

**PLAN DE ETAPAS  
ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO  
ORDENANZAS REGULADORAS**

**Plan Parcial EL MOJON**  
Acuerdo CUMAC Noviembre 1993  
ARQUITECTO RUBENS HENRIQUEZ - TAUC S.L. ABRIL 1.995

4.1 INTRODUCCION





#### 4.1.1. Fundamento de estas Ordenanzas

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento y lo indicado en la Revisión del Plan General de Arona (Art. 58.e. de las Normas Urbanísticas), estas Ordenanzas se redactan con el fin de reglamentar el uso de los terrenos en cuanto a volumen, ocupación, uso y condiciones higiénicas y estéticas de las construcciones y dotaciones que se realicen en el sector correspondiente al Plan Parcial EL MOJON.

#### 4.1.2. Ambito de aplicación

Estas ordenanzas se aplicarán en el conjunto territorial comprendido en el Plan Parcial EL MOJON, tal y como se define en los planos que constituyen el Documento nº 5 del presente Plan.

#### 4.1.3. Licencias de obra

Para todo lo relativo a tramitación de licencias de obras de nueva planta o reforma, proyectos de edificación y dirección de obras, modificaciones de proyectos aprobados, cumplimiento de las condiciones de aprobación, obras sin licencia, sanciones y responsabilidades por infracción de ordenanzas, daños en la vía pública e información urbanística al público, estas Ordenanzas se aplicarán en las actividades cuyas fiscalización esté atribuida al Ayuntamiento de Arona y según el procedimiento administrativo vigente en cada momento en el mismo.



4.1.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas

Todo promotor de edificación o urbanización y técnico responsable de la misma, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se derive de su errónea aplicación en el ámbito del Plan Parcial EL MOJON.





4.2. ORDENANZAS GENERALES

#### 4.2.1. Condiciones básicas

4.2.1.1. Como norma de aplicación obligatoria en lo que se refiere a las condiciones que definen la altura de pisos, altura de edificación, alineaciones, retranqueos, rasantes oficiales, volumen edificable y sótanos, se estará de acuerdo con lo que especifica el Plan General Revisado. A estos efectos serán de aplicación las disposiciones comunes a los tipos de ordenación, establecidas en los artículos 31, 32 y 33 de las Normas Urbanísticas.

4.2.1.2. Las disposiciones generales contenidas en los artículos de este capítulo, son procedentes en tanto no existan normas concretas al respecto en la Ordenanzas Particulares que regula el capítulo siguiente, y que restringen, complementan o matizan las Generales.

#### 4.2.2. Instalaciones hoteleras y de equipamiento.

4.2.2.1. En aquellos casos de instalaciones hoteleras o de equipamientos 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas de aplicación en la zona.

4.2.2.2. Cuando se construyan instalaciones hoteleras de cuatro o cinco estrellas, podrá incrementarse la altura máxima fijada en la zona 5, en una planta y 3 metros, sin superar con esto la de 16 metros correspondiente a la planta baja y cuatro plantas, siempre que ello no resulte aparente en las fachadas exteriores de la edificación de la parcela. A estos efectos, se entienden fachadas exteriores aquellas que dando frente a los linderos de la parcela se sitúan a una distancia de éstos inferior a dos veces y media la altura reguladora de ese punto.



#### 4.2.3. Zonas permitidas.

En el ámbito de actuación de EL MOJON se admitirán como zonas, según lo establecido en el Plan General, las siguientes:

- Casas aisladas (4)
- Bloques aislados (5)
- Agrupación unitaria de casas (7)
- Casas aterrazadas (8)

#### 4.2.4. Disposiciones relativas a la edificación aislada.

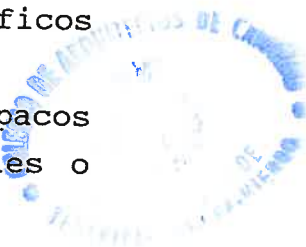
Comprende la edificación aislada, las dos primeras zonas antes referidas:

- Zona 4: Casas aisladas.
- Zona 5: Bloques aislados.

##### 4.2.4.1. Condiciones de la edificación

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 ambas zonas, para las que se fijan unos límites específicos
- b) Las parcelas se podrán cerrar con muros opacos hasta una altura máxima de un metro y vegetales o calados hasta dos metros.



c) No se limita el vuelo de los cuerpos salientes, siempre que cumplan las determinaciones del artículo 31 del Plan General.

d) Respetando las condiciones de ocupación y retranqueos fijados y, en su caso, la condición 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) Los retranqueos en el caso de las Carreteras, que afectan las líneas de edificación fijadas en los planos de Zonificación, serán los siguientes:

e.1) Respecto a la autopista TF-1 de Santa Cruz de Tenerife a Los Cristianos, la línea límite de edificación se situará a 50 m. de la arista exterior de la calzada.

e.2) Respecto a los ramales del enlace de Los Cristianos, la línea de edificación se situará a 21 m. de eje del carril.

e.3) Respecto a la Carretera TF-622, de acceso a Los Cristianos, la línea límite de edificación se situará a 28,50 m. del eje de la Carretera rectificada.

#### 4.2.4.2. Zona 4: Casas aisladas

- Las condiciones de edificación, son las siguientes:

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

b) Altura máxima de 7 metros correspondientes a planta baja y piso.







c) Si no supera el doble de la superficie mínima, al menos un 50% del frente de la casa se situará sobre la línea retrasada de la alineación.

d) Podrán adosarse dos viviendas o alojamientos turísticos individuales, siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros medianeros al descubierto y cumplan las restantes determinaciones paramétricas, entendiéndose que cada una de ellas requiere la parcela mínima fijada en las Ordenanzas Particulares.

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 de 10 metros, y carezcan de cubiertas transitables.

f) Uso exclusivo de vivienda unifamiliar, admitiéndose el turístico individual y el garage con este carácter.

#### 4.2.4.3. Zona 5. Bloques aislados

- Las condiciones de edificación establecen, como norma general:

a) 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, sin perjuicio de los dispuesto en las Ordenanzas Particulares.





d) 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 15 metros de longitud y carezca de aberturas correspondientes a sus estancias.

e) El uso será el turístico de hotel - cuando así se disponga en las Ordenanzas Particulares - y de equipamiento y demás usos admitidos con carácter diferenciado, en las condiciones establecidas para usos complementarios.

#### 4.2.5. Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular.

Se incluyen aquí las dos siguientes zonas:

- Zona 7: Agrupación unitaria de casas
- Zona 8: Casas aterrazadas.

##### 4.2.5.1. Condiciones de la edificación.

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

- Las parcelas se podrán cerrar con muros opacos hasta una altura máxima de un metro y vegetales calados hasta dos.
- La altura máxima en las casas agrupadas se fija en 7 metros, equivalente a planta baja y a una planta, admitiéndose la construcción de una planta sótano - saliente un metro como máximo del terreno siempre que respete el retranqueo y demás condiciones fijadas.

Para las casas aterrazadas se estará a lo dispuesto en el epígrafe 4.2.6. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el epígrafe 4.2.1. de condiciones genéricas.

- Los retranqueos en el caso de las Carreteras, que afectan a las líneas de edificación fijadas en los planos de Zonificación, serán los siguientes:

1) Respecto a la Autopista TF-1, de Santa Cruz de Tenerife a Los Cristianos, la línea límite de edificación se situará a 50 m. de la arista exterior de la calzada.

2) Respecto a los ramales de enlace de Los Cristianos la línea límite de edificación se situará a 21 m. del eje del carril.

3) Respecto a la Carretera TF-622, de acceso a Los Cristianos, la línea límite de edificación se situará a 28,50 m. del eje de la Carretera rectificada.

#### 4.2.5.2. Zona 7. Agrupación unitaria de casas

a) La ocupación máxima por parcela será de un 50% incluyendo todas las construcciones (principales y auxiliares).

b) El uso será el turístico, con las especificaciones y compatibilidades establecidas en las Ordenanzas Particulares.

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

#### 4.2.5.3 Zona 8: Casas aterrazadas

a) Se adoptan como norma general los perfiles tipo correspondientes a la altura de 7 m. y excepcionalmente



10 m en el uso de hoteleras dispuesto en el grupo A de clasificación hotelera, debiendo adecuarse su disposición, separaciones a linderos y límites de altura en función de la pendiente media de la parcela, conforme las Ordenanzas Particulares de aplicación.



c) La ocupación máxima no superará el 30%

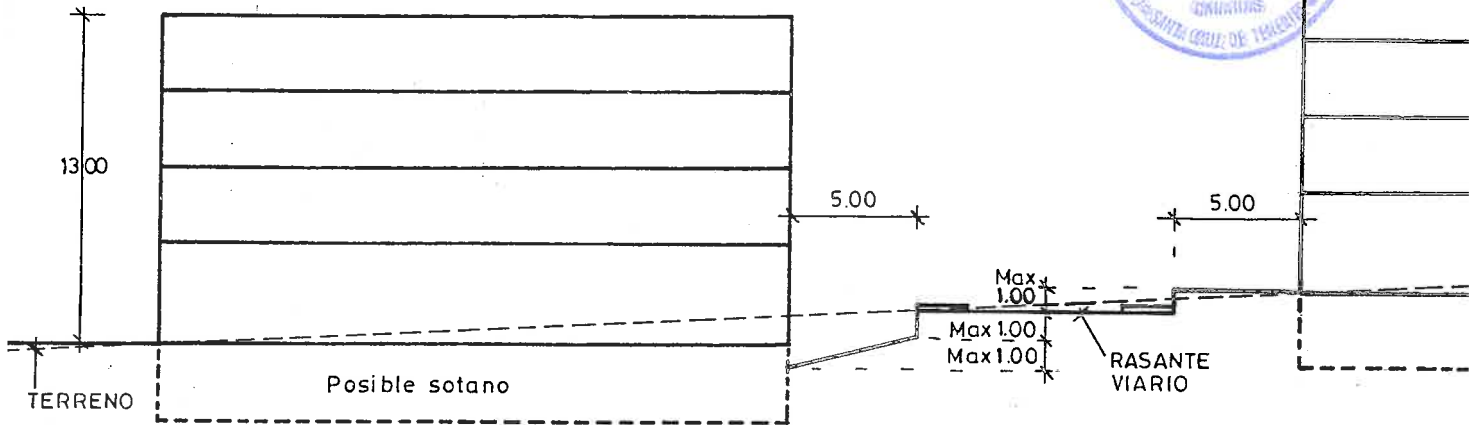
d) El uso será el turístico en general, en las condiciones y con las compatibilidades establecidas en las Ordenanzas Particulares.

#### 4.2.5.4 Secciones tipo

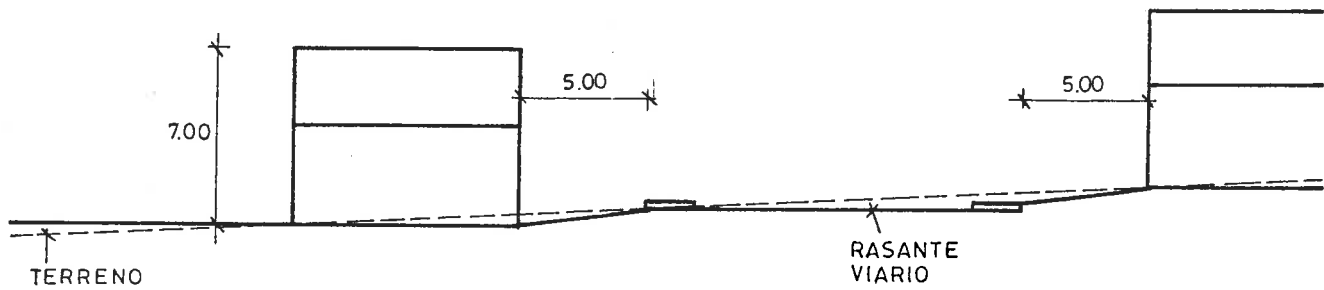
Se adjuntan a continuación las secciones tipo de la edificación correspondiente a las distintas zonas.



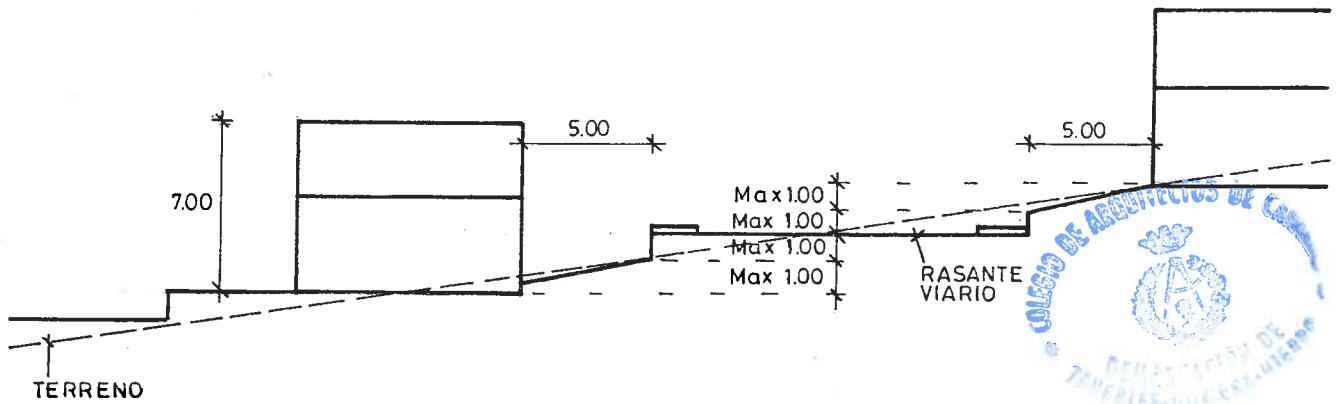
Bloques hotel 4 plantas



Casas agrupadas 2 plantas

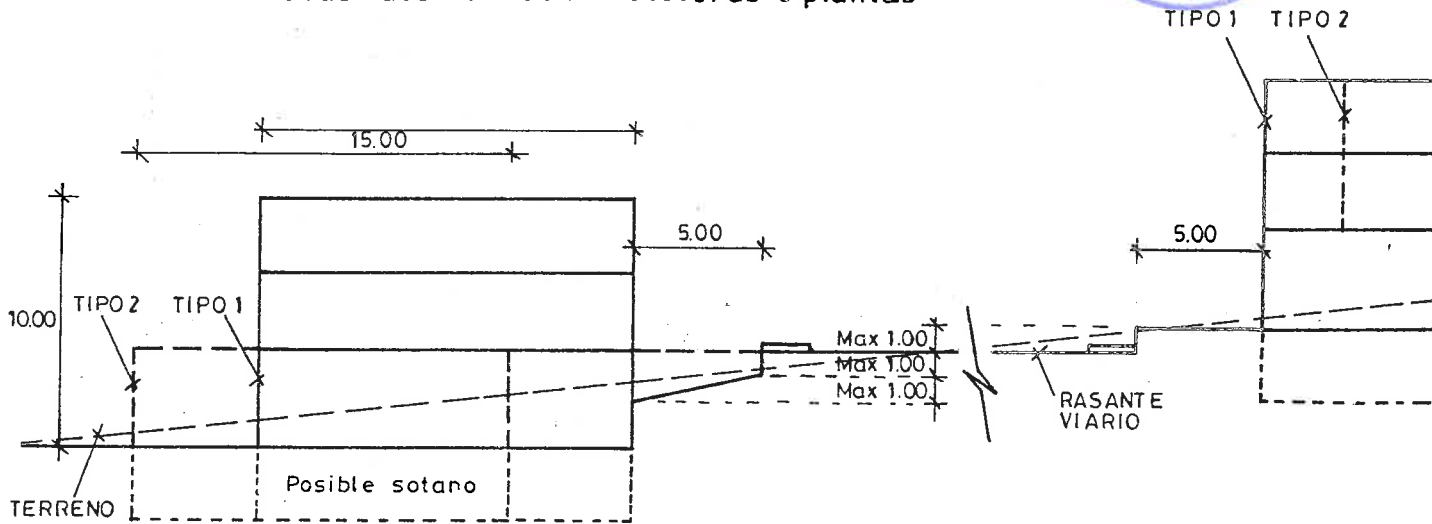


Casas aisladas 2 plantas

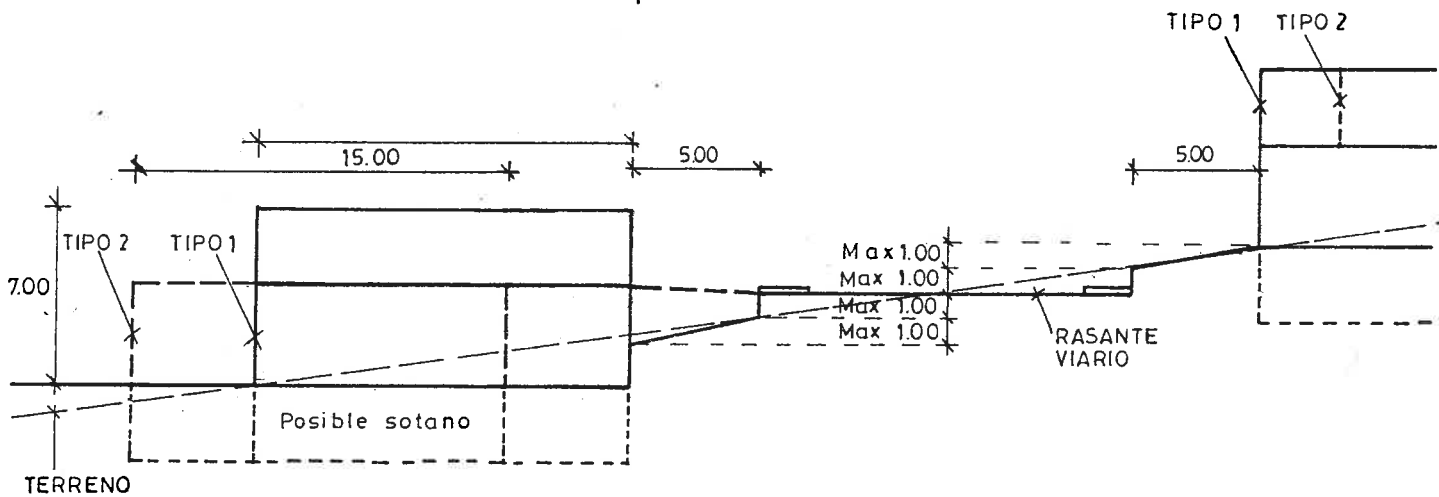




Casas aterrazadas hoteleras 3 plantas



Casas aterrazadas 2 plantas



#### 4.2.7. Estudios de Detalle.

La aplicación específica del Estudio de Detalle en el desarrollo del Plan Parcial se contiene en los epígrafes 4.3.1. y 4.3.3, así como en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela.

Sin perjuicio de su aplicación en el ámbito de la parcela, con carácter general se utilizará en modificaciones de la ordenación del volumen y reajustes de alineaciones y rasantes, según las determinaciones de la legislación urbanística.



4.3. ORDENANZAS PARTICULARES



#### 4.3.1. Consideraciones generales

Este Plan dispone las Fichas de Condiciones Particulares en un "Cuadro de Ordenanzas de Parcela", que tiene como base un "Cuadro de Tipologías de Manzanas", en donde se distingue el suelo de alojamiento y equipo; el techo de ambos, además del complementario propio de la instalación o del equipo anexo a la misma; los índices de techo/cama, diferenciados por estos conceptos; las camas resultantes del índice solar/cama; y el desglose de edificabilidad de alojamiento y complementario a éste.

El uso complementario, cuando no se sitúe en zonas diferenciadas, se admite conjuntamente con el alojamiento, si bien exigida su situación, salvo cuando se trate de instalaciones auxiliares del mismo, bien sea con frente a vía o en agrupaciones interiores, con prohibición expresa de establecer actividad que produzca molestias y, en todo caso, formando parte de una unidad de explotación con el alojamiento y del mismo proyecto de edificación.

Con carácter general, las parcelas privadas con uso de equipamiento deben ser destinadas a usos al público y las públicas a servicios públicos. Las dotaciones de espacios libres son de uso público.

Se entiende que los reajustes que puedan producirse en la superficie de las manzanas llevarán consigo el correspondiente reajuste de edificabilidad, conforme la total que tienen asignadas en el conjunto global.

Los proyectos de edificación se atenderán al plano de Zonificación en el que se asigna la tipología correspondiente a la zona, definida en uso y volumen. Supuesto se quieran adoptar las variantes tipológicas previstas en las especificaciones de este Plan y, en particular, reducir las parcelas mínimas fijadas en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela, hasta los límites establecidos en el Plan General, será preciso desarrollar las manzanas o submanzanas mediante proyectos de edificación completos o bien la tramitación previa de un Estudio de Detalle en el que determine, en su caso, la ordenación de volúmenes.



Asimismo, los volúmenes y usos previstos en el Plan Parcial, podrán ser reordenados a través de los Estudios de Detalle a nivel de manzana, teniendo en cuenta que la edificabilidad de uso comercial como equipo anexo prevista en el Plan, que supera el índice exigido en el Reglamento de Planeamiento, tiene carácter indicativo y será compatible con cualquier otro de los usos complementarios vinculados al de alojamiento y admitidos en el Plan, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de situación establecidas en el mismo.

La creación del viario interior se ordenará mediante Estudio de Detalle, en los supuestos contemplados en el artículo 66.1 c) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como sus modificaciones. La conservación del viario interior será indefinida y corresponderá a los propietarios afectados.



#### 4.3.2. Ordenanza particular común

##### 4.3.2.1 Especificaciones sobre los usos.

Los usos establecidos en el Cuadro son los vinculantes.

Con carácter general, la distinción entre uso turístico y residencial se refiere a los usos consignados en el Cuadro de Usos.

Cuando en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela se establece la compatibilidad de usos entre el específico turístico y el residencial, éste deberá cumplir las siguientes condiciones:

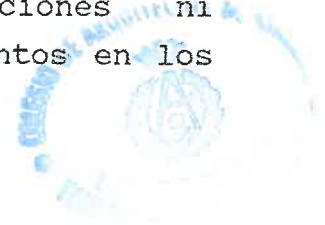
- Mantenimiento de los aspectos morfológicos que definen la tipología correspondiente.
- Acabados de materiales y calidad de ejecución acorde con la propia del uso turístico.
- Modalidad de uso cuyo régimen de utilización no produzca impacto poblacional en el uso turístico.

Con carácter general, la edificabilidad en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> consignada en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela, se atenderá a los máximos de alojamiento y global complementario correspondiente del Cuadro de Tipologías y Magnitudes de la Memoria.

##### 4.3.2.2. Medidas correctoras.

Los usos de carácter complementario, incluso en manzanas específicas, deberán disponer de unas condiciones de aislamiento que garanticen la no transmisión de ruidos superiores a 45 dB al alojamiento. La determinación del ruido se efectuará en los límites de la parcela.

No se permitirán asimismo olores, vibraciones ni deslumbramientos que sean detectados sin instrumentos en los lugares de medida especificados anteriormente.



En todo caso, no se superarán las concentraciones para contaminantes establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1.972 y las normas dictadas en desarrollo de la misma.

Todas las edificaciones deberán localizar en su interior y con acceso directo desde los espacios públicos, zonas debidamente acotadas para la ubicación de los residuos sólidos, debiendo recogerse estas determinaciones en los correspondientes proyectos de ejecución. En aquellas destinadas a hoteles, complejos de apartamentos y centros comerciales, el sistema para el depósito de basuras será el de compactación.

En relación con el suministro de energía eléctrica, el Proyecto de Urbanización proveerá las acometidas de alta tensión a las manzanas que lo requieran, mediante conducciones adecuadas y sótanos de alimentación a las parcelas.

#### 4.3.2.3. Ordenación de volúmenes de edificación.

Con carácter general y sin perjuicio de la formulación de Estudios de Detalle a nivel de manzana, el Plano indicativo de Distribución de Volúmenes configura las bases de la ordenación figurativa del Plan, conforme las siguientes determinaciones:

- La dirección de los esquemas gráficos establece la pendiente del terreno a efectos de la adaptación de las edificaciones al mismo.
- Las dos terceras partes, como mínimo, de la longitud de fachada de las edificaciones deberá disponerse en la dirección dominante.
- Cuando la dirección dominante sea la misma de la fachada, la edificación se alineará conforme el retranqueo fijado, salvo que se proyecten conjuntamente parcelas dando a dos vías paralelas, en cuyo caso la edificación podrá disponerse también en la alineación del fondo de parcela. Análoga excepción regirá en las agrupaciones de Casas Aisladas.
- Las líneas de delimitación de parcelas deberán seguir las direcciones básicas de las dispuestas en el Plano de Distribución de Volúmenes.



4.3.3. Ordenanzas particulares tipo**Ordenanza primera. Casas aisladas**

- Alojamiento residencial.
- Ordenanzas Generales correspondientes a la zona 4 P.G
- Con carácter genérico, se admite la agrupación hasta 10 parcelas, a razón de una vivienda por cada unidad o parcela mínima de 300 m., manteniendo la tipología aislada o pareada de dos en dos.
- Ordenanzas Específicas en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela.

**Ordenanza segunda. Bloques de hotel.**

- Alojamiento exclusivo de hotel de cuatro o más estrellas.
- Ordenanzas Generales correspondientes a la zona 5 P.G
- Ordenanzas Específicas en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela.

**Ordenanza tercera. Casas aterrazadas hoteleras.**

- Alojamiento turístico hotelero .
- Ordenanzas Generales correspondientes a la zona 8 P.G
- Ordenanzas Específicas en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela.

**Ordenanza cuarta. Bloque hotelero.**

- Alojamiento turístico hotelero.
- Ordenanzas Generales correspondientes la Zona 5 PG.,
- Ordenanzas Específicas en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela.

**Ordenanza quinta. Casas agrupadas.**

- Alojamiento turístico.
- Ordenanzas Generales de la zona 7 P.G.
- Ordenanzas Específicas en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela.





Ordenanza sexta. Casas aterrazadas.

- Alojamiento turístico.
- Ordenanza generales de la zona 8 P.G.
- Ordenanzas Específicas en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela.

Ordenanza séptima. Equipo social y comercial.

- Equipo social: cuultural, religioso, asistencial, sanitario y administrativo; equipo comercial y de servicios.
- Se utiliza con tipología de bloques aislados de la Zona 5 de las Ordenanzas Generales, propia del equipo y usos complementarios diferenciados, en general.
- Ordenanzas Específicas en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela.
- Con carácter general, en las zonas diferenciadas con uso específico de Equipamiento Social-Comercial se requiere Estudio de Detalle o proyecto de edificación conjunto, a los efectos de ordenar los volúmenes relativos a cada uno de los usos, según los porcentajes de edificabilidad correspondientes, cumpliendo cada uno de ellos las condiciones de parcela mínima.

A estos efectos, los bloques de uso social y los de comercial y servicios deberán disponer para cada uso de la mitad de la edificabilidad total de la parcela.





-En atención a sus singulares condiciones , se entiende que las instalaciones existentes de la Cruz Roja, referidas a la parcela de su propiedad, cumplen con las normas de este Plan, en tanto permanezcan.

**Ordenanza octava. Equipo recreativo.**

- Equipo social recreativo, con carácter acuático.
- Tipología de bloques aislados, zona 5 P.G.
- Ordenanzas Específicas en el Cuadro de Ordenanzas de Manzana.
  
- Corresponden a este uso las dos terceras de la edificabilidad de la parcela y al de comercial y servicios la tercera.

**Ordenanza novena. Equipamiento público.**

**Modalidades:**

- A- Docente
- B- Cultural
- C- Deportivo
  
- Se utiliza con tipología de bloques aislados.
- Ordenanzas Específicas en el cuadro de Ordenanzas de Parcela.

**Ordenanza décima. Espacios libres**

**Modalidades:**

- A- Parque urbano
- B- Parque recreativo
- C- Parque lineal
- D- Jardines
- E- Servidumbre Autopista

**Ordenanza undécima Red viaria**

**Modalidades:**

- Viales
- Peatonales



ORDENANZAS PARCELAS

PLAN PARCIAL ZONIFICACION "EL MOLINO"

USOS COMPATIBLES

TIPOLOGIA	MANZANAS	ORDENANZAS	USO BASICO	RES	TUR	SC-ZO	SC-AN	SER	EP	OTRO	OCCUPACION	ALTURA MAXIMA	RETRANQUEO (1)	VUELOS ORDEN.	PARCELA (M2)	FRENTE MINIMO	LONG. MAX.	DOMINIO/USO	DEN. SOL. CAL.	EDIFIC. MANZ.
AISLADAS	30,31,32,33	1ª - Z4	RESIDENCIAL UNIFAM.	NO	VDAS TURIS	NO	NO	GARG INDV.	NO	DEP.	30%	7 M - 2 P	3 M	4.2.1	300	15 M		PR	60	0,430
SOCIO-COMERCIAL. N	34	7ª	SOCIAL Y COMERCIAL	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	40%	7 M - 2 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	2500	25 M		PR		0,412
ATERRAZADAS	3,4,5,6,7,8	6ª - Z8	APART. TURISTICOS	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI (4)	30%	7 M - 2 P(5)	3 M	4.2.1	2000	50 M	60 M	PR	60	0,456
AGRUPADAS	12,16,17,20	5ª - Z7	APART. TURISTICOS	(6)	SI	NO	SI	SI	NO	DEP.	50%	7 M - 2 P	3 M LINDEROS 5VP	4.2.1	2000	25 M	45 M	PR	60	0,486
AT. HOTELERAS	9,10,11,18,19	3ª - Z8	HOTEL Y H. APARTAM.	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI(2)	30%	10 M - 3 P(7)	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	5000	50 M	75 M	PR	60	0,555
BLOQUES HOTEL	22,23 24 (13)	2ª - Z5	HOTEL EXCLUSIVO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI(2) (3)	40%	13 M - 4 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	10000	75 M	75 M 90 M	PR	60	0,492
BLOQUES HOTELERAS	25	4ª - Z5	HOTEL Y H. APARTAM.	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI(8)	30%	10 M - 3 P(7)	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	5000	50 M	75 M	PR	60	0,560
SOCIO-COMERCIAL. Sa	1,2	7ª	SOCIAL Y COMERCIAL	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	40%	7 M - 2 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	1000	25 M		PR		0,420
SOCIO-COMERCIAL. Sb	13C,(13) 14B,(13)(15)	7ª	SOCIAL Y COMERCIAL	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	40%	7 M - 2 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	1000	25 M		PR		0,450
RECREATIVO	14A (13)	8ª	RECREATIVO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	DEP	25%	7 M - 2 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	7000	25 M		PR		0,400
DOCENTE	21	9ª	DOCENTE	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	40%	10 M - 3 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	4000	50 M		PB		0,330
CULTURAL	15 (13)	9ª	CULTURAL	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	40%	10 M - 3 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	4000	50 M		PB		0,330
DEPORTIVO	13B (13)(16)	9ª	DEPORTIVO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	60%	10 M - 3 P	3 M LINDEROS	4.2.1	5000	50 M		PB		
ESPACIO LIBRE	L1,L2,L5,L6 L3,L4 (13)	10ª	PARQUES Y JARDINES	NO	NO	NO (14)	NO	(10)	NO	NO	5%	5 M			30M			PB		
SERVIDUMBRE	S1,S2	10ª	ESPECIFICO	NO	NO	NO	NO	(11)	NO	NO					9M			PB		
RED VIARIA		11ª	TRAFICO	NO	NO	NO	NO	(11)	NO	NO					(12)			PB		
RED VIARIA		11ª	PEATONAL	NO	NO	NO	NO	(11)	NO	NO					(12)			PB		

- RES = RESIDENCIAL (USOS NO BASICOS)
- TUR = TURISTICO (USOS NO BASICOS)
- SC - ZO = SOCIAL COMERCIAL EN ZONAS EQUIPO
- SC - AN = SOCIAL COMERCIAL ANEXO ALOJAMIENTO
- SER = SERVICIOS
- EP = EQUIPO PUBLICO
- 1/2H = 1/2 ALTURA EDIFICACION
- VP = VIA PUBLICA
- PR = DOMINIO O USO DE CARACTER PRIVADO
- PB = DOMINIO O USO DE CARACTER PUBLICO
- LONG. MAX. = MAXIMA EDIFIC. EN UNA DIRECCION (AL EJE)

- (1) SIN PERJUICIO DE LOS FIJADOS EN LAS ORDENANZAS PARA LAS CARRETERAS
- (2) SALVO ESTACION DE SERVICIOS
- (3) SALVO INDUSTRIAL
- (4) EN MANZ. 3 SE ADMITE ESTACION DE SERVICIOS, SUPUESTA AUTORIZACION DE CARRETERAS
- (5) ESQUEMA TIPO SEGUN PENDIENTE REAL DEL TERRENO
- (6) UNIFAMILIAR ADOSADA, NO MAS 50% MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE
- (7) GRUPO A DE CLASIFICACION HOTELERA
- (8) INCLUIDA ESTACION DE SERVICIOS
- (9) TOLERANCIA ALOJAMIENTO TITULARIDAD PUBLICA (COLEGIO MENOR, HOTEL ESCUELA)
- (10) SERVICIOS ESPECIFICOS
- (11) EXCLUSIVOS ADMITIDOS EN ORDENANZAS

- (12) SEGUN SECCIONES TIPO
- (13) REQUIEREN ESTUDIO DE DETALLE O PROYECTO UNICO
- (14) LA PARCELA L3 ADMITE USO COMPATIBLE RECREATIVO PARQUE ACUATICO
- (15) DISPONDRA ELEMENTOS ACUATICOS AL MENOS EN UN 25% DE LA SUPERFICIE
- (16) USO DEPORTIVO APROPIADO AL TURISTICO





**USOS PLAN PARCIAL MODIFICADO TEL. NO. 1000**

**ALOJAMIENTO**

<b>ALOJAMIENTO TURISTICO</b>	<b>ALOJAMIENTO RESIDENCIAL</b>
INDIVIDUAL (AISLADO O AGRUPADO) COLECTIVO (APARTAMENTOS TURISTICOS) (HOTEL - APARTAMENTO) HOTEL	VIVIENDA UNIFAMILIAR VIVIENDA COLECTIVA

**USOS COMPLEMENTARIOS (EQUIPAMIENTO PRIVADO) - MANZANAS ESPECIFICAS -(\*)**

SOCIAL				COMERCIAL Y SERVICIOS	
<b>CULTURAL Y RELIGIOSO</b>	<b>ASISTENCIAL Y SANITARIO</b>	<b>ADMINISTRATIVO</b>	<b>RECREATIVO</b>	<b>COMERCIAL</b>	<b>SERVICIOS (1)</b>
CENTROS SOCIALES SALAS DE ARTE IGLESIAS	GUARDERIAS RESIDENCIA DE ANCIANOS CENTROS DE SALUD CLINICAS CRUZ ROJA	SERVICIOS AL PUBLICO	CASINOS Y SALAS DE JUEGO SALAS DE ESPECTACULOS PARQUES DE ATRACCIONES PARQUE ACUATICO MINI-GOLF	MERCADOS C. COMERCIALES SUPERMERCADOS OFICINAS TIENDAS (A) BEBIDAS, FARMACIA ALIMENT. HOGAR TIENDAS (B) ARTESANIA, BAZAR BOUTIQ. CONFEC.	GARAJES RESTAURANTES CAFETERIAS BARES SALAS DE FIESTAS PROFESIONALES BANCOS

**USOS COMPLEMENTARIOS (EQUIPAMIENTO PRIVADO) - ANEXOS ALOJAMIENTO -(\*\*)**

COMERCIAL Y SERVICIOS	OTROS
<b>COMERCIAL</b>	<b>SERVICIOS (1)</b>
TIENDAS (B) OFICINAS	GARAJES RESTAURANTES CAFETERIAS BARES SALAS DE FIESTAS PROFESIONALES COCINAS (2) RECEPCIONES (2) COMEDORES (2) SALONES SOCIALES (2) LAVANDERIA (2) CLIMATIZACION (2) MANUTENCION (2)
	DEPORTIVO INDUSTRIAL-ARTESANIA ESTACION DE SERVICIOS (3)

(1) CON ESPECIFICO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE AISLAMIENTO FIJADAS EN LA ORDENANZA 4.3.2.  
(2) SERVICIOS AUXILIARES DEL ALOJAMIENTO TURISTICO  
(3) CUANDO SE ADMITA ESPECIFICAMENTE

**EQUIPAMIENTO PUBLICO**

DOCENTE	CULTURAL (***)	DEPORTIVO (***)	ADMINISTRATIVO (**)
E. PREESCOLAR E.G.B. BACHILLERATO FORMACION PROFESIONAL HOTEL-ESCUELA COLEGIO MENOR	CASAS CULTURALES TEATROS BIBLIOTECAS MUSEOS PALACIO CONGRESOS	CANCHAS CUBIERTAS CANCHAS DESCUBIERTAS	SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA FUNCION DE LA ADMINISTRACION PUBLICA.

(\*) CUANDO SE ESTABLECE SU COMPATIBILIDAD Y SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS SEPTIMA Y OCTAVA

(\*\*) CUANDO SE ESTABLECE SU COMPATIBILIDAD Y SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA 4.3.1.

(\*\*\*) CUALQUIER OTRO ANALOGO A LOS EXPRESADOS CON LA FINALIDAD A LA QUE SE DESTINA EL EQUIPAMIENTO .  
USOS COMPATIBLES CON EL BASICO: OFICINAS VINCULADAS A LA INSTALACION; VIVIENDA DEL GUARDA.



#### 4.3.5. Ordenanzas del área de influencia de la Carretera

De acuerdo con lo estipulado en la Ley de Carreteras su Reglamento e instrucciones del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno Canario, la interpretación de las áreas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación, se realizará con base en el proyecto oficial redactado para la Autopista, que constituirá el elemento regulador de las parcelas limítrofes, con el carácter de ordenanza especial.

#### 4.3.6. Ordenanza especial de la parcela 15

Dadas las características de la población predominante turística que se ubicará en el ámbito del Plan Parcial, se asigna a esta parcela un destino específico cultural, tal y como Palacio de Congresos, Teatro, Casa de Cultura o cualquier otro uso análogo.

La edificación podrá ocupar como máximo la proporción de parcela con frente al parque urbano, conforme su fachada, y garantizará la prolongación visual de las dos vías arboladas que limitan lateralmente el parque.

Deberá asimismo integrarse volumétricamente en el ambiente definido por los elementos urbanos antes referidos y el parque lineal que la bordea.

Dado el valor singular del emplazamiento y el carácter representativo del uso que se asigna, la edificación deberá disponer de una calidad arquitectónica acorde con estas circunstancias.



Requiere Estudio de Detalle si no es objeto de proyecto completo de la manzana.



4.3.7. Ordenanza de aparcamiento interior de parcela

Las plazas de aparcamientos previstas en las parcelas se deben situar en el interior de éstas obligatoriamente, salvo en los equipamientos públicos, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- 1º) Deberá existir una plaza interior de parcela por cada 200 m2 de edificación, excepto para las zonas 4 y 5 (Ordenanzas particulares 1 y 2) donde será cada 150 m2
- 2º) La superficie de parcela destinada a este uso no podrá sobrepasar conjuntamente con el viario interior el 25% del espacio libre de parcela o superficie exenta de edificación.
- 3º) El resto de las plazas de aparcamiento necesarias, en su caso, para cubrir lo estipulado en el apartado primero, deberán ser obligatoriamente subterráneas.

Santa Cruz de Tenerife, Abril de 1995.

ARQUITECTO URBANISTA REDACTOR  
Rubens Henríquez Hernández

ARQUITECTO URBANISTA COLABORADOR  
Ruben Henríquez Guimerá

BIOLOGO COLABORADOR CONTENIDO AMBIENTAL  
Prudencio Santana Alamo

Trabajos de Arquitectura y Urbanismo de Canarias - TAUC S.L

Colegio oficial de arquitectos de canarias delegación de santa cruz de tenerife	
para el control de la obra el día 28 de noviembre de 1995	
28 NOV. 1995	
35101	



PLANOS



PLANOS DE INFORMACION



PLANOS DE INFORMACION

- 1 - Clasificación del suelo
- 2 - Hipsométrico
- 3 - Pendientes del terreno
- 4 - Infraestructura y vegetación
- 5 - Parcelario catastral
- 6.1- Complementario del plano catastral
- 6.2- Aclaratorio del complementario del catastral
- 7 - Entorno del Plan General
- 8 - Conjunto Golf Mojón
- 9 - Plano topográfico





PLANOS DE ORDENACION





PLANOS DE ORDENACION

- 1- Zonificación
- 2- Equipo y espacios libres
- 3- Parcelario
- 4- Distribución de volúmenes
- 5- Red viaria
- 6- Secciones tipo viario
- 7- Alineaciones y rasantes
- 8- Plan de etapas
- 9- Red de alta y baja tensión
- 10- Red alumbrado público
- 11- Red de telefonía
- 12- Red de abastecimiento de agua
- 13- Red de riego
- 14- Red de saneamiento
- 15- Red de aguas pluviales
- 16- Ordenación indicativa de parques lineales





DILIGENCIA: Para hacer constar que en la presente Documentación correspondiente al Plan Parcial El Rojas revisado por el COATC con el número 35107, que consta de 203 folios y 26 planos, conforme informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal con fecha 7 de los corrientes se han introducido las modificaciones acordadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día tres de agosto del corriente año.

En Acta de 22 de Diciembre de 1995



SECRETARIA DE ACTAS  
*[Handwritten signature]*



2. PLAN DE ETAPAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que en el presente Proyecto del Plan Parcial El Rojas se han introducido las Modificaciones acordadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día veintitres de Mayo del corriente año, conforme se hace constar en el informe técnico correspondiente.

En Acta de 26 de Junio de 1996.

En ~~Secretaria~~,  
*[Handwritten signature]*



El plazo máximo de ejecución del Plan Parcial será de 8 años, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, cuya presentación en el Ayuntamiento deberá realizarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La ejecución del Plan Parcial se desarrollará conforme el Plan de Etapas dispuesto en el plano correspondiente, que conserva las dos del anterior Plan. El plazo máximo de duración de cada etapa será de 4 años, no pudiendo urbanizarse la segunda sin haberse realizado la anterior.

Se ejecutarán con carácter prioritario, dentro de la primera etapa, las Infraestructuras Básicas siguientes:

DEPOSITO REGULADOR DE AGUA  
BOMBEO DE SANEAMIENTO  
CENTRO PRIMARIO DE DISTRIBUCION  
RED DE ALTA TENSION  
AVENIDA DE ACCESO

Lo dispuesto sobre las etapas de actuación se entiende sin perjuicio de que pueda ejecutarse la obra de infraestructura y efectuarse las cesiones a través de unidades funcionales coherentes, conforme el art. 180 R.G.

Los terrenos que se urbanicen sucesivamente podrán ser utilizados siempre que se obtengan niveles de urbanización que comprendan, como mínimo, la realización de las obras relativas al suelo de equipamiento afecto a los mismos, así como los correspondientes servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica, en proporción al número de camas respectivo, concretándose en todo caso su dimensionamiento en el Proyecto de Urbanización.

Tendrán en todo caso el carácter de unidades funcionales los cuatro ámbitos delimitados por la vía central de acceso y el área dotacional, que llevarán adscritas, las dos superiores, las parcelas de equipamiento socio-comercial que incluyen, y las inferiores, las comprendidas en las áreas dotacionales limítrofes, teniendo la recreativa carácter de infraestructura básica, y quedando adscrito al ámbito Norte el equipo socio-comercial que comprende.

Se establece como plazo máximo en que deberá solicitarse licencia para realizar la edificación, el de dos años a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico en la totalidad del Plan Parcial.

SUBSTITUYA



ANEXO DE CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLAN DE ETAPAS

Programa de actuaciones con contenido ambiental, describiendo la forma de gestión y señalamiento los parámetros objeto de control.

El Plan de Etapas ofrece un contenido ambiental en su propia estructura, al disponer un proceso evolutivo de la urbanización concebido de modo que produzca las menores molestias en su desarrollo.

Por otra parte, el Programa de Vigilancia Ambiental descrito en el ANEXO AMBIENTAL 4 de la MEMORIA se vincula al Plan de Etapas en su gestión y parámetros objeto de control.





ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO





INDICE

3. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

3.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

3.2. DETALLE PRESUPUESTARIO

3.2.1 PRECIOS UNITARIOS DE URBANIZACION

3.2.2 INFRAESTRUCTURA BASICA

3.2.3 COSTOS DE URBANIZACION POR CAPITULOS

3.3. ANALISIS ECONOMICO Y FINANCIERO ACTUALIZADO





3.1. CONSIDERACIONES PREVIAS





Dado el carácter orientativo del Estudio Económico y Financiero - evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado, según el art 55.1 R.P- y dado asimismo el limitado incremento producido en los costos de urbanización, entre su anterior redacción y la de este Plan, se mantiene el detalle del primero, que se acompaña en el capítulo siguiente, realizando luego una actualización de la evaluación global y costos medios.

Dentro de este criterio, se entiende que la cantidad prevista para la depuradora y sus instalaciones complementarias cubrirán holgadamente las partidas relativas a la nueva estación de bombeo y colectores de impulsión, que requiere el saneamiento comarcal.







3.2. DETALLE PRESUPUESTARIO





### 3.2.1. PRECIOS UNITARIOS DE URBANIZACION

Habida cuenta los índices de edificabilidad del Plan, así como las densidades y los niveles de dotación de la infraestructura en general, dentro de un adecuado nivel de calidad de estas obras se determina el coste medio de la urbanización con base en los siguientes precios unitarios:

- Mov. tierras y obras fábrica	1.100 pts/m2
- Firmes y pavimentos	1.900 pts/m2
- Aceras	2.100 pts/m2
- Vías peatonales	4.000 pts/m2
- Red de abastecimiento	9.800 pts/m2
- Red de saneamiento aguas res.	8.100 pts/m2
- Red de saneamiento aguas pluv.	6.200 pts/m2
- Red de alumbrado público	4.600 pts/m2
- Red de telefonía	1.600 pts/m2
- Canalización de traída	12.000 pts/m2
- Línea aérea de Alta Tensión	11.500 pts/m2
- Centro de distribución	8.200.000 pts/Ud
- Línea subterránea de Alta Tensión	9.500 pts/m2
- Centro de transformación	10.000 pts/Kv
- Red de Baja Tensión	8.200 pts/ml
-Urbanización, pavimentación y ajardinado de parques urbano, deportivo y lineal	1.500 pts/m2
- Tratamiento jardines lineales y otras áreas libres	1.000 pts/m2
- Estación depuradora	52.500.000 pts/Ud
- Estación de bombeo	27.170.000 pts/Ud
- Desague y relleno barranco	20.000 pts/ml
- Vegetación servidumbre	500 pts/m2
- Alcantarilla tipo A2R	30.000 pts/ml
- Excavación zanja cimiento	4.500 pts/ml
- Relleno material de excavación	1.000 pts/ml



3.2.2. INFRAESTRUCTURA BASICA

a) Avenida principal de acceso a los Cristianos.

Longitud: 905,34 mts.

Superficie: 27.160,00 m2.

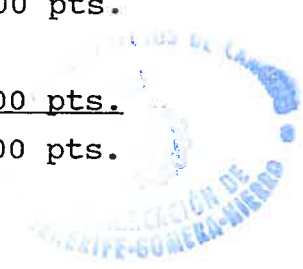
- Movimiento de tierras y obras de fábrica		
27.160 m2 a 1.100 pts/m2		29.876.000 pts.
- Firmes y pavimentos		
16.296 m2 a 1.900 pts/m2		30.962.400 pts.
- Aceras		
4.527 m2 a 2.100 pts/m2		9.506.700 pts.
- Red de Abastecimiento		
905 ml a 9.800 pts/ml		8.869.000 pts.
- Red de saneamiento de aguas residuales		
905 ml a 8.100 pts/ml		7.330.500 pts.
- Red de saneamiento de aguas pluviales		
905 ml a 6.200 pts/ml		5.611.000 pts.
- Red de alumbrado público		
181 ml a 4.600 pts/ml		832.600 pts.
- Red de telefonía		
905 ml a 1.600 pts/ml		<u>1.448.000 pts.</u>
Suma Avenida Principal		94.436.200 pts.

b) Depositos reguladores y canalización de traída hasta la zona de actuación.

- Depósitos reguladores de 500 m3		
2 Ud a 20.000.000 pts/Ud		40.000.000 pts.
- Canalización de traída		
1.200 ml a 12.000 pts/ml		<u>14.400.000 pts.</u>
Suma instalaciones de traída		54.400.000 pts.

c) Estación depuradora

- Estación Depuradora 1 Ud		<u>52.500.000 pts.</u>
Suma Estación Depuradora		52.500.000 pts.





d) Estación de bombeo de aguas residuales y tubería de impulsión.

- Estación de bombeo (incluso instalaciones auxiliares) 18.800.000 pts.
- Tubería de impulsión 1.350 ml a 6.200 pts/ml 8.370.000 pts.
- Suma estación bombeo 27.170.000 pts.

e) Línea aérea de Alta Tensión

- Línea aérea de Alta Tensión 1.500 ml a 11.500 pts/m2 17.250.000 pts.
- Suma línea aérea 17.250.000 pts.

f) Centro de distribución de Alta Tensión

- Centro distribución Alta Tensión Total 8.200.000 pts. 8.200.000 pts.
- Suma centro de distribución 8.200.000 pts.

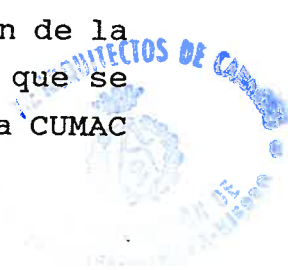
g) Red de Alta Tensión y Centros de transformación

- Línea subterránea Alta Tensión 4.250 ml a 9.500 pts/ml 40.375.000 pts.
- Centros de transformación 1.500 Kw a 10.000 pts/kw 15.000.000 pts.
- Línea Baja Tensión 620 ml a 8.200 pts/ml 5.084.000 pts.
- Suma Red de Alta Tensión 60.459.000 pts.

TOTAL INFRAESTRUCTURA BASICA 314.415.200 PTS.

Esta cifra deberá ser minorada por la participación de la Administración en la Avenida Principal de Acceso, que se entiende prevista conforme dispone el Acuerdo de la CUMAC de julio de 1.987.

- Movimientos de tierras y obras de fábrica 16.296 m2 a 1.100 pts/m2 17.925.600 pts.
- Firmes y pavimentos 16.296 m2 a 1.900 pts/m2 30.962.400 pts.
- TOTAL..... 48.888.000 Pts.





3.2.3. COSTOS DE URBANIZACION POR CAPITULOS

a) Vías, servicios y verde

- Movimiento de tierras y obras de fábrica		
146.445 m2 a 1.100 pts/m2		161.089.500 pts.
- Firmes y pavimentos		
89.070 m2 a 1.900 pts/m2		169.233.000 pts.
- Aceras		
64.875. m2 a 2.100 pts/m2		136.237.500 pts.
- Vías peatonales		
180 m2 a 4.000 pts/m2		720.000 pts.
- Red de abastecimiento		
8.415 ml a 9.800 pts/ml		82.467.000 pts.
- Red de saneamiento de aguas pluviales		
7.065 ml a 6.200 pts/ml		43.803.000 pts.
- Red de saneamiento de aguas residuales		
7.905 ml a 8.100 pts/ml		64.030.500 pts.
- Red de alumbrado público		
7.275 ml a 4.600 pts/m2		33.465.000 pts.
- Red de telefonía		
7.475 ml a 1.600 pts/m2		11.960.000 pts.
- Centros de transformación		
11.400 Kw a 10.000 pts/kw		114.000.000 pts.
- Red de Baja Tensión		
8.125 ml a 8.200 pts/ml		66.625.000 pts.
- Urbanización, ornamentación y ajardinado parques urbano, deportivo y lineal		
78.025 a 1.500 pts/m2		117.037.500 pts.
- Tratamiento de jardines lineales y otras áreas libres		
5.840 m2 a 1.000 pts/m2		<u>5.840.000 pts.</u>
SUMA.....		1.006.508.000 pts.

b) Desague y relleno barranco

- Alcantarillado tipo A2r		
1.250 x 30.000		37.500.000 pts.
- Excavación zanja cimiento		
1.250 ml x 4.500		5.625.000 pts.
- Relleno con material de excavación		
1.250 ml x 1.100 x 17		<u>23.375.000 pts.</u>
SUMA.....		66.500.000 pts.





c) Vegetación servidumbre		
15.500 m2 x 500 pts/m2		7.500.000 pts
d) Verde Zona Norte		
- Movimiento de tierras y obras de fábrica		
12.905 x 1.100		14.195.500 pts.
- Vías peatonales		
600 m2 x 4.000		2.400.000 pts.
- Urbanización, pavimentación y ajardinado		
12.905 x 1.500		<u>19.357.500 pts.</u>
SUMA.....		35.953.000 pts.
SUMA URBANIZACION.....		1.116.461.000 pts.
INFRAESTRUCTURAS BASICAS		<u>314.415.200 pts.</u>
TOTAL URBANIZACION		1.430.876.200 pts.

Deducida la aportación municipal a la vía principal, resulta para el total: 1.381.988.200 pts.

El Proyecto de Urbanización señalará las diferencias que respecto a la evaluación económica de las obras de urbanización pudieran existir en función del momento que hayan de ampliarse los servicios y de ejecutarse las obras de urbanización.



3.3. ANALISIS ECONOMICO Y FINANCIERO





Como precio medio de urbanización, referido a terreno bruto, pueden tomarse 2.150 pts/m<sup>2</sup>, que aplicado a 901.083 m<sup>2</sup>. total de superficie de la unidad de ejecución (deducida Autopista), resulta en relación con el coste total anterior, de 1.430.876.200 pts, un coeficiente de actualización de 1.35, que produce a su vez las siguientes cantidades:

Suma urbanización	1.507.222.300
Infraestructuras básicas	<u>424.460.520</u>
Total urbanización	1.931.682.820
Sistema General	<u>65.998.800</u>
Urbanización sistemas locales	1.865.684.020

Costo unitario de urbanización del sector:  
(1.931.682.820/901.083 = 2.145 Ptas/m<sup>2</sup>)

Costo de suelo neto de parcela productiva:  
(1.931.682.820/573.083 = 3.371 Ptas/m<sup>2</sup> (excluido equipamiento de cesión).

Precio de repercusión por planta edificable=  
(1.931.682.820/280.959) = 6.875 Ptas/m<sup>2</sup>

Supuesto el valor catastral del suelo que corresponde al suelo urbanizable programado de este sector, de 4.524 ptas/m<sup>2</sup> sobre el total del suelo productivo, ello supone un valor unitario de 9.225 Ptas/m<sup>2</sup> por planta edificable, y en consecuencia:







Total precio repercusión= 16.100 Ptas/m<sup>2</sup>

Supuesto un valor de construcción de 54.000 Ptas/m<sup>2</sup>, y un 40% de gastos financieros, se llegaría, para equilibrar la operación financiera de la urbanización, a un precio de venta redondeado de 98.140 Ptas/m<sup>2</sup>, que en relación con los valores del mercado de este área, garantiza el balance económico de la promoción.

Es de añadir, que al haberse clasificado la vía central como carretera de interes regional, se introduce en este viario sistema general un exceso de sección que, consecuentemente, debe atenderse mediante una actuación de la Administración del sector de Carreteras.

Como quiera que las obras que comprende propiamente el sistema general viario están diferenciadas en el cálculo presupuestario, formando parte de las determinaciones establecidas por el Plan General, corresponderá a la Administración competente asumir su realización.



## ANEXO DE CONTENIDO AMBIENTAL DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO



Evaluación económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas.

Las medidas ambientales programadas, referidas en los ANEXOS 4 y 8, están en parte incluidas en los conceptos enunciados en el Estudio Económico, en cuanto a las integradas en el Plan (así por ejemplo la vegetación prevista en la zona de servidumbre de la Autopista). Lo mismo ocurre con el Programa de Vigilancia, en relación con las actividades gestoras de conservación.

En todo caso, procede incluir aquí una partida presupuestaria adicional del Estudio Económico-Financiero, evaluada en 75 millones de pesetas, equivalente a un 4 por 100 del total importe de la urbanización de los sistemas locales. Los conceptos ambientales que incluye son:

- Camellón de protección del impacto de la Autopista.
- Mobiliario urbano compuesto por bancos, papeleras y señalización.
- Fuentes decorativas previstas en el área dotacional central.
- Programa de Control Ambiental.





4. ORDENANZAS REGULADORAS





## INDICE

4. ORDENANZAS REGULADORAS

## 4.1 INTRODUCCION

4.1.1 Fundamento de estas Ordenanzas

4.1.2 Ambito de aplicación

4.1.3 Licencias de obra

4.1.4 Conocimiento obligado de las Ordenanzas

## 4.2 ORDENANZAS GENERALES

4.2.1 Condiciones básicas

4.2.2 Instalaciones hoteleras y de equipamiento

4.2.3 Zonas permitidas

4.2.4 Disposiciones relativas a la edificación aislada

4.2.5 Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular

4.2.6 Estudios de Detalle

## 4.3 ORDENANZAS PARTICULARES

4.3.1 Consideraciones generales

4.3.2 Ordenanza particular comun

4.3.3 Ordenanzas particulares tipo

4.3.4 Cuadro de Ordenanzas de Parcela

4.3.5 Ordenanzas del área de influencia de la carretera

4.3.6 Ordenanza especial de la parcela 29

4.3.7 Ordenanza de aparcamientos interiores de parcela

