas

Zona 8: Casas aterrazadas

2.2.2. Condiciones de la edificación (P.G.O.U. ARONA)

Las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta, se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) La forma y tamaño de la parcela varían en las diferentes zonas, para las que se fijarán unos límites específicos.

b) Las parcelas se podrán cerrar con muros opacos hasta un altura máxima de 1 metro y vegetales o calados hasta 2 metros.

c) Con carácter general se admite, además de las fijadas en la Ordenanza Particular correspondiente, una planta sótano, siempre que respete la ocupación y retranqueos fijados.

d) No se limita el vuelo de los cuerpos salientes, siempre que cumplan las determinaciones del capítulo 3, título 1.

Zona 7: Agrupación unitaria de casas

1 Las condiciones de edificación fijan, además de las disposiciones generales ya enunciadas:



a) Una parcela con una superficie mínima de 2.000 metros cuadrados y un frente mínimo de 25 metros.

b) Una ocupación máxima por parcela de un 50% incluyendo todas las construcciones (principales y auxiliares), con una altura de dos plantas, equivalentes a 7 metros.

c) El uso será exclusivamente el de alojamiento turístico, con los usos complementarios especificados en la ordenanzas Particulares correspondientes.

e) El proyecto deberá asimismo especificar el tratamiento de las áreas no ocupadas por la edificación.

Zona B: Casas aterrazadas (P.G.O.U. ARONA)

1. Esta normativa pretende prestar una especial atención a la relación de la edificación con el terreno y por ello fija las siguientes condiciones:

a) La parcela se atenderá, en cuanto a superficie y frente mínimos, a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

b) Se admiten tres plantas habitables, adecuando su disposición, separaciones a linderos y límites de altura a los gráficos que se adjuntan (en función de la pendiente media de la parcela).

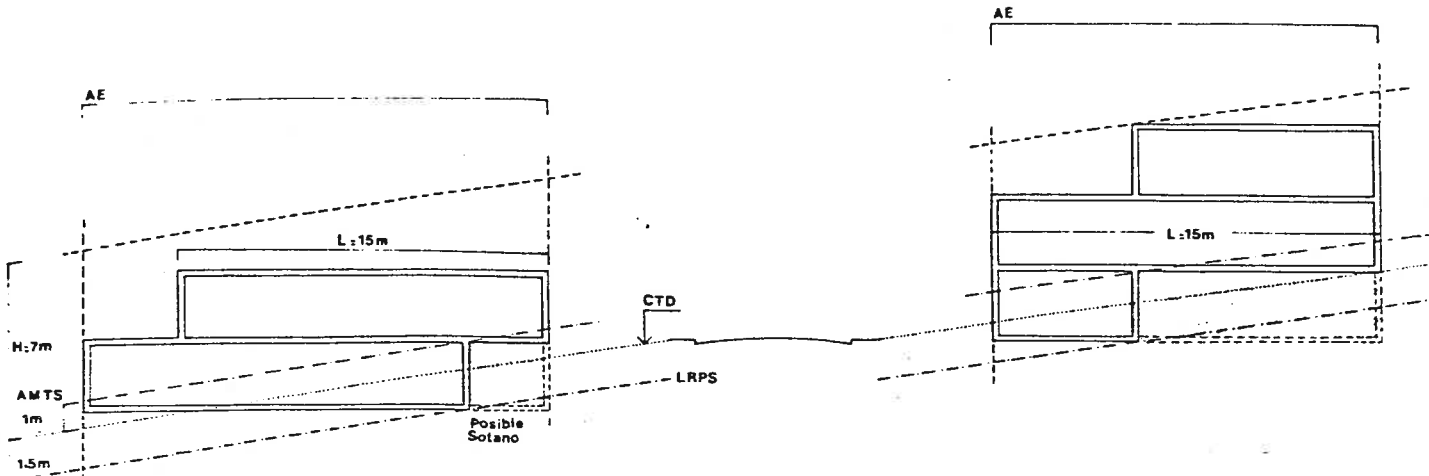
c) La ocupación máxima no superará el 30%.

d) El único uso admitido es el alojamiento turístico, con los usos complementarios especificados en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

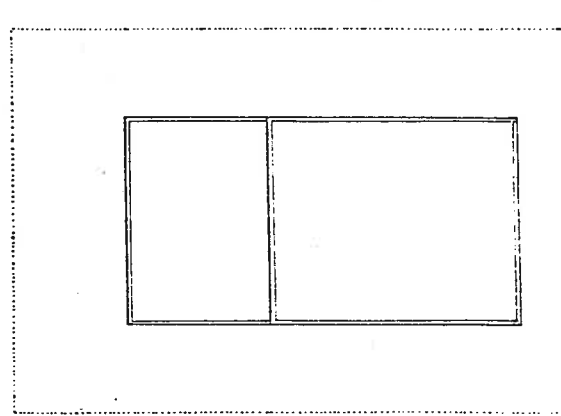
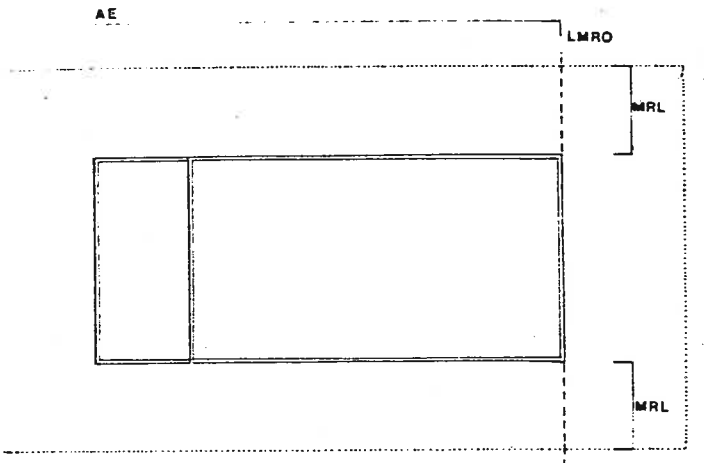


AE	Ambito edificable
LMRO	Linea mínimo retranqueo obligatorio
CTD	Cota terreno definitivo
H	Altura reguladora sobre el terreno
AMTS	Altura máxima techo sótano
LRFS	Línea referencia planta sótano
L	Profundidad máxima edificable en una planta.
MRL	Mínimo retranqueo lateral.



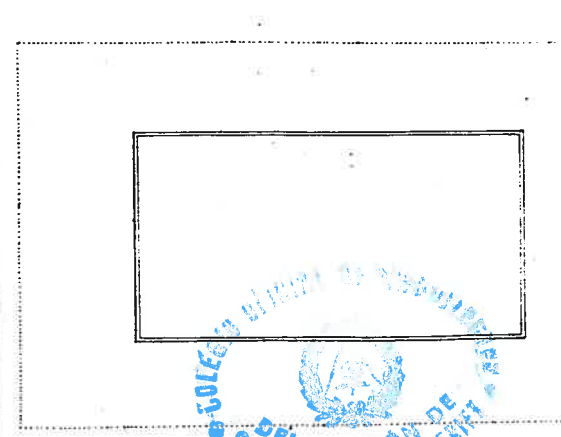
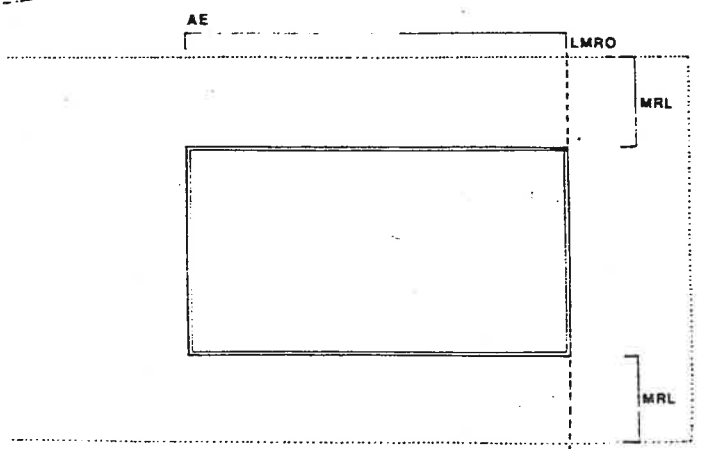
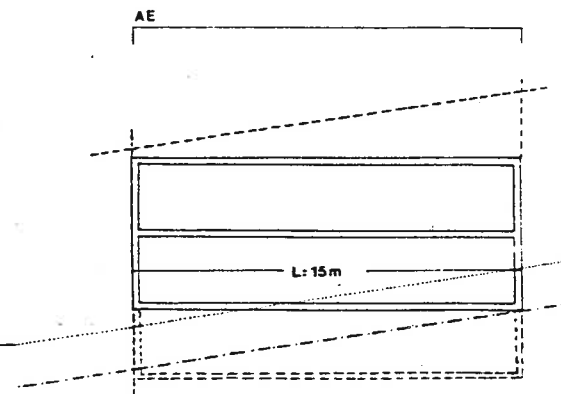
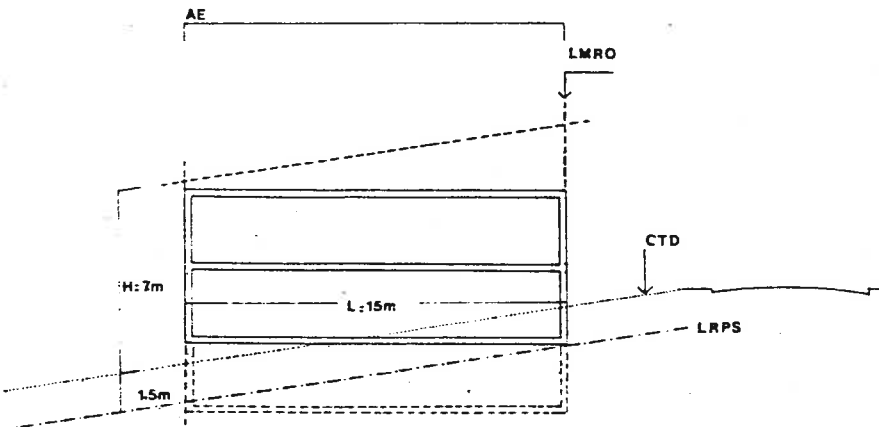


SECCION TIPO



PLANTA TIPO

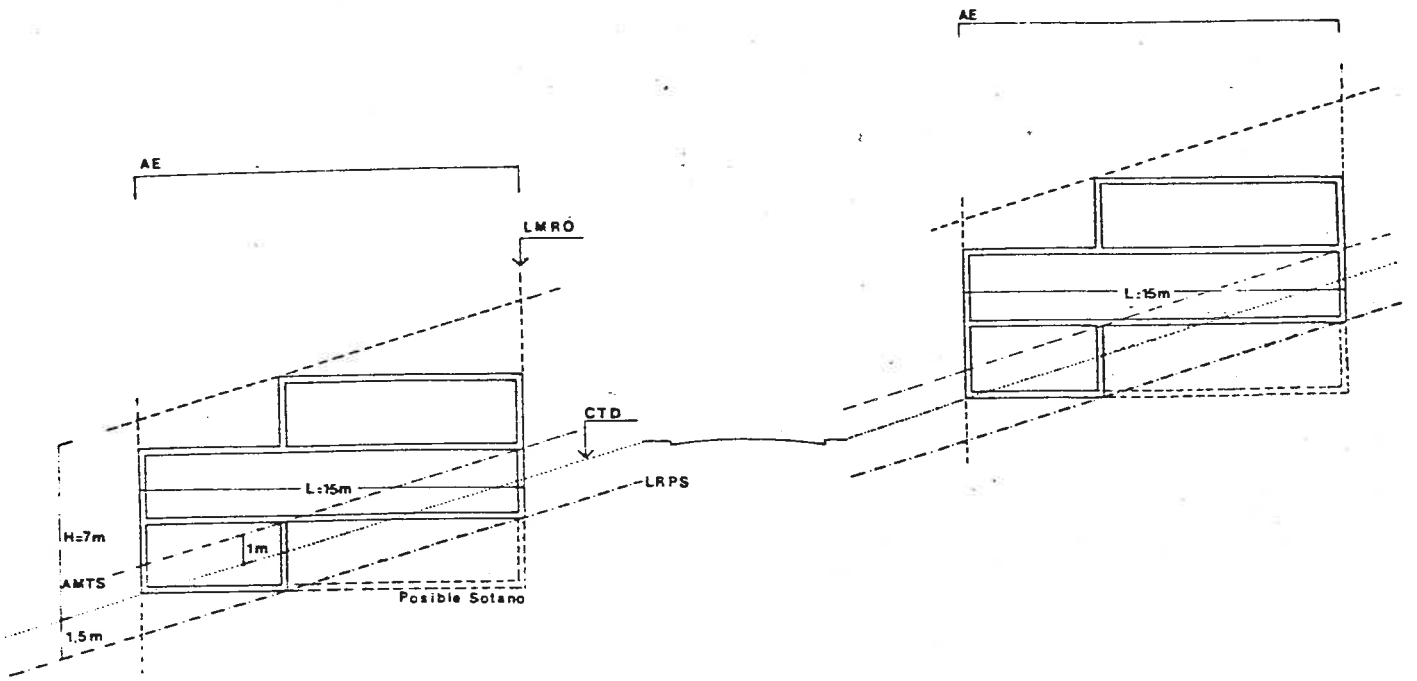
SECCION TIPO



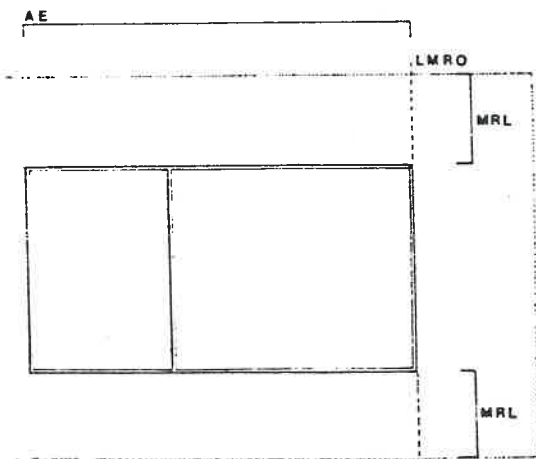
PLANTA TIPO

ALTURA 7m
PENDIENTE < 15 %

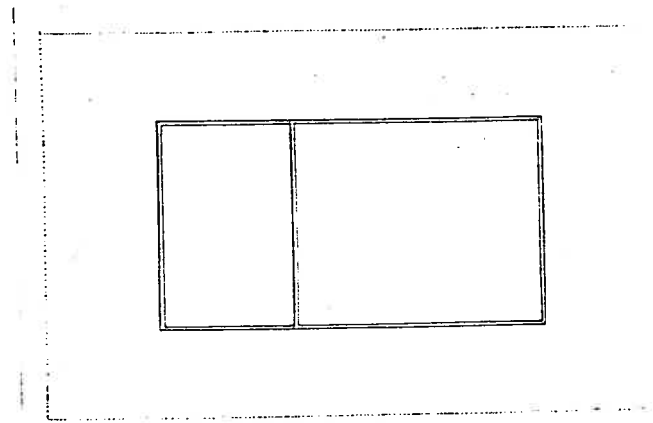




SECCION TIPO



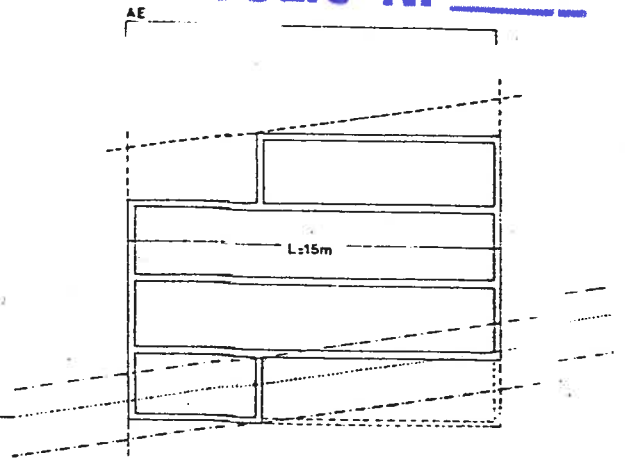
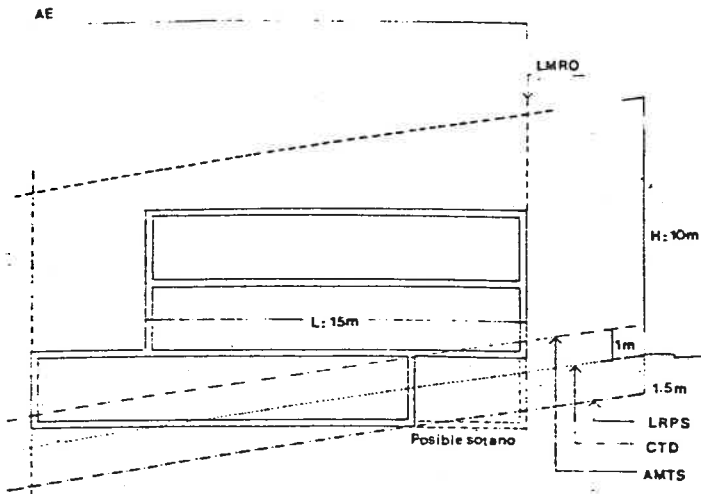
PLANTA TIPO



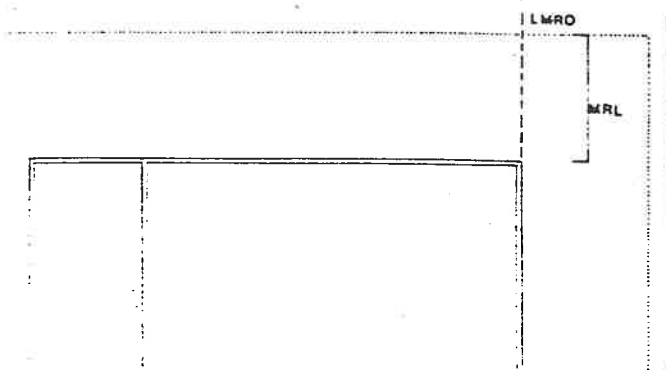
ALTURA 7m
PENDIENTE 15% < P < 40%



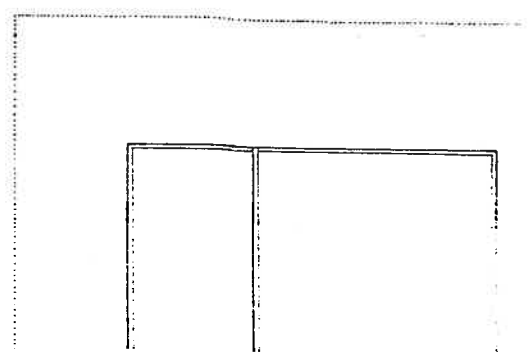
SECCION TIPO



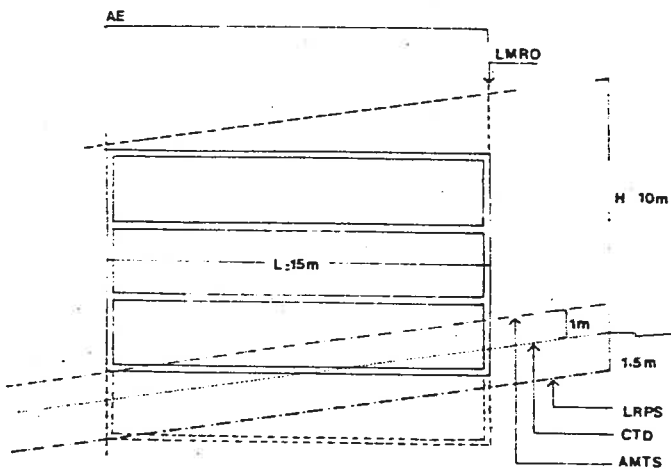
AE



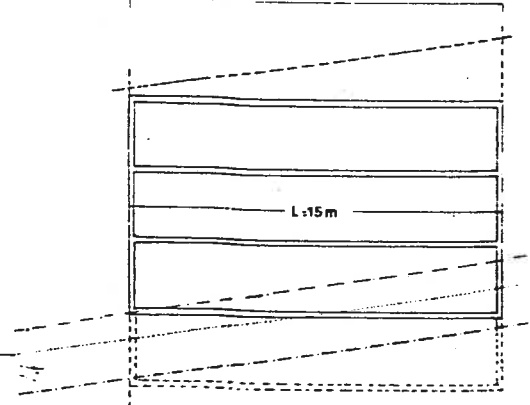
PLANTA TIPO



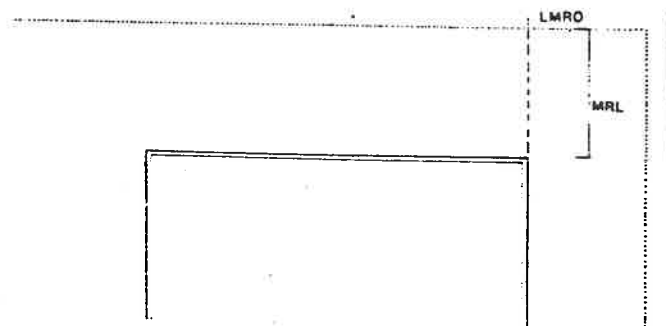
SECCION TIPO



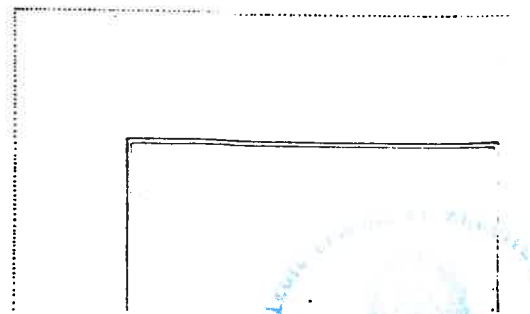
AE



AE

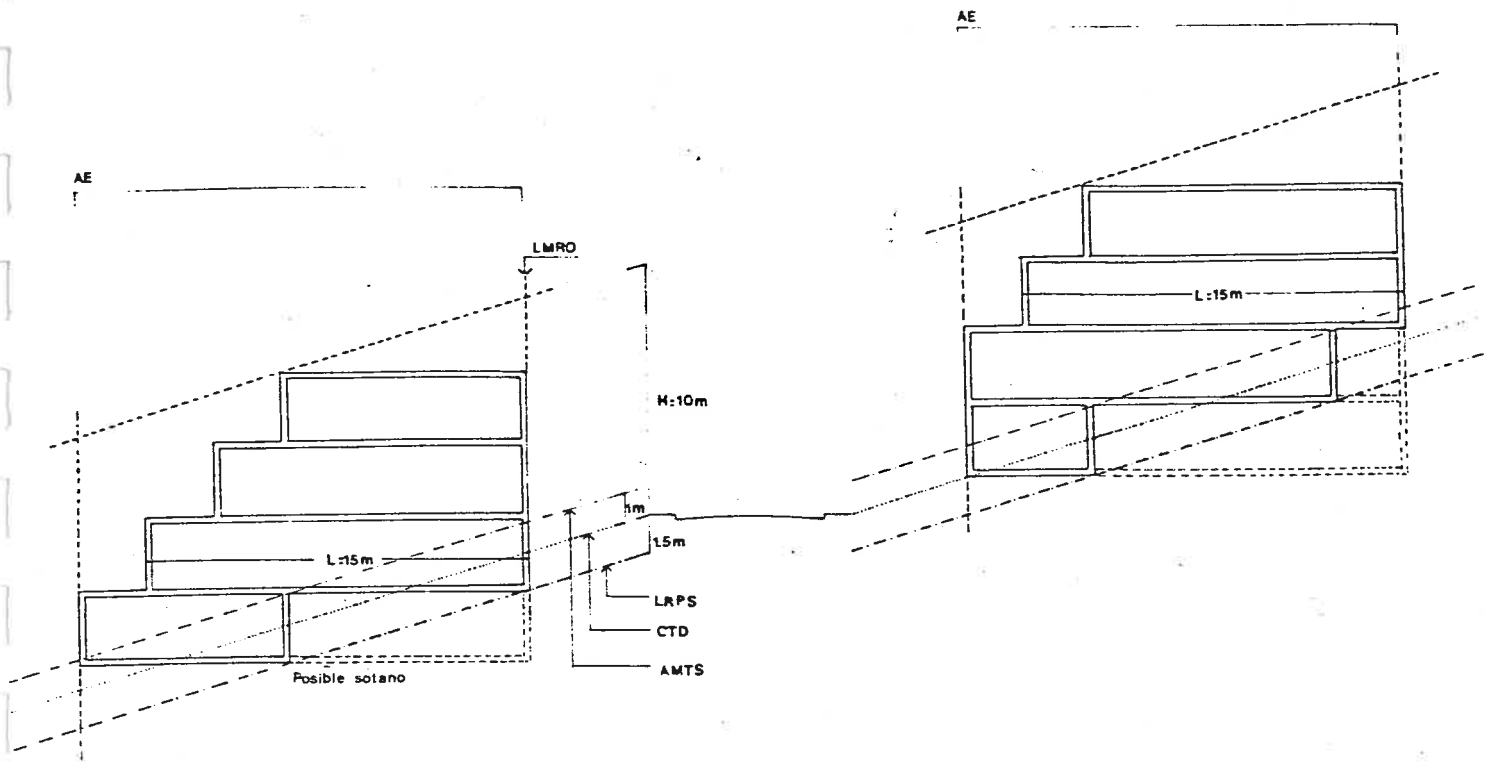


PLANTA TIPO

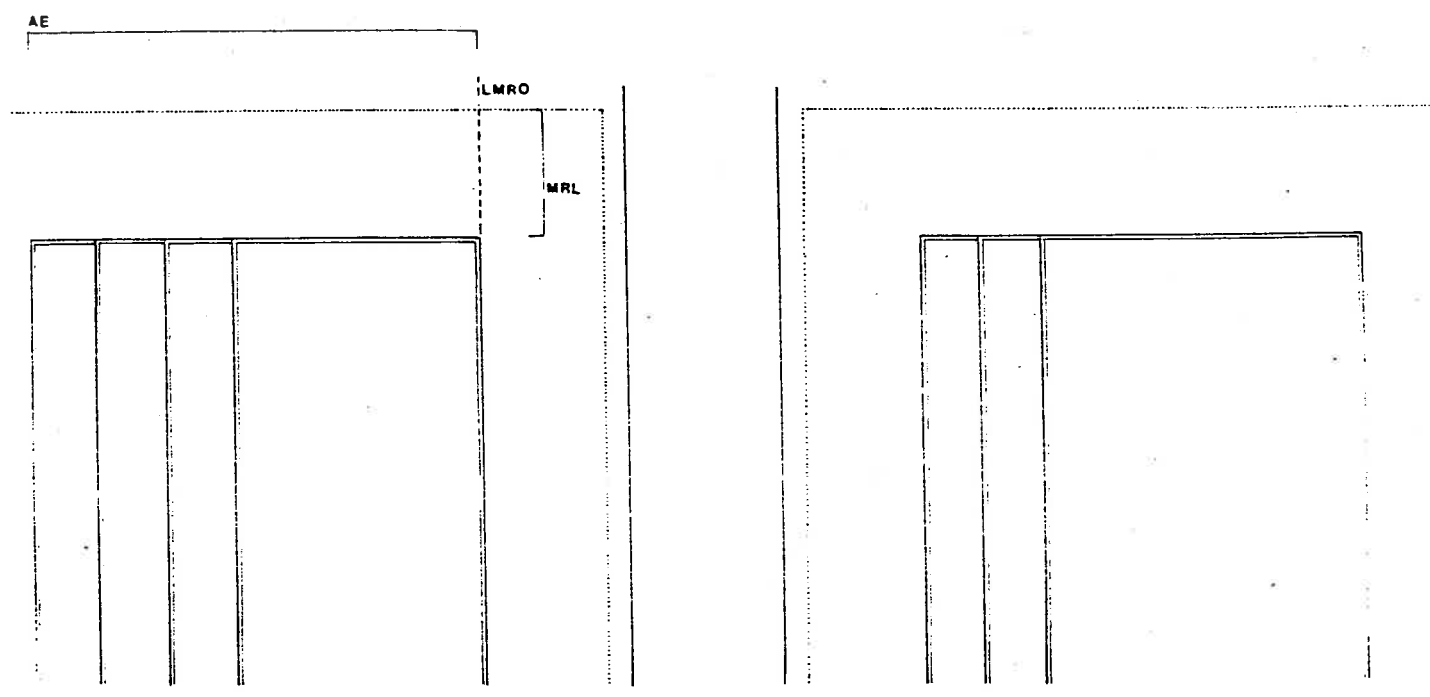


ALTURA 10m
PENDIENTE $\le 15\%$





SECCION TIPO



PLANTA TIPO

ALTURA 10m
PENDIENTE 15% < P < 40%



T I T U L O 3
ORDENANZAS URBANISTICAS PARTICULARES



TITULO 3. ORDENANZAS URBANISTICAS PARTICULARES

3.1. ORDENACION BASICA

La ordenación básica establecida en el Plan se fundamenta en la existencia de cuatro áreas, que dispondrán de las correspondientes vías de acceso, formando parte del sistema local viario. Estas áreas comprenden a su vez manzanas delimitadas por vías de tráfico o peatonales, así como sub-manzanas formadas por zonas diferenciadas a las que se da en las Fichas de estas Ordenanzas el mismo tratamiento.

3.2. Índice de edificabilidad

El Plan asigna a las manzanas, en cada caso, un índice de edificabilidad fijado en las Fichas particulares correspondientes.

3.3. Zonificación

Dentro de cada manzana o submanzana se dispondrán los usos y volúmenes de edificación conforme las zonas-tipo establecidas en las Ordenanzas Urbanísticas y las cifras consignadas en el Cuadro de la Memoria, localizándose en los planos de ordenación las distintas zonas.

3.4. Zonas tipo.

1. Los tipos de zonas a que se refiere el artículo anterior y que definen la zonificación general, son los siguientes:

- Zona 4: Casas aisladas-viviendas turísticas
- Zona 5: Bloques aislados-hotel
- Zona 7: Agrupación unitaria de casas-apartamentos turísticos
- Zona 8: Casas aterrazadas-apartamentos turísticos

2. En la asignación de usos, la denominación de residencial utilizada genericamente en el Plan General y que se sustituye, en las Ordenanzas

Urbanísticas Generales del título 2 anterior, por la expresión alojamiento, se delimita aquí configurando el residencial como el propiamente referido a los alojamientos de carácter estable, conforme el título I, capítulo 2, de estas Ordenanzas; distinguiendo restrictivamente a su vez el turístico, como el comprendido en la normativa de la Comunidad Autónoma (Decreto de 23/1989, de 15 de Febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos y Decreto 149/1989, de 9 de Octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros), que se entenderá en general aplicable con independencia de lo dispuesto en estas Ordenanzas.

Las Fichas correspondientes y Cuadro anexo delimitan los usos compatibles y complementarios admitidos.

Se establece aquí, además un índice de relación entre los m² de techo que se admiten en cada parcela, o que se utilicen realmente, y el número de camas límite correspondiente, que se fija en 32,5 tanto para hoteles como apartamentos, incluyendo la suma de alojamiento y uso complementario, sin perjuicio de que estos se asignen diferenciadamente.

3. Las condiciones específicas de edificación en las zonas, habida cuenta el Acuerdo de la Cumac de 13 de julio de 1.987, son las siguientes, sin perjuicio de la edificabilidad fijada en las Fichas para las manzanas o submanzanas, que prevalece en todo caso, en tanto no se produzca una reordenación de la misma, en los términos previstos en el número 3.5 y sin sobrepasar la máxima aquí consignada:

- Zona 4.- Frente mínimo 20 metros
- Parcela mínima 1.000 m²
 - Altura máxima de una planta sobre la rasante de la vía y dos, equivalentes a 7 metros, en los puntos en los que el desnivel del terreno lo permita.
 - Edificabilidad neta máxima 0,4 m²/m².
- Zona 5.- Frente mínimo 25 M, salvo equipamiento, 15 M.
- Parcela mínima 10.000 m² en el uso hotelero y 1.000 m² en el equipamiento.
 - Edificabilidad neta máxima 1,3 m²/m²
- Zona 7.- Edificabilidad neta máxima 0,9 m²/m²
- Zona 8.- Frente mínimo de 25 m y parcela mínima de 2.000 m²,
- Edificabilidad neta máxima 0,6 m²/m².

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3 m. a linderos; 5 m. y la mitad de altura a vías públicas.



Urbanísticas Generales del título 2 anterior, por la expresión alojamiento, se delimita aquí configurando el residencial como el propiamente referido a los alojamientos de carácter estable, conforme el título I, capítulo 2, de estas Ordenanzas; distinguiendo restrictivamente a su vez el turístico, como el comprendido en la normativa de la Comunidad Autónoma (Decreto de 23/1989, de 15 de Febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos y Decreto 149/1989, de 9 de Octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros), que se entenderá en general aplicable con independencia de lo dispuesto en estas Ordenanzas.

Las Fichas correspondientes y Cuadro anexo delimitan los usos compatibles y complementarios admitidos.

Se establece aquí, además un índice de relación entre los m² de techo que se admiten en cada parcela, o que se utilicen realmente, y el número de camas límite correspondiente, que se fija en 32,5 tanto para hoteles como apartamentos, incluyendo la suma de alojamiento y uso complementario, sin perjuicio de que estos se asignen diferenciadamente.

3. Las condiciones específicas de edificación en las zonas, habida cuenta el Acuerdo de la Cumac de 13 de julio de 1.987, son las siguientes, sin perjuicio de la edificabilidad fijada en las Fichas para las manzanas o submanzanas, que prevalece en todo caso, en tanto no se produzca una reordenación de la misma, en los términos previstos en el número 3,5.

- Zona 4.- Frente mínimo 20 metros
- Parcela mínima 1.000 m²
 - Altura máxima de una planta sobre la rasante de la vía y dos, equivalentes a 7 metros, en los puntos en los que el desnivel del terreno lo permita.
 - Edificabilidad neta máxima 0,4 m²/m²

Zona 5.- Frente mínimo 25 M, salvo equipamiento, 15 M.

- Parcela mínima 10.000 m² en el uso hotelero y 1.000 m² en el equipamiento.

- Edificabilidad neta máxima 1,3 m²/m²

Zona 7.- Edificabilidad neta máxima 0,6 m²/m²

Zona 8.- Frente mínimo de 25 m y parcela mínima de 2.000 m²,

- Edificabilidad neta máxima 0,9 m²/m²

Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3 m. a linderos; 5 m. y la mitad de altura a vías públicas.



Se entiende que las condiciones no especificadas se atienen a lo dispuesto en las ordenanzas Generales.

Asimismo, que las condiciones de edificabilidad de las zonas y consiguientes fichas de manzanas se fijan habida cuenta lo dispuesto en el acuerdo de la CUMAC de fecha 13 de julio de 1.987, estimando el recurso interpuesto por los promotores de este Plan, en virtud de cuyo acuerdo dichas condiciones se establecerán "adecuando en todo caso el coeficiente de zona de forma que permita alcanzar la edificabilidad asignada al sector."

4. Las líneas de fachadas al Campo de Golf de las manzanas S1 y S2, sin perjuicio de la edificabilidad que éstas tienen asignadas, deberán interrumpirse mediante espacios ajardinados o bien incrementar parcialmente el retranqueo mínimo fijado en la Ordenanza Particular, de modo que la edificación no forme un frente continuo.

3.5. Estudio de Detalle

Se podrán reordenar, mediante un Estudio de Detalle y sin alterar los totales fijados en el Cuadro de la Memoria, los volúmenes de edificación asignados en las distintas manzanas y submanzanas, dentro de los límites fijados a cada una en las ordenanzas particulares, así como las alineaciones de éstas y del Campo de Golf.

3.6. Determinación de cesiones

Las parcelas de suelo edificable objeto de cesión al Ayuntamiento son las siguientes:

CONCEPTO	PARC.	SUELO	TECHO
-Equipo Cultural-docente	S	13.368 m2	4.411m2
-15 por 100 aprov.medio	S1	16.789 m2	14.872m2
	O1	8.912 m2	1.961m2
	S3	7.511 m2	6.684m2

23428

3.7. Protección de la Autopista

Los terrenos limítrofes a la Autopista se atenderán a lo establecido en el proyecto correspondiente.

Los retranqueos de todo' tipo de edificación, conforme las líneas fijadas en el plano de zonas (hoja número 2) serán los siguientes :

Autopista TF1: la línea de edificación se situará a 50 m. de la arista exterior de la calzada.

Vía de servicios y ramal del enlace de Los Cristianos: la línea de edificación se situará a 21 m. del eje carril.



Se entiende que las condiciones no especificadas se atienen a lo dispuesto en las ordenanzas Generales.

Asimismo, que las condiciones de edificabilidad de las zonas y consiguientes fichas de manzanas se fijan habida cuenta lo dispuesto en el acuerdo de la CUMAC de fecha 13 de julio de 1.987, estimando el recurso interpuesto por los promotores de este Plan, en virtud de cuyo acuerdo dichas condiciones se establecerán "adecuando en todo caso el coeficiente de zona de forma que permita alcanzar la edificabilidad asignada al sector."

4. Las líneas de fachadas al Campo de Golf de las manzanas S1 y S2, sin perjuicio de la edificabilidad que éstas tienen asignadas, deberán interrumpirse mediante espacios ajardinados o bien incrementar parcialmente el retranqueo mínimo fijado en la Ordenanza Particular, de modo que la edificación no forme un frente continuo.

3.5. Estudio de Detalle

Se podrán reordenar, mediante un Estudio de Detalle, los volúmenes de edificación asignados en las distintas manzanas, y submanzanas, dentro de los límites fijados a cada una en las ordenanzas particulares y así como las alineaciones de éstas y del Campo de Golf.

3.6. Determinación de cesiones

Las parcelas de suelo edificable objeto de cesión al Ayuntamiento son las siguientes:

- Equipo Cultural-DocenteParcela S'(13.368 M2)
- Equipo Deportivo.....Parcela O1(8.912 M2)
- 10 por 100 Aprox.medio.....Parcela S1(16.789 M2)

3.7. Protección de la Autopista

Los terrenos limítrofes a la Autopista se atenderán a lo establecido en el proyecto correspondiente.

Los retranqueos de todo tipo de edificación, conforme las líneas fijadas en el plano de zonas (hoja número 2) serán los siguientes:
Autopista TF1: la línea de edificación se situará a 50 m. de la arista exterior de la calzada.
Vía de servicios y ramal del enlace de Los Cristianos: la línea de edificación se situará a 21 m. del eje carril.

3.8. Condiciones de uso en los sistemas

1. Equipamiento

Los sistemas de equipamiento de dominio privado así como el relativo al suelo de cesión, se atenderán con carácter exclusivo al uso que específicamente tengan asignado, pudiendo modificarse su ordenación bajo los criterios consignados en el número 3.5.

2. Campo de golf.

Diferenciado por su relevancia en el Plan y sus peculiaridades, el Campo de golf se destina a este uso específico, que se extiende al campo del prácticas.

3. Viales

En el viario que integra los sistemas locales del Plan y a los efectos de garantizar las condiciones ambientales propias del Campo de golf, no se permite en superficie ningún tipo de uso diferente al circulatorio o de aparcamiento. Ni siquiera en las aceras y paseos se admiten en ningún caso instalaciones tales como quioscos de bebidas, periódicos, flores, o cualesquiera otras.

En el subsuelo pueden establecerse instalaciones de servicios públicos, tanto pertenecientes a las redes de infraestructura, como aparcamientos públicos.

-Siempre que sea posible, tanto en las aceras y paseos como en las áreas de aparcamientos, deben plantarse árboles de sombra, cuya equidistancia garantice su continuidad.



4. Espacios libres públicos.

-La finalidad de la zona es el esparcimiento y expansión de la población en contacto con la naturaleza, en el entorno en que se establece este Plan.

-Se permiten exclusivamente en el subsuelo las instalaciones de servicios públicos pertenecientes a las redes de servicios, que estarán cubiertas con una capa de tierra vegetal.

-El terreno debe estar predominantemente plantado, en especial con árboles de sombra. Se prestará especial atención a la ubicación de los bancos y elementos ornamentales, en la redacción del Proyecto para su ejecución.

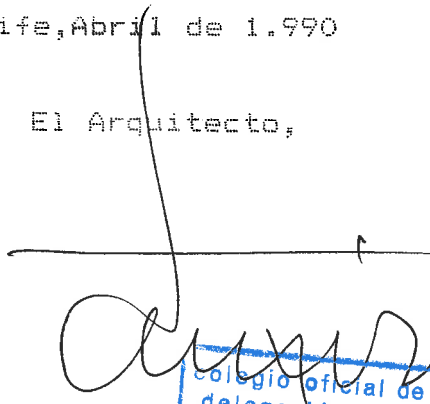
Quedan expresamente prohibidas en todo caso las instalaciones excluidas en los viales, según el primer párrafo del número anterior.

3.9. Centros de transformación

Los Centros de transformación de la red eléctrica serán preferentemente subterráneos, si bien se admiten integrados en la edificación.

Santa Cruz de Tenerife, Abril de 1.990

El Arquitecto,



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. 1990

fecha _____ el arqto. de contr. _____

número 22582

conforme al encargo



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL BOLF LAS AMERICAS

CUADRO DE USOS (COMPLEMENTABLE CON ANALOGOS)

ALOJAMIENTO

-ALOJAMIENTO TURISTICO -ALOJAMIENTO RESIDENCIAL

VIVIENDAS TURISTICAS VIVIENDA UNIFAMILIAR
 APARTAMENTOS TURISTICOS VIVIENDA COLECTIVA
 HOTEL
 HOTEL-APARTAMENTO

USOS COMPLEMENTARIOS (EQUIPAMIENTO PRIVADO)
 ZONAS ESPECIFICAS

E O C I A L DEPORTIVO C O M E R C I A L
 -RECREATIVO -ASISTENCIAL -ADMINISTRATIVO

CASINOS
 SALAS DE ESPECTACULOS
 CENTROS SOCIALES
 SALAS DE ARTE

MERCADOS
 C. COMERCIALES
 HIPERMERCADOS
 SUPERMERCADOS
 OFICINAS
 TIENDAS (BEBIDAS, CHARCUTERIAS, FARMACIAS,
 COSMETICOS, ALIMENTACION, HOGAR, PANADERIAS,
 (ARTESANIA, BAZARES, BOUTIGUES)

USOS COMPLEMENTARIOS (EQUIPAMIENTO PRIVADO)
 ANEXOS ALOJAMIENTO

-SERVICIOS -OTROS

BARAJAS TIENDAS (ALIMENTACION, ARTESANIA, BAZARES, BOUTIGUES)
 RESTAURANTES (1) OFICINAS
 CAFETERIAS (1) DEPORTIVO (LAS MISHAS QUE EN MANZANAS ESPECIFICAS)
 BARES (1)
 SALAS DE FIESTAS (1)
 COCINAS (2)
 RECEPCIONES (2)
 COMEDORES (2)
 SALONES SOCIALES (2)
 LAVANDERIA (2)
 CLIMATIZACION (2)
 DEPURACION (2)
 MANUTENCION (2)

(1) USOS CONDTIONADOS A UNA SITUACION RESPECTO AL
 ALOJAMIENTO QUE NO PRODUZCA MOLESTIAS
 DEBERAN CONSTAR EN EL PROYECTO O TENER AUTORIZACION
 DE LA ENTIDAD PROPIETARIA DEL ALOJAMIENTO

(2) INSTALACIONES AUXILIARES DEL ALOJAMIENTO TURISTICO

EQUIPAMIENTO PUBLICO

-DOCENTE -CULTURAL -DEPORTIVO

E. PREESCOLAR CASAS CULTURA
 E. B. B. TEATROS
 BIBLIOTECAS
 MUSEOS



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUEMANZANAS

ZONA GENERAL: 4

TIPO GENERAL: CASAS AISLADAS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,30 EN ALOJAMIENTO: 0,30
COMPLEMENTARIA:

MANZANAS COMPRENDIDAS: C4

USOS BASICOS: VIVIENDAS TURISTICAS

	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	SI-UNIFAMILIAR
		TURISTICO NO BASICO:	NO
USOS COMPATIBLES:	MANZANAS ESPECIFICAS	SOCIAL:	NO
		COMERCIAL:	NO
	ANEXOS ALOJAMIENTO	SERVICIOS:	SI-GARAJES IND.
		OTROS:	SI-DEPORTIVO
	EQUIPO PUBLICO		NO

MODALIDAD
 FRENTE MINIMO: 20 M
 % OCUPACION S.: 30%
 ALTURA MAXIMA: 7M-2 PLANTAS(UNA SOBRE RASANTE)
 D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
 VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.3.2.

PASCELA MINIMA : 1.000 M2

DOMINIO: PRIVADO
 CARACTER USO: PRIVADO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 5

TIPO GENERAL: BLOQUES AISLADOS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,33 EN ALOJAMIENTO:
COMPLEMENTARIA: 0,33

MANZANAS COMPRENDIDAS: S

USOS BASICOS: EQUIPO CULTURAL DOCENTE(*)

USOS COMPATIBLES:	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
		TURISTICO :	NO
	MANZANAS ESPECIFICAS	SOCIAL:	NO
		COMERCIAL:	NO
	ANEXOS ALOJAMIENTO	SERVICIOS:	NO
		OTROS:	NO
	EQUIPO PUBLICO		SI

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M
% OCUPACION S.: 40%
ALTURA MAXIMA: 10M-3 PLANTAS
D.EDIFICACION: 3M-A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.3.2.

PARCELA MINIMA : 4.000 M2

DOMINIO: PUBLICO
CARACTER USO: PUBLICO

(*)COMPRENDE 10 M2 DE SUELO/VIVIENDA PARA E.G.B. Y 2 M2 DE SUELO/VIVIENDA PARA PREESCOLAR GUARDERIA . ALTERNATIVAMENTE, PODRA DIPONERSE EL USO CULTURAL EN INSTALACIONES PROPIAS DEL SECTOR TURISTICO.



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 5

TIPO GENERAL: BLOQUES AISLADOS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,80 EN ALOJAMIENTO: COMPLEMENTARIA: 0,80

MANZANAS COMPRENDIDAS: C5

USOS BASICOS: EQUIPO COMERCIAL

USOS COMPATIBLES: ALOJAMIENTO TURISTICO: NO

MANZANAS ESPECIFICAS SOCIAL: NO

ANEXOS SERVICIOS: SI(*) OTROS: SI(**)

EQUIPO PUBLICO NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M
% OCUPACION S.: 40%
ALTURA MAXIMA: 7M-2 PLANTAS
D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.3.2.

PARCELA MINIMA 1.000 M2

DOMINIO: PRIVADO
CARACTER USO: PRIVADO, ABIERTO AL PUBLICO

(*) CON CARACTER DE USOS BASICOS, TODOS AQUELLOS ADECUADOS AL DESTINO TURISTICO
(**) LOS COMPLEMENTARIOS ESPECIFICOS DEL USO BASICO



FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 5

TIPO GENERAL: BLOQUES AISLADOS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,89 EN ALOJAMIENTO:
COMPLEMENTARIA: 0,89

MANZANAS COMPRENDIDAS: S3

USOS BASICOS: EQUIPO SOCIAL(*)

USOS COMPATIBLES:	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
	MANZANAS ESPECIFICAS	TURISTICO :	SI(**)
USOS COMPATIBLES:	ANEXOS	COMERCIAL:	NO
	ALOJAMIENTO	SERVICIOS:	SI(***)
	EQUIPO PUBLICO	OTROS:	SI(****)

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 15 M
% OCUPACION S.: 40%
ALTURA MAXIMA: 7M-2 PLANTAS
D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5 M A V.P.
VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.3.2.

PARCELA MINIMA : 1.000 M2

DOMINIO: PRIVADO
CARACTER USO: PRIVADO,ABIERTO AL PUBLICO

- (*)COMPRENDE EL USO RECREATIVO Y LOS SIGUIENTES MINIMOS:
330 M2 DE TECHO PARA USO ADMINISTRATIVO
330 M2 DE TECHO PARA USO ASISTENCIAL
- (**)LOS DE CARACTER AUXILIAR DE LA INSTALACION
- (***)CON EL CAACTER DE USOS BASICOS ,TODOS AQUELLOS ADECUADOS AL DESTINO TURISTICO
- (****)LOS COMPLEMENTARIOS ESPECIFICOS DEL USO BASICO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 5

TIPO GENERAL: BLOQUES AISLADOS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,70 EN ALOJAMIENTO:
COMPLEMENTARIA: 0,70

MANZANAS COMPRENDIDAS: C6(*)

USOS BASICOS: RECREATIVO(**)

	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
		TURISTICO:	SI (***)
USOS COMPATIBLES:	MANZANAS ESPECIFICAS	COMERCIAL:	NO
	ANEXOS	SERVICIOS:	SI (****)
		OTROS:	SI (****)
	EQUIPO PUBLICO		NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 15 M
% OCUPACION S.: 40%
ALTURA MAXIMA: 7M-2 PLANTAS
D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.3.2.

PARCELA MINIMA 1.000 M2

DOMINIO: PRIVADO
CARACTER USO: PRIVADO

(*)SE ENTIENDE QUE LA FORMA DE LA PARCELA ES INDICATIVA ,CONJUNTAMENTE CON EL CAMPO DE GOLF ,MANTENIENDO LOS M2 CONSTRUIDOS QUE LE CORRESPONDEN ,ASI COMO SU ACCESO DESDE EL VIARIO
(**)COMPRENDE EL USO DE CLUB Y EL PROPIO DE LAS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS DEL CAMPO DE GOLF
(***)LOS DE CARACTER AUXILIAR DE LA INSTALACION
(****)LOS COMPLEMENTARIOS ESPECIFICOS EN EL USO BASICO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 5

TIPO GENERAL: BLOQUES AISLADOS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,22 EN ALOJAMIENTO:
COMPLEMENTARIA: 0,22

MANZANAS COMPRENDIDAS: 01

USOS BASICOS: EQUIPO DEPORTIVO(*)

USOS COMPATIBLES:	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
		TURISTICO:	NO
	MANZANAS ESPECIFICAS	SOCIAL	NO
		COMERCIAL:	NO
	ANEXOS	SERVICIOS:	NO
		OTROS:	NO
	EQUIPO PUBLICO		NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M
% OCUPACION S.: 40%
ALTURA MAXIMA: 4M-1 PLANTA
D.EDIFICACION: 5M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.3.2.

PARCELA MINIMA 4.000 M2

DOMINIO: PUBLICO adscrito del 15 por 100 del aprovechamiento medio
CARACTER USO: DE SERVICIO que corresponde al Ayuntamiento, conforme al
PUBLICO art.27 del TR.LS. y en cumplimiento del acuerdo
de la CUMAC de 13 de noviembre de 1992

(*)MINIGOLF, CANCHAS DE PRACTICAS Y DEMAS COMPLEMENTARIOS DEL GOLF, Y AQUELLOS OTROS QUE NO OCASIONEN MOLESTIAS AL CAMPO.



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 5

TIPO GENERAL: BLOQUES AISLADOS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,22 EN ALOJAMIENTO:
COMPLEMENTARIA: 0,22

MANZANAS COMPRENDIDAS: 01

USOS BASICOS: EQUIPO DEPORTIVO(*)

USOS COMPATIBLES:	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
		TURISTICO:	NO
	MANZANAS ESPECIFICAS	SOCIAL	NO
		COMERCIAL:	NO
	ANEXOS	SERVICIOS:	NO
		OTROS:	NO
	EQUIPO PUBLICO		NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M
% OCUPACION S.: 40%
ALTURA MAXIMA: 4M-1 PLANTA
D.EDIFICACION: 5M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
VUELOS MAXIMOS: ORD. GENERALES 4.2.3.2.

PARCELA MINIMA 4.000 M2

DOMINIO: PUBLICO
CARACTER USO: PUBLICO

(*)MINIGOLF, CANCHAS DE PRACTICAS Y DEMAS COMPLEMENTARIOS DEL GOLF, Y AQUELLOS OTROS QUE NO OCASIONEN MOLESTIAS AL CAMPO.



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 5

TIPO GENERAL: BLOQUES AISLADOS

EDIFICABILIDAD M2/M2 1,07 EN ALOJAMIENTO: 0,95
 COMPLEMENTARIA: 0,12

MANZANAS COMPRENDIDAS: C3

USOS BASICOS: HOTEL(*)

	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
		TURISTICO NO BASICO:	NO
USOS COMPATIBLES:	MANZANAS ESPECIFICAS	SOCIAL:	NO
		COMERCIAL:	NO
	ANEXOS ALOJAMIENTO	SERVICIOS:	SI(**)
		OTROS:	SI(**)
	EQUIPO PUBLICO		NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M(***)
 % OCUPACION S.: 40%
 ALTURA MAXIMA: 13M-4 PLANTAS
 D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
 VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.3.2.

PARCELA MINIMA: 10.000 M2

DOMINIO: PRIVADO
 CARACTER USO: PRIVADO

(*) CUMPLE EL 15% DE M2 DE TECHO DE USO EXCLUSIVO DE HOTEL
 (**) LOS COMPLEMENTARIOS ESPECIFICOS DEL USO BASICO
 (***)SE ENTIENDE COMO FRENTE EN ESTE CASO TAMBIEN EL CAMPO DE GOLF



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 5

TIPO GENERAL: BLOQUES AISLADOS

EDIFICABILIDAD M2/M2	1,07	EN ALOJAMIENTO:	0,95
		COMPLEMENTARIA:	0,12

MANZANAS COMPRENDIDAS: C1

USOS BASICOS: HOTELERO(*)

ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
	TURISTICO NO BASICO:	NO

USOS COMPATIBLES:	MANZANAS ESPECIFICAS	SOCIAL:	NO
		COMERCIAL:	NO
	ANEXOS ALOJAMIENTO	SERVICIOS:	SI(**)
		OTROS:	SI(**)
	EQUIPO PUBLICO		NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M(***)
 % OCUPACION S.: 40%
 ALTURA MAXIMA: 13M-4 PLANTAS
 D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
 VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.3.2.

PARCELA MINIMA: 10.000 M2

DOMINIO: PRIVADO
 CARACTER USO: PRIVADO

(*) HOTEL Y HOTEL APARTAMENTO
 (**) LOS COMPLEMENTARIOS ESPECIFICOS DEL USO BASICO
 (***)SE ENTIENDE COMO FRENTE EN ESTE CASO TAMBIEN EL CAMPO DE GOLF



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 7

TIPO GENERAL: CASAS AGRUPADAS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,49 EN ALOJAMIENTO: 0,48
 COMPLEMENTARIA: 0,01

MANZANAS COMPRENDIDAS: E1,E2

USOS BASICOS: APARTAMENTOS TURISTICOS

USOS COMPATIBLES:	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
		TURISTICO HOTELERO(*):	SI
	MANZANAS ESPECIFICAS	SOCIAL:	NO
		COMERCIAL:	NO
	ANEXOS ALOJAMIENTO	SERVICIOS:	SI(**)
	OTROS:	SI-DEPORTIVO	
	EQUIPO PUBLICO		NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M
 % OCUPACION S.: 50%
 ALTURA MAXIMA: 7 M-2 PLANTAS
 D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
 VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.4.2.

PARCELA MINIMA : 2.000 M2

DOMINIO: PRIVADO
 CARACTER USO: PRIVADO

(*) MANTENIENDO LA TIPOLOGIA ASIGNADA
 (**) EXCLUIDOS USOS CON POSIBILIDAD DE MOLESTIAS-CUADRO ANEXO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 7
TIPO GENERAL: CASAS AGRUPADAS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,49 EN ALOJAMIENTO: 0,48
COMPLEMENTARIA: 0,01

MANZANAS COMPRENDIDAS: E1, E2

USOS BASICOS: APARTAMENTOS TURISTICOS

	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
		TURISTICO HOTELERO(*):	SI
USOS COMPATIBLES:	MANZANAS ESPECIFICAS	SOCIAL:	NO
		COMERCIAL:	NO
	ANEXOS ALOJAMIENTO	SERVICIOS:	SI(**)
		OTROS:	SI-DEPORTIVO
	EQUIPO PUBLICO		NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M
% OCUPACION S.: 50%
ALTURA MAXIMA: 10M-3 PLANTAS
D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.4.2.

PARCELA MINIMA : 2.000 M2

DOMINIO: PRIVADO
CARACTER USO: PRIVADO

(*) MANTENIENDO LA TIPOLOGIA ASIGNADA
(**) EXCLUIDOS USOS CON POSIBILIDAD DE MOLESTIAS-CUADRO ANEXO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL:	5		
TIPO GENERAL:	BLOQUES AISLADOS		
EDIFICABILIDAD M2/M2	0,60	EN ALOJAMIENTO:	0,45
		COMPLEMENTARIA:	0,15
MANZANAS COMPRENDIDAS:	N3(*)		
USOS BASICOS:	HOTELERO Y RECREATIVO(**)		
USOS COMPATIBLES:	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
		TURISTICO:	SI(***)
	MANZANAS ESPECIFICAS	COMERCIAL:	NO
	ANEXOS	SERVICIOS:	SI(****)
		OTROS:	SI(****)
	EQUIPO PUBLICO		NO
MODALIDAD			
FRENTE MINIMO:	15 M		
% OCUPACION S.:	40%		
ALTURA MAXIMA:	10M-3 PLANTAS		
D.EDIFICACION:	3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.		
VUELOS MAXIMOS:	ORD.GENERALES 4.2.3.2.		
PARCELA MINIMA	1.000 M2		
DOMINIO:	PRIVADO		
CARACTER USO:	PRIVADO		

- (*) SE CONSERVARA EN SU ASPECTO SUSTANCIAL EL ENTORNO DE VEGETACION
(**) COMPRENDE EL USO RECREATIVO DE OCIO-DESCANSO COMO COMPLEMENTO DE LA INSTALACION HOTELERA, DISTRIBUYENDOSE AMBOS USOS CONFORME LOS INDICES DE EDIFICABILIDAD EN ALOJAMIENTO Y COMPLEMENTARIA
(***) LOS DE CARACTER AUXILIAR DE LA INSTALACION
(****) RESTORAN Y DEMAS COMPLEMENTARIOS PROPIOS DEL USO BASICO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS

ZONA GENERAL: B

TIPO GENERAL: CASAS ATERRAZADAS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,55 EN ALOJAMIENTO: 0,54

COMPLEMENTARIA: 0,01

MANZANAS COMPRENDIDAS: N1 - N2

USOS BASICOS: APARTAMENTOS TURISTICOS

ALOJAMIENTO RESIDENCIAL: NO
TURISTICO HOTELERO(*): SI

USOS COMPATIBLES: MANZANAS ESPECIFICAS SOCIAL: NO
COMERCIAL: NO

ANEXOS ALOJAMIENTO SERVICIOS: SI(**)

OTROS: SI-DEPORTIVO

EQUIPO PUBLICO NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M
% OCUPACION S.: 30 %
ALTURA MAXIMA: 3 PLANTAS(***)
D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.
VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.4.2.

PARCELA MINIMA: 2.000 M2

DOMINIO: PRIVADO

CARACTER USO: PRIVADO

(*)MANTENIENDO LA TIPOLOGIA ASIGNADA

(**)EXCLUIDOS USOS CON POSIBILIDAD DE MOLESTIAS-CUADRO ANEXO

(***)ESQUEMAS TIPO PENDIENTES < 15% Y < 40%

VÁLIDA




PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 7

TIPO GENERAL: CASAS AGRUPADAS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,89 EN ALOJAMIENTO: 0,85
COMPLEMENTARIA: 0,04

MANZANAS COMPRENDIDAS: S1,S2

USOS BASICOS: APARTAMENTOS TURISTICOS

USOS COMPATIBLES:	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
		TURISTICO HOTELERO(*):	SI
	MANZANAS ESPECIFICAS	SOCIAL:	NO
		COMERCIAL:	NO
	ANEXOS ALOJAMIENTO	SERVICIOS:	SI(**)
	OTROS:	SI-DEPORTIVO	
	EQUIPO PUBLICO		NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M
% OCUPACION S.: 50%
ALTURA MAXIMA: 7 M- 2 PLANTAS
D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5 M A V.P.
VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.4.2.

PARCELA MINIMA : 2.000 M2

DOMINIO: PRIVADO
CARACTER USO: PRIVADO

(*) MANTENIENDO LA TIPOLOGIA ASIGNADA

(**) EXCLUIDOS USOS CON POSIBILIDAD DE MOLESTIAS-CUADRO ANEXO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 7

TIPO GENERAL: CASAS AGRUPADAS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,89 EN ALOJAMIENTO: 0,85
COMPLEMENTARIA: 0,04

MANZANAS COMPRENDIDAS: S1,S2

USOS BASICOS: APARTAMENTOS TURISTICOS

ALOJAMIENTO RESIDENCIAL: NO
TURISTICO HOTELERO(*):SI

USOS COMPATIBLES: MANZANAS ESPECIFICAS SOCIAL: NO
COMERCIAL: NO

ANEXOS ALOJAMIENTO SERVICIOS: SI(**)
OTROS: SI-DEPORTIVO

EQUIPO PUBLICO NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M
% OCUPACION S.: 50%
ALTURA MAXIMA: 10M-3 PLANTAS
D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5 M A V.P.
VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.4.2.

PARCELA MINIMA : 2.000 M2

DOMINIO: PRIVADO
CARACTER USO: PRIVADO

(*) MANTENIENDO LA TIPOLOGIA ASIGNADA

(**) EXCLUIDOS USOS CON POSIBILIDAD DE MOLESTIAS-CUADRO ANEXO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 7

TIPO GENERAL: CASAS AGRUPADAS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,50

EN ALOJAMIENTO: 0,49

COMPLEMENTARIA: 0,01

MANZANAS COMPRENDIDAS: C2

USOS BASICOS: APARTAMENTOS TURISTICOS

	ALOJAMIENTO	RESIDENCIAL:	NO
		TURISTICO HOTELERO(*):	SI
USOS COMPATIBLES:	MANZANAS ESPECIFICAS	SOCIAL:	NO
		COMERCIAL:	NO
	ANEXOS ALOJAMIENTO	SERVICIOS:	SI(**)
		OTROS:	SI-DEPORTIVO
	EQUIPO PUBLICO		NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M

% OCUPACION S.: 50%

ALTURA MAXIMA: 7 M-2 PLANTAS

D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.

VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.4.2.

PARCELA MINIMA : 2.000 M2

DOMINIO: PRIVADO

CARACTER USO: PRIVADO

(*) MANTENIENDO LA TIPOLOGIA ASIGNADA

(**) EXCLUIDOS USOS CON POSIBILIDAD DE MOLESTIAS-CUADRO ANEXO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL: 7

TIPO GENERAL: CASAS AGRUPADAS

EDIFICABILIDAD M2/M2 0,50

EN ALOJAMIENTO: 0,49

COMPLEMENTARIA: 0,01

MANZANAS COMPRENDIDAS: C2

USOS BASICOS: APARTAMENTOS TURISTICOS

ALOJAMIENTO RESIDENCIAL: NO

TURISTICO HOTELERO(*): SI

USOS COMPATIBLES: MANZANAS ESPECIFICAS SOCIAL: NO

COMERCIAL: NO

ANEXOS SERVICIOS: SI(**)

ALOJAMIENTO OTROS: SI-DEPORTIVO

EQUIPO PUBLICO NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO: 25 M

% OCUPACION S.: 50%

ALTURA MAXIMA: 10M-3 PLANTAS

D.EDIFICACION: 3M A LINDEROS, 1/2 H Y 5M A V.P.

VUELOS MAXIMOS: ORD.GENERALES 4.2.4.2.

PARCELA MINIMA : 2.000 M2

DOMINIO: PRIVADO

CARACTER USO: PRIVADO

(*) MANTENIENDO LA TIPOLOGIA ASIGNADA

(**) EXCLUIDOS USOS CON POSIBILIDAD DE MOLESTIAS-CUADRO ANEXO



PLAN PARCIAL Y ESPECIAL GOLF LAS AMERICAS

FICHAS MANZANAS Y SUBMANZANAS

ZONA GENERAL:

TIPO GENERAL:

EDIFICABILIDAD M2/M2 EN ALOJAMIENTO:
COMPLEMENTARIA:

MANZANAS COMPRENDIDAS: CAMPO GOLF

USOS BASICOS: DEPORTIVO GOLF

ALOJAMIENTO RESIDENCIAL: NO
TURISTICO: NO

MANZANAS ESPECIFICAS SOCIAL: NO
COMERCIAL: NO

USOS COMPATIBLES:

ANEXOS SERVICIOS: NO
OTROS: NO

EQUIPO PUBLICO NO

MODALIDAD

FRENTE MINIMO:
% OCUPACION S.:
ALTURA MAXIMA:
D.EDIFICACION:
VUELOS MAXIMOS:

PARCELA MINIMA

DOMINIO: PRIVADO
CARACTER USO: PRIVADO



PLAN DE ETAPAS

INDICE

1. CONSIDERACIONES GENERALES

- 1.1. Objeto
- 1.2. Ambito de actuación

2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

- 2.1. Objetivos generales
- 2.2. Poligonos de actuación y sistemas de gestión

3. DURACION Y NUMERO DE LAS ETAPAS

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1. Objeto

Entre las determinaciones de carácter general que deben contener los Planes Parciales de Ordenación se establece, conforme el artículo 13 de la Ley del Suelo, el "Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación".

Las etapas fijan el orden previsto de las obras comprendidas en el Proyecto de urbanización a realizar, conforme este Plan Parcial, dentro de los límites del sector que desarrolla. Por ello se refiere a las obras de urbanización de los sistemas de la estructura general y orgánica del Plan General comprendidas en el sector, en la medida en que éstas resultan necesarias para su propio desarrollo.

1.3. Contenido

Este documento desarrolla las especificaciones del artículo 54 R.P., en la forma siguiente:

-se delimitan los criterios que deben justificar la coherencia del Plan de Etapas con las determinaciones del Plan Parcial y con la ordenación general.

-se establecen las previsiones específicas contenidas en cada etapa, con indicación del número de éstas y los plazos para su ejecución.

2.OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL DESARROLLO

2.1. Objetivos generales

De conformidad con lo dispuesto en la Memoria Justificativa del Plan Parcial, el objetivo prioritario es la realización de un Campo de golf en condiciones financieras que aseguren su mantenimiento.

2.2. Polígonos de actuación

Dada la magnitud del Plan Parcial, el hecho de que pertenezca a una sola propiedad y las distintas opciones edificatorias que plantea, cuyo desarrollo puede producirse de forma paralela, su ejecución se ha previsto en un solo Polígono de Actuación.

Por otra parte, el que su gestión se lleve a cabo por la iniciativa privada conduce a adoptar el Sistema de Compensación como régimen de actuación, conforme lo previsto en los artículos 186 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, mediante la constitución de la Junta de Compensación correspondiente, en la que se deberán integrar las fincas del suelo urbano exterior al polígono de actuación, comprendidas en el Plan Especial.

3. DURACION Y NUMERO DE LAS ETAPAS

De conformidad con el sistema de gestión previsto , la ejecución de las obras se establece en una sola etapa de cuatro años ,subdividida en dos fases bianuales.

-Primera fase , a partir de la aprobación del proyecto de urbanización.

Se realizarán las vías y los espacios libres indicados en el plano que se adjunta a este Plan; la red de alta y baja tensión con centros de transformación ; y la canalización telefónica.

-Segunda fase , hasta el final de la etapa.

Se realizará el viario y resto de espacios libres que se indican en el plano.

En relación con los sistemas generales se procederá en la forma expuesta en el Estudio Económico y Financiero.

La realización de la segunda de estas fases no presupone la terminación total de la anterior ,pudiéndose producir un solape en su ejecución , de forma que determinadas zonas del sector estén totalmente urbanizada mientras que otras lo esten en la forma inicial . En todo caso el Campo de Golf se ejecutará en el primer bienio.

Se establece como plazo máximo en que deberá solicitarse licencia a los efectos de emprender la edificación , el de 16 años a contar de la cesión al Ayuntamiento de las obras de urbanización , condicionado a las siguientes unidades cuatrienales de ejecución de la edificación (reflejadas en el plano número 10), que al tener carácter de mínimas no obstan para que pueda adelantarse en cualquier caso la solicitud de licencias ,sin perjuicio todo ello del cumplimiento de las normas legales de aplicación al respecto.

- Primero:Parcela C6
- Segundo:Parcela N3
- Tercero:Parcela C3.

colegio Cuarta: Resto de sector, 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) (-38-)

7 AGO. 1991

fecha _____ el arqto. de control

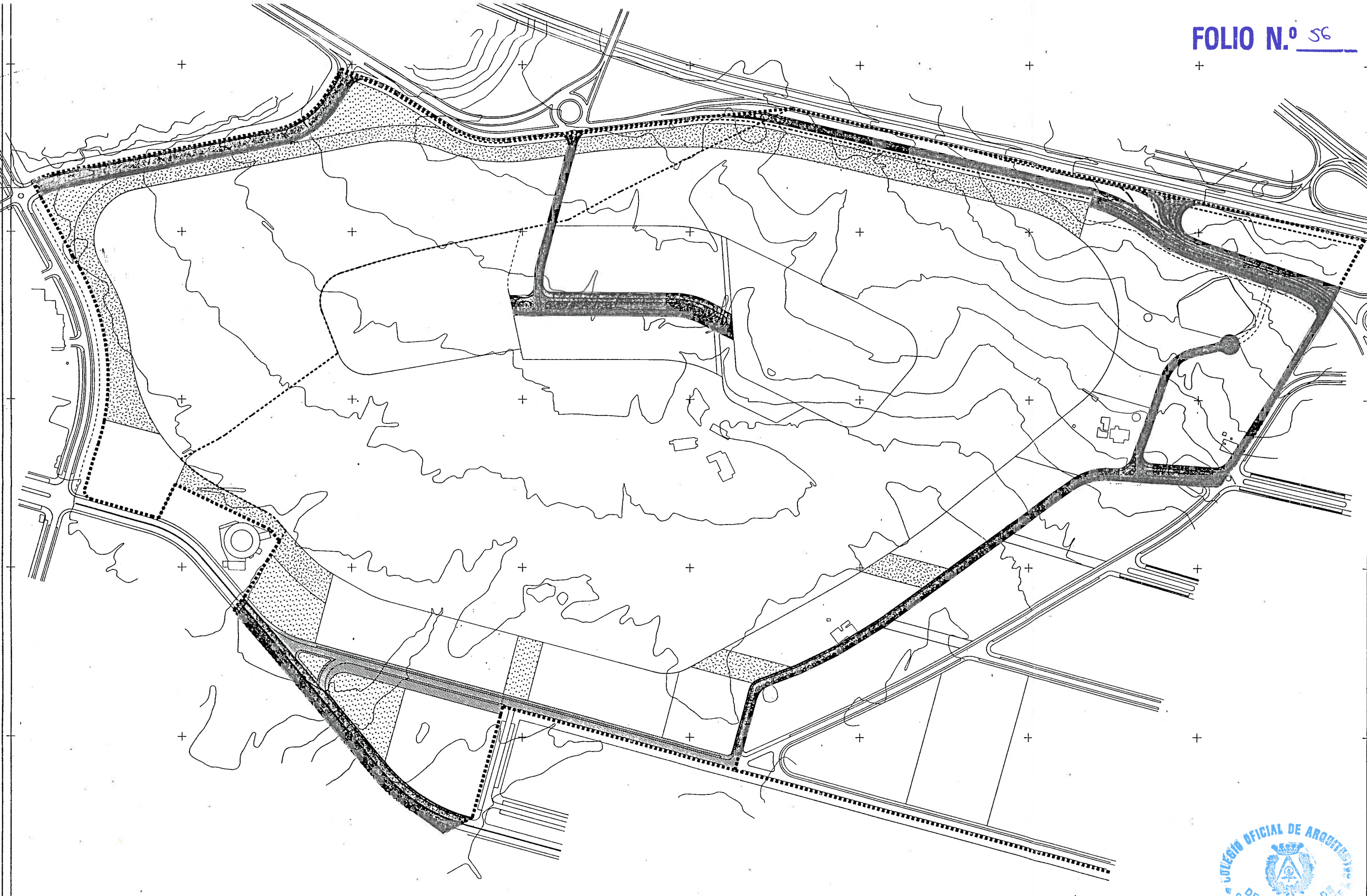
número 22582

conforme al encargo del propietario

Santa Cruz de Tenerife, Febrero de 1.991

El Arquitecto,





LEYENDA:

PRIMERA ETAPA	VIARIO Y PEATONALES
	ESPACIOS LIBRES
SEGUNDA ETAPA	VIARIO Y PEATONALES
	ESPACIOS LIBRES

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: 9



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO



INDICE

1. CONSIDERACIONES GENERALES

- 1.1. Objeto
- 1.2. Contenido

2. EVALUACION DE PRECIOS

- 2.1. Precios unitarios
- 2.2. Estado de mediciones y presupuesto

3. DETERMINACION DE COSTES

- 3.1. Primera etapa
- 3.2. Segunda etapa
- 3.3. Resumen desglosado aportaciones

4. ANALISIS ECONOMICO Y FINANCIERO

- 4.1. Financiación
- 4.2. Costes de repercusión

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1. Objeto

El objeto de este documento es el de cumplimentar lo dispuesto en el artículo 57 R.P., con las especificaciones propias del artículo 55 R.P., en cuanto hace referencia a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan de Etapas.

1.2. Contenido

Las especificaciones requeridas conforme el epígrafe anterior, se desarrollan en la forma siguiente:

- a) En primer lugar, se analizan los módulos o precios unitarios de aplicación a las distintas obras o servicios, a fin de determinar su coste.
- b) En segundo lugar, se determina el coste aproximado de dichas obras a precios actuales, con expresión de su distribución en cada una de las etapas previstas.
- c) Finalmente, se establece la proyección de los costes estimados en cada etapa en función de su fecha de ejecución, el reparto de los costes de financiación, con base en lo dispuesto en el P.G. de Ordenación, y el estudio comparativo de estos costes por parcela neta y metro cuadrado de edificación previsto.

2. EVALUACION DE PRECIOS

2.1. Precios Unitarios

A los efectos de determinar los módulos o precios unitarios y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 R.P., se contemplan los capítulos de obras siguientes:

- a) red viaria
- b) redes de abastecimiento de aguas
- c) red de evacuación de aguas
- d) redes eléctricas
- e) red de canalización telefónicas
- f) sistema de espacios libres
- g) equipamiento deportivo

En este orden resulta:

a) Red viaria

-m2. de cajeadado para viales, incluso desmonte, terraplén y obras de fábrica	200 Ptas
-m2. firme asfáltico en calzadas de trafico rodado	1.300 Ptas
-m2. firme asfáltico en aparcamientos	975 Ptas
-ml. de bordillos, incluso zapatas de cimentación	1.550 Ptas
-m2. de pavimento en aceras, incluso relleno de solera y loseta	1.950 Ptas
-m2 de via peatonal, incluso pavimentación y jardinería	1.200 Ptas
-ml. de arbolado, jardinería y decoración urbana en aceras	500 Ptas

b) Redes de abastecimiento de agua

-ml. de red de riego, incluso excavación tubería, piezas especiales y relleno.	500 Ptas
-ml. red principal y secundaria, incluso excavación, tuberías, piezas especiales y relleno	4.150 Ptas
-ml. de red, por repercusión de acometidas domiciliarias	975 Ptas

c) Red de evacuación de aguas

-ml. de colector, incluso excavación, tubería, relleno, parte proporcional de pozos de registro, imbornales y acometida general 5.800 Ptas

-ml. de red, por repercusión de acometidas domiciliarias 1.000 Ptas

-ud. de depósito de aireación de 2.500 m3. de capacidad 5.000.000 Ptas

d) Redes eléctricas

-ml. de red de alta tensión, incluso canalización conductos y arquetas 9.750 Ptas

-ml. de red eléctrica de baja tensión, incluso parte proporcional de arquetas de registro 5.650 Ptas

-ml. de red de alumbrado público, incluso parte proporcional de arquetas de registro y puntos de luz 5.500 Ptas

-ud. de centro transformador e instalación completa 3.500.500 Ptas

e) red de canalización telefónica

-ml. de canalización, incluso excavación y relleno 2.850 Ptas

f) sistemas de espacios libres

-m2. de acondicionamiento de espacios libres, incluso pavimentación, arbolado y decoración urbana 550 Ptas.

-m2. preparación terreno 450 Ptas



4. ANALISIS ECONOMICO Y FINANCIERO4.1. Financiación

A los efectos de determinar el coste de las obras a realizar en cada etapa, conforme los importes reales del momento de su ejecución, se estima un tipo de actualización del 10% anual, acumulativo. El resultado de este supuesto se expresa en las tablas siguientes.



2.2. Estado de mediciones y presupuesto

Ud Nº	DESCRIPCIÓN	Nº	DIMENSIONES			PARCIAL	CANTIDAD		PRECIO	IMPORTE
			LARGO	ANCHO	ALTO		TOTAL			
CAPITULO 01: RED VIARIA										
1.01 Cajeadado para viales, incluso terraplenado y obras de fábrica.										
Via Sur(P-1)		1	555.00	14.00	-	7,770.00				
		1	32.00	8.00	-	256.00				
Via Sur peatonal		1	192.00	10.00	-	1,920.00				
		1	35.00	6.00	-	210.00				
Peatonales Sur(enlaces)		2	72.00	6.00	-	864.00				
Peatonales Norte		1	260.00	6.00	-	1,560.00				
Peatonales Nordeste		1	228.00	8.00	-	1,824.00				
Via Nordeste (I-2)		1	366.00	10.00	-	3,660.00				
Via centro (I-2)		1	206.00	10.00	-	2,060.00				
Via Centro Rambla(I-1)		1	320.00	28.00	-	8,960.00				
Via limite Oeste(P-2)		1	415.00	20.00	-	8,300.00				
Peatonales centro		2	90.00	6.00	-	1,080.00				
Via limite Este(1)		1	100.00	18.50	-	1,850.00				
Via limite Este(2)		1	610.00	9.00	-	5,490.00				
							45,804.00	200.00		9,160,800.00
1.02 de firme asfáltico en calzadas ,de tráfico rodado.										
Via Sur(P-1)		1	555.00	6.00	-	3,330.00				
		1	32.00	6.00	-	192.00				
Via Nordeste(I-2)		1	366.00	6.00	-	2,196.00				
Via Centro(I-2)		1	206.00	6.00	-	1,236.00				
Via Centro rambla(I-1)		2	320.00	4.00	-	2,560.00				
Via limite Oeste(P-2)		1	415.00	12.00	-	4,980.00				
Via limite Este(1)		1	100.00	3.50	-	350.00				
Via limite Este(2)		1	610.00	6.00	-	3,660.00				
							18,504.00	1,300.00		24,055,200.00
1.03 M2. de firme asfáltico en arcenes y zonas de aparcamiento.										
Via Sur (P-1)		1	516.00	2.00	-	1,032.00				
		1	162.00	2.00	-	324.00				
		1	257.00	2.00	-	514.00				
Peatonal Nordeste		1	228.00	2.00	-	456.00				
		1	260.00	5.00	-	1,300.00				



Ud N°	DESCRIPCION	N°	DIMENSIONES			PARCIAL	CANTIDAD		PRECIO	IMPORTE
			LARGO	ANCHO	ALTO		TOTAL			
	Via Centro-Rambla(I-1)	1	260.00	2.00	-	520.00				
	Via limite Oeste(P-2)	1	228.00	2.00	-	456.00				
	Via limite Este(1)	1	100.00	4.50	-	450.00				
	Via limite Este(2)	1	610.00	2.00	-	1,220.00				
							6,272.00	975.00	6,115,200.00	

1.04 M2. de pavimento en aceras incluso solera y loseta.

Via Sur(P-1)	1	515.00	4.00	-	2,060.00				
	1	50.00	6.00	-	300.00				
	1	72.00	2.00	-	144.00				
Via Sur Peatonal	1	192.00	10.00	-	1,920.00				
	1	35.00	6.00	-	210.00				
Peatonales Sur(enlaces)	2	72.00	6.00	-	864.00				
Peatonales Norte	1	260.00	6.00	-	1,560.00				
Peatonales Nordeste	1	228.00	8.00	-	1,824.00				
Via Nordeste(I-2)	2	366.00	2.00	-	1,464.00				
Via Centro(I-2)	2	206.00	2.00	-	824.00				
Via Centro-Rambla(I-1)	1	320.00	2.50	-	800.00				
	1	280.00	9.00	-	2,520.00				
	1	320.00	1.50	-	480.00				
Via limite Oeste(P-2)	1	415.00	2.50	-	1,037.50				
	1	415.00	1.50	-	622.50				
Peatonales centro	2	90.00	6.00	-	1,080.00				
Via limite Este(1)	1	100.00	1.00	-	100.00				
Via limite Este(2)	1	610.00	1.00	-	610.00				
							18,420.00	1,950.00	35,919,000.00

1.05 Ml. de bordillo, incluso zapatas de cimentación

Via Sur (P-1)	2	515.00	-	-	1,030.00			
	2	50.00	-	-	100.00			
	2	72.00	-	-	144.00			
Via sur peatonal	2	192.00	-	-	384.00			
	2	35.00	-	-	70.00			
Peatonal Sur (enlace)	4	72.00	-	-	288.00			
Peatonal Norte	2	260.00	-	-	520.00			
Peatonal Nordeste	2	228.00	-	-	456.00			
Via Nordeste(I-2)	4	366.00	-	-	1,464.00			
Via Centro(I-2)	4	206.00	-	-	824.00			
Via Centro Rambla(I-1)	4	320.00	-	-	1,280.00			
	2	280.00	-	-	560.00			



Ud Nº	DESCRIPCIÓN	Nº	DIMENSIONES			PARCIAL	CANTIDAD		PRECIO	IMPORTE
			LARGO	ANCHO	ALTO		TOTAL			
	Via limite Oeste(P-2)	4	415.00	-	-	1,660.00				
	Peatonales centro	4	90.00	-	-	360.00				
	Via limite Este(1)	3	100.00	-	-	300.00				
	Via limite Este(2)	1	610.00	-	-	610.00				
							10,050.00	1,550.00		15,577,500.00
1.06 Ml. de arbolado, jardineria y decoración.										
	Via Sur (P-1)	1	515.00	-	-	515.00				
		1	50.00	-	-	50.00				
		1	72.00	-	-	72.00				
	Via sur Peatonal	1	192.00	-	-	192.00				
		1	35.00	-	-	35.00				
	Peatonal Sur (enlace)	2	72.00	-	-	144.00				
	Peatonal norte	1	260.00	-	-	260.00				
	Peatonal nordeste(I-2)	1	228.00	-	-	228.00				
	Via Nordeste(I-2)	2	366.00	-	-	732.00				
	Via Centro(I-2)	2	206.00	-	-	412.00				
	Via Centro Rambla(I-1)	2	320.00	-	-	640.00				
		1	280.00	-	-	280.00				
	Via limite Oeste(P-e)	2	415.00	-	-	830.00				
	Peatonales Centro	2	90.00	-	-	180.00				
	Via limite Este(1)	1	100.00	-	-	100.00				
	Via limite Este(2)	1	610.00	-	-	610.00				
							5,280.00	500.00		2,640,000.00
							TOTAL DEL CAPITULO 1			93,467,700.00



Ud N°	DESCRIPCION	N°	DIMENSIONES			PARCIAL	CANTIDAD		PRECIO	IMPORTE
			LARGO	ANCHO	ALTO		TOTAL			
CAPITULO 02: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA										
2.01 Ml. de red primaria, incluso tuberías, piezas especiales y relleno										
	Vía Sur(P-1)	1	380.00	-	-	380.00				
		1	420.00	-	-	420.00				
	Vía límite Norte(S-2)	1	722.00	-	-	722.00				
	Vía norte	1	180.00	-	-	180.00				
	Vía interior centro(I-1)	1	250.00	-	-	250.00				
							1,952.00	4,150.00	8,100,800.00	
2.02 Ml. de red secundaria incluso tuberías, piezas especiales y relleno.										
	Vía Nordeste(I-2)	1	366.00	-	-	366.00				
	Vía Centro(I-2)	1	206.00	-	-	206.00				
	Vía Centro-Rambla(I-1)	2	320.00	-	-	640.00				
	Vía límite Este(1)	1	100.00	-	-	100.00				
	Vía límite Este(2)	1	610.00	-	-	610.00				
							1,922.00	4,150.00	7,976,300.00	
2.03 Ml. de red de riego										
	Vía Sur(P-1)	1	490.00	-	-	490.00				
	Vía Sur(P-1)	1	460.00	-	-	460.00				
	Peatonal Sur(enlaces)	2	75.00	-	-	150.00				
	Vía límite Este(2)	1	610.00	-	-	610.00				
	Límite golf.Norte	1	450.00	-	-	450.00				
	Vía Centro(I-1)	1	905.00	-	-	905.00				
	Acceso Norte	1	180.00	-	-	180.00				
	Vía límite Oeste(P-2)	1	665.00	-	-	665.00				
	Vía límite Oeste(P-2)	1	370.00	-	-	370.00				
	Vía límite Este(1)	1	100.00	-	-	100.00				
	Peatonales centro	2	90.00	-	-	180.00				
							4,560.00	500.00	2,280,000.00	
									TOTAL DEL CAPITULO 2	18,357,100.00



Ud N°	DESCRIPCION	N°	DIMENSIONES			PARCIAL	CANTIDAD		PRECIO	IMPORTE
			LARGO	ANCHO	ALTO		TOTAL			
CAPITULO 03: RED DE EVACUACION DE AGUAS										
3.01 Ml. de colector, incluso excavación,tubería,relleno,parte proporcional de pozos de registro, imbornales y acomtida general										
	Via Sur(P-1)	1	660.00	-	-	660.00				
	Via limite Este(2)	1	610.00	-	-	610.00				
	Via Nordeste(I-2)	1	366.00	-	-	366.00				
	Via Centro(I-2)	1	206.00	-	-	206.00				
	Via Centro-Rambla(I-1)	1	300.00	-	-	300.00				
	Peatonal Centro	1	935.00	-	-	935.00				
	Via limite Este(1)	1	100.00	-	-	100.00				
							3,177.00	5,800.00	18,426,600.00	
3.02 Ud.Sistema de aireación										
		1	-	-	-	1.00				
							1.00	5,000,000.00	5,000,000.00	
TOTAL DEL CAPITULO 3									23,426,600.00	



Ud N°	DESCRIPCION	N°	DIMENSIONES			PARCIAL	CANTIDAD		PRECIO	IMPORTE
			LARGO	ANCHO	ALTO		TOTAL			
CAPITULO 04: REDES ELECTRICAS										
4.01 Ml. de red eléctrica de alta tensión, incluso parte proporcional de arquetas de registro.										
	Acometida	1	170.00	-	-	170.00				
	Via Sur(P-1)	1	615.00	-	-	615.00				
	Via limite Este(2)	1	610.00	-	-	610.00				
	Via Nordeste(I-2)	1	360.00	-	-	360.00				
	Via limite Norte(S-2)	1	900.00	-	-	900.00				
	Via Centro(I-2)	1	206.00	-	-	206.00				
	Via Centro-Rambla(I-1)	1	450.00	-	-	450.00				
	Via limite Este(1)	1	100.00	-	-	100.00				
							3,411.00	9,750.00	33,257,250.00	
4.02 Ml. de red de alumbrado público parte proporcional de arquetas de registro y puntos de luz.										
	Via Sur(P-1)	1	620.00	-	-	620.00				
	Via Sur(P-1)	1	240.00	-	-	240.00				
	Via limite Este(2)	1	610.00	-	-	610.00				
	Via Noroeste(I-2)	1	366.00	-	-	366.00				
	Via limite Norte (S-2)	1	900.00	-	-	900.00				
	Via Centro(I-2)	1	206.00	-	-	206.00				
	Via Centro Rambla(I-1)	1	350.00	-	-	350.00				
	Via limite Oeste (P-2)	1	665.00	-	-	665.00				
	Via limite Este(2)	1	100.00	-	-	100.00				
	Via limite Oeste(P-2)	1	370.00	-	-	370.00				
							4,427.00	5,500.00	24,348,500.00	
4.03 Ud. de centro de transformación de 300 Kw, incluso obra civil e instalación completa.										
		1	-	-	-	1.00				
							1.00	3,500,000.00	3,500,000.00	
									TOTAL DEL CAPITULO 4	61,105,750.00



Ud N°	DESCRIPCION	N°	DIMENSIONES			PARCIAL	CANTIDAD		PRECIO	IMPORTE
			LARGO	ANCHO	ALTO		TOTAL			
CAPITULO 05: RED DE CANALIZACION TELEFONICA										
5.01 Ml. de canalización telefónica.										
	Via Sur(P-1)	1	550.00	-	-	550.00				
	Enlace Via Sur	1	320.00	-	-	320.00				
	Via Nordeste (I-2)	1	366.00	-	-	366.00				
	Via limite Norte(S-2)	1	900.00	-	-	900.00				
	Via Centro(I-2)	1	200.00	-	-	200.00				
	Via Centro-Rambla(I-1)	1	300.00	-	-	300.00				
	Via limite Oeste(P-2)	1	665.00	-	-	665.00				
	Via limite Este(1)	1	100.00	-	-	100.00				
	Via limite Este(2)	1	610.00	-	-	610.00				
							4,011.00	2,850.00		11,431,350.00
							TOTAL DEL CAPITULO 5			11,431,350.00



Ud N°	DESCRIPCION	N°	DIMENSIONES			PARCIAL	CANTIDAD		PRECIO	IMPORTE
			LARGO	ANCHO	ALTO		TOTAL			
CAPITULO 06: SISTEMAS DE AREAS LIBRES Y EQ.										
6.01 M2. de preparación del terreno para áreas libres.										
		1	61887.00	-	-	61,887.00				
		1	2750.00	-	-	2,750.00				
		1	4700.00	-	-	4,700.00				
							<u>69,337.00</u>	450.00		31,201,650.00
6.02 M2. de acondicionamiento de áreas libres, incluso pavimentación, arbolado, decoración urbana, etc.										
		1	61887.00	-	-	61,887.00				
		1	2750.00	-	-	2,750.00				
		1	4700.00	-	-	4,700.00				
							<u>69,337.00</u>	550.00		38,135,350.00
										<u>TOTAL DEL CAPITULO 6 69,337,000.00</u>



R E S U M E N P O R C A P I T U L O S

CAPITULO 01 : RED VIARIA	93,467,700.00
CAPITULO 02 : RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	18,357,100.00
CAPITULO 03 : RED DE EVACUACION DE AGUAS	23,426,600.00
CAPITULO 04 : REDES ELECTRICAS	61,105,750.00
CAPITULO 05 : RED DE CANALIZACION TELEFONICA	11,431,350.00
CAPITULO 06 : SISTEMAS DE AREAS LIBRES Y EQ.	69,337,000.00
REDONDEO.....	0.00
PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL....	<u>277,125,500.00</u>

EL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL ASCIENDE A LAS EXPRESADAS DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL QUINIENTAS PESETAS



PRESUPUESTO GENERAL

PRESUPUESTO DE CONTRATA

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL.... 277,125,500.00

16.00 % GASTOS GENERALES 44,340,080.00

6.00 % BENEFICIO INDUSTRIAL..... 16,627,530.00

PRESUPUESTO DE CONTRATA 338,093,110.00

EL PRESUPUESTO DE CONTRATA ASCIENDE A LAS EXPRESADAS TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES NOVENTA Y TRES MIL CIENTO DIEZ PESETAS



3.DETERMINACION DE COSTES (sobre presupuesto ejecución material)

3.1.Primer etapa

3.1.1. Primera etapa - PLAN PARCIAL	Medición	precio	importe
a)Red viaria			
-m2.cajeado para viales	25.384,00	200,00	5.076.800,00
-m2.de firme asfáltico en calzadas	9.342,00	1.300,00	12.144.600,00
-m2.de firme asfáltico en aparcamiento	3.946,00	975,00	3.847.350,00
-m2. de pavimento en aceras	10.822,00	1.950,00	21.102.900,00
-ml.bordillo	5.934,00	1.550,00	9.197.700,00
-ml. de arbolado,jardineria y decoración	3.222,00	500,00	1.611.000,00
b)Red de abastecimiento de aguas			
-ml. red primaria	1.002,00	4.150,00	4.158.300,00
-ml. de red secundaria	1.812,00	4.150,00	7.519.800,00
-ml. red de riego	1.285,00	500,00	642.500,00
c)Red de evacuación de aguas			
-ml.de colector	1.737,00	5.800,00	10.074.600,00
-ud. depósito aireación	1,00	5.000.000,00	5.000.000,00
d) Redes eléctricas			
-ml. red de alta tensión	1.961,00	9.750,00	19.119.750,00
-ml. red alumbrado público	1.742,00	5.500,00	9.581.000,00
-ud. centro de transformación	1,00	3.500.000,00	3.500.000,00
e)Red de canalización telefónica			
-ml de canalización	2.366,00	2.850,00	6.743.100,00
f)Sistemas de áreas libres y equipos			
-ml.preparación terreno espacios libres	55.837,00	450,00	25.126.650,00
-m2.acondicionamiento áreas libres	55.837,00	550,00	30.710.350,00
IMPORTE PRIMERA ETAPA - PLAN PARCIAL			175.156.400,00

3.1.2. Primera etapa - PLAN ESPECIAL	Medición	precio	importe
a) Red viaria			
-m2. cajeadado para viales	9.400,00	200,00	1.880.000,00
-m2. de firme asfáltico en calzadas	5.640,00	1.300,00	7.332.000,00
-m2. de firme asfáltico en aparcamiento	456,00	975,00	444.600,00
-m2. de pavimento en aceras	2.100,00	1.950,00	4.095.000,00
-ml. bordillo	2.100,00	1.550,00	3.255.000,00
-ml. de arbolado, jardinería y decoración	1.050,00	500,00	525.000,00
b) Red de abastecimiento de aguas			
-ml. red primaria	250,00	4.150,00	1.037.500,00
-ml. de red secundaria	110,00	4.150,00	456.500,00
-ml. red de riego	1.035,00	500,00	517.500,00
c) Red de evacuación de aguas			
-ml. de colector	110,00	5.800,00	638.000,00
-ud. depósito aireación	0,00	5.000.000,00	0,00
d) Redes eléctricas			
-ml. red de alta tensión	110,00	9.750,00	1.072.500,00
-ml. red alumbrado público	1.145,00	5.500,00	6.297.500,00
-ud. centro de transformación	0,00	3.500.000,00	0,00
e) Red de canalización telefónica			
-ml de canalización	775,00	2.850,00	2.208.750,00
f) Sistemas de áreas libres y equipos			
-ml. preparación terreno espacios libres	0,00	450,00	0,00
-m2. acondicionamiento áreas libres	0,00	550,00	0,00
IMPORTE PRIMERA ETAPA - PLAN ESPECIAL			29.759.850,00

3.2. Segunda etapa

3.2.1. Segunda etapa - PLAN PARCIAL	Medición	precio	importe
a) Red viaria			
-m2. cajeadado para viales	11.020,00	200,00	2.204.000,00
-m2. firme asfáltico en calzadas	3.522,00	1.300,00	4.578.600,00
-m2. firme asfáltico en aparcamientos	1.870,00	975,00	1.823.250,00
-m2. pavimento en aceras	5.498,00	1.950,00	10.721.100,00
-ml. bordillo	2.016,00	1.550,00	3.124.800,00
-ml. arbolado jardinería y decoración	1.008,00	500,00	504.000,00
b) Red de abastecimiento de aguas			
-ml. red primara	700,00	4.150,00	2.905.000,00
-ml. red secundaria	0,00	0,00	0,00
-ml. red riego	2.240,00	500,00	1.120.000,00
c) Red evacuación de aguas			
-ml. colector	1.330,00	5.800,00	7.714.000,00
d) Redes eléctricas			
-ml. red de alta tensión	1.340,00	9.750,00	13.065.000,00
-ml. red de alumbrado público	1.540,00	5.500,00	8.470.000,00
e) Red de canalización telefónica			
-ml. de canalización	870,00	2.850,00	2.479.500,00
f) Sistemas de áreas libres y equipos			
-ml. de preparación terreno espacios	13.500,00	450,00	6.075.000,00
-ml. acondicionamiento áreas libres	13.500,00	550,00	7.425.000,00
IMPORTE SEGUNDA ETAPA - PLAN PARCIAL			72.209.250,00



3.3. Resumen desglosado aportaciones

PLAN PARCIAL

ETAPAS	VALOR CONSTANTE PTAS		ACTUAL	+ 4 AÑOS
PRIMERA (3.1.1)	175.156.400	175.156.400	175.156.400	
SEGUNDA(3.2.1)	72.209.250	72.209.250		105.721.563
T O T A L		247.365.650	175.156.400	105.721.563

PLAN ESPECIAL

ETAPAS	VALOR CONSTANTE PTAS		ACTUAL
PRIMERA(3.1.2)	29.759.850	29.759.850	29.759.850
T O T A L		29.759.850	29.759.850

SITEMAS GENERALES

Via S-1. Se realizará como obra ordinaria a cargo del Ayuntamiento. La cesión de los terrenos se harán por medio de la Junta de Compensación.

Via S-2. Subastadas las obras del proyecto, estan en fase de ejecución con cargo a la Consejería de Obras Públicas de La Comunidad Autónoma de Canarias.

4. ANALISIS ECONOMICO Y FINANCIERO4.1. Financiación

A los efectos de determinar el coste de las obras a realizar en cada etapa, conforme los importes reales del momento de su ejecución, se estima un tipo de actualización del 10% anual, acumulativo. El resultado de este supuesto se expresa en las tablas siguientes.

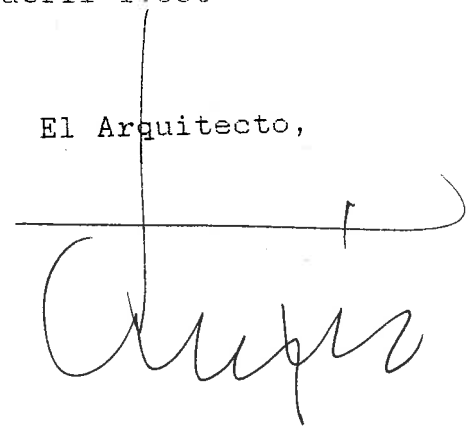


4.2. Costes repercusión

POR METRO CUADRADO DE SOLAR EDIFICABLE (EXCLUIDO EQUIPAMIENTO Y CESION 10%)	1.637 PTS./M2
POR METRO CUADRADO DE EDIFICACION (EXCLUIDO EQUIPAMIENTO Y CESION 10%)	2.294 PTS./M2

Santa Cruz de Tenerife, abril 1.990

El Arquitecto,



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 A 22 598/2 el arato. de contr

fecha _____

número _____

conforme al art.