

MEMORIA Y ANEJOS

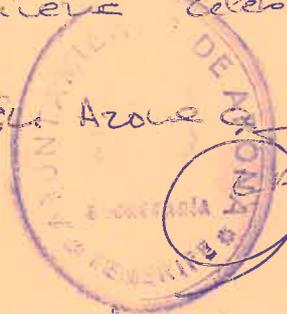
Plan Parcial EL MOJON

Acuerdo CUMAC Noviembre 1993

ARQUITECTO RUBENS HENRIQUEZ - TAUC S.L. ABRIL 1.995

DILIGENCIA: Para hacer constar que en lo presente documental correspondiente al Plan Parcelar "El Nojón" usado por el COAE. 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 incluido las modificaciones acordadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día tres de agosto de corriente año.

En Arona a 22 de noviembre de 1995



SECRETARIA

[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que en el presente Proyecto del Plan Parcelar "El Nojón" se han incluido las modificaciones acordadas por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día veinticuatro de Mayo del corriente año, conforme se hace constar en el informe técnico correspondiente.

MEMORIA, ANEJOS Y CONTENIDO AMBIENTAL

En Arona a 26 de Julio de 1996.



En secretario,



Toma de conocimiento mediante orden departamental de 7 NOV 1996

1. MEMORIA, ANEJOS Y CONTENIDO AMBIENTAL

INDICE

0.1 PREAMBULO

- 0.1.1. El Plan Parcial ADINSA
- 0.1.2. El Plan General
- 0.1.3. Criterios
- 0.1.4. Determinaciones
- 0.1.5. El Plan Parcial Adaptado
- 0.1.6. Referencia global de la tramitación del Plan Parcial
- 0.1.7. Modificación de las Normas Urbanísticas P.G.
- 0.1.8. El Plan corregido de 1991
- 0.1.9. Anulación por el Supremo del Plan General

1.1. MEMORIA

- 1.1.1. ANTECEDENTES
- 1.1.2. MEMORIA INFORMATIVA
- 1.1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. b) Información gráfica territorial1.2 ANEJOS A LA MEMORIA

- 1.2.1. POLIGONOS DE ACTUACION
- 1.2.2. COMPROMISOS ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO
- 1.2.3. CARACTERISTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA
- 1.2.4. INFRAESTRUCTURAS BASICAS

1.2. b) Documentación fotográfica1.3 CONTENIDO AMBIENTAL

- 1.3.1. MARCO NORMATIVO
- 1.3.2. DETERMINACIONES
- 1.3.3. DOCUMENTACION

1.3 b) Planos de referencia ambiental

1.4 ANEXOS DE CONTENIDO AMBIENTAL





1.0. PREAMBULO



0.1.1. El Plan Parcial ADINSA

El Plan Parcial EL MOJON, cuyo ámbito de actuación se sitúa dentro del Termino Municipal de ARONA (Santa Cruz de Tenerife), fué objeto de una primera redacción por parte de la empresa ADINSA, que finalizó en Noviembre de 1985.

En aquel momento, la Revisión del Plan General de Arona disponía de un texto que había sido aprobado inicialmente, por lo que el Equipo Redactor del Plan Parcial, siguió las determinaciones básicas de este documento.

Tras el periodo de alegaciones y la aprobación provisional de la Revisión del Plan General, se vió la conveniencia de adecuar el Plan Parcial presentado a las conclusiones últimas del General. En consecuencia, se elaboró un nuevo documento de EL MOJON, presentado en el Ayuntamiento de Arona el 20 de Marzo de 1.986.

Examinada esta nueva versión del Plan Parcial por los técnicos municipales y la asesoría jurídica del Ayuntamiento, se convino con el promotor y ADINSA la necesidad de elaborar un anexo complementario sobre "Distribución de la propiedad y Compromiso de Ejecución de Infraestructuras Básicas", en el que se concretaba la determinación de la propiedad y el desglose de la urbanización de las denominadas Infraestructuras Básicas (Avenida de Acceso a los Cristianos; Depósito regulador y traída de aguas; Estación depuradora; líneas de Alta Tensión y Centros de transformación, principalmente).

Este anejo se presentó en el Ayuntamiento de Arona con fecha 23 de Abril de 1986.



Una vez reexaminados ambos documentos por los Servicios Municipales, se consideró conveniente una refundición de ambos textos, circunstancia que originó la reelaboración de la documentación escrita y gráfica del Plan Parcial, materializada en un texto que, aprobado inicialmente (a reserva de la aprobación definitiva del Plan General) fué objeto de información pública.



En este proceso de tramitación se produjo luego, por parte de la Consejería de Política Territorial, el análisis y estudio del texto del Plan General, en relación con el cual se adoptó el Acuerdo de 23 de diciembre de 1986, de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, que aprueba definitivamente la Revisión del Plan General con un conjunto de modificaciones importantes.

0.1.2 El Plan General

Dentro del marco establecido por la Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de Mayo de 1.975 , el Municipio de Arona , a finales de 1.982, convocó un concurso de méritos para redactar escalonadamente en tres etapas la Revisión del Plan General de 1986, fruto del cual es el Plan aprobado definitivamente en la forma ya expuesta.

En la Memoria del Plan se establece de forma expresa la clara vocación turística del municipio, el reconocimiento del papel hegemónico que tiene el crecimiento turístico del sector de Los Cristianos-Las Américas y la necesidad de una recuperación de la iniciativa municipal en la actuación urbanística.

Consecuentemente con ello , se destaca el interés prioritario del Ayuntamiento en clasificar como urbanizables en el Plan General los terrenos entre los Cristianos y la Autopista al objeto de posibilitar dos importantes iniciativas en curso (Campo de Golf y Plan Parcial El Mojon), lo que lleva al equipo redactor del Plan General a recoger el crecimiento turístico de éste área en el suelo urbanizable del denominado Sector T3: Golf-Mojón.

Un antecedente singular a considerar es la realidad de las obras del nudo de acceso a los Cristianos desde la Autopista, actualmente ejecutado, que se resuelve con una solución sustancialmente distinta a la que contempla el Plan General. Solución que condiciona, a su vez, los propios acuerdos de la CUMAC, en lo que se refiere al sistema viario.



0.1.3. Criterios

Se establecen unos parámetros y criterios para la cuantificación de intensidades de uso residencial y complementario, en cuya virtud se define la unidad de vivienda, con 100 m2 de uso residencial y 20 m2 de uso complementario, por lo que la superficie total edificable será el resultado de multiplicar por 120 el número de viviendas/hectárea autorizado y por el número de hectárea de suelo bruto. En cuanto a la densidad de habitantes, se establece el parámetro de 4 habitantes por vivienda.

Respecto a la red viaria, se dispone que el eje viario tipo Rambla, que como arteria principal atraviesa de N-S el sector de EL MOJON, se prolongará siguiendo el trazado de la C-822 hasta el acceso de Chayofa, a los efectos de lograr una vía urbana de gran calidad, que integre en la misma área urbana la que se proyecta al Norte de la Autopista. El costo de estos sistemas, que se califican como "locales", repercute económicamente sobre los sectores de suelo urbanizable programado a los que sirven.

Se establece para el llamado SUBSECTOR MOJON (Del sector T-3 DE S.U.P), que el área situada al Norte de la Autopista deberá independizarse del sector T-3, conformando otro independiente, cuya ejecución quedará diferida al segundo cuatrienio con el desarrollo del sector T-1 colindante (Las Américas).



En el resto del suelo clasificado como urbanizable programado al Sur de la Autopista, se fijan los siguientes criterios:

- a) El Plan Parcial que se redacte deberá garantizar con su red viaria la fluidez del tráfico interno y sus conexiones con las zonas colindantes, evitando, al mismo tiempo, que las manzanas resulten con frentes de excesiva longitud.
- b) Deberá garantizarse mediante sistemas viarios locales, la conexión con el Plan que desarrolle el área del subsector colindante (Golf) y que como mínimo deben ser tres: uno, de servicio de la Autopista, otro, colindante con el área donde se sitúa el polideportivo de Los Cristianos, y un tercero, de interconexión entre ambos.
- c) Se localizarán en este Subsector y dentro del sistema local de espacios libres, dos parques públicos de al menos 3 Ha. cada uno, ubicado uno de ellos en las proximidades del área de equipamiento limítrofe del Plan Parcial Los Cristianos.

- d) La densidad máxima será la equivalente a 25 viviendas Ha. con un coeficiente de edificabilidad bruta de 0.30 m2/m2 .
- e) El 15% de esta edificabilidad deberá destinarse a uso de hotel, quedando expresamente excluido de este porcentaje el uso de aparthotel.



Presentando recurso de reposición en el que se solicita, entre otros extremos, que el Mojón se configure como un sector con mantenimiento de la parte situada al Norte de la Autopista; que se considere el viario de enlace con El Mojón como sistema general y que se reajuste la edificabilidad hasta llegar a 0,40 m2/m2, por Acuerdo de 13 de julio de 1.987, la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, estima parcialmente el recurso y modifica el acuerdo impugnado en los siguientes extremos:

El espacio situado al Norte de la autopista se incorpora nuevamente al sector de El Mojón, constituyendo éste un único sector, con aprovechamiento de 0,32 m2/m2.

La pieza de suelo situada al Norte de la autopista, tendrá una edificabilidad no superior a 0,24 m2/m2, compensandose la diferencia en el resto del sector, y su uso será el de residencial turístico tipo ciudad jardín, casas aisladas, Zona 4, admitiendose pequeñas agrupaciones que no sobrepasen las diez viviendas.

El mayor volumen resultante de la estimación parcial de los recursos se destinará a uso comercial y de servicio.

0.1.4. Determinaciones

Tal y como se indicó, el Plan General en sus Normas urbanísticas, dedica un apartado dentro del Suelo Urbanizable Programado a establecer unas determinaciones básicas en el sector entonces denominado

T-3: MOJON-GOLF.

De ellas destacan:

Se consideran como zonas las Casas aisladas (4), Bloques aislados (5), Agrupación uniforme de casas (7) y Casas aterrazadas (8).



Se limita la Zona 5 al uso hotelero, y se fija que la calificación de las zonas debe atenerse a determinados índices.

Se fijan condicionantes, que han de entenderse modificados por los posteriores acuerdos de la CUMAC, así como lo que se refiere a los índices de edificabilidad, establecidos en m²/m² y en una cuantía más restrictiva, que puede explicitarse mediante el número de viviendas total posibles entre los Planes Parciales del Golf y Mojón, que en el Plan General se redujeron de 6.540 a 4.386 en total, y finalmente quedaron fijadas en 3.608 en el conjunto de ambos Planes.

Por otra parte, se determina que el sistema de actuación sea el de Compensación, y que se realice en el primer cuatrienio la vía de acceso a Los Cristianos.

Finalmente, se plantea la conexión de EL MOJON con los Planes Parciales de las Américas y Los Cristianos, así como con el Plan Parcial Golf Las Américas, de forma que asegure una estructura urbana coordinada de toda la zona.

0.1.5. El Plan Parcial Adaptado

Consecuentemente con lo expuesto en los dos epígrafes anteriores, se hace preciso redactar el denominado PLAN PARCIAL ADAPTADO al acuerdo de aprobación definitiva, tal y como quedó configurado con la resolución del recurso.



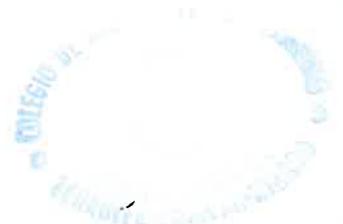
En el mismo se incorporan como promotores, junto con Doña María Amalia Frías, los demás propietarios de los terrenos que incluye, que encargaron de su redacción al técnico que lo suscribe.



Por otra parte, los propietarios de EL MOJON convienen la modificación de un aspecto importante del anterior Plan Parcial, como era su configuración con base en dos polígonos denominados I y II, el primero de los cuales se subdividía a su vez en el Ia y Ib, éste último incluyendo el área situada al Norte de la autopista, cuya decisión recoge también el PLAN PARCIAL ADAPTADO.

0.1.6. Referencia global de la tramitación del Plan

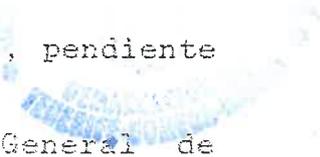
A efectos de una visión sucinta de la gestión administrativa de este Plan Parcial, se referencian a continuación los trámites más significativos que se han llevado a cabo desde sus inicios hasta la fecha actual:



- 24-jul-86 El Ayuntamiento acuerda aprobar inicialmente el Plan Parcial El Mojón redactado por ADINSA en Noviembre de 1985.
- 20-ago-86 El Boletín Oficial de La Provincia anuncia la información pública del Plan Parcial.
- 23-dic-86 La CUMAC aprueba, con modificaciones, el Plan General de Ordenación de Arona
- 20/25-may -87 Varios propietarios de El Mojón presentan recurso de reposición contra el acuerdo de 23 de diciembre de la CUMAC.
- 13-jul-87 Acuerdo de la CUMAC, resolviendo los recursos de reposición sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Arona.
- 2-mar-88 Se presenta en el Ayuntamiento el Plan Parcial Adaptado EL MOJON (al acuerdo de la CUMAC de 13 de julio de 1987), con nuevos promotores y polígonos de actuación.
- 13-abr-88 El Ayuntamiento acuerda aprobar inicialmente el Plan Parcial, condicionado al cumplimiento de 9 determinaciones.
- 21-jun-88 Se presenta en el Ayuntamiento el Plan Parcial rectificado.
- 24-ago-88 El Boletín Oficial de la Provincia anuncia la información pública del Plan Parcial
- 21-oct-88 El Ayuntamiento aprueba provisionalmente el Plan Parcial.
- 21-feb-89 La CUMAC acuerda suspender la aprobación definitiva del Plan Parcial en base a 17 reparos, que requieren nueva información pública.
- 16-mar-89 El Ayuntamiento aprueba inicialmente la rectificación de determinadas Ordenanzas.
- 28-mar-89 Se formula recurso de reposición al acuerdo de la CUMAC.
- 11-jul-89 Se presenta en el Ayuntamiento el Plan Parcial rectificado.
- 27-jul-89 El Ayuntamiento acuerda subsanar las deficiencias de suspensión de la CUMAC y someter a información pública la documentación del Plan Parcial.
- 27-jul-89 El Ayuntamiento aprueba provisionalmente la rectificación de Ordenanzas.
- 29-ene-90 El Boletín Oficial de la Provincia anuncia la información pública del Plan Parcial.
- 6-feb-90 La CUMAC aprueba parte de las Ordenanzas rectificadas de Arona.
- 2-jun-90 El Ayuntamiento aprueba provisionalmente el Plan Parcial condicionado a 4 puntos.



- 13-jun-90 La CUMAC aprueba el resto de las Ordenanzas rectificadas.
- 12-dic-90 Se presenta al Ayuntamiento un ejemplar del Plan Parcial, solicitando la remisión a informe de Carreteras.
- 12-ene-91 Se solicita la devolución del ejemplar del Plan Parcial, por información de que no se tramitará.
- 31-ene-91 Se solicita directamente el informe al Servicio de Carreteras.
- 7-feb-91 La CUMAC suspende de nuevo la aprobación definitiva, por reparos que requieren elevar Texto Refundido a la misma.
- 7-feb-91 El servicio de Carreteras emite el informe sobre el Plan Parcial
- 18-feb-91 Se solicita informe complementario al Servicio de Carreteras.
- 1-mar-91 El Servicio de Carreteras emite informe complementario.
- 23-mar-91 El Ayuntamiento aprueba la subsanación de reparos del Plan Parcial.
- 9-may-91 Acuerdo de la CUMAC manteniendo la suspensión de la aprobación definitiva, en relación al plano catastral actualizado.
- 18-may-91 Se presenta en el Ayuntamiento documentación complementaria subsanando el último reparo.
- 24-may-91 El Ayuntamiento acuerda remitir a la CUMAC la documentación complementaria, añadiendo certificación del plano catastral actualizado, de la Gerencia Territorial.
- 6-jun-91 La CUMAC deja sobre la mesa el expediente de EL MOJON.
- 11-jun-91 Reunión de representantes del Ayuntamiento y de la CUMAC con los promotores, a los que piden un plano detallado de propiedades como condición para la aprobación del Plan Parcial.
- 14-jun-91 El Alcalde envía a la CUMAC el plano aclaratorio del complementario de propiedades.
- 27-jun-91 La CUMAC vuelve a suspender la aprobación, por no estar refrendado por el Ayuntamiento en pleno el plano aclaratorio.
- 29-jun-91 El Ayuntamiento refrenda el plano aclaratorio de propiedades.
- 4-jul-91 La CUMAC deja de nuevo sobre la mesa el Plan, pendiente de informe jurídico.
- 8-jul-91 Los Servicios Jurídicos de la Delegación General de Urbanismo emiten informe proponiendo la suspensión del acuerdo de 29 de junio de 1991, por vicios de procedimiento.



- 17-oct-91 El Ayuntamiento acuerda dar por aprobado por silencio positivo el Plan Parcial, comunicarlo a la CUMAC y requerir el aval a los propietarios para su publicación.
- 25-oct-91 Los Servicios Jurídicos de la Delegación General de Urbanismo emiten informe proponiendo la impugnación del acuerdo del Ayuntamiento de 17 de octubre de 1991.
- 8-nov-91 El Boletín Oficial de la Provincia publica el acuerdo municipal sobre aprobación del Plan Parcial, junto con sus Ordenanzas.
- 11-nov-91 La Vicepresidencia de la Administración Territorial dispone el inicio del recurso, solicitando los Servicios Jurídicos la suspensión del acuerdo.
- 19-dic-91 La Sala de lo Contencioso acuerda no suspender el acuerdo municipal de 17 de octubre de 1991, sobre la aprobación por silencio positivo.
- 27-feb-92 Se presenta en el Ayuntamiento la documentación relativa a las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación.
- 12-mar-92 El Ayuntamiento acuerda aprobar inicialmente, con modificaciones, las Bases de Actuación y los Estatutos.
- 13-mar-92 La CUMAC acuerda aprobar definitivamente el Plan Parcial EL MOJON, con determinadas Aclaraciones.
- 1-jul-92 El Boletín Oficial de la Provincia publica el acuerdo del Ayuntamiento, de la aprobación de Bases y Estatutos.
- 12-nov-92 El Ayuntamiento aprueba definitivamente las Bases y Estatutos y acuerda enviar al Consejero de Política Territorial las Aclaraciones del Plan.
- 13-nov-92 La CUMAC, vista sentencia del Tribunal Supremo, adopta nuevo acuerdo de suspensión de la aprobación del Plan General en determinadas áreas, aprobando el resto con condiciones.
- 1-mar-93 El Boletín Oficial de Canarias publica el acuerdo de 13 de noviembre de 1992, fijando nuevas determinaciones sobre equipamientos, espacios libres/cama y tipologías a EL MOJON.
- 10-mar-93 El Boletín Oficial de la Provincia publica la parte del Plan General aprobada definitivamente por la CUMAC.
- 1-Abr-93 Se presenta recurso de reposición a la CUMAC sobre el acuerdo del 13 de noviembre 1993, por considerada incompetente para las correcciones acordadas.
- 28-Jul-93 La CUMAC acepta considerar sistema general la vía central y deja sobre la mesa la concreción y tramitación del Plan Parcial.
- 6-Oct-93 Los propietarios mayoritarios presentan Propuesta sobre la concreción y tramitación del Plan Parcial, y el Alcalde la remite a la Dirección General de Urbanismo.

- 13-Oct-93 Se presenta en la Consejería de Política Territorial escrito complementario sobre la aprobación de la Ordenanzas rectificadas del Plan General y supresión de la exigencia de redactar "un nuevo Plan".
- 23-Nov-93 La CUMAC concreta las modificaciones impuestas a EL MOJON y declara la exigencia de nueva tramitación del Plan Parcial, por haberse producido un efecto de anulación "ex tunc".
- 12-Ene-94 El Tribunal Supremo acuerda desestimar el recurso de apelación de la Comunidad Autónoma contra el auto de la Sala de Santa Cruz de Tenerife de 19 de febrero de 1991 (en la pieza separada de suspensión)
- 25-Ene-94 Se interpone recurso Contencioso, de protección de los Derechos Fundamentales, contra el acuerdo de la CUMAC de noviembre de 1993, por considerar que vulnera el principio de igualdad en el trato dado a EL MOJON, respecto a otros Planes.
- 24-Feb-94 La Sala de lo Contencioso estima el recurso de la Comunidad Autónoma y declara nulo el acuerdo del Ayuntamiento de 17 de octubre de 1991 sobre la aprobación por silencio, al haberse anulado el Plan General por el Supremo.
- 28-Feb-94 Se presenta escrito en la Sala de lo Contencioso, solicitando la rectificación de error material, sobre la exclusión del Plan Parcial de la aprobación del Plan General.
- 9-Feb-94 La Sala no accede a la rectificación, considerando que el error no se refiere en la parte dispositiva sino a un acto que debe ser objeto de otro recurso.
- 12-Mar-94 Se presenta recurso Contencioso Administrativo contra el acuerdo de la CUMAC de 23 de noviembre de 1993, que desestimó el de reposición.
- 15-Abr-94 Se formula por parte de los promotores demanda en el recurso de Derechos Fundamentales.
- 28-Abr-94 Los Servicios Jurídicos de la Comunidad formulan contestación a la demanda, atribuyendo la exigencia de nueva tramitación de EL MOJON a ser sustanciales las modificaciones.
- 4-May-94 Se presenta por los promotores, habiendolo hecho tambien el Ayuntamiento, recurso de Casación al Supremo, contra el auto de la Sala de 24-feb-94, relativo al silencio positivo.
- 20-May-94 Se presenta por los promotores petición de prueba en el recurso de Derechos Fundamentales.
- 10-Jun-94 La Dirección General de Urbanismo contesta a las peticiones de pruebas.
- 9-Ago-94 Se presenta a la CUMAC el Plan Parcial Modificado, solicitando consulta sobre su adecuación al acuerdo de 23-Nov-93 y tramitación conforme el Reglamento de Planeamiento.



- 
- 24-Oct/ La Dirección General de Urbanismo manifiesta la conformidad del
16-Nov-94 Plan Parcial presentado a los acuerdos de la CUMAC y su nueva tramitación.
- 7-Mar-95 Se presenta en el Ayuntamiento el Plan Parcial conforme a los acuerdos de la CUMAC de 13-11-92 y 21-11-93.
- 21-Mar-95 Se solicita del Ayuntamiento la publicación en el B.O.P. de la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.
- 24-Mar-95 El B.O.C. publica el Decreto 35/1955, de 24 de febrero, que aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.
- 31-Mar-95 El Servicio de Carreteras emite informe, dando la conformidad al Plan, con base en los planos rectificadas y referencia explicativa.
- 12-Abr-95 Se solicita de la Dirección General de Urbanismo informe ratificatorio sobre las innovaciones de Carreteras y Reglamento de Contenido Ambiental.
- 



0.1.7 Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General

Dada la diferencia de criterios entre el Ayuntamiento y la CUMAC, que motivan dificultades en los Planes Parciales en tramitación, el Ayuntamiento de Arona aprueba la modificación de determinados artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General, que en lo que respecta a las cuestiones planteadas, son del contenido siguiente (excluyéndose aquí aquellas, como los artículos 32.8 y 42.2, reproducidos en las Ordenanzas):

Art.11.3 Los sistemas se grafían en los planos P-3, de "zonificación del suelo urbano" a escala 1.2000, que tendrán carácter vinculante, sin perjuicio de su posible adaptación, en cuanto a su configuración formal se refiere, a la trama urbana que resulte de la nueva ordenación, estimándose que los trazados viarios podrán ser reajustados en tanto se mantengan inalterados los puntos de enlace con el viario exterior al sector o polígono con el que tengan continuidad. El resto de los sistemas, para el suelo urbanizable, incluidos en los planos P-4 de "ordenación detallada de suelo urbano", a escala 1:1000, tiene carácter meramente indicativo de las tipologías y continuidad de las tramas urbanas inicialmente previstas.

Art.20.2. El Plan General delimita las áreas reservadas a parques en el suelo urbano. Los jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el suelo urbano, y parcialmente para el suelo urbanizable. Los Planes Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para complementar el sistema de parques y jardines, de acuerdo con los requerimientos de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y lo fijado en éstas Normas para cada sector, no computándose terrenos con pendiente media superior al 10% salvo que se garantice en los mismos su adecuación al uso a que es destinado mediante propuesta técnica valorada económicamente, que formará parte de las determinaciones del Plan.

El aval correspondiente al cien por cien de las necesarias obras de acondicionamiento, cuyo proyecto se incorporará al de urbanización, incrementará el requerido, en su caso, conforme al artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.



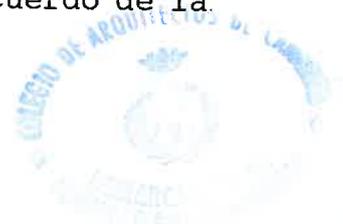
Art.59.2. El aprovechamiento medio de cada sector, en función de sus condiciones de posición, uso y edificabilidad, comprende el conjunto de las zonas y el atribuido a los sistemas incluidos dentro del sector, incluso la ocupada por los sistemas generales comprendidos en su ámbito, en tanto estos fuesen de cesión gratuita a la Administración. Se excluirán cuando estos fueran pre-existentes.

Los Planes Parciales incorporarán obligatoriamente el cálculo de este aprovechamiento, tomando como edificabilidad neta de los sistemas que conlleven construcciones la media de las zonas colindantes, con un mínimo de 1 m³/m³, equivalente a 0,33 m²/m².

0.1.8. El Plan corregido de 1.991

Con base en los reparos acordados por la CUMAC en febrero de 1989 y habida cuenta las Normas del Plan General definitivamente modificadas en junio de 1990, se procede a las oportunas rectificaciones del PLAN PARCIAL ADAPTADO, que incluyen además, siguiendo indicaciones de los servicios técnicos de la Consejería, un peatonal de borde en la línea limítrofe con el Plan Parcial y Especial Golf Las Américas, adoptando como solución para el nudo de acceso y enlace con la vía equivalente a la de servicio, los criterios de los servicios técnicos de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas.

Este documento incluye asimismo las determinaciones acordadas en el Pleno del Ayuntamiento de 2 de junio de 1990, en relación con el emplazamiento de la depuradora, ordenanzas y tipología de Zona 5, según el acuerdo de la CUMAC al respecto.



0.1.9. Anulación por el Supremo del Plan General

Es importante a los efectos de este Plan Parcial, el contenido del acuerdo de la CUMAC de 23 de noviembre de 1992, por el que, a la vista de la Sentencia del Tribunal Supremo anulando la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Arona, adopta nuevo acuerdo de suspensión de la aprobación del Plan General en determinadas áreas, aprobando el resto con condiciones. Asimismo, los acuerdos de 28 de julio de 1993 sobre conceptualización como sistema general de la vía principal de acceso y de 23 de noviembre de 1993, por el que se concretan las nuevas determinaciones del Plan Parcial.

El contenido de dichos acuerdos se comprendía en el epigrafe 1.1.3.5.





1.1. MEMORIA



1.1.1 ANTECEDENTES.

Aun cuando en el capítulo anterior del PREAMBULO GENERAL se hace un detallado análisis de los antecedentes del Plan, se conservan algunas consideraciones del PLAN PARCIAL ADAPTADO en la redacción de la Memoria Informativa y la Justificativa, dado que el antes citado acuerdo de 23 de noviembre de 1993, establece expresamente en su punto Segundo que "el nuevo instrumento de desarrollo rediseñará la ordenación propuesta en el anterior Plan Parcial", según las nuevas determinaciones establecidas, "conservandose las restantes determinaciones de éste".



1.1. M E M O R I A

1.1.2. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.2.1. Características del terreno

El área cuya planificación se propone está situada en la zona norte del actual núcleo turístico de LOS CRISTIANOS, siendo en principio su superficie total de 974.980 m²., que se concretan finalmente en 965.620 m², como consecuencia del acuerdo sobre aprobación definitiva de la CUMAC, que se mantienen en esta última versión de Plan Parcial.

El límite Norte lo determina actualmente el antiguo Plan Parcial de Las Américas y la Montaña de El Mojón. El límite del Este lo fija el Barranco del Coronel. El límite Oeste El Plan Parcial Golf Las Américas. El límite Sur está determinado por el suelo urbano del Plan Parcial de Los Cristianos.

El terreno es árido y pedregoso, por lo que apenas existen zonas cultivadas.

La pendiente es acusada, aunque de hecho y desde el punto de vista topográfico, constituye una superficie relativamente llana entre Los Cristianos y la Autopista del Sur, elevándose - alrededor de la Montaña de El Mojón- al otro lado de la misma, es decir, en el Norte de la actuación.

En todo caso, los planos hipsométrico y clinométrico permiten apreciar mejor lo descrito anteriormente.





1.1.2.2. Características climatológicas

Las condiciones climatológicas del área planificada se caracterizan- tal y como exponía detalladamente el Plan Insular y el Plan Parcial de Los Cristianos- por los siguientes parámetros principales;

- a) Suaves temperaturas durante todo el año, siendo la media en el mes de enero de 18°C y en Julio de 25°C.
- b) Extraordinario soleamiento, con más de 6 horas diarias de media en el mes de enero y 12 horas en Julio, hasta un total de 3.300 horas de sol al año.
- c) Escasa pluviometría.
- d) Ausencia de vientos molestos, factor de gran influencia en Tenerife y que constituye uno de los aspectos más notables del área.

1.1.2.3. Infraestructura existente

Como elementos infraestructurales más importantes a destacar, en relación con el planeamiento de EL MOJON, se deben reseñar:

- 1) La Autopista del Sur y la realización de la obras del nudo de enlace de la vía de acceso de Los Cristianos con la C-822 hacia Chayofa.
- 2) La subestación de Unelco situada al Norte de la actuación y a menos de un kilómetro, con una línea de 20 Kv que permitirá una fácil conexión y distribución eléctrica, reforzando la red de Alta Tensión de Los Cristianos.





3) La red de abastecimiento y suministro de agua potable de Los Cristianos y la balsa de 20.000 pipas (10.000 m3), situada al Norte del Plan.

4) El Aeropuerto trasoceánico Reina Sofía, que situado a 15 Kms. del cruce de Los Cristianos, constituye un elemento catalizador fundamental del turismo del área de los Cristianos-Las Américas y, por tanto, del Plan Parcial El Mojón.

1.1.2.4. Usos y edificaciones en el área

En todo el área apenas existen edificaciones, pudiéndose señalar, dentro del suelo del Plan, la casa de la Cruz Roja, y en sus inmediaciones el depósito regulador de Los Cristianos, situado en el falda Oeste de la Montaña de El Mojón, y el Centro de Salud, al Norte del Plan.

1.1.2.5. Distribución de la propiedad del suelo

La mayor parte de los terrenos del área que se planifica pertenecía a Doña Amalia Frías Domínguez, con domicilio en C/El Pilar nº54 (Santa Cruz de Tenerife) y D.N.I. nº 41.937.55, que es la promotora inicial del Plan Parcial, al que se suma el resto de los propietarios del PLAN ADAPTADO, tal y como se expuso en el Preámbulo.

Teniendo presente las exigencias del Art.46 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, se adjunta anexa la relación completa actualizada de los propietarios afectados, con sus correspondientes direcciones.

RELACION ACTUALIZADA DE TITULARES REGISTRALES



TITULARES	DOMICILIOS	REPRESENTANTES	TITULARES	DOMICILIOS	REPRESENTANTES
FINOS REVERON VILLALBA	APARTAMENTO 101, SUR ENTRODAS DEL SUR LOS CRISTIANOS-ARONA	JUAN F. REVERON VILALBA D.N.I. 428-09971 TFNO. 796013	SENGIO GONZALEZ MACHADO	PLAZA DE LA CORCEPCION 2 LA LAGUNA	SERGIO GONZALEZ MACHADO D.N.I. 41762856 TFNO. 258658
JOSE FUMERO REVERON	C/ALFRANCO, 28 EDF. BANCO BILBAO LOS CRISTIANOS-ARONA	JOSE FUMERO REVERON D.N.I. 49910162 TFNO. 799260	INMOBILIARIA EL GOLPE S.A.	PLAYA LAS AMERICAS	SANTIAGO PUIG SERRATUSE D.N.I. 37590605
CRIS-ABORA S.A.	CALLE ANTONIO DEL VALLE PERRETERIA ENRIQUE LOS CRISTIANOS-ARONA	ENRIQUE FUMERO REVERON D.N.I. 4907248 TFNO. 791450	MEMORE S.A.	C/ALFRANCO, 28 EDF. BANCO BILBAO LOS CRISTIANOS-ARONA	JOSE FUMERO REVERON D.N.I. 49910162 TFNO. 799260
Antes Enrique Fumero Reveron GARCIA ESTANY S.A.	AVDA. BELGICA, 17 SANTA CRUZ DE TFE.	LUCIANO GARCIA Y GARCIA D.N.I. 4172853 TFNO. 2304546	MEMORE S.A.	C/ALFRANCO, 28 EDF. BANCO BILBAO LOS CRISTIANOS-ARONA	JOSE FUMERO REVERON D.N.I. 49910162 TFNO. 799260
Antes Luciano Garcia Garcia AURELIO ALONSO FUMERO	C/DEL VERDOL, MONTANA CHICA LOS CRISTIANOS-ARONA	AURELIO ALONSO FUMERO D.N.I. 41971738 TFNO. 390246	DISCRIS S.A.	CALLE ANTONIO DEL VALLE PERRETERIA ENRIQUE LOS CRISTIANOS-ARONA	ENRIQUE FUMERO REVERON D.N.I. 4907248 TFNO. 791450
JOSE A. ALVAREZ GLEZ.	CHAYOPA, 400 ARONA	JOSE A. ALVAREZ GLEZ. D.N.I. 45713398 TFNO. 794956	J. FEDERICO MORALES MELO	LOS CRISTIANOS HOTEL TENERIFE SUR LOS CRISTIANOS-ARONA	J. FEDERICO MORALES MEL D.N.I. 41870341
OSCAR BELLO MELO	C/EL CORONEL, 5 LOS CRISTIANOS-ARONA	OSCAR BELLO MELO D.N.I. 76335491 TFNO. 293589	CRISTIANGOLF S.A.	LOS CRISTIANOS HOTEL TENERIFE SUR LOS CRISTIANOS-ARONA	JOSE LOUIS ALLER POLO D.N.I. 47850269 TFNO. 791511
SURCAN S.A.	SANTA ROSA DE LIMAS, 21 SANTA CRUZ DE TFE.	PEDRO SUAREZ MARTIN D.N.I. 41968221 TFNO. 790604	A-RES TENERIFE, S.L. CRISTIANGOLF S.A.	HOTEL TENERIFE SUR LOS CRISTIANOS-ARONA	JOSE LOUIS ALLER POLO D.N.I. 47850269 TFNO. 791511
JESUS HERRERO GARCIA	PLAZA QUEIRO LLANO, 5 TSCAR VALLADOLID.	JESUS HERRERO GARCIA D.N.I. 42366499 TFNO. 983611836	A-RES SALVADOR, PASTOR MARIA DE LA LUZ FRIAS IUDZ.	HOTEL TENERIFE SUR LOS CRISTIANOS-ARONA	MARIA DE LA LUZ FRIAS IUDZ D.N.I. 41840885
CALDISA S.A. N.I.E. A 78967223	Pº. IMPERIAL, Nº 40-42 MADRID	ANTONIO GONZALEZ ALONSO D.N.I. 448402 TFNO. 983611836	Mª AMALIA FRIAS DOMINGUEZ	ARONA C/DEL PILAR, 51 SANTA CRUZ DE TFE.	IGNACIO GARCIA GARCIA D.N.I. TFNO. 276619
FRAYDOR S.A. N.I.E. A 40011254	C/ SAN JULIAN Nº 12 CHELLAR SEGOVIA	JESUS HERRERO GARCIA D.N.I. 42366499 TFNO. 983611836	CRUZ ROJA ASAMBLEA LOCAL DE LOS CRISTIANOS	EL MOJON LOS CRISTIANOS-ARONA	EMILIO LENTINI D.N.I. TFNO. 390503
PROMO-JIBER S.A. N.I.E. A 47084397	C/ LORJAN, 1 VALLADOLID-47084	JESUS HERRERO GARCIA D.N.I. 42366499 TFNO. 983611836	AYUNTAMIENTO DE ARONA	ARONA	TFNO. 390503 TFNO. 125390
JUSTO HERRERO GLEZ., S.A. N.I.E. A 46020019	C/ MAYO Nº 7 NAVAFRIA SEGOVIA	JESUS HERRERO GARCIA D.N.I. 42366499 TFNO. 983611836	CLUB CARACOLA S.A.	C/DEL PILAR, 51 SANTA CRUZ DE TFE.	IGNACIO GARCIA GARCIA D.N.I.
ACHER S.A. N.I.E. A 47023112	ACERA DE RECOLELOS nº 4-122 VALLADOLID-47004	ANTONIO GONZALEZ ALONSO D.N.I. 448402 TFNO. 983611836			
FRANCISCO CAPELLAN GOME	C/ SAN BEAS Nº 1 VALLADOLID-47004	FRANCISCO CAPELLAN GOMEZ D.N.I. 42026596 TFNO. 983343469			
SALVADOR BROS. CONST., S.A. N.I.E. A- 38054409	C/ SAN FRANCISCO Nº 15, 11 SANTA CRUZ DE TFE.	GERARDO SALVADOR QUINTANA D.N.I. 4243765 TFNO. 720236			

1.1.2.6. Informe del Servicio de Carreteras y del Centro de Gestión Catastral.

Se adjunta a continuación el informe del Servicio de Carreteras de 7 de febrero de 1991 y del Centro de Gestión Catastral de 21 de Mayo del mismo año.

1.1.2.7. Nuevo Informe del Servicio de Carreteras.

Se adjuntan extractos del mismo y de la memoria explicativa unida al mismo, junto a los planos corregidos siguientes:

- Planos de Información números 7,8
- Planos de Ordenación números 1,5,6 , tal y como se integran ahora en el Plan.





GOBIERNO DE CANARIAS
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
VIVIENDA Y AGUAS
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
SERVICIO DE CARRETERA DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

GOBIERNO DE CANARIAS
 Consejería de Obras Públicas,
 Vivienda y Aguas
 - 1 MAR. 1991
SALIDA
 N.º 051 287

Santa Cruz de Tenerife, de FUND. 11.9 de 1986

S/R.: N/R.:



Destinatario:

CONSEJERIA DE POLITICA
 TERRITORIAL Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias-C.U.M.A.C. Edificio Sovishpan S/C DE TENERIFE

ASUNTO: PLAN PARCIAL ADAPTADO "EL MOJON".-

Adjunto se remiten los Planos de Zonificación y Secciones Tipos Viario y las hojas correspondientes de las Ordenanzas Generales corregidas del Proyecto de Plan Parcial Adaptado "EL MOJON" (Los Cristianos), donde se recoge expresamente que las líneas límite de edificación deben distar, al menos 50 metros de la arista exterior de la calzada, respecto a la Autopista TF-1 (de Santa Cruz de Tenerife, a Los Cristianos) y 21 metros del eje de la vía TF-622, de acceso a Los Cristianos y de los ramales del enlace de Los Cristianos, así como la sección tipo modificada de la TF-622 que incluye un tercer carril de servicio por cada sentido de circulación.

Por lo que se refiere a la cesión de los terrenos afectados por la expropiación forzosa correspondiente a las obras del Enlace de Los Cristianos, en la Autopista, TF-1 del Sur, esta Consejería admite la renuncia al justiprecio que pudiera corresponderle en el expediente de expropiación forzosa aún no concluido, sin que, por otra parte, pueda pronunciarse respecto a las consecuencias de tal renuncia (equivalente a una cesión gratuita) en el expediente de expropiación forzosa, pudiera tener ante el Organismo Urbanístico correspondiente.

EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS,



Fdo.: Jose Andres Domínguez Yanes



GOBIERNO DE CANARIAS
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
 VIVIENDA Y AGUAS

DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
 SERVICIO DE CARRETERAS DE
 SANTA CRUZ DE TENERIFE

Santa Cruz de Tenerife

31 MAR 1995



AYUNTAMIENTO DE ARONA
 ARONA

TENERIFE

GOBIERNO DE CANARIAS
 Consejería de Obras Públicas,
 Vivienda y Aguas
 31 MAR 1995
 SALIDA
 N.º 32 821

ASUNTO: INFORME RELATIVO AL PROYECTO DE PLAN PARCIAL EL MOJON EN LOS CRISTIANOS. TERMINO MUNICIPAL DE ARONA-TENERIFE.

Con relación al Proyecto presentado que menciona el ASUNTO, y que se nos remitió para el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 16-2 de la Ley de Carreteras de Canarias, cúmpleme informar lo siguiente:

Está afectado el Proyecto que se nos presenta, por la Autopista TF-1, y por la Carretera TF-622.

Que una vez estudiada la documentación presentada en un principio, se observa en las soluciones adoptadas que se incumplen varias condiciones que deben reunir las calles del Plan Parcial con respecto a la carretera TF-622, declarada de Interés Regional según DECRETO 247/1993, de 10 de Septiembre.

Cumplido lo anteriormente expuesto no encontramos, en lo referente a éste Servicio de Carreteras, razones para desestimar su aprobación.

EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS,

Fdo.: Joaquín Herrero Sainz,
 SERVICIO DE CARRETERAS
 DE
 SANTA CRUZ DE TENERIFE

CORRECCIONES MOTIVADAS POR EL INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS.

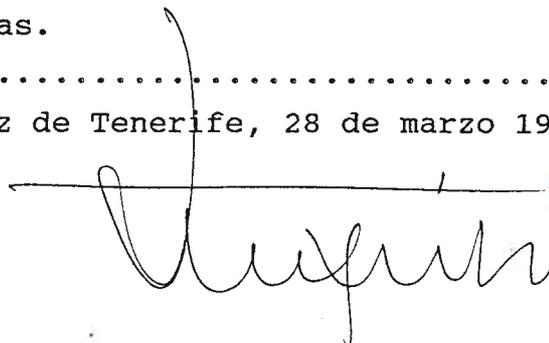
Al haberse clasificado como de interés regional la carretera 622, de acceso al Puerto, dispuesta como vía central del Plan, y dada la incidencia sobre las determinaciones de éste de la clasificación, conjuntamente por las Direcciones Generales de Carreteras y de Urbanismo, se adopta una solución que se recoge en los planos corregidos anexos.

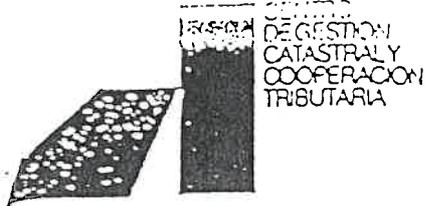
Tal y como se aprecia en el plano de Información del entorno del Plan General y en el de Ordenación que relaciona este Plan con el del Golf Las Américas, se establece un sistema integrado de conexión del que forman parte, además de la vía central, una vía complementaria N-S, ampliada en el ámbito del Plan, y en su entorno inmediato y como estudio que se incorporará al Plan General, por Poniente la nueva vía lateral del Plan del Golf, de proxima ejecución, enlazada desde la nueva rotonda de acceso al Puerto, por una vía ampliada en el borde Norte de Las Américas, y por Naciente con la planeada hasta la carretera a Guaza, todas ellas de cuatro carriles, disponiendo en el cruce principal N-S y E-O una rotonda de amplio diámetro.

Por lo que se refiere a la vía principal del Plan, su sección se amplía a 35 metros, con una rambla central arbolada y dos peatonales laterales, de 5 y 3 metros, respectivamente, entre los que se disponen a cada lado una doble calzada de 7 m. junto a vías laterales de 3 y 0,5 de pintura continua frente a las calles transversales y discontinua en los tramos intermedios para dar flexibilidad a esta circulación diferenciada, completandose con franjas ajardinadas en las que se ubicarán las paradas de guaguas y arcenes puntuales para casos de emergencia, evitando bandas de posibles aparcamientos.

Esta configuración de la vía se articula con el sistema de cruces, que suprime los anteriormente dispuestos en el conjunto de la trama urbana, salvo un doble cruce único en la isla dotacional central, que funcionará con circulación en un solo sentido en su perímetro, sin giros a la izquierda en el cruce y con circulación independiente de las vías N-S laterales contiguas.

.....
Santa Cruz de Tenerife, 28 de marzo 1995.





INFORME-CERTIFICADO DE LA PARCELACION DEL SECTOR MOJON

En relación con la solicitud de certificación de un plano catastral actualizado de la parcelación del sector Plan Parcial EL MOJON, en el término municipal de Arona, el técnico que suscribe INFORMA:

1- En este municipio se realizó la revisión catastral con efectos del 1-1-90.

2- La empresa, contratada al efecto para llevar a cabo dicha revisión, dispuso en todo momento del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, facilitado por parte de dicho municipio, y de la parcelación catastral del CATASTRO DE RUSTICA, facilitada por la propia Gerencia Territorial.

3- En la toma de datos de campo, se recogió diversa información sobre la situación parcelaria en este sector, si bien se utilizó para la definición parcelaria la misma del CATASTRO DE RUSTICA.

4- La parcelación catastral es la siguiente:

a) la primera, T-3, se ha subdividido en T-3a, con número de parcela catastral 2056902, del titular CAMPO DE GOLF LAS AMERICAS S.A., y una superficie de 680.000 m²; y en la parcela, T-3b, que está subdividida en:

-P.catastral 2056901 de 552.960 metros cuadrados de superficie y a nombre de Maria Amalia Frias Domínguez.

-P.catastral 2056903 de 47.560 metros cuadrados de superficie y a nombre de Antonio Domínguez Afonso.

-P.catastral 2056904 de 82.320 metros cuadrados de superficie y a nombre de Maria Amalia Frias Domínguez.

-P.catastral 2056905 de 16.440 metros de superficie y a nombre del M.O.P.U.

-P.catastral 2056906 de 125.720 metros de superficie y a nombre de Maria Amalia Frias Domínguez.





b) la segunda, T-1, se subdivide en:

- P. catastral: 2859901 de 102.000 metros de superficie y a nombre de MARIA-AMELIA PRIAS DOMINGUEZ.
- P. catastral: 2859902 de 13.000 metros de superficie y a nombre del M.O.P.U.

En S/C. de Tenerife a 21 de Mayo de 1991.

V.E:
EL GERENTE TERRITORIAL ARQUITECTO TEC. NDA...
Edo: José Manuel Yanez : Jesús Antonio Hdez.
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
GOBIERNO DE CANARIAS
SANTA CRUZ DE TENERIFE

1.1.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.3.1. Adecuación de las determinaciones del Plan Parcial EL MOJON al Plan General Revisado de Arona.

Dado que el Plan General revisado recoge el área de actuación como suelo urbanizable programado, el Plan Parcial ha de adecuarse a lo establecido en la sección 2º de las Normas Urbanísticas, especialmente, en lo que respecta a los arts. 58,59,60,61 y 62.

En lo que se refiere a su contenido, se han considerado:

Unas tipologías turísticas residenciales, que se corresponden sustancialmente, en cuanto a sus definiciones, con las del Plan General.

La concreción de espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines, dotaciones culturales, y demás servicios públicos se realiza de acuerdo con el art. 10 del Reglamento de Planeamiento, por establecerlo así expresamente el Plan General, aún dado el carácter preponderante turístico de la urbanización que estima el propio Plan General en sus consideraciones previas.

Las alineaciones y rasantes se determinan en el plano correspondiente.

Por otra parte, la edificación se ordena en el documento nº4 ORDENANZAS REGULADORAS.

También es de señalar asimismo, que el aprovechamiento medio cumple los 0,32 m²/m², señalados en las Normas Urbanísticas del Plan General, tal y como quedo establecido en los acuerdos de aprobación definitiva.

Además, según se justifica en los cuadros correspondientes de este Plan, se cumple el régimen de dotaciones previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Es de advertir el carácter privado del equipamiento comercial y social del Plan Parcial, conforme la Ley del Suelo. Asimismo, el hecho de que se haya considerado incluida en las cesiones la totalidad del equipamiento docente-cultural, a pesar de que - conforme el índice exigido en el Plan General, propio del uso residencial permanente- supera el necesario de carácter público.

La cesión al Ayuntamiento del 15 por 100 del aprovechamiento medio del Plan que le corresponde, conforme la Disposición Transitoria Primera, 2a, del T.R.L.S, se realizará a través del Proyecto de Compensación, o fórmulas previstas en el epígrafe 1.2.2.6.

1.1.3.2. Adecuación de las determinaciones del Plan Parcial EL MOJON a las disposiciones de los artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

En concordancia con las disposiciones generales contenidas en el apartado c) del Artículo 43 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Parcial EL MOJON desarrolla el Plan General Revisado de Arona, al planificar un área catalogada como suelo urbanizable programado. Asimismo, se cumple lo estipulado en el punto 2 de dicho artículo.

En cuanto a las determinaciones contenidas en los Art. 45 a 56, puede fácilmente observarse el cumplimiento de las mismas.

Por último, y en lo que se refiere a la documentación requerida en los Arts. 57 a 64, se ha cumplido estrictamente con sus especificaciones .

1.1.3.3. Adecuación de la solución propuesta a lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Suelo (art. 83 del Texto Refundido de 1/1992, de 26 de junio) y el anejo del Reglamento de Planeamiento.



Como se desprende del cuadro comparativo incluido en esta Memoria, el presente Plan Parcial cumple los requisitos a que se refiere el número 2 del art. 83 del Texto Refundido. Preceptos que deben entenderse completados con lo dispuesto en el art. 61.1.b de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Asimismo, y aún teniendo en cuenta la finalidad turística de la Urbanización y su carácter, por consiguiente, de uso terciario, se ha previsto el cumplimiento de los módulos de reserva de dotaciones en suelo destinados a usos residenciales (Art.10 del anejo del Reglamento de Planeamiento), con el fin de asumir las imposiciones del Plan General, como antes se indicó.

Ello permite recoger alternativamente, las necesidades que en este aspecto pueden producirse en el sector del Plan, por sus posibilidades como centro de servicios comarcal.

No obstante, es importante insistir en el carácter primordial del uso turístico y no permanente en el ámbito de actuación, objetivo que se corresponde con todas las actuaciones del entorno: Los Cristianos, Oasis del Sur, Somada de los Eres, Playa de La Américas, etc., y en las cuales las estadísticas del turismo del C.I.T. del Sur, del Instituto de Desarrollo Económico de Canarias, de los Estudios del Banco de Bilbao y del propio Ayuntamiento de Arona, prueban que la mayor parte de los turistas llegan a la isla en avión o barco y carecen de automóvil propio, no pudiendo, por consiguiente, considerarse las edificaciones existentes como de uso residencial permanente, ya que realmente constituyen una población flotante que se renueva cada 15 días. Además, está comprobado que aún cuando existe una tendencia a bajar, la mayor parte de estos turistas

supera una media edad de 50 años y no vienen con niños en edad de estudiar, a no ser en la época de vacaciones.

La consecuencia derivada de todo esto es que parece razonable que en los núcleos turísticos las reservas de equipamiento se realicen en base a la situación segunda del Art. 12 del anejo al Reglamento de Planeamiento, y no se dejen reservas de suelo para E.G.B. Y B.U.P. que solo ocasionan la conversión de las mismas en vertederos, teniendo en cuenta, por otra parte, las reservas existentes en el Municipio, tanto en Los Cristianos, como en el Valle de San Lorenzo y Las Galletas, que constituyen, sin duda, núcleos residenciales más apropiados para tal equipamiento, mientras en los usos turísticos se echan en falta equipamientos recreativos acordes con su carácter de ocio: picaderos, escuelas de náutica y vela, club de tenis con escuelas de iniciación a este deporte, circuitos de Karts, etc, que podrían instalarse en cambio en las reservas previstas desde el punto de vista del art. 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, lo que debe servir de interpretación al Plan General, o al menos singularmente, por su carácter y situación estratégica, en los Planes Parciales de El Golf Y EL MOJON, dado su carácter complementario de las instalaciones turísticas de Playa de Las Américas y Los Cristianos.

Así, dentro de sus parámetros y especificaciones, como quiera que la exigencia de que las parcelas tengan una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de las mismas, en una población turística que usualmente no utiliza automóvil propio crearía unas dotaciones encarecedoras de los costos de uso de los apartamentos y una infrautilización de las construcciones realizadas, y de acuerdo con las especificaciones del Reglamento de Planeamiento, se considera en el Plan Parcial que la mitad de las plazas de aparcamiento podrán situarse en la red viaria exterior y la otra mitad dentro de las parcelas, sin perjuicio de que luego ambas queden aumentadas.



Como puede observarse en el cuadro comparativo, el total de plazas reglamentariamente necesarias son 2.927 Uds (1.463 en ambas situaciones). En la red viaria se prevén, sin embargo, en esta última versión del Plan Parcial 2.294, y en el interior de parcelas 1.477, con lo que la cifra total de 3.771 resulta notoriamente superior a las exigidas por la normativa.



Con el objeto de aumentar las reservas para aparcamientos para uso público se disponen aparcamientos en batería en las ramblas transversales. Por otra parte, las Ordenanzas del Plan Parcial establecen la exigencia de que las de uso privado, incluidas en lo dispuesto en el artículo 52.3. y 4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, deberán quedar adscritas de un modo permanente y efectivo a este uso.

De esta forma se cumplen las dotaciones exigidas en el art.10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (en el que no se hace mención del carácter público o privado de las mismas), indicándose, en el documento nº4 : ORDENANZAS REGULADORAS, las previsiones relativas a la situación de los aparcamientos de dominio y uso privado en las parcelas, según exige el Art.52.4 .

En todo caso, el 2 por 100 de los aparcamientos, tanto en vías públicas como parcelas, dispondrá plazas de 3,30x4,50 para minusválidos, conforme el art.7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

En resumen, los aparcamientos dispuestos ofrecen una solución en la que se aumentan los de carácter privado, y se incrementan generosamente los de carácter público, por los que el Ayuntamiento ha mostrado su preocupación.

1.1.3.4 Análisis de la ordenación propuesta

La ordenación, en las determinaciones que se conservan, queda reflejada en los planos de ordenación, constituyendo una estructura urbana interrelacionada con los Planes Parciales del entorno y coherente con las

directrices del Plan General . Es de resaltar especialmente la armonización de este Plan con los limítrofes de Los Cristianos y del Campo de Golf, con los que se integra mediante la red viaria , tanto por su diseño , como por las conexiones que establece en la circulación de vehículos y peatones , y asimismo mediante el sistema de dotaciones equipamiento y espacios libres- que a la vez protagonizan la propia estructura urbana del Plan, enlazan también con el Campo de Golf y sirven de contrapunto a las deficiencias de Los Cristianos.

La PROPUESTA que sirve luego de base al acuerdo de la CUMAC de 23 de noviembre de 1993, estructura las dotaciones del Plan-equipamiento y espacios libres- dando definitiva respuesta al valor estratégico de este sector como remate, conjuntamente con el Plan Parcial y Especial del Golf, de la ciudad turística y de servicios que forman Los Cristianos y Las Américas.

Esencialmente, se propone reajustar la malla viaria manteniéndola con su trazado básico, si bien configurando en la franja central una gran zona de actividad - una especie de isla dotacional de más de 130.000 m² - que integra el equipo cultural y dos supermanzanas, enlazadas por un peatonal elevado, con fuentes decorativas en los bordes de la vía central, en una de cuyas supermanzanas, conectada con el Golf mediante una zona verde de 30 m. de ancho, se sitúa uno de los Parques previstos en el PLAN - dentro del tratamiento conjunto que éste hace de los espacios libres - y el Equipo Deportivo, y en la otra, junto al otro Parque, el equipamiento complementario dispuesto a lo largo de la vía central, convirtiéndolo en un Centro Recreativo con elementos acuáticos, más una tercera parte aproximada del social-comercial, configurando todo ello un gran centro de actividades de esparcimiento y de ocio turístico, cuyo desarrollo requerirá un tratamiento conjunto.

El resto del equipo social-comercial que comprende el equipamiento reglamentario, mantiene en otra tercera parte el ubicado en las inmediaciones de la Autopista, y el resto se integra como complementario en la edificación (limitando aquellos usos que puedan producir ruidos al entorno de alojamientos en que están situados).

1.1.3.5. El acuerdo de 23 de noviembre de 1993

El acuerdo de la CUMAC complementa y precisa la ordenación, particularmente en cuanto a espacios libres, equipamiento y zonificación, en la forma siguiente:

- 1.1 En favor de una mayor calidad urbana y de servicio, se incrementarán los espacios libres privados de cada parcela de uso alojativo, estableciéndose para ello un índice corrector de la densidad potencial, en base a la exigencia de 60 m² de parcela por cama.

Los aparcamientos y vías interiores no ocuparán, en superficie, más del 25% del suelo.

- 1.2 En suelos con pendiente mayor del 10% se aplicará la tipología zona 8 o zona 4, y para el resto se utilizarán las tipologías Zona 7 o Zona 5, limitando ésta última, en caso de alojamientos, al borde Sur junto a Los Cristianos, para uso exclusivo de hotel.



- 1.3 El plazo máximo de duración de cada etapa será de 4 años, no pudiendo comenzar una sin haber terminado la anterior. El plazo máximo total de ejecución del Plan Parcial será de 8 años, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, cuya presentación ante el Ayuntamiento deberá realizarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2. Los terrenos situados al Norte de la autopista no acumularán una edificabilidad superior a 0.24 m²/m², compensándose la diferencia en el resto del sector, para usos complementarios. A efectos de cuantificar las dotaciones, se establece para estos terrenos una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea de superficie neta, tratándose como Unidad Elemental, salvo a efectos del equipamiento docente. El uso de dichos terrenos será el residencial, con tipología de ciudad jardín, casas aisladas (Zona 4). Se admite la agrupación de hasta 10 parcelas a razón de 1 vivienda por cada unidad de parcela mínima zonal, manteniendo la tipología aislada o pareada de dos en dos.

3. En el ámbito ubicado al Sur de la autopista, la densidad a efectos de cuantificar las dotaciones, será de 25 viviendas por hectárea.

- 3.1 En posición central y sentido este-oeste, se localizará una gran franja dotacional que configure un área de actividad y esparcimiento, en la que se concentrará la mayoría de los espacios libres y equipamientos públicos con usos complementarios privados, integrados al menos por un equipamiento recreativo y acuático y, como máximo, un tercio del equipamiento socio-comercial reglamentario.



Aproximadamente otro tercio se localizará en una o más posiciones, buscando una distribución equilibrada de estos polos, que habrán de conectarse peatonalmente de forma clara con el área servida y, en lo posible, con los otros centros de actividades del Sector.



- 3.2 Se eliminarán las zonas destinadas al uso comercial y de servicios que la anterior ordenación planteaba a los bordes de la vía de penetración norte-sur, reestructurando la sección viaria en favor del ensanchamiento peatonal. Para remarcar la franja dotacional central, se reajustará la trama viaria, flanqueando dicha franja a norte y sur con sendas vías tipo rambla.

1.1.3.6. Criterios orientativos

En aquellos aspectos en que cabe establecer matices de ordenación sobre el acuerdo 23-11-93, estos se decantan en este Plan Parcial, en incentivar las instalaciones de hoteles y hoteleras en general, ya que, con la nueva reglamentación de instalaciones turísticas, los hoteles apartamentos ofrecen un alto nivel de servicios.

Ello se muestra en la ubicación de la zona aterrazada hotelera, de 3 plantas de altura- mínimo posible a estos efectos- en el área perimetral de la zona dotacional central y en el ofrecimiento de una supermanzana en la zona restringida por el acuerdo para hoteles, a fin de que sea posible una instalación del orden de las 1.000 camas, con el parámetro de 60 m². solar-cama introducido. El valor de esta pieza requiere la exigencia de un tratamiento conjunto en proyecto o Estudio de Detalle.



El resto de la ordenación queda ya localizado en el acuerdo: casas agrupadas en el área más plana y colindante con el Plan Parcial Golf Las Américas, donde se dispone esta misma tipología turística; la zona Norte, de uso residencial de viviendas aisladas (con tolerancia turística) y finalmente la parte más alta y pendiente, bajo la Autopista, de aterrizadas de uso de apartamentos turísticos, con compatibilidad, además de otros usos de la misma índole, del residencial .



La exigencia, dispuesta desde el anterior Plan, de aumentar a 2.000 m² la parcela mínima en la zona de casas aterrizadas, así como su uso, hace que, conjuntamente con las agrupadas, ofrezcan cabida a usos complementarios- comercial, social, servicios- que este Plan concreta como instalaciones interiores, pertenecientes a la misma unidad de explotación y que deberán incluirse en el mismo proyecto de edificación.

Con ello se evitan los problemas de molestias que pueden causar algunas de estas instalaciones- bares y similares - cuando llevan un régimen de explotación contradictorio con el alojamiento.

En este aspecto, en el Cuadro de Usos, se insiste en las limitaciones en general del equipamiento que pueda causar molestias.

1.1.3.7. Consideraciones complementarias

Completa el sistema de espacios libres el parque lineal resultante de la cubrición del barranco del Coronel, así como el enlace del área central con el Campo de Golf; y el área situada al Norte de la Autopista, cuyo tratamiento se refiere al final de este epígrafe.

Es de advertir que el parque lineal se proyecta con un ancho medio de 15 metros, que además de cumplir la inscripción del círculo de 30 metros de diámetro que exige el Reglamento de Planeamiento, sin computar las superficies del Plan Parcial limítrofe, conjuntamente con éste supone la creación de un significativo espacio libre urbano.

La calificación de éste espacio libre, se realiza con base en la propuesta técnica que se incluye en los planos de ordenación, con los que queda justificada su adecuación a este fin, valorandose el importe de la propuesta en el Estudio Económico. El aval correspondiente al total de las obras necesarias de acondicionamiento incrementará el requerido conforme al Art.46 del Reglamento de Planeamiento.



En relación con los espacios libres, es de señalar asimismo que el total del Plan duplica el índice de 21 m²/ vivienda del Reglamento de Planeamiento, que se cubre con el parque lineal y uno de los parques del área dotacional, lo que permite compatibilizar el otro con el uso recreativo acuático. Así como el denominar convencionalmente "jardines", por su menor entidad, los espacios libres al Norte de la Autopista y de enlace con el sector del Golf, que permiten inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

Por otra parte, la ejecución del nudo de enlace con Los Cristianos a través de un paso inferior desde donde accede la vía central y sus correspondientes peatonales, permite la conexión de los terrenos que comprende el Plan y completa la estructura urbana que dejaba vacía la ordenación de Playa de Las Américas.

Asimismo, dado que el limítrofe Plan Parcial del Golf, con base en el Art. 47.2. de la Ley de Carreteras de Canarias, conforme acuerdo del Servicio de Carreteras, ha dispuesto en la zona de servidumbre un camellón de protección de ruidos y polución de la Autopista, como solución idónea se adopta aquí análoga fórmula, disponiendo de un ancho de la zona de servidumbre adecuado a estos fines.



El Plan Parcial prevee la cesión gratuita al Ayuntamiento de esta zona de servidumbre, considerada como espacio libre complementario, que no se computa a los efectos del 10 por 100 del sector neto (excluida Autopista y demás terrenos de dominio público preexistentes).

La estructuración del equipo y espacios libres que configuran la isla dotacional central, determina a su vez el reajuste del sistema viario, que manteniendo esencialmente el diseño de manzanas longitudinales paralelas en el sentido de la pendiente, las distribuye reduciendo su ancho para adaptarlas al espacio remanente.

Es de resaltar a estos efectos, la anterior determinación del Plan que orienta la concepción del viario, entendiendolo como susceptible de reajuste en el supuesto de que se produjeran diferencias en menos en las superficies a las que sirve.

En el área situada al Norte de la Autopista se mantiene aquí su configuración, ya reducido a 80 metros aproximadamente el ancho de las manzanas.

El área Norte dispone, finalmente, de espacios libres y equipamiento socio-comercial, que encaja con la estructuración de las dotaciones expuestas.

1.1.3.8. Ordenación del tráfico

La ordenación del tráfico en el área de EL MOJON, comprende dos aspectos básicos:

El primero de ellos se refiere a las disposición de los elementos viales que canalizan el tráfico interior del sector, resuelto con la solución en malla adoptado.

Es de señalar aquí que se conserva la especificación del acuerdo de la CUMAC relativa a la longitud de los frentes de manzana, mediante unas vías de circulación complementarias en dirección Norte-Sur, estructuradas

sobre el sistema peatonal inicial del Plan.

En esta última versión del Plan, se ensanchan la aceras, tanto de la vía principal como de las que conjuntamente configuran los enlaces peatonales entre la isla dotacional central y los núcleos complementarios de equipamiento.



El segundo aspecto básico comprende la disposición adoptada para la solución de tráfico exterior, acerca de la cual el acuerdo de la CUMAC de diciembre de 1.986 hace referencia a tres sistemas locales: uno de servicio de la autopista, otro colindante con Los Cristianos y un tercero de interconexión, al que en el acuerdo de julio de 1.987 se le restituyó su carácter de sistema general, ratificado en el acuerdo de 28 de julio de 1993.

La vía de servicio de la Autopista, entendiéndose como elemento canalizador del tráfico entre el área de Colinas de Guaza y el nudo de acceso a Los Cristianos, resulta absolutamente inviable dada la disposición adoptada en el nudo ejecutado, por otro lado de costo prohibitivo. El anterior Plan resuelve esta necesidad, conforme en el acuerdo municipal que lo aprueba inicialmente, trasladando esta función a la primera vía paralela a la Autopista, con una solución urbana acorde con las reales circunstancias de carácter poblacional que concurren en el mismo, solución aceptada por el Servicio de Carreteras en el informe entonces realizado.

Es de advertir que la regulación de este tráfico exterior deberá completarse con semáforos, que operan en esta última solución del Plan sobre los cruces de la vía principal, reducidos a un único cruce doble central, coordinado con el sentido único de circulación en la vías que bordean la isla dotacional.

Finalmente, respecto al tráfico Puerto-Autopista, este Plan propone resolver el cruce de las vías principales



N-S y E-O mediante una rotonda de diámetro suficiente para hacerla eficaz, fórmula actualmente acreditada dando preferencia a los vehículos incorporados. Solución completada con los nuevos accesos a la Autopista por Poniente y Naciente del Plan Parcial, cuya virtualidad se aprecia en el plano de Información relativo al entorno del Plan General, y que constituye, junto con el vial lateral Norte Sur del Plan, de cuatro carriles como sección tipo, un sistema urbano integrado de conexión, según se aprecia en el plano de Ordenación del conjunto Mojón-Golf.

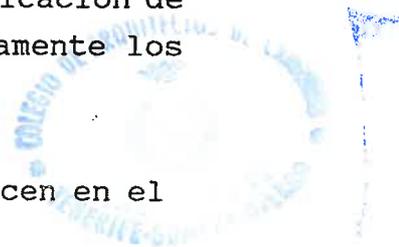


Es de resaltar la sección adoptada finalmente para la vía central, como consecuencia del nuevo informe del Servicio de Carreteras, de 35 m. de ancho total, estructurada con un andén arbolado al centro de 5 m. y peatonales laterales de 3 m. (enlazados con pasos de peatones) y tres calzadas de tráfico en cada sentido con 10,5 m. en total, las exteriores de 3 m. separadas mediante bandas de pintura continua/ discontinua de 0,5 m., diferenciando el tráfico de enlace con el cruce doble de la isla dotacional (sin giros a la izquierda). Como complemento, se dispondrán unas franjas de ajardinamiento de 1,5 m. (hacia las que abrirán semi alcorques del arbolado de los peatonales), que permiten la ubicación de paradas de guaguas y el utilizarlas puntualmente como arcenes de emergencia, evitando bandas de aparcamiento, que impedirían la fluidez de la circulación. En el Proyecto de Urbanización se podrán realizar reajustes entre las calzadas y ajardinamientos, atendiendo especialmente estos últimos.

Asimismo son de resaltar las secciones de las ramblas transversales de borde de la zona dotacional central, cuyo sistema de circulación en una sola dirección facilita la utilización de los aparcamientos.

Es de señalar que los arcenes de la vía primera paralela a la Autopista (funcionalmente de servicio), aunque no computen como aparcamientos en el cálculo justificación de los dispuestos en el Plan, éstos superan ampliamente los establecidos reglamentariamente.

Por último, son de reseñar los ajustes que se hacen en el



FOLIO N° 48
plano de alineaciones y rasantes para la mejor adaptación al terreno del viario al Norte de la Autopista, especialmente junto a la montaña.

1.1.3.9. Cuadro de superficies y aprovechamientos del Plan Parcial.

En las páginas siguientes se adjuntan los cuadros resumen de superficies y aprovechamientos del sector, incluyendo los datos relativos a la relación solar-cama, diferenciándose los de usos complementarios y la relación techo-cama en usos de alojamiento y complementarios.

Asimismo, se concretan las características urbanísticas del Plan Parcial, mostrándose la adecuación al Plan General y al Reglamento de Planeamiento de la ordenación adoptada.

Las cifras consignadas deben entenderse completadas en el Cuadro de Usos de las Ordenanzas, con el objeto de sistematizar y detallar en todo lo posible los usos tanto de alojamiento como complementarios, distinguidos éstos según que ocupen manzanas específicas, dedicadas al uso social (cultural, religioso, asistencial, administrativo y recreativo diferenciado) o comercial (distinguiendo el tipo de tiendas y de servicios), así como el establecido como anexo al alojamiento (diferenciando sus usos). Es de advertir que el total de m² de locales propiamente comerciales supone, respecto al número de viviendas del Plan, una relación adecuada al carácter del Plan.

A los efectos de la determinación de la edificabilidad del sector, tal y como ha quedado establecido, computa la superficie ocupada por los sistemas generales comprendidos en su ámbito en tanto éstos son de cesión obligatoria según el Plan General, excluyéndose en consecuencia los pre-existentes a la aprobación del mismo: carretera general del Sur, carretera de acceso a Los Cristianos y cauce del barranco.

TIPOLOGIAS Y MAGNITUDES BASICAS

PLAN PARCIAL "EL MOJON"

N.º 218

TIPOLOGIA	NUMERO MANZANA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE		SUELO TOTAL	SUPERFICIE			TECHO TOTAL	M2 TECHO/CAMA			M2 SOLAR/CAMA	CAMAS	EDIFICABILIDAD (M2 T / M2 S)						
			ALOJAM.	EQUIPO		ALOJAM.	COMPLEMENTARIO	SERVICIO EQUIPO		AUXILIAR	ANEXO	ZONAS			ALOJAM.	COMPLE.	TOTAL	ALOJAM.	COMPLE.	TOTAL	
NORTE	LUCRATIVO	RESIDENCIAL	30	AISLADAS	4605		4605	1882		1882	25,82		25,82	60	77	0,430	0,430				
			31	AISLADAS	11018		11018	4746		4746	25,87		25,87	60	183	0,431	0,431				
			32	AISLADAS	17073		17073	7345		7345	25,81		25,81	60	285	0,430	0,430				
			33	AISLADAS	23110		23110	9937		9937	25,80		25,80	60	385	0,430	0,430				
			EQUIPO	34	SOCIO-COMERCIAL		11664		11664		4802	4802					0,412	0,412			
			TOTAL			55806	11664	67470	24010	4802	28812	25,82		25,82	60	930	0,430	0,412	0,427		
			ESPACIOS LIBRES		JARDIN													12905			
			SERVIDUMBRE															4350			
			VIARIO															25100			
			AUTOPISTA															12721			
		TOTAL			66806	11664	122646	24010	4802	28812											
SUR	LUCRATIVO	RESIDENCIAL	3	ATERRAZADAS	30127		30127	13625	504	504	14633	27,14	1,00	1,00	29,14	60	502	0,452	0,033	0,486	
			4	ATERRAZADAS	22172		22172	10028	370	370	10768	27,14	1,00	1,00	29,14	60	370	0,452	0,033	0,486	
			5	ATERRAZADAS	10088		10088	4563	168	168	4899	27,14	1,00	1,00	29,14	60	168	0,452	0,033	0,486	
			6	ATERRAZADAS	27840		27840	12591	466	466	13523	27,14	1,00	1,00	29,14	60	466	0,452	0,033	0,486	
			7	ATERRAZADAS	29947		29947	13548	497	497	14542	27,14	1,00	1,00	29,14	60	499	0,452	0,033	0,486	
			8	ATERRAZADAS	46526		46526	21049	772	772	22593	27,14	1,00	1,00	29,14	60	775	0,452	0,033	0,486	
			12	AGRUPADAS	16973		16973	7684	283	283	8250	27,16	1,00	1,00	29,16	60	283	0,453	0,033	0,486	
			16	AGRUPADAS	13363		13363	6050	222	222	6494	27,16	1,00	1,00	29,16	60	223	0,453	0,033	0,486	
			17	AGRUPADAS	20151		20151	9123	335	335	9793	27,16	1,00	1,00	29,16	60	336	0,453	0,033	0,486	
			20	AGRUPADAS	9383		9383	4248	156	156	4560	27,16	1,00	1,00	29,16	60	156	0,453	0,033	0,486	
			9	AT.HOTELERAS	16289		16289	7873	999	168	9040	29,00	3,68	0,62	33,30	60	271	0,483	0,072	0,555	
			10	AT.HOTELERAS	24163		24163	11680	1480	250	13410	29,00	3,68	0,62	33,30	60	403	0,483	0,072	0,555	
			11	AT.HOTELERAS	24223		24223	11706	1487	252	13445	29,00	3,68	0,62	33,30	60	404	0,483	0,072	0,555	
			18	AT.HOTELERAS	21698		21698	10489	1330	225	12044	29,00	3,68	0,62	33,30	60	362	0,483	0,072	0,555	
			19	AT.HOTELERAS	34377		34377	16615	2106	357	19078	29,00	3,68	0,62	33,30	60	573	0,483	0,072	0,555	
			22	BLOQUES HOTEL	23709		23709	7705	3635	225	11565	19,50	9,20	0,57	29,27	60	395	0,325	0,163	0,488	
			23	BLOQUES HOTEL	22794		22794	7408	3495	215	11118	19,50	9,20	0,57	29,27	60	380	0,325	0,163	0,488	
			24	BLOQUES HOTEL	62878		62878	20435	9640	600	30675	19,50	9,20	0,57	29,27	60	1.048	0,325	0,163	0,488	
			25	BLOQUES HOTELERAS	5551		5551	2253	288	40	2581	24,35	3,11	0,43	27,90	60	93	0,406	0,059	0,465	
			1	SOCIO-COMERCIAL			3260		3260		1387	1387								0,425	0,425
			2	SOCIO-COMERCIAL			5705		5705		2425	2425								0,425	0,425
			13C	SOCIO-COMERCIAL			3411		3411		1450	1450								0,425	0,425
			14B	SOCIO-COMERCIAL			11190		11190		4755	4755								0,425	0,425
			14A	RECREATIVO			22113		22113		9119	9119								0,412	0,412
					TOTAL			462252	45679	507931	198673	28233	6105	19136	252147	25,79	3,66	0,79	32,73	60	7.704
	E. CESION			21	DOCENTE	11364		11364		4693	4693							0,413	0,413		
				15	CULTURAL	17045		17045		7065	7065							0,414	0,414		
				13B	DEPORTIVO	15896		15896													
		TOTAL			44305	44305			11758	11758								0,265	0,265		
		ESPACIOS LIBRES		PARQUE														72824			
				JARDIN														5745			
		SERVIDUMBRE																11610			
		VIARIO																148843			
		AUTOPISTA																51816			
		TOTAL			462252	89984	843074	198673	28233	17863	19136	263906									
	TOTAL	SECTOR DELIMITADO					966620														
	TOTAL	AUTOPISTA					64637														
	TOTAL	SECTOR NETO ESPECIFICO		DELIMITADO-AUT-S GENLIN-S			882226														
	DEDUCCION	AUTOPISTA PREEXIST. NORTE					2497														
		AUTOPISTA PREEXIST. SUR					34682														
		CARRETERA PREEXIST. SUR					9300														
		BARRANCO PREEXIST. SUR					4500														
	TOTAL	SECTOR NETO COMPUTABLE		DELIMITADO - PREEXISTENTES		518058	101648	914741	222683	28233	17863	23938	292717					8.634			
		SECTOR NETO NORTE						120049													
		SECTOR NETO SUR						794692													
	TOTAL	LUCRATIVO			518058	67343	575401	222683	28233	6105	23938	280959						8.634			

SPECIAL

edific

292717

100%





EDIFICABILIDAD PLAN PARCIAL "EL MOJON"

	CORREGIDOS														
	ALOJAMIENTO			COMPLEMENTARIO					ALOJAMIENTO			COMPLEMENTARIO		EQUIPO CESION CONSTR. M2	TOTAL COMPLEM. CONSTR. M2
	SUELO TOTAL M2	EDIFICAB. M2/M2	CONSTR. TOTAL M2	EDIFICAB. M2/M2	CONSTR. M2	EDIFICAB. M2/M2	CONSTR. M2	INCREMENT. (0.32-0.24)	TOTAL M2	EDIFICAB. M2/M2	CONSTR. M2	EDIFICAB. M2/M2	CONSTR. M2		
PLAN PARCIAL	914741	0,32	292.717							0,2434	222.683	0,0766	70.034	11.758	58.276
NORTE	120049	0,24	28.812	0,20	24.010	0,04	4.802								
SUR	794692	0,33	263.905	0,25	198673	0,07	55.628	9.604	65.232			0,0821			

APROVECHAMIENTO MEDIO PLAN PARCIAL "EL MOJON"

SECTOR	EDIFICABILIDAD MEDIA			LUCRAT.	TECHO LUCRATIVO			APROVECHAMIENTO			15 % APROVECHAMIENTO			
	NETO M2	ALOJAM. M2/M2	COMPLEM. M2/M2	TOTAL M2/M2	SUELO M2	ALOJAM. M2	COMPLEM. M2	TOTAL M2	ALOJAM. M2/M2	COMPLEM. M2/M2	TOTAL M2/M2	TECHO M2	ALOJAM. M2	COMPLEM. M2
PLAN PARCIAL	914741	0,243	0,064	0,307	575401	222683	58276	280.959	0,387	0,101	0,488	42.143	33.402	8.741

CUMPLIMIENTO DOTACIONES PLAN PARCIAL "EL MOJON"

	MODULOS VIVIENDAS		ESPACIOS LIBRES		HOTELES		
	SUELO TOTAL M2	VIVIENDAS/ HECTAREA UDS	NUMERO VIVIENDAS UDS	REGLAMENTO P. 21 M2/VDA 10%	PLAN PARCIAL 10%	CUMAC 15%/ 280959	PLAN PARCIAL 18,99%
PLAN PARCIAL	914741		2.227	45.150	91474	42144	53358
NORTE	120049	20	240	12905	12905		
SUR	794692	25	1.987	78569	78569		

CUMPLIMIENTO DOTACIONES PLAN PARCIAL "EL MOJON"

EQUIPAMIENTO								PLAZAS APARCAMIENTOS			
DOCENTE-CULTURAL M2 SUELO		DEPORTIVO M2 SUELO		SOCIAL - COMERCIAL M2 CONSTRUIDOS				R.P.	P.P. RED VIAR.	P.P. INTE. PAR.	P.P. TOTAL
R.P.	P.P.	R.P.	P.P.	R.P.	P.P.	R.P.	P.P.	292717 /100M2	R.P. 50%=1463	R.P. 50%=1463	
N - 10M2/V S - 12M2/V	S - 12,75M2/V (SOBRE TOTAL)	S - 8M2/V	S - 8M2/V	N - 2M2/V S - 6(S)+ 3(C)= - 9M2/V	N - 20M2/V (SUELO % SIMILAR TOTAL EQUIPO SUR) S - 6,04(S) + 6,66(C) = 12,70M2/V						
N - 2400		15896	15896	12162(S)+ 6201(C)= 18363	Z.SOC-COM	Z.RECREA	EQUIP.ANEXO	2927	2294	1477	3771
S - 23844					7410 + 7409 = 14819	6997 +2122 =9119	+6105 =6105				
T - 26244	T - 28409						14407 +15636 =30043				
							SOCIAL COM+SER TOTAL				



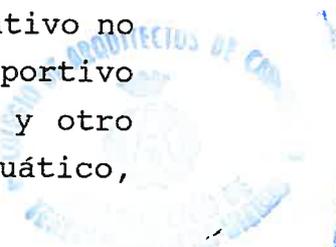
Por otra parte, la distribución del aprovechamiento del sector comprende el atribuido al equipamiento cultural y docente, que el Plan General especifica como de cesión sin perjuicio de que se ceda también el deportivo.



1.1.3.10. La Ley de Ordenación del Turismo en Canarias.

Aun cuando en la fecha de redacción del Plan Parcial no está vigente la Ley de Ordenación de Turismo de Canarias, resulta procedente incluir aquí una referencia a sus planteamientos.

- Este Plan Parcial, desde sus inicios, se ha formulado en sus objetivos y determinaciones, con una clara finalidad turística y dentro de ella con unos pronunciamientos orientados a la calidad.
- El índice de 60 m² solar/cama fijado en el Plan cubre el máximo establecido en el art. 35.1 de La Ley, como estandar emblemático, y en relación con el previsto reglamentario de infraestructura y servicios, de aplicación directa, además de las especificaciones establecidas en la Memoria que se remiten al Proyecto de Urbanización, en el ANEXO 3.1 se dispone que éste deberá cumplir, en la forma que reglamentariamente se determine, las determinaciones a que se refiere el artículo 35.2. f).
- En la asignación de zonas en el Plan, se reserva a uso básico turístico todo el area sur del Plan, a uso hotelero más de la mitad de este área y más de la mitad del total del Plan a uso exclusivo turístico.
- En las zonas en las que se permite compatibilidad del uso turístico con el residencial, se fijan a éste unas condiciones que garanticen su adecuación al primero (Ordenanza 4.3.2).
- Tiene un carácter esencialmente turístico la ordenación de equipamiento, dispuesto principalmente sobre la isla dotacional central destinada al ocio , donde concurren, junto a zonas social y comercial, un centro recreativo no comprendido en los estandares reglamentarios, un deportivo apropiado al uso turístico, una gran zona verde y otro espacio libre similar con uso opcional de parque acuático,



que se completa, al otro lado de la vía central con una area similar en la que se exige al menos un 25 por 100 del terreno a elementos acuáticos, con fuentes en ambos frentes a la vía.

- Tiene asimismo una intencionalidad turística el establecimiento de un 60% de uso cultural y un 40% de docente, en el que se incluye y un Hogar-escuela, respecto al reglamentario establecido a estos efectos, cuya cuantificación además se cubre en exceso.





1.1 b) Información gráfica territorial

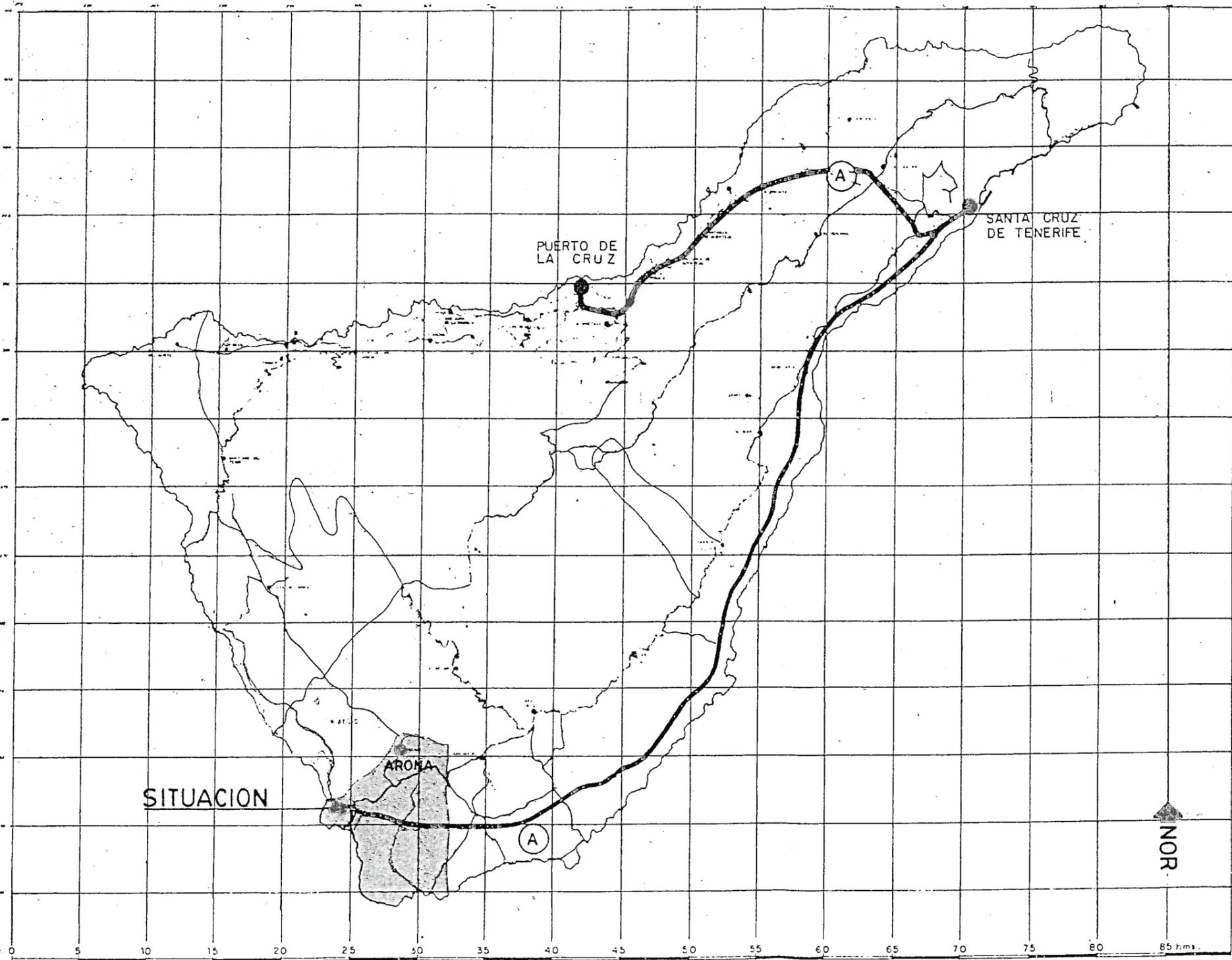
INFORMACION GRAFICA TERRITORIAL

- 1- Situación
- 2- Geografica de la zona
- 3- Clima
 - 3.1 Isotermas enero
 - 3.2 Isotermas julio
 - 3.3 Horas de sol enero
 - 3.4 Horas de sol julio
 - 3.5 Precipitaciones enero
 - 3.6 Precipitaciones julio
 - 3.7 Régimen de vientos
 - 3.8 Carta bioclimática
- 4- Conexiones viarias
- 5- Planeamiento





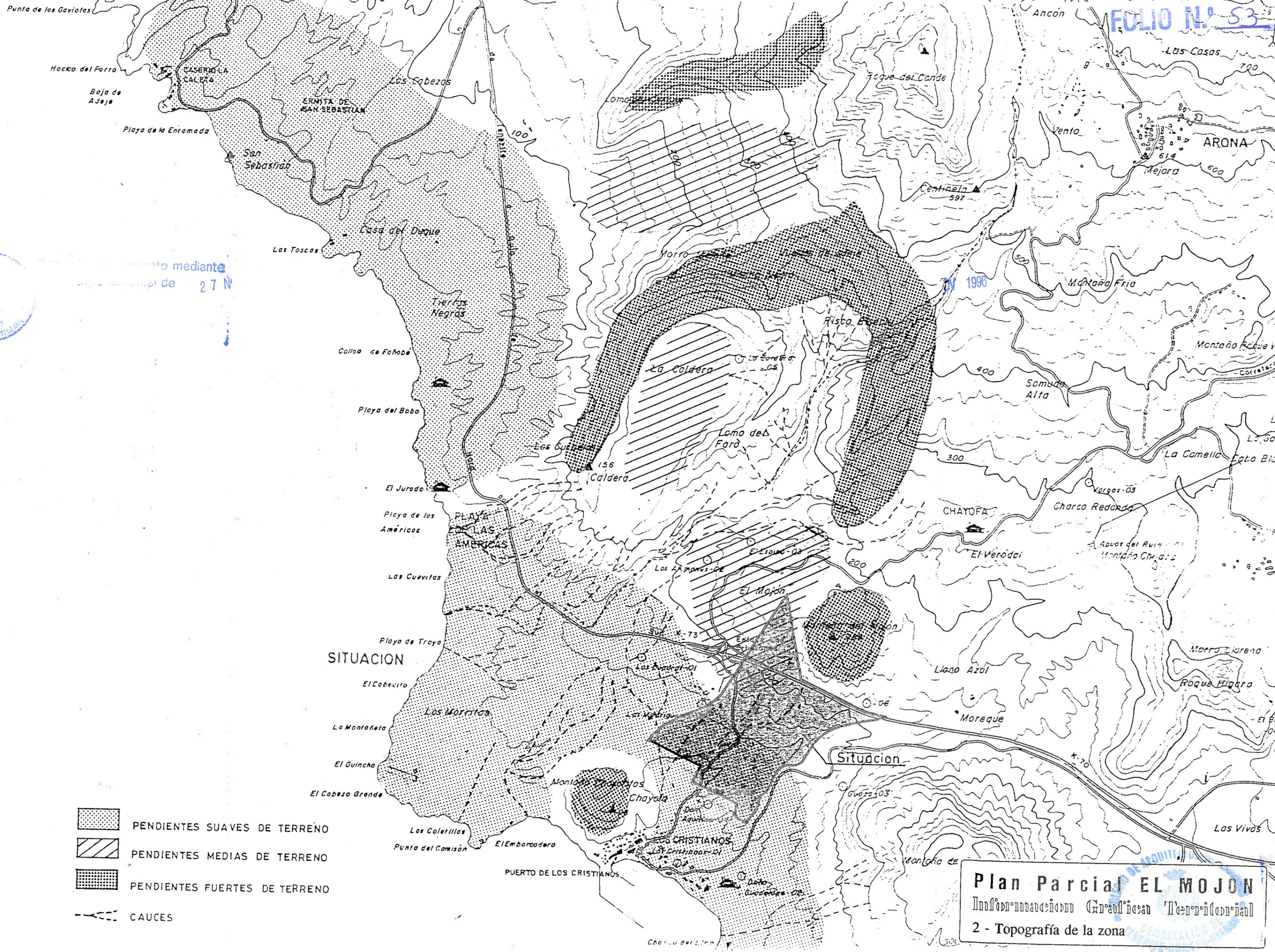
Tramite de conocimiento mediante un departamental de 27 NOV 1996



-  Autopistas
-  Aeropuertos

Plan Parcial EL MOJON
 Información Gráfica Territorial
 1- Situación





Medido mediante
 cinta de 27 N

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

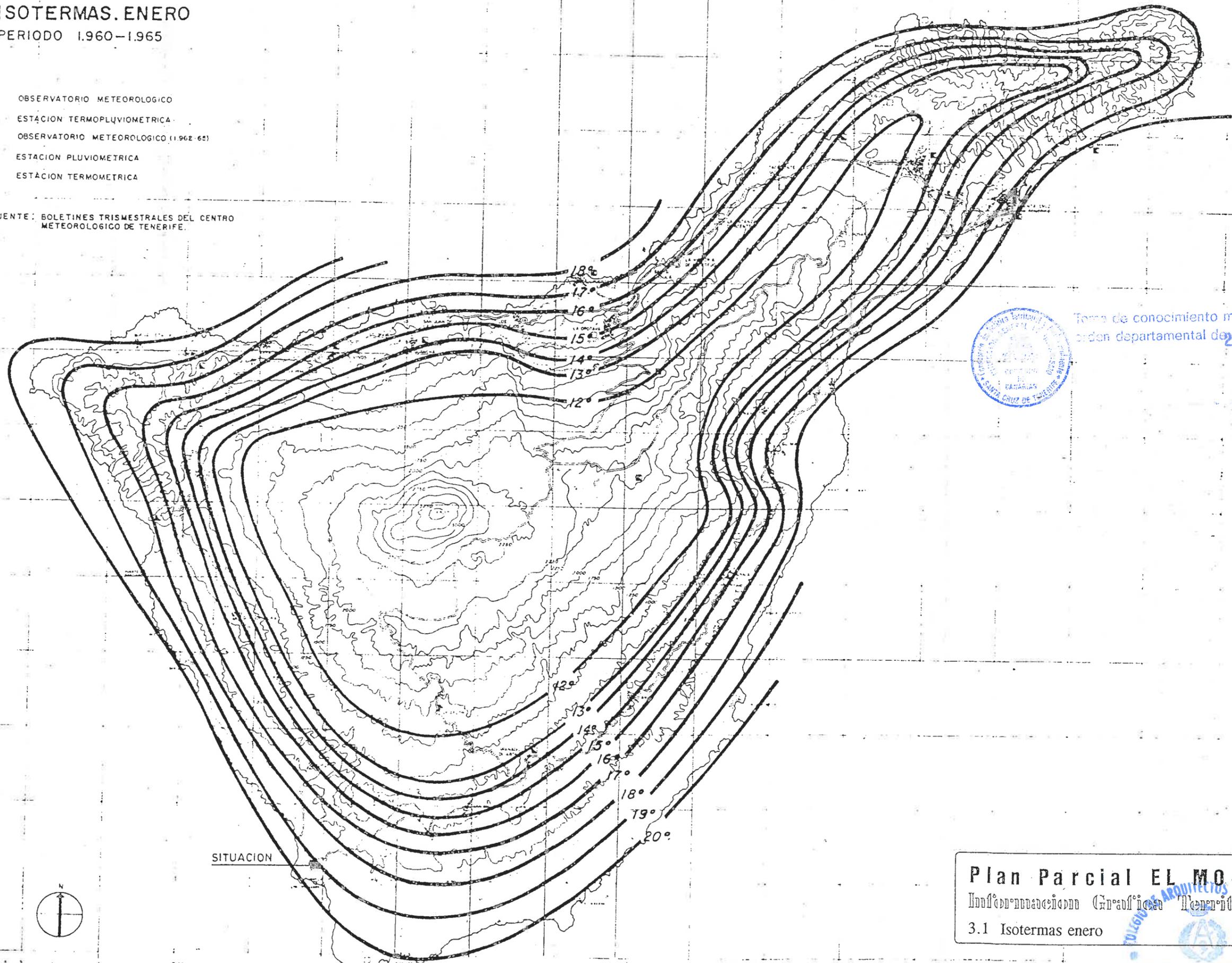
Plan Parcial EL MOJON
 Información Gráfica Territorial
 2 - Topografía de la zona

ISOTERMAS. ENERO

PERIODO 1.960-1.965

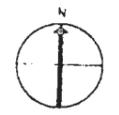
- ◼ OBSERVATORIO METEOROLOGICO
- ◻ ESTACION TERMOPLUVIOMETRICA
- ◼ OBSERVATORIO METEOROLOGICO (1.962-65)
- ◻ ESTACION PLUVIOMETRICA
- ◻ ESTACION TERMOMETRICA

FUENTE: BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLOGICO DE TENERIFE.



Toma de conocimiento mediante orden departamental de 27 NOV 1966

SITUACION



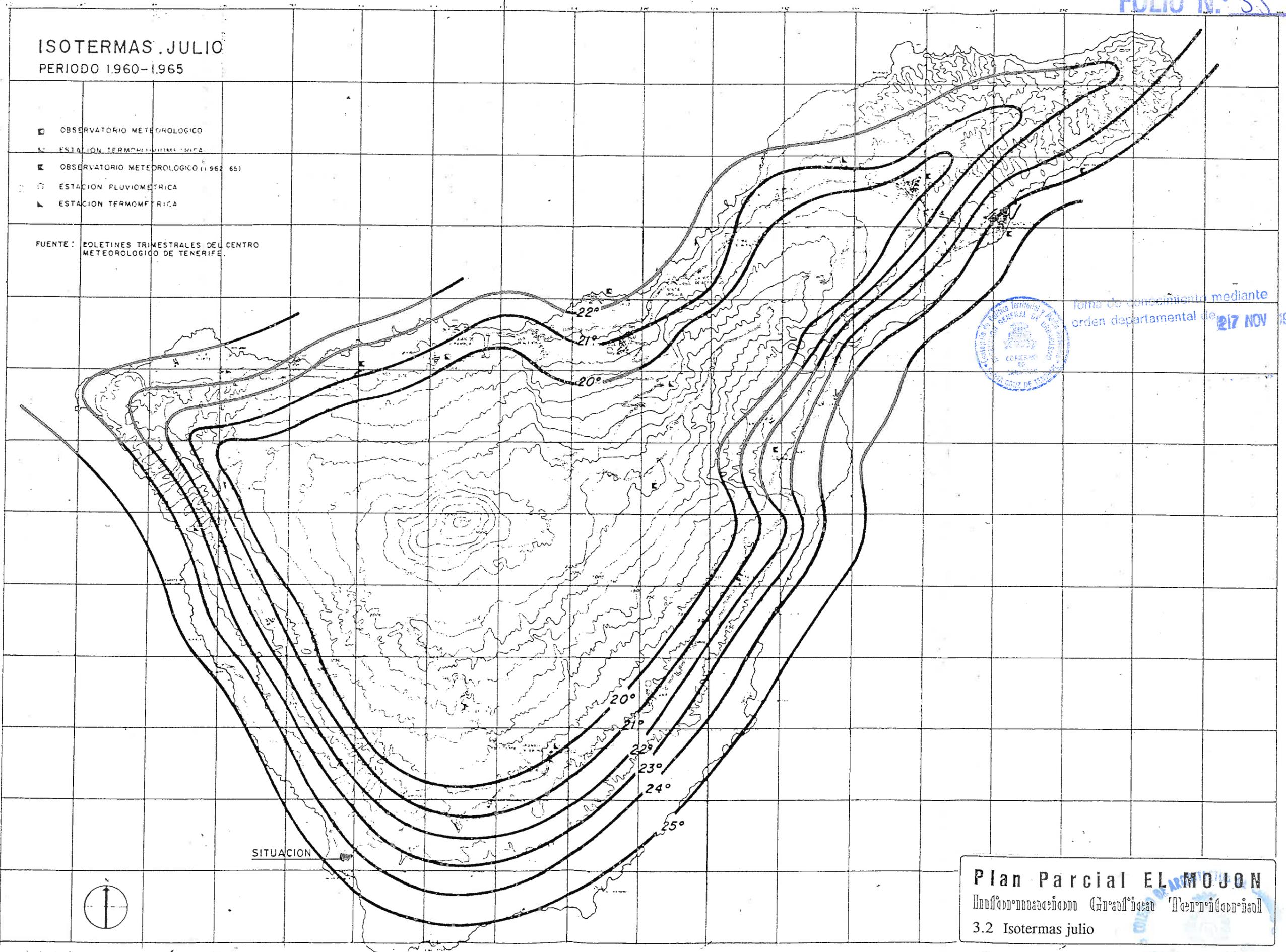
Plan Parcial EL MOJON
 Información Gráfica Territorial
 3.1 Isotermas enero

ISOTERMAS JULIO

PERIODO 1960-1965

- ▣ OBSERVATORIO METEOROLOGICO
- ⊠ ESTACION TERMOMETRICA
- ⊞ OBSERVATORIO METEOROLOGICO (1962-65)
- ⊡ ESTACION PLUVIOMETRICA
- ⊟ ESTACION TERMOMETRICA

FUENTE: BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLOGICO DE TENERIFE.



Forma de conocimiento mediante orden departamental de 27 NOV 1966

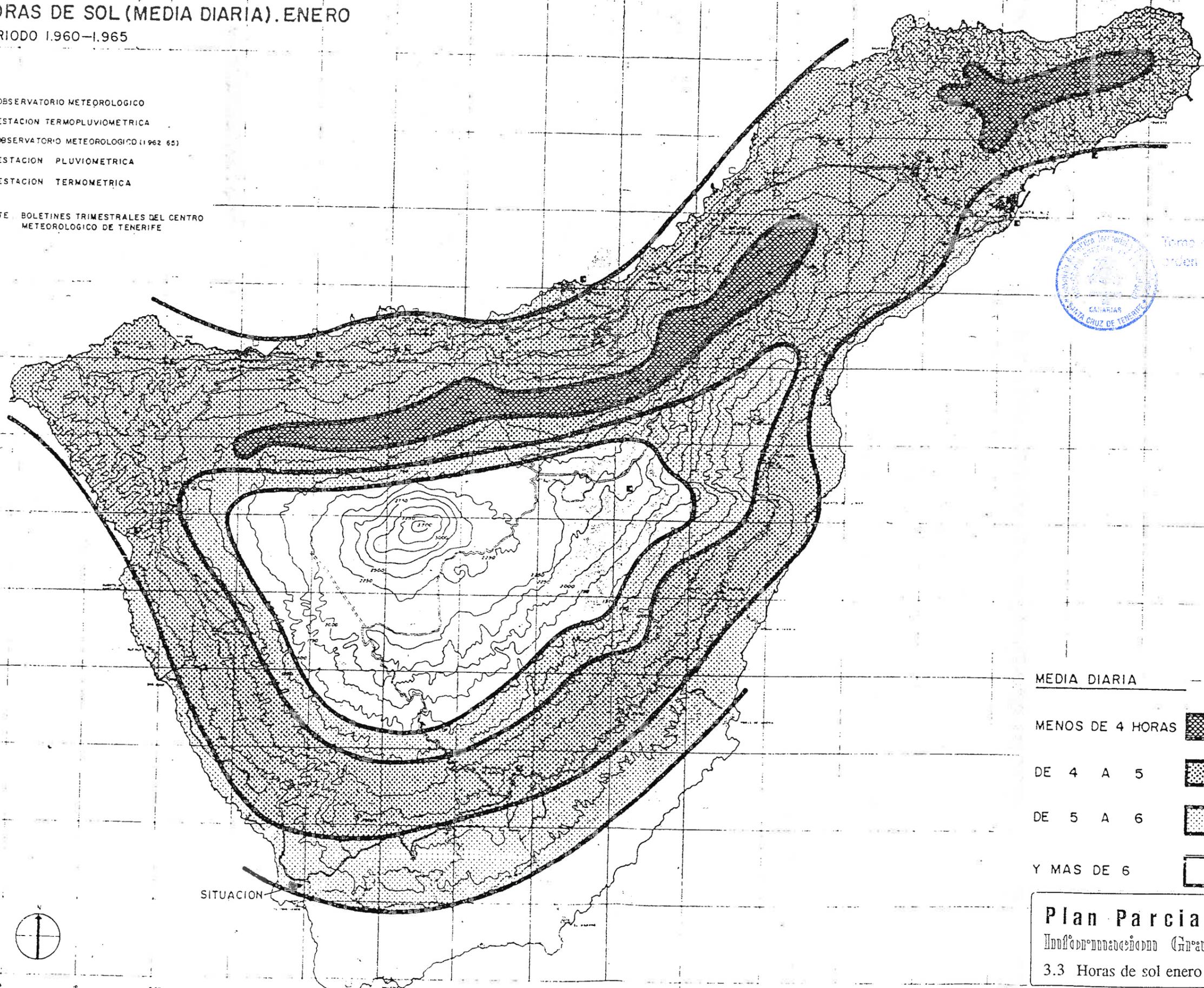
Plan Parcial EL MOJON
 Informacion Grafica Territorial
 3.2 Isotermas julio

HORAS DE SOL (MEDIA DIARIA). ENERO

PERIODO 1.960-1.965

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

FUENTE: BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLOGICO DE TENERIFE



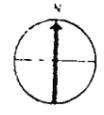
MEDIA DIARIA

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

Plan Parcial EL MOJON
 Informacion Grafica Territorial
 3.3 Horas de sol enero



Toma de conocimiento mediante orden departamental de 27 NOV 1966



SITUACION

HORAS DE SOL (MEDIA DIARIA). JULIO

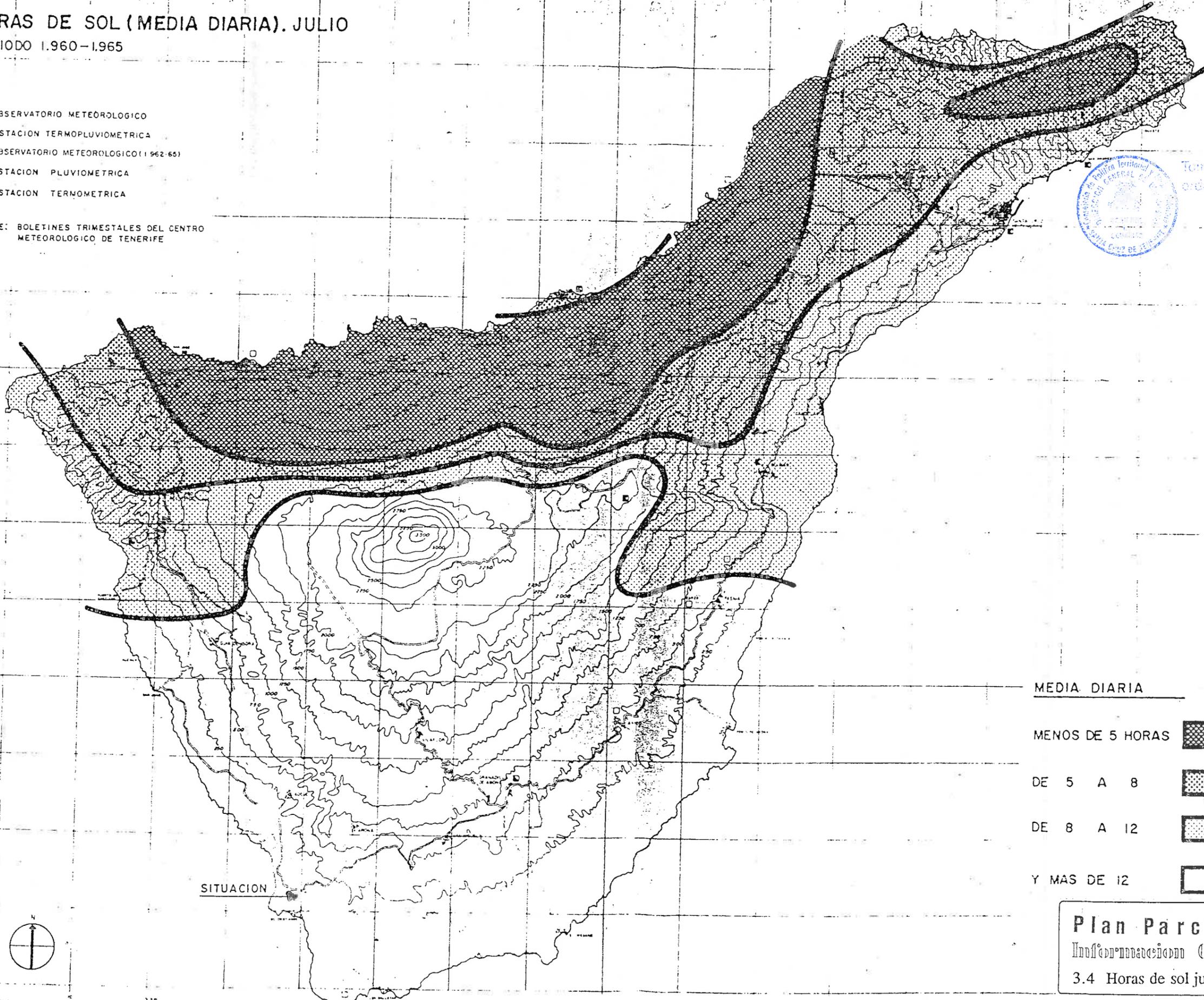
PERIODO 1.960-1.965

- OBSERVATORIO METEOROLOGICO
- ESTACION TERMOPLUVIOMETRICA
- ⊞ OBSERVATORIO METEOROLOGICO (1962-65)
- ESTACION PLUVIOMETRICA
- ⊞ ESTACION TERMOMETRICA

FUENTE: BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLOGICO DE TENERIFE



Tomado de conocimiento mediante orden departamental de 27 NOV 1966



MEDIA DIARIA

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

Plan Parcial EL MOJON
 Información Geográfica Territorial
 3.4 Horas de sol julio

PRECIPITACIONES MEDIAS(EN mm.).ENERO

PERIODO 1960-1965

- OBSERVATORIO METEOROLÓGICO
- ▲ ESTACION TERMOPSIQUIMÉTRICA
- OBSERVATORIO METEOROLÓGICO (462 65)
- ▲ ESTACION PSIQUIMÉTRICA
- ▲ ESTACION TERMOMÉTRICA

FUENTE: BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLÓGICO DE TENERIFE



PRECIPITACIONES MEDIAS

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

Toma de conocimiento mediante
 órden departamental de 27 NOV 1996

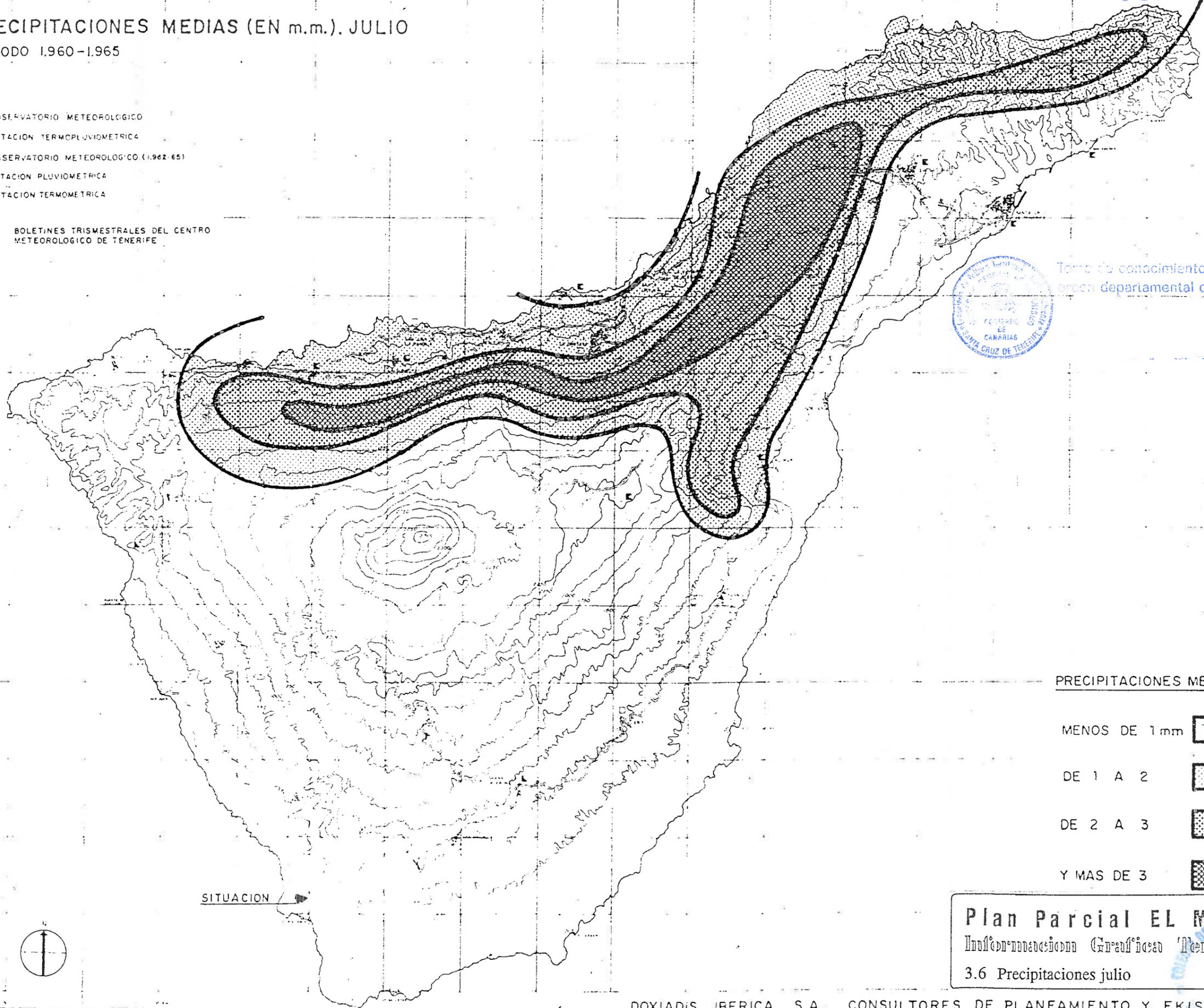
Plan Parcial EL MOJON
 Información Gráfica Territorial
 3.5 Precipitaciones enero

PRECIPITACIONES MEDIAS (EN m.m.). JULIO

PERIODO 1.960-1.965

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

FUENTE BOLETINES TRIMESTRALES DEL CENTRO METEOROLOGICO DE TENERIFE



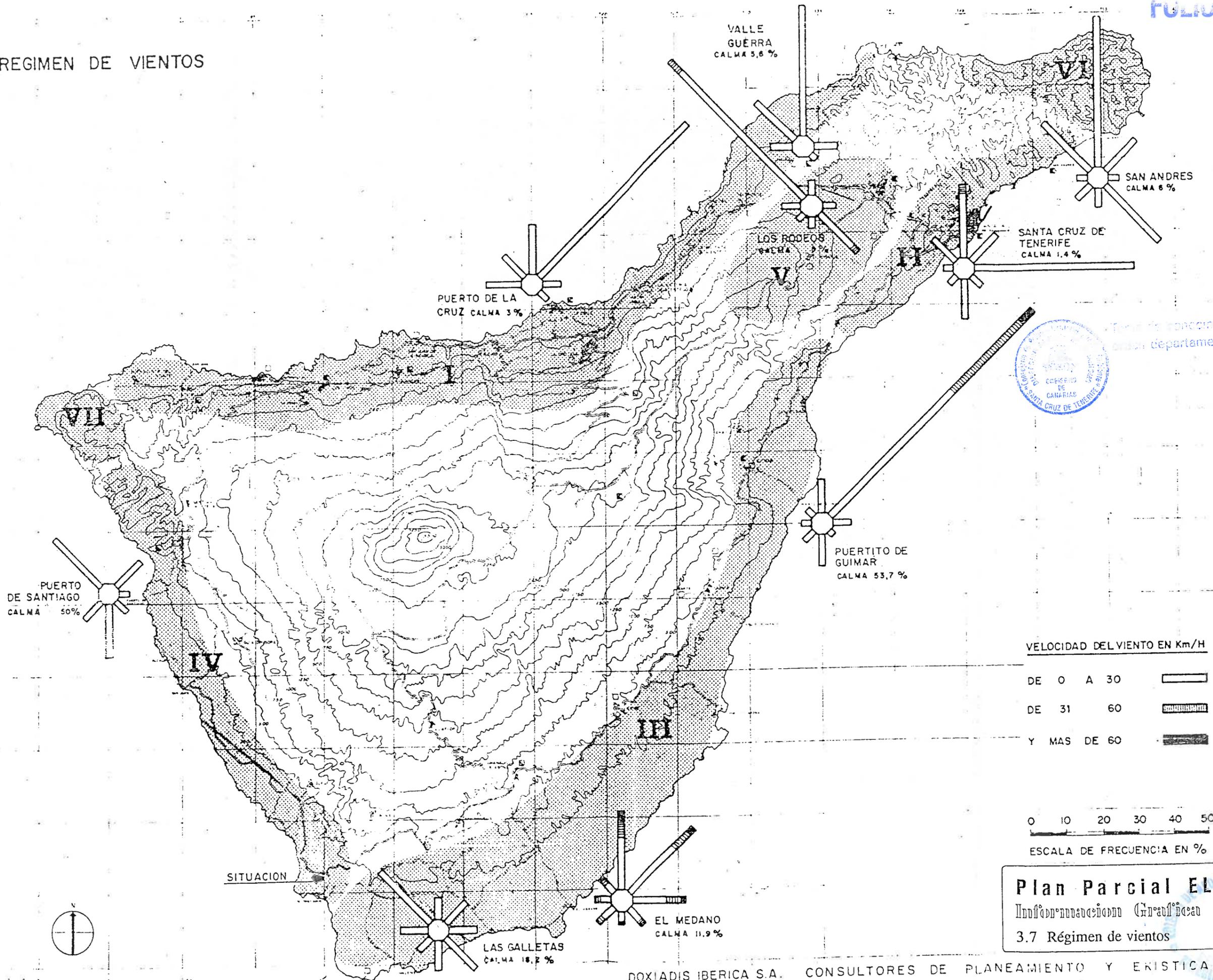
Tomado de conocimiento mediante
orden departamental de 27 NOV 1966

PRECIPITACIONES MEDIAS.

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

Plan Parcial EL MOJON
 Informacion Grafica Territorial
 3.6 Precipitaciones julio

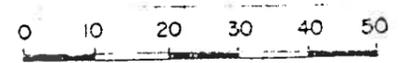
REGIMEN DE VIENTOS



Tramite conocimiento mediante
orden departamental de
27 NOV 1996

VELOCIDAD DEL VIENTO EN Km/H

DE 0 A 30	[White box]
DE 31 60	[Stippled box]
Y MAS DE 60	[Cross-hatched box]

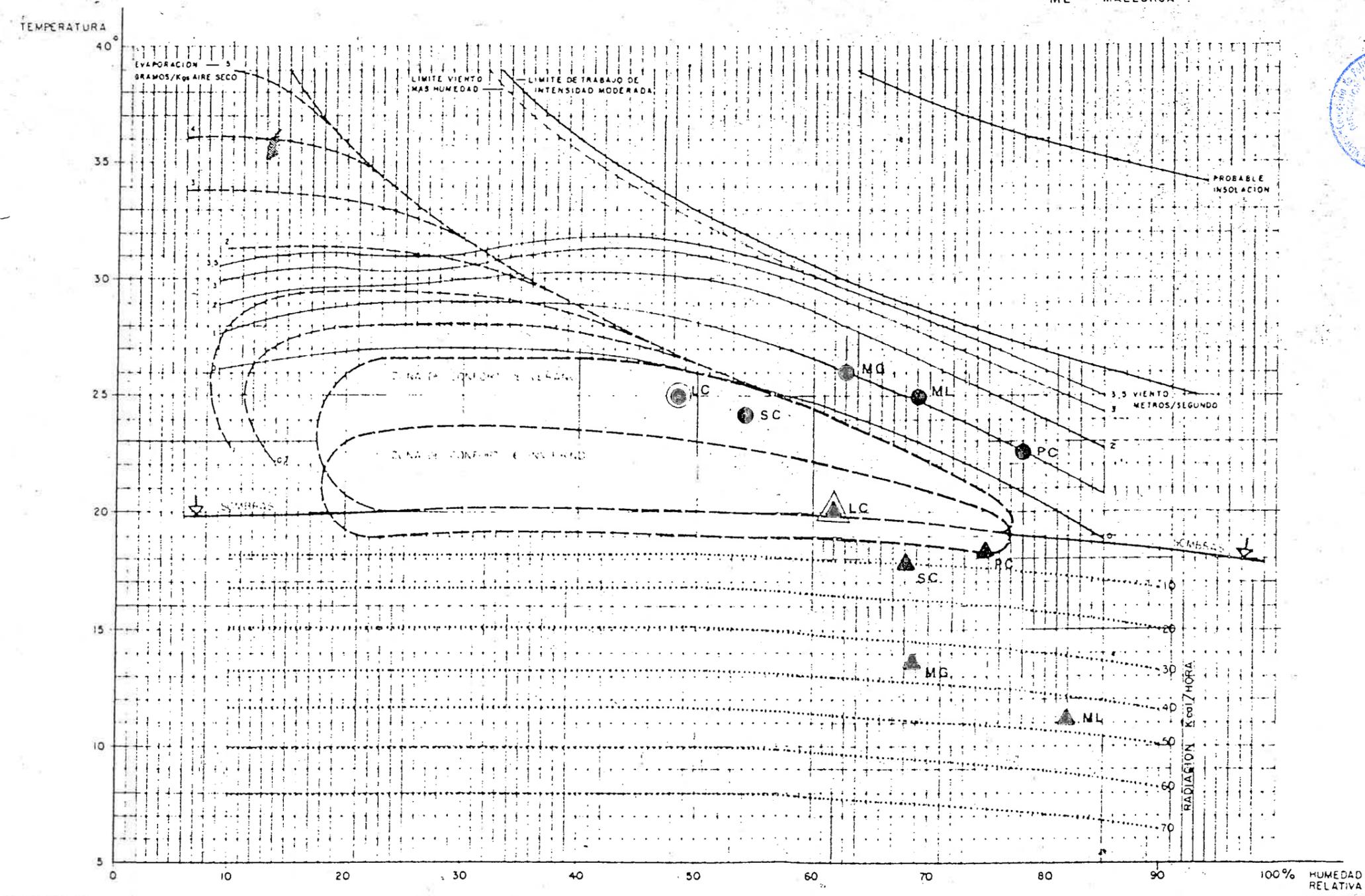


ESCALA DE FRECUENCIA EN %

Plan Parcial EL MOJON
Información Grafica Territorial
3.7 Régimen de vientos

CARTA BIOCLIMATICA

- ▲ ENERO
- JULIO
- LC LOS CRISTIANOS
- SC SANTA CRUZ DE TENERIFE
- PC PUERTO DE LA CRUZ
- MG MALAGA
- ML MALLORCA



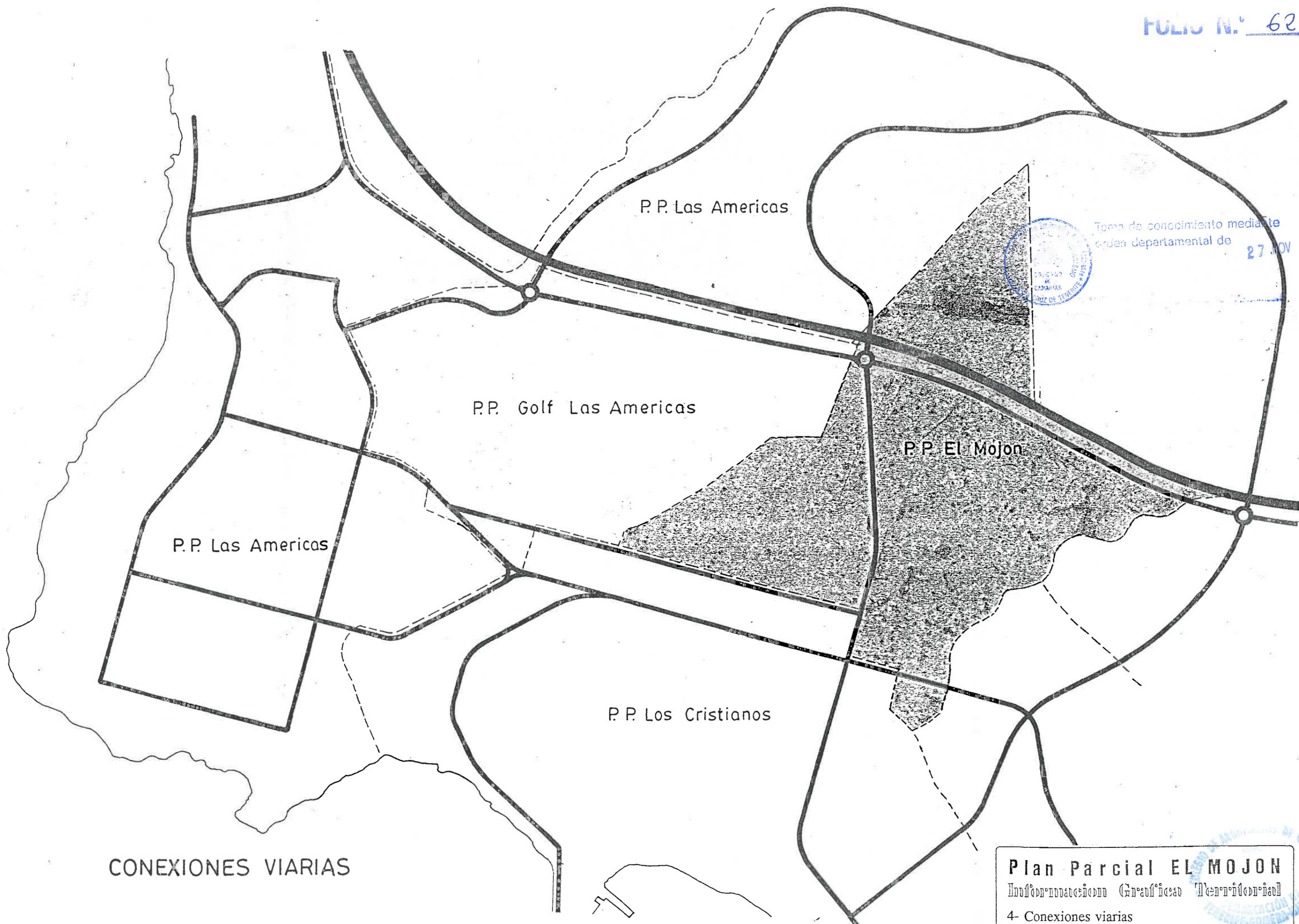
----- LÍMITES DE LA ZONA DE COMFORT SE CUMPLEN EN LAS LOCALIDADES LAS INDICACIONES DE EVAPORACION INDICADAS
 _____ LÍMITES DE LA ZONA DE COMFORT SE CUMPLEN EN LAS LOCALIDADES LAS INDICACIONES DE VIENTOS INDICADAS
 LÍMITES DE LA ZONA DE COMFORT SE CUMPLEN EN LAS LOCALIDADES LAS INDICACIONES DE RADIACION INDICADAS

FUENTE: PLAN INSULAR DE ORDENACION URBANA DE TENERIFE



Toma de conocimiento mediante
 Junta departamental de
 27 NOV 1996

Plan Parcial EL MOJON
 Información Gráfica Territorial
 3.8 Carta bioclimática



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de 27 NOV 1996

CONEXIONES VIARIAS

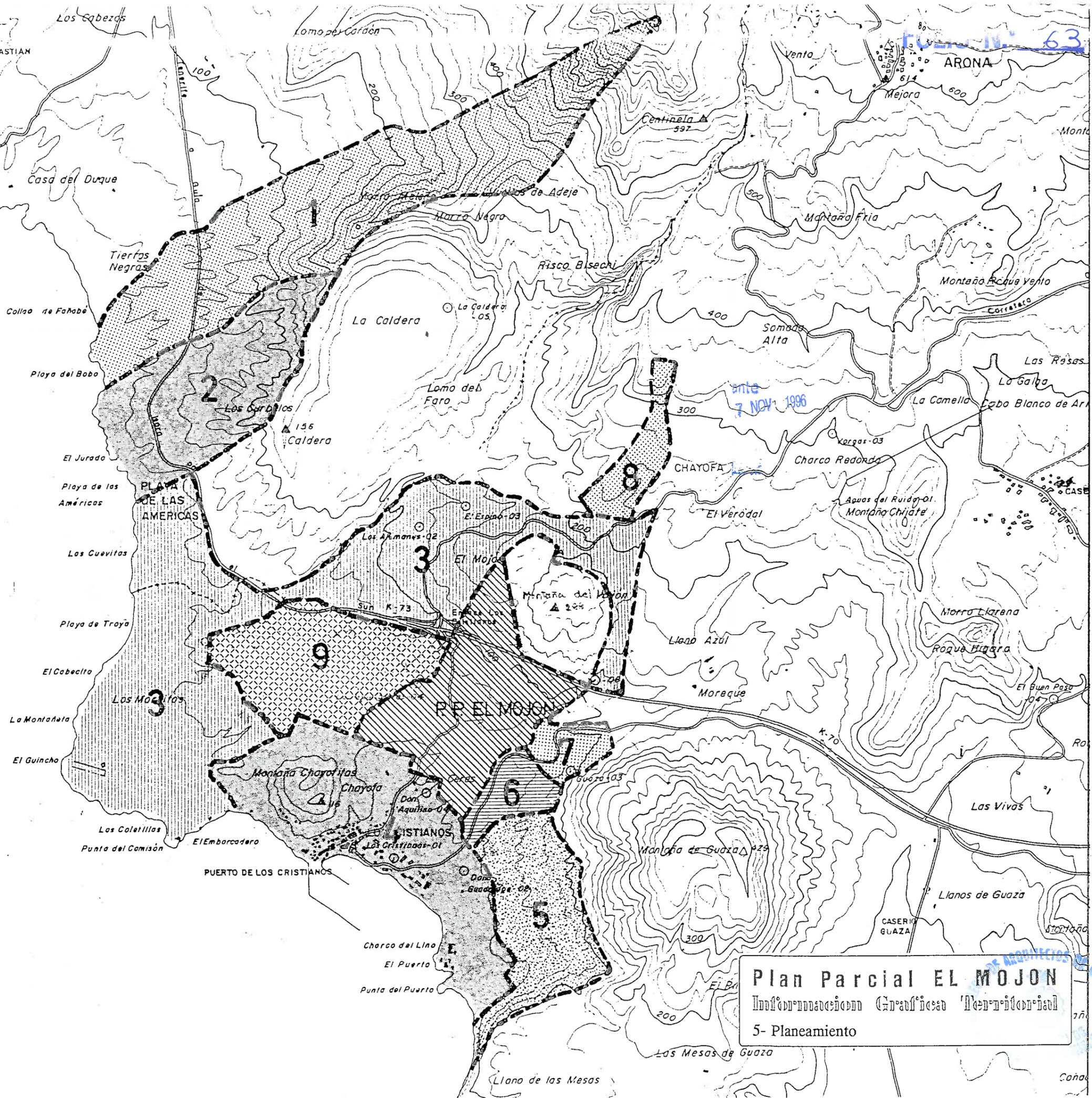
Plan Parcial EL MOJON
Información Gráfica Territorial
4- Conexiones viarias



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de 2

PLANEAMIENTO

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



Plan Parcial EL MOJON
Informacion Grafica Territorial
5- Planeamiento



1.2. - ANEJOS A LA MEMORIA



1.2.1. UNIDADES DE EJECUCION

El área de actuación conserva un solo Polígono, en orden al cumplimiento de las especificaciones del art. 117.2 de la Ley del Suelo (144.1 del texto Refundido 1/1992, de 26 de Junio).

Constituye por tanto este único polígono el área total planificada, de 965.620 m2.



1.2.2. COMPROMISOS ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL AYUNTAMIENTO

1.2.2.1. Consideraciones previas

Por tratarse de una urbanización promovida por la iniciativa particular, el Plan Parcial debe comprender de forma específica la concreción de los compromisos enumerados en el Art.46 del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con ello, los promotores y propietarios del suelo comprendido dentro del ámbito de actuación del Plan Parcial EL MOJON se comprometen a cumplimentar los requisitos expuestos en los apartados siguientes:

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

El sistema de actuación para gestionar el Plan Parcial es el de COMPENSACION, a través de un solo Polígono, tal y como se ha expuesto anteriormente. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 180 del Reglamento de Gestión, la ejecución del mismo se podrá realizar mediante las oportunas unidades funcionales.

Ahora bien, en relación con la obras de urbanización que constituyen los servicios locales (Depósitos reguladores y conducción de agua hasta el ámbito de la actuación; sistema de saneamiento de aguas residuales; Línea aérea de Alta Tensión desde la subestación de Chayofa; Centro de Distribución; Red de Alta Tensión y centros de transformación Primarios para suministros a los servicios anteriormente enumerados y a la Red de Alumbrado Público) y el sistema viario del Plan General (Avenida de acceso a Los Cristianos), es decir, la denominadas Infraestructuras Básicas del Plan Parcial, resulta conveniente establecer para éstas una prioridad en su ejecución.



La recepción de la obras, tanto las de infraestructuras básicas, como las de urbanización e instalaciones previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, se realizará de acuerdo con el Art. 180 del Reglamento de Gestión. Es decir, la recepción definitiva se llevará a cabo por la Junta de Compensación y una vez realizada ésta, se efectuará la cesión de las obras en favor del Ayuntamiento de Arona, dentro de un plazo no superior a tres meses, contando desde la citada recepción definitiva. Estas cesiones de obras e instalaciones serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación. Asimismo, de acuerdo con el punto 2 del citado artículo, la recepción reseñada podrá referirse a las obras de infraestructuras básicas o bien a las áreas urbanizadas que constituyan una unidad funcional directamente utilizable, supuesto se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

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

- a) Con respecto a plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso, y en relación al Proyecto de Urbanización de Infraestructura Básicas, se atenderá a lo dispuesto en el Plan de Etapas.
- b) Respecto a la constitución de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la Urbanización no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley, no existen en el Plan Parcial este tipo de dotaciones.
- c) Finalmente, el Reglamento de Planeamiento se refiere a la conservación de la urbanización, "expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores", con indicación de estos dos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

Esta figura se recoge en el Reglamento, Artículos 24 y siguientes, que configura la Entidad de Conservación como una Entidad Urbanística Colaboradora que se regirá por sus Estatutos, conforme lo dispuesto en la sección 6 del Reglamento de Gestión y sin perjuicio de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización.



En el presente caso, la Entidad de Conservación deberá proceder de la transformación de la Junta de Compensación, debiendo tenerse presente que se considerará obligatoria para todos los propietarios comprendidos en el ámbito de actuación territorial del Plan Parcial.

Según lo determinado en el art. 26, la Entidad de Conservación tendrá carácter administrativo y dependerá de la Administración urbanística actuante (el Ayuntamiento de Arona) entendiéndose que su personalidad jurídica se adquirirá a partir del momento de su inscripción, previa su constitución y aprobación de sus Estatutos por el Ayuntamiento de Arona, debiendo inscribirse asimismo el acuerdo aprobatorio de su constitución, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, así como los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad. Por otra parte, la transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a la misma llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad de Conservación a partir del momento de la transmisión de la citada titularidad.

La Entidad de Conservación comenzará a funcionar una vez constituida y siempre que se haya procedido por el Ayuntamiento a suscribir las oportunas actas de cesión de la totalidad de las obras de urbanización.

Teniendo presente que el periodo de conservación de la urbanización debe indicarse de forma expresa (Reglamento de Planeamiento art.46 apdo. b) punto 3º), se establece como duración de las obligaciones de conservación un periodo de cinco años a partir de la inscripción de la Entidad en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Sin perjuicio de que, según el art. 30 del Reglamento de Gestión, la disolución de la Entidad sólo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fué creada y requerido el acuerdo de la Administración urbanística, una vez conste el cumplimiento de las obligaciones pendientes.

De conformidad a lo dispuesto en las condiciones impuestas por el Ayuntamiento en el acto de aprobación inicial del Plan Parcial, en los documentos de compra-venta, el vendedor hará constar que las Licencias de Edificación no se podrán obtener hasta que las parcelas tengan la condición de solar, y se hayan cumplido los requisitos de urbanización y cesión, sin perjuicio de lo dispuesto respecto a la edificación simultánea prevista en el art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

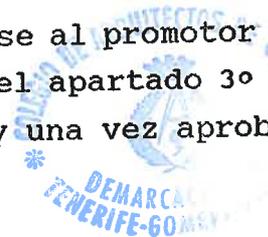
Además, en los documentos de compra-venta, deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación del Plan Parcial y las cláusulas que se refieren a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirientes.

En los actos de enajenación, de darse esta circunstancia en el Plan Parcial EL MOJON, deberán consignarse los compromisos del propietario en orden a la ejecución de la urbanización, en particular los relativos a los plazos previstos en el Plan de Etapas.

En último término, en todo tipo de transmisiones patrimoniales, los compromisos correspondientes a la urbanización los asumirá el adquirente.

1.2.2.4. Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos expuestos anteriores.

Según se exige en el apartado c) del art.46 del Reglamento de Planeamiento, se presentará por parte de los propietarios, garantías por el seis por ciento de las obras que constituyen el Proyecto de Urbanización, según la evaluación efectuada en el Documento nº3 del presente Plan. Dichas garantías podrán ser en metálico, valores públicos o mediante aval bancario y deberán presentarse al promotor por parte del Ayuntamiento, tal y como indica el apartado 3º del art. 139 del Reglamento de Planeamiento, y una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial.



La garantía por importe del 6 por 100 contemplada en el artículo 46 c) del Reglamento de Planeamiento, de un modo expreso responde de los compromisos establecidos en el apartado b) del citado artículo.

Debe entenderse incluido a estos efectos el aval relativo al importe del parque lineal, referido en el epígrafe 1.1.3.7.

Supuesto la conservación de las obras se realice a través de Entidad de Conservación, se tendrá en cuenta que la Junta de Compensación debe realizar la recepción definitiva de las obras de urbanización de la totalidad o de cada unidad funcional directamente utilizable (art. 180.2 del Reglamento de Gestión), y proceder a su cesión a la Administración actuante en un plazo no superior a tres meses (art.180.1), como ya se ha indicado.

La garantía del cumplimiento de los compromisos se devolverá, en todo caso, una vez finalizada la obligación de conservación.

1.2.2.5. Medios económicos

Para la ejecución de las obras de urbanización, los promotores cuentan inicialmente como medio económico fundamental con la propiedad del suelo donde se realizará la urbanización, elemento clave para la consecución de créditos hipotecarios que, junto a los recursos propios y la captación de recursos ajenos por ventas de parcelas que se describe en el ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO- cuya viabilidad se analiza en el Documento nº 4 del presente Plan Parcial- constituyen, sin duda, los suficientes medios económicos para llevar a cabo la consecución de los fines propuestos.

1.2.2.6 Aprovechamiento medio

La determinación del aprovechamiento medio que corresponde al Ayuntamiento, se plasmará en el Proyecto de Compensación expresando su cuantía en metros cuadrados de techo, así como los terrenos de cesión relativos al mismo, sin perjuicio de la facultad

sustitutoria que otorga el artículo 49 del Reglamento de Gestión, remitiendo a dicho Proyecto la posibilidad de utilizar la fórmula prevista en el artículo 125 de la Ley del Suelo (29 del Texto Refundido 1/1992) para las actuaciones sectoriales o cualquier otro tipo de soluciones legales.

El Plan Parcial contempla a estos efectos las manzanas números 4,8 y parte limítrofe necesaria de la 7, con destino a posibles actuaciones de iniciativa pública, de conformidad con la legislación del Turismo de Canarias.

~~SUSTITUIVA~~

COMITÉ DE GESTIÓN

1.2.3 CARACTERISTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA

Los parámetros que definen la red viaria se definen en el plano de planta general y en el plano de secciones tipo. Asimismo, las determinaciones geométricas en alzado se concretan en el plano de alineaciones y rasantes.



Es de resaltar, sin embargo, el carácter singular que se ofrece a la red viaria y por tanto al total de la Urbanización, al crear un conjunto dotacional como elemento estructurante del área central del Plan, bordeado por una instalación de carácter cultural de índole especial y por dos avenidas que cruzan la vía de penetración a Los Cristianos, con una sección que permite la utilización del concepto de rambla adosada al área central, hasta su enlace con Golf Las Américas dando un carácter prioritario al peatón sobre el automovilista, muy en consonancia, por otra parte, con el carácter turístico que se persigue como objeto fundamental en la concepción urbana del planeamiento diseñado para el área de actuación. Como puede observarse, esta decisión de establecer una supremacía del arbolado y la jardinería sobre el asfalto en las vías, es un elemento común que se repite en todas las secciones tipo planeadas.

El suministro de agua durante la ejecución de las obras de urbanización, se hará mediante la Balsa de 20.000 pipas situada en el Norte de la actuación, que recibe agua de los canales superiores. Esta Balsa se adecuará con el debido tratamiento hasta que se construya, en las condiciones que a continuación se indican, el Depósito regulador de la Urbanización señalado en el plano número 1 de Información. Por su parte, la red de abastecimiento, según se aprecia en el esquema de servicios correspondiente, se diseña en malla siguiendo el trazado de las vías rodadas, complementando con ramales las acometidas a puntos singulares. El tipo de tubería a emplear será la de polietileno de alta densidad, si bien se admitirán aquellas otras cuya utilización autorice el Ayuntamiento de Arona.

El Proyecto de Urbanización desarrollará la ejecución de obras complementarias tales como ventosas, válvulas y arquetas, y fijará la posición y tipo de los hidrantes de tal modo que éstos sirvan a los servicios contraincendios.



Resolverá asimismo el Proyecto de Urbanización lo que en relación al suministro del agua al sector, dispone el Plan General.

En cuanto a lo que se refiere a la Red de Saneamiento, ésta, según puede observarse en el esquema de servicios, será separativa con red de residuales y red de pluviales.

La Depuradora prevista anteriormente se sustituye por una Estación de Bombeo situada en el parque lineal, en la cota inferior del sector, incorporándose el agua residual al sistema de depuración comarcal en ejecución.

El agua depurada se destinará prioritariamente al riego de la jardinería de los espacios libres de EL MOJON. Las pluviales verterán directamente al Barranco del Coronel, que forma su cauce natural. Las tuberías serán de hormigón centrifugado con diámetro mínimo de 30 cm. y los detalles de pozos, acometidas, bombeos, impulsión y demás similares, se definirán en el Proyecto de Urbanización.

El esquema eléctrico se puede apreciar igualmente en el plano correspondiente. El suministro se realizará en Alta Tensión, estableciéndose una doble derivación de la subestación de UNELCO de la Camella mediante una línea aérea que alimentará un Centro de Distribución situado en el área inmediata a Los Cristianos, a partir del cual, el trazado de la red será subterráneo y en anillos con lo que se facilitará el suministro en caso de avería. En el Proyecto de Urbanización deberá realizarse

el dimensionado en función de la potencia de cortocircuito, conforme los índices fijados por la Cía Suministradora. La sección se calculará de forma que la caída de tensión sea inferior al 5%. Para alumbrado público el proyecto deberá atenerse a las Instrucciones de Alumbrado Urbano MV. 1.965 y demás disposiciones de los organismos administrativos competentes.



Se entiende que los signos adoptados en los planos de servicios, en particular los relativos a las arquetas y acometidas, son de carácter indicativo.

En lo tocante a la red de telefonía, ésta se indica en el esquema correspondiente y para su cálculo se seguirán las recomendaciones de C.T.N.E., con una dotación mínima de una línea de abonados por cada vivienda y 100 m² de construcción de equipamientos.

Con respecto a la naturaleza del dominio a que corresponden los centros de servicios afectos a la infraestructura de las redes anunciadas en el apartado 2 del art. 53 del Reglamento de Planeamiento y teniendo presentes los esquemas de servicios propuestos, es de señalar que los Depósitos reguladores, la Estación de bombeo y el Centro de distribución se sitúan en parcelas cuyo dominio una vez realizadas la recepción de las redes de infraestructura por el Ayuntamiento, será en todo caso público, como los espacios destinados a tales efectos y contenidos en el ámbito de la actuación, que serán cedidos al Ayuntamiento al realizar el correspondiente Proyecto de Compensación. En su caso, el dominio del espacio por donde atraviesan la tubería de traída de aguas y de impulsión a la depuradora comarcal se determinará como servidumbre de paso, y se formalizará legalmente a requerimiento del Ayuntamiento o durante el mes que señala el Reglamento de Gestión para depositar las garantías exigidas en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento, antes de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En definitiva, por lo tanto, deberán ser objeto de cesión obligatoria y gratuita todos los terrenos previstos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos necesarios (que en general se integran en el sistema viario o de espacios libres), conforme establece el artículo 46-3 a) del Reglamento de Gestión, cuya aprobación por la Administración producirá los efectos contemplados en el 179.1 del Reglamento citado.

Las afecciones que se produjeran con motivo de la previsión de las futuras instalaciones de saneamiento se incluirán dentro del Proyecto de Compensación, así como en lo que se refiere a la utilización prevista del depósito regulador de agua. Es decir, que estas instalaciones como carga, se regularán solidariamente de acuerdo con las reglas del derecho privado.

Las condiciones a tener en cuenta en las redes de infraestructura son las siguientes:

- La ejecución del depósito regulador, de carácter prioritario según el Plan de Etapas y ubicado en zona adecuada a la red municipal general, estará dotado de la correspondiente caseta de llaves y se equipará con filtros apropiados y equipo de cloración completo, y se conectará a la red de telemando y telecontrol municipal.
- La red de agua potable se calculará en función de la población prevista incrementada en un 20 por 100, sobre la base de un caudal de 200 litros/habitante y día, con el fin de computar las puntas de consumo de verano y temporada alta.
- En los edificios se dispondrá de una previsión de servicio de 2,5 atmósferas como mínimo previendo, en su caso, hidrocompresores.
- La red de riego se proyecta independiente de la red de abastecimiento, según se reseña en los planos de ordenación 12 y 13.
- Para incendios y riego se contará con un caudal de 5 litros /segundo, con bocas normalizadas conforme la NBE-CPI-91.
- La red de evacuación de aguas residuales se determinará con base en un caudal calculado en función del agua potable gastada, número de habitantes, ambos incrementados, y unos coeficientes de reducción de agua potable a negra y de transformación del caudal medio en máximo (2,5).
- El cálculo de aguas pluviales podrá realizarse con base en fórmulas empíricas, a falta de datos pluviométricos de la zona.

- El suministro de alta tensión se hará a 22.000 voltios
- La red de baja tensión para el alumbrado se hará a la tensión de 380 voltios entre fases y 220 entre fase y neutro, con una caída de tensión máxima del 15 por 100.
- La red de alumbrado público será a 220 voltios, con caída máxima del 4 por 100.
- Las redes serán subterráneas en todo caso, así como las estaciones transformadoras.



El Proyecto de Urbanización, además de recoger las condiciones que específicamente se señalan en este Plan conservadas del anterior, a las redes de infraestructura, deberá atenerse a la normativa técnica que las regule, en particular las que desarrollen la Ley del Turismo, sobre las determinaciones relativas a redes de alta tensión y centros de transformación, redes de baja tensión, alumbrado público, telefonía, redes de abastecimiento, riego y saneamiento, y contarán, en su caso, con las autorizaciones de pases que puedan afectar a terceras personas, así como las correspondientes a cruces de la autopista TF-1.

En el alumbrado, se utilizarán luminarias catalogadas por el IAC.

Por lo que se refiere al vertido de aguas pluviales al Barranco del Coronel, el Proyecto recogerá los condicionantes técnicos establecidos en el expediente de autorización al Ayuntamiento de la cubrición aguas abajo, a los efectos de tramitar el informe favorable del organismo titular competente.

1.2.4. INFRAESTRUCTURAS BASICAS

1.2.4.1. Descripción de las Infraestructuras Basicas.

La siguiente relación tiene por objeto la descripción detallada de las Infraestructuras Básicas, definidas ya anteriormente, a efectos de su tratamiento diferenciado en el Plan de Etapas, dadas sus características y su importancia en el conjunto de la urbanización:

- Avenida principal de unión del nudo de enlace de la Autopista del Sur con el actual casco urbano de Los Cristianos, incluyendo los correspondientes servicios, aceras, jardinería, etc.
- Depósitos reguladores de agua y canalización de traída hasta la zona de actuación.
- Sistema de saneamiento de aguas residuales.
- Línea aérea de Alta Tensión, desde la sub-estación de Chayofa al Centro de Distribución.
- Centro de Distribución de Alta Tensión.
- Red de Alta Tensión.
- Centros de Transformación para suministros a los propios servicios de las infraestructuras básicas y a la red de alumbrado público.

1.2.4.2. Programa de ejecución

Tal y como ha quedado establecido en este Plan Parcial, su sistema de actuación es el de COMPENSACION, a desarrollar conforme las previsiones del Plan de Etapas.



No obstante, el carácter de la trama urbana hace imprescindible la diferenciación de las obras de urbanización de las Infraestructuras Básicas, que se desglosan en el Estudio Económico-Financiero.



Teniendo presente la ejecución del nudo de La Autopista y la urgencia de que dicha obra se conecte con la Avenida de acceso a Los Cristianos- que sustituirá a la actual carretera- y del hecho derivado de que los servicios que atraviesen dicha Avenida deben realizarse al mismo tiempo, dejando previstas las conexiones que hagan factible la posterior ejecución del resto de la urbanización, las obras de Infraestructuras Básicas deberán realizarse, pues, con carácter prioritario, durante la primera etapa de cuatro años que se prevé en el Plan Parcial.

1.2.4.3. Financiación

Las obras denominadas Infraestructuras Básicas, al igual que la totalidad de las de urbanización, se financiarán de forma alícuota a la participación de los propietarios que establezca el Proyecto de Compensación.





1.2 b) Documentación gráfica





DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

- 1- Fotografías aéreas del Sector y su entorno
- 2- Panorámicas del conjunto
- 3- Aspectos parciales
- 4- Fotografía de la maqueta
- 5- Fotomontajes maqueta / paisaje





1- FOTOGRAFÍAS AERIAS DEL SECTOR Y SU ENTORNO



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MEXICO

Traza de conocimiento mediante...

21 NOV 1985

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MEXICO

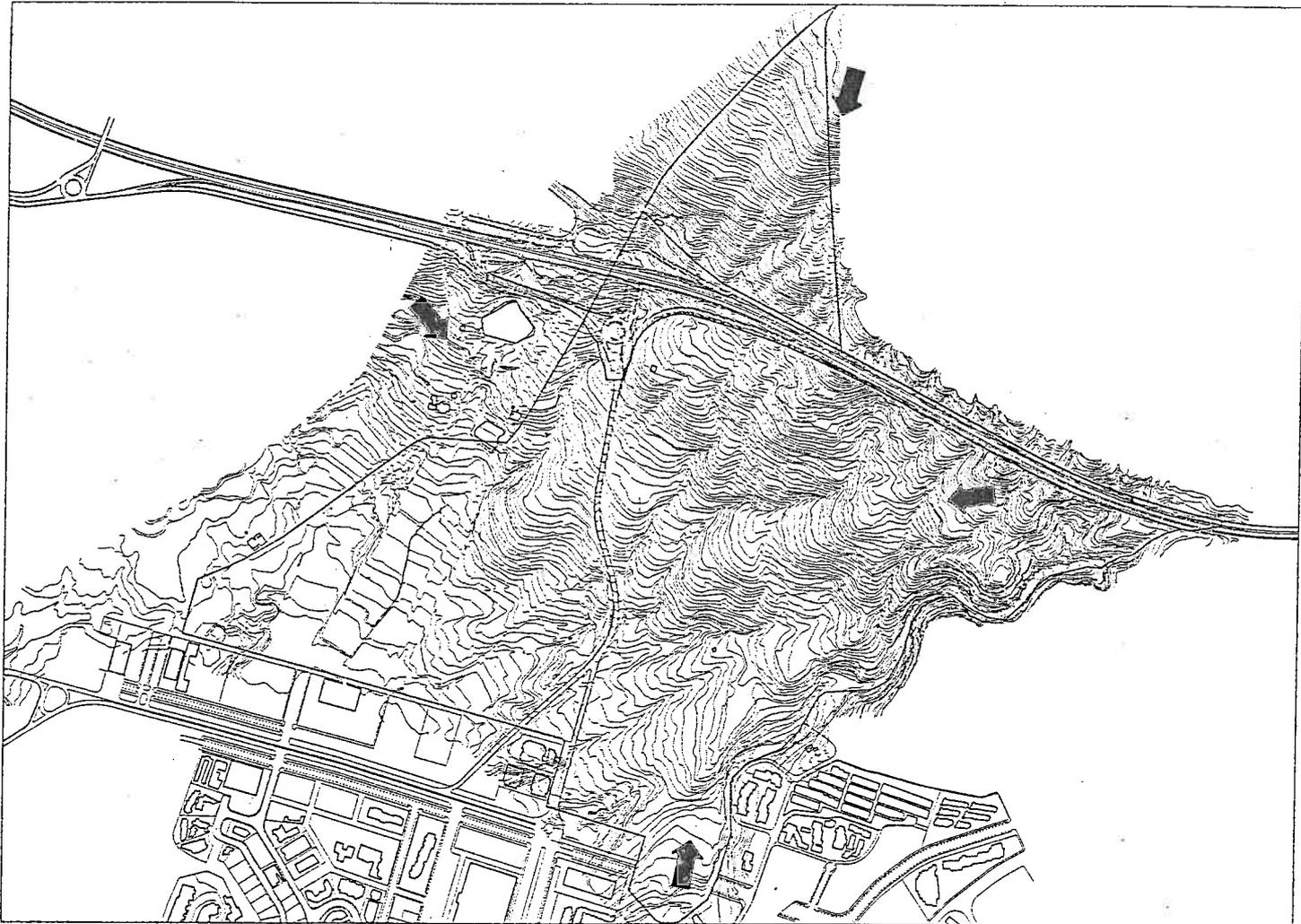




2- PANORAMICAS DE CONJUNTO



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de 27 NOV 1998





ARQUITECTA

87





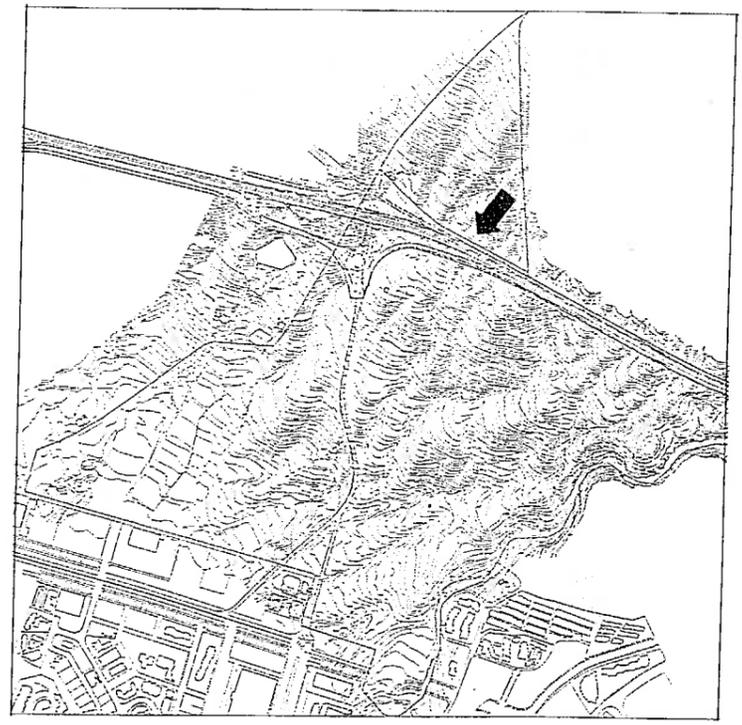
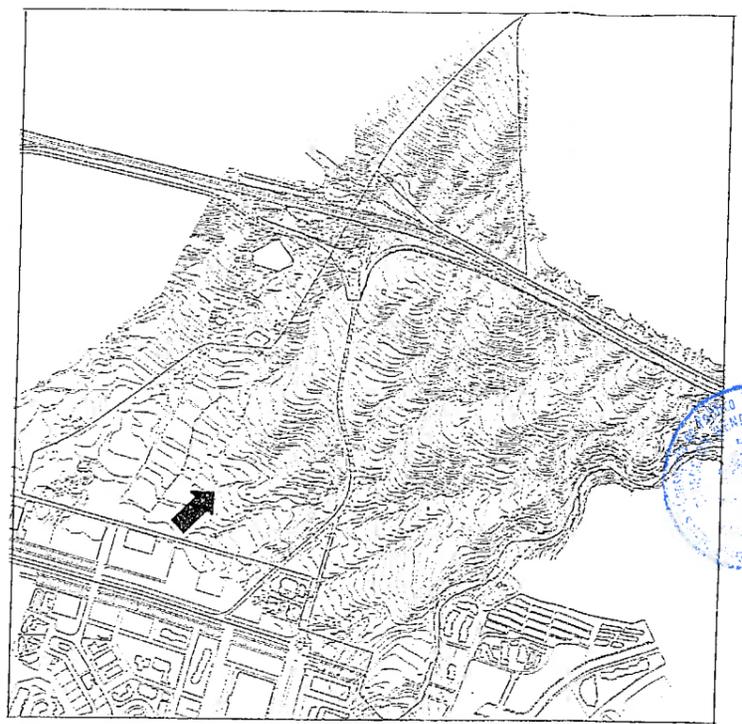
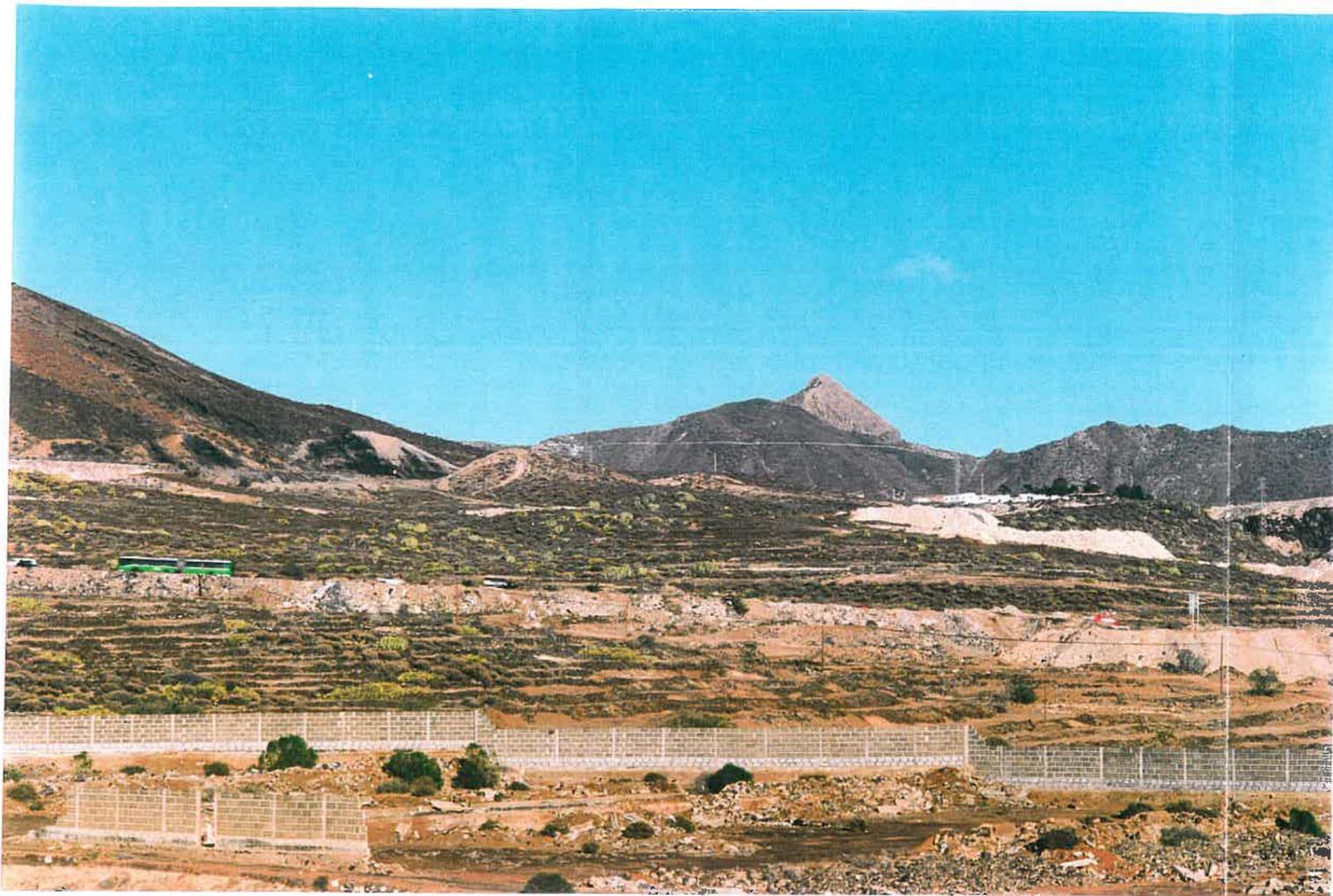


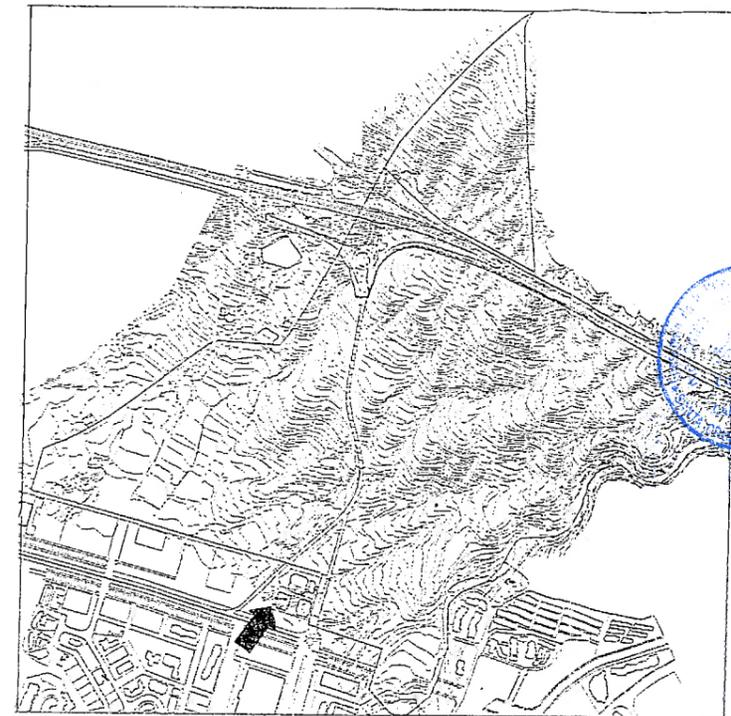
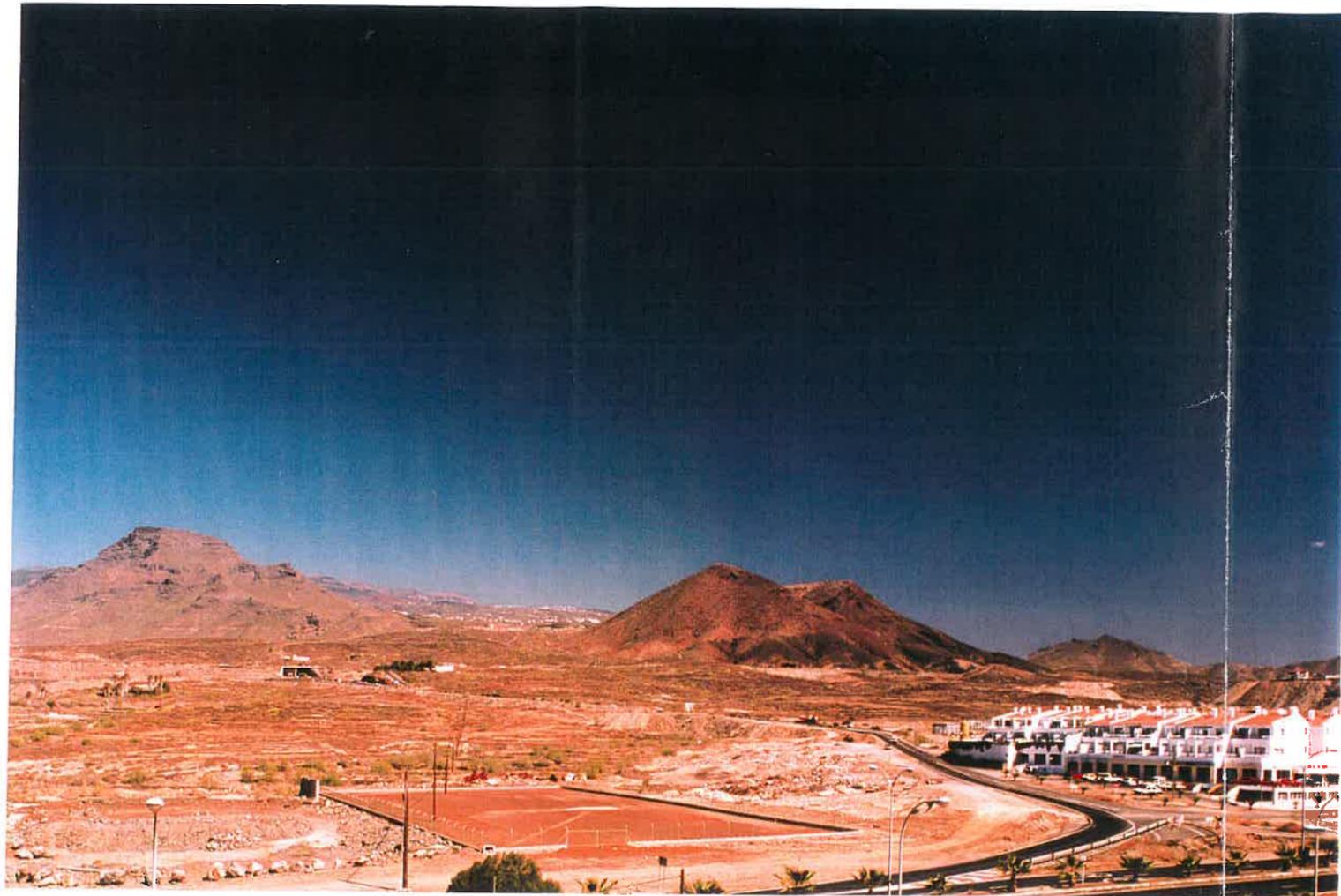


3- ASPECTOS PARCIALES



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de
27 NOV 1996

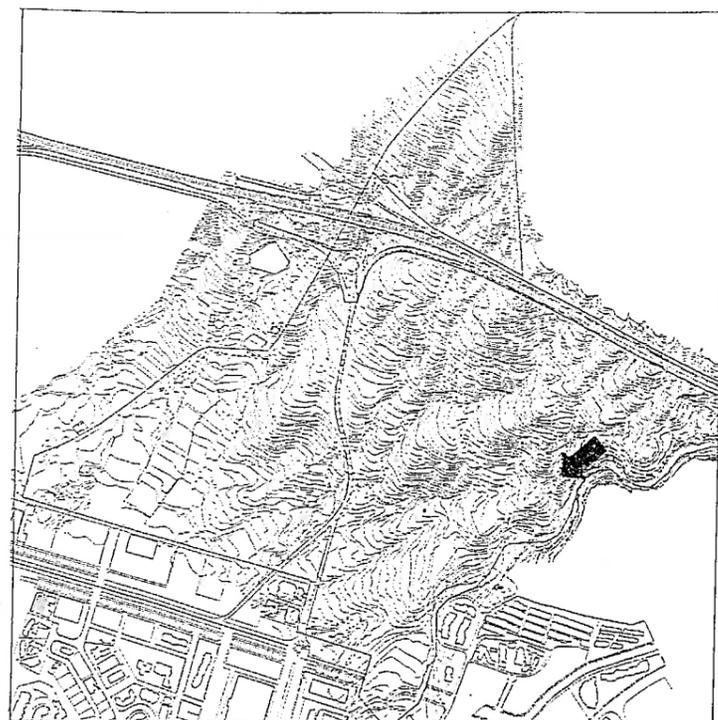




FOLIO N.º 92



Trama de conocimiento mediante
Resolución departamental de 27 NOV 196

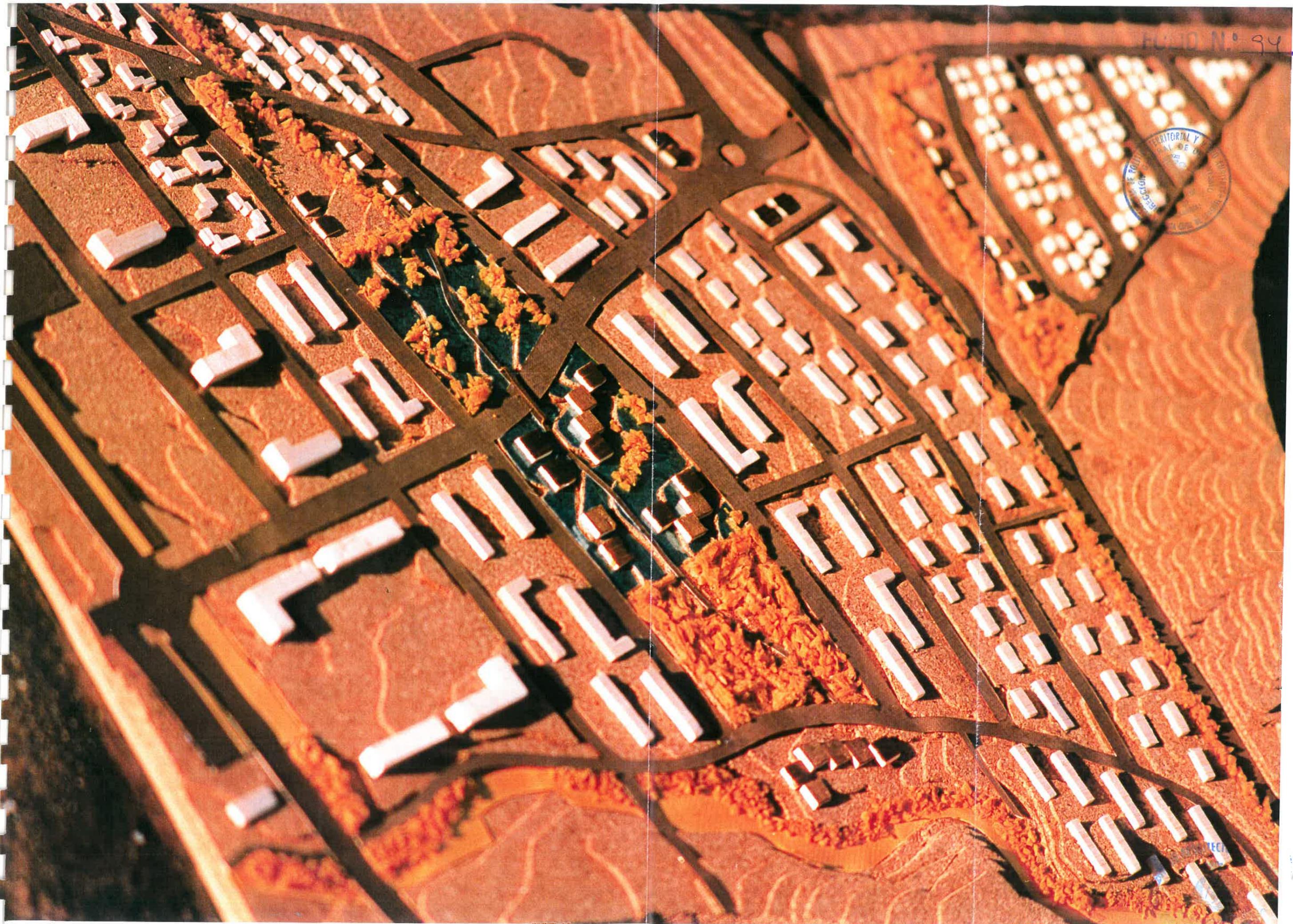


INSTITUTO DE ARQUITECTOS DE LAS ILAS CANARIAS



4- FOTOGRAFIA DE LA MAQUETA

FOUNDED N° 94



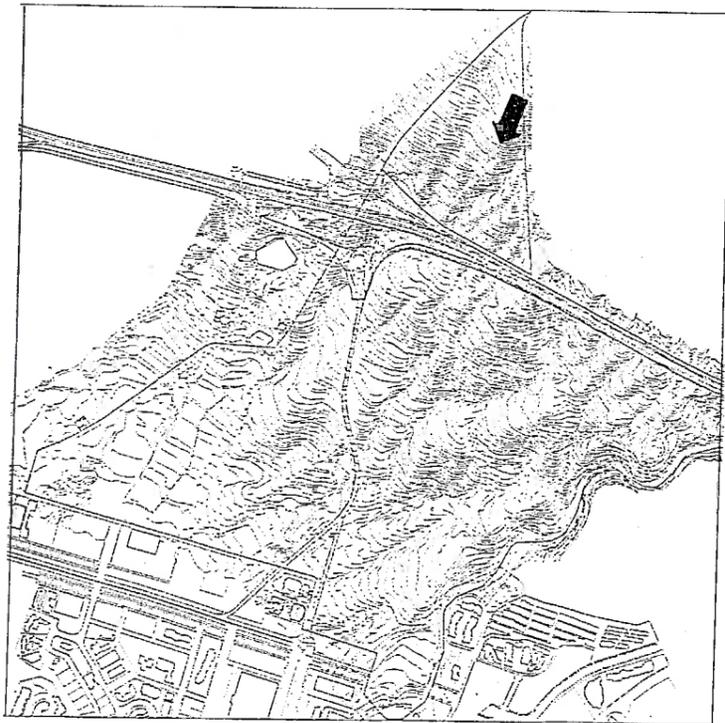
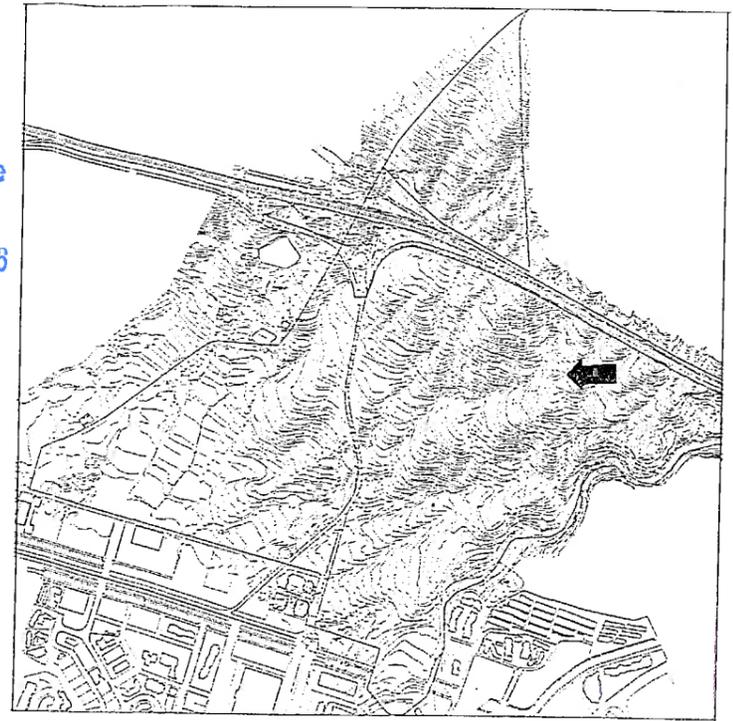


5- FOTOMONTAJES MAQUETA / PAISAJE



Temas de conocimiento mediante
orden departamental de

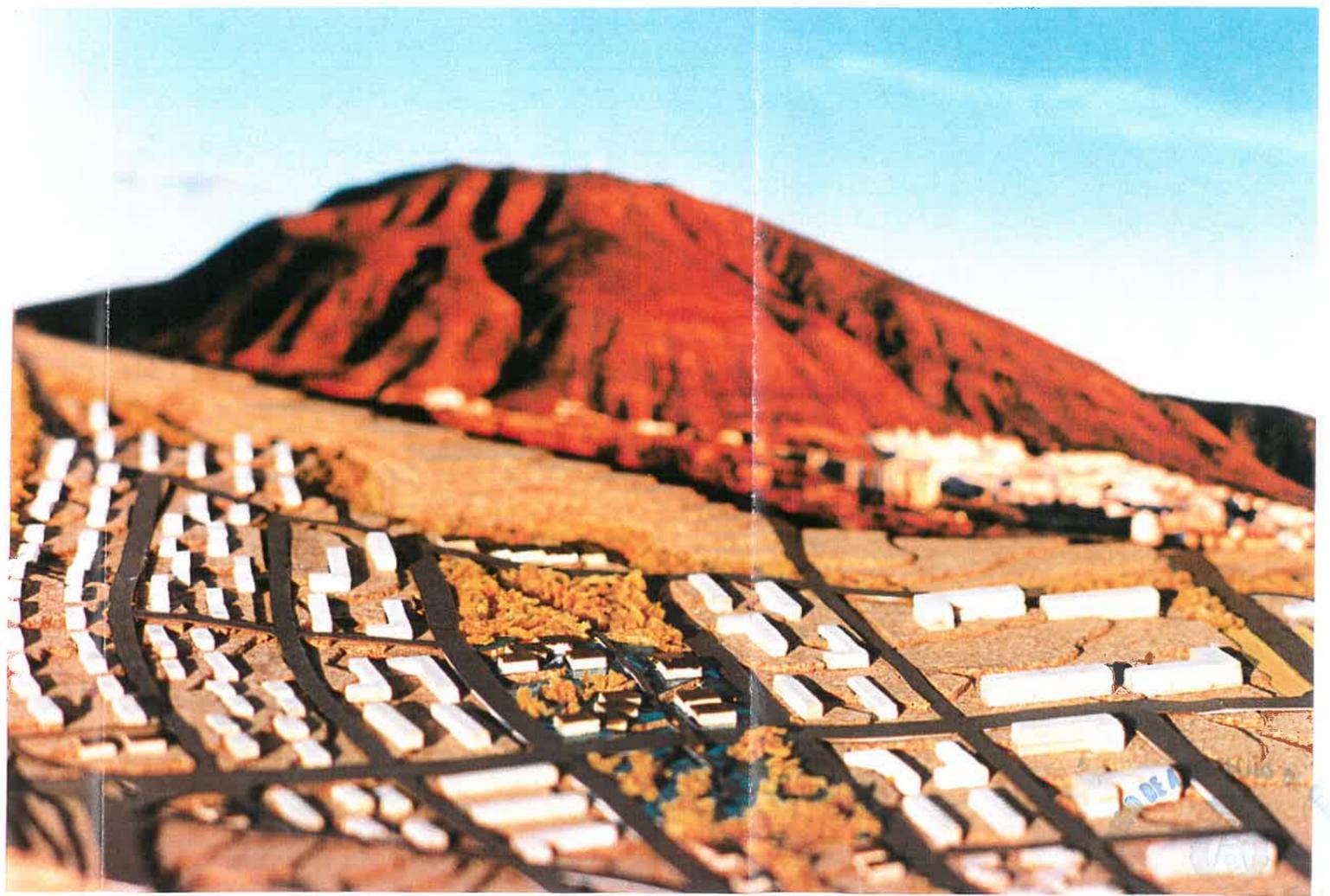
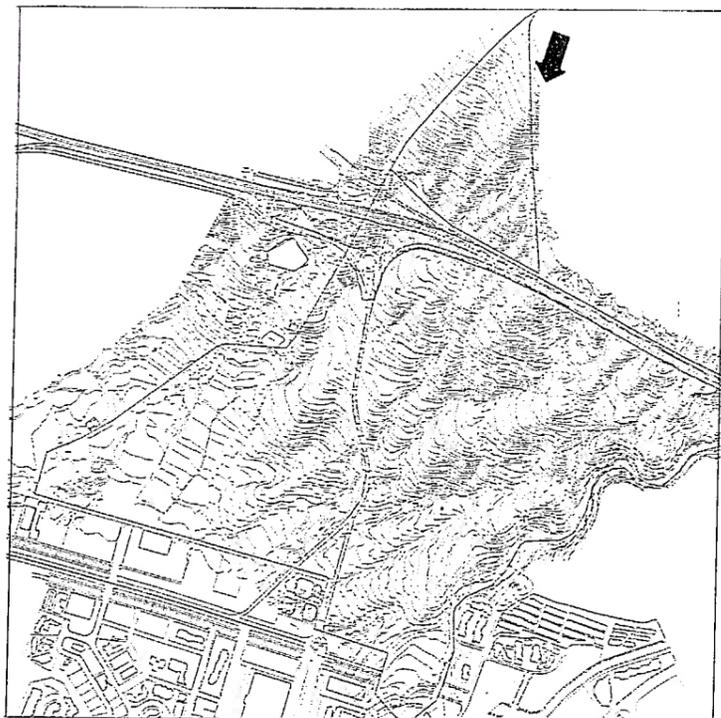
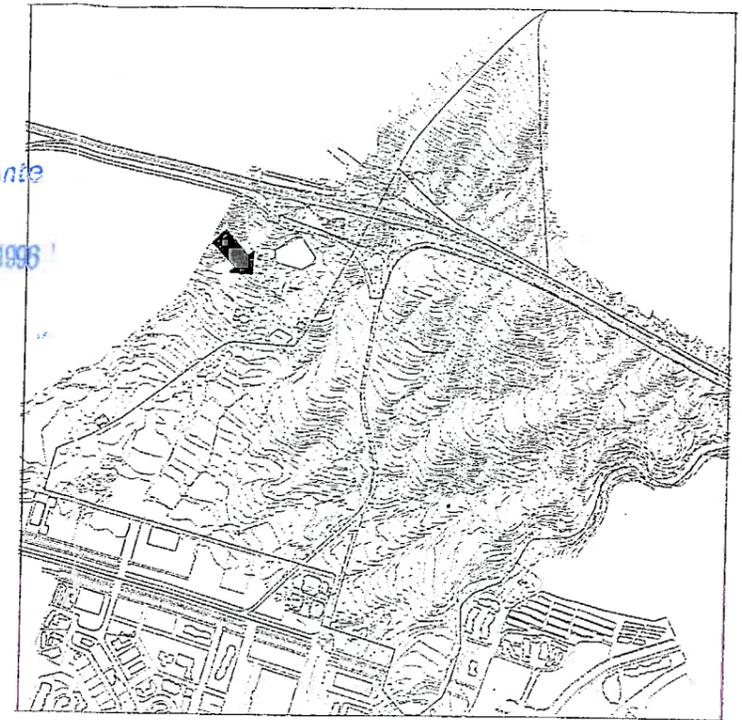
27 NOV 1986





Plan de zonificación mediante
orden departamental de

27 NOV 1996





Tras el conocimiento me
dación departamental de

27 NOV 1998





1.3 C O N T E N I D O A M B I E N T A L

1.3.1 Marco Normativo

EL REGLAMENTO DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, aprobado por Decreto 35/1995, de 24 de febrero, da cumplimiento a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley canaria 11/1990, en cuya virtud, mientras la legislación urbanística no determinara el contenido de las medidas de protección de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales propios del planeamiento general, éste debería someterse a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico, y extiende, además, el contenido ambiental al ámbito del planeamiento de desarrollo, con objeto de detallar, desarrollar y ejecutar las determinaciones que establece para los instrumentos de planeamiento territorial y municipal.



Conforme el artículo 13.2 del REGLAMENTO, los Planes Parciales han de contener entre sus determinaciones, las de contenido ambiental siguientes:



a) MEDIDAS DE ORDENACION previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y en particular:

1. Adaptación de la red de comunicaciones a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno, que se expresa mediante:

1.1 el plano de ordenación número 7, de Alineaciones y Rasantes, donde se aprecia la aproximación y casi coincidencia de cotas entre viario y terreno,

1.2 los planos de referencia ambiental números 4.1 y 4.2, donde se grafían los perfiles más significativos del viario, respecto al terreno, mostrando la adaptación entre ambos,

1.3 los planos de referencia ambiental, num 1.1 y 2, geomorfológicos y geológico del terreno, cuyas características básicas se identifican con la configuración general del relieve, expresada mediante el plano Topográfico número 10 de Información.

2. Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio y, en particular situación de espacios libres y equipamientos, en relación con el viario y peatonal, características topográficas y ambientales, garantizando su accesibilidad e integración urbanística, expresada mediante:

2.1 a) plano de ordenación número 1, Zonificación; ordenanzas particulares y de parcela; acuerdo de la CUMAC de 23 de noviembre de 1993; criterios orientativos expuestos en el epígrafe 1.1.3.6 de la Memoria, así como el cuadro de superficies y aprovechamientos.

2.1 b) plano de ordenación número 2, de Equipo y Espacios Libres, con curvas de nivel, integrando el viario y peatonales.

3. Ordenación de volúmenes de edificación, en relación con el terreno y paisaje; criterios de disposición y orientación; percepción visual desde los puntos de vista frecuentes; vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia el exterior, que se expresa mediante:

- 3.1 plano de ordenación número 4, de Distribución de Volúmenes,
- 3.2 ordenanza particular común número 4.3.2, regulando la disposición y ordenación de los volúmenes,
- 3.3 planos de información 2 y 3, Hipsométrico y de Pendientes del Terreno,
- 3.4 fotografía de la maqueta del Plan,
- 3.5 fotomontajes de la maqueta sobre las fotos de los panoramas exteriores.
- 3.6 plano de referencia ambiental, número 5, de perfiles de la edificación, que permite - junto con la planta de Volúmenes - apreciar las vistas entre éstas y hacia el exterior.



4. Conexión del sector ordenado con el entorno urbano y tratamiento de borde con el suelo rústico, expresada mediante:

- 4.1 plano de información número 9, del Conjunto de los Planes Parciales Golf Las Américas y El Mojon,
- 4.2 plano de información número 7, del Entorno del Plan General.
- 4.3 plano de ordenación núm. 5, Red viaria, donde se resuelve la línea de contacto con la Montaña mediante un peatonal de borde.
- 4.4 plano de referencia ambiental núm. 1.2, de Perfiles de viario, en el que se aprecia el ajuste del peatonal con las entregas de las vías Norte.

5. Características básicas de las infraestructuras del Plan, expresadas mediante: Las características de estas infraestructuras en la Memoria del Plan, epígrafe 1.2.3, así como en la siguiente documentación gráfica:

- 5.1 plano de ordenación número 9, Red de Alta y Baja Tensión,
- 5.2 idem número 10, Red de Alumbrado Público,
- 5.3 idem número 11, Red de Telefonía,
- 5.4 idem número 12, Red de Abastecimiento de Agua,
- 5.5 idem número 13, Red de Riego,
- 5.6 idem número 14, Red de Saneamiento,
- 5.7 idem número 15, Red de Aguas Pluviales,



y plano de referencia ambiental número 6, con el saneamiento comarcal en el entorno del Plan.

6. Criterios sobre tipo y coloración de materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, expresados mediante:

6.1 ANEXO AMBIENTAL 1 , con este título,

6.2 plano número 16 de Ordenación Indicativa de Parques Lineales.

b) MEDIDAS DE PROTECCION del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico existente. No incluidas en el Plan por no existir en el sector este tipo de patrimonio.

c) MEDIDAS MINIMIZADORAS de los efectos ambientales durante la ejecución de la urbanización y edificación y en particular:

1. Movimientos de tierra y reutilización del suelo vegetal, que se expresa mediante:

1.1 ANEXO AMBIENTAL 2, con este título, sobre lugares de extracción y vertido de tierras, y depósito temporal , en su caso,

2. Procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación, expresados mediante:

2.1 Plan de Etapas del Plan Parcial, relativo a la urbanización (Título 2),

2.2 Idem relativo a la edificación,

en los que se minimizan las molestias a la población prevista.

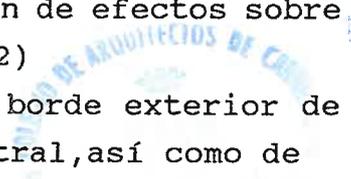
d) MEDIDAS CORRECTORAS, para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio, en particular:

1. Medidas sobre ruidos, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos, expresadas mediante:

1.1 plano de referencia ambiental número 7, del Camellón de Protección del ruido y polución procedente de la Autopista,

1.2 ordenanzas particulares sobre protección de efectos sobre el medio (ordenanza particular común 4.3.2.2)

1.3 disposición de los paseos-rambla en el borde exterior de las vías que limitan la isla dotacional central, así como de



las franjas ajardinadas dispuestas en la vía sistema general, unido al mayor ancho del anden central.



e) CONDICIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO DE URBANIZACION, expresadas mediante:

1.1 el ANEXO AMBIENTAL 3 , con este título.

f) PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS DE CONTENIDO AMBIENTAL, con valoración económica, forma de gestión y plan de seguimiento, expresado en,

1.1 ANEXO AMBIENTAL 4 , con este título.



1.3.3 Documentación

Regulada en el artículo 14 del REGLAMENTO.

3. Memoria, que se referirá a los siguientes extremos:

3.a) JUSTIFICACION DEL CONTENIDO AMBIENTAL DEL PLAN, expresada mediante este título de Contenido Ambiental.

3.b) INFORMACION URBANISTICA, expresada con carácter general en el ANEXO AMBIENTAL 5 y específicamente con el siguiente contenido:

1. Delimitación espacial de las variables ambientales significativas, expresada mediante:

1.1 Determinaciones a) 1.3 del Capítulo anterior (planos topográfico, geomorfológicos y geológico),

1.2 fotografías del terreno desde los puntos de vista básicos.

2. Elementos naturales y culturales protegidos o merecedores de protección, a cuya no existencia en el ámbito del Plan hace referencia la Determinación b) del capítulo anterior.

3. Impactos ambientales preexistentes (Autopista y paisaje urbano de Los Cristianos) en relación con

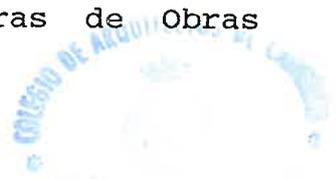
3.1 Determinación a) 4.2 (plano del Entorno del Plan General),

3.2 fotografías aéreas del terreno,

3. c) DIAGNOSTICO AMBIENTAL del sector, con la problemática preexistente y limitaciones de uso (no existiendo áreas o elementos de valor natural o cultural que deban ser protegidos), en relación con la Determinación a) 4.2 antes citada y expresado mediante:

1.1 plano de referencia ambiental número 3 , donde se grafían los impactos ambientales preexistentes.

1.2 plano de ordenación número 1, de Zonificación, y Ordenanzas particulares 4.2.4 y 4.2.5, donde se consignan las distancias de la edificación a las carreteras de Obras Públicas.



3. d) PROTECCION Y MEJORA DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL, no procedentes por su inexistencia en el sector (epígrafe b) 2 de este capítulo) y carencia de determinaciones al respecto en el Plan General.

3. e) EVALUACION AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN, comprendiendo:

1. Identificación de los parámetros ambientales y procesos, que podrán ser afectados o inducidos, respectivamente, expresada mediante:

1.1 ANEXO AMBIENTAL 6, con este título.

2. Caracterización de los efectos ambientales -causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado - expresada mediante:

2.1 ANEXO AMBIENTAL 7, con este título.

3. Alternativas contempladas y justificación de la solución adoptada, improcedente en tanto este Plan se atiene estrictamente a una relación exhaustiva de determinaciones fijadas con todo detalle en el acuerdo de la CUMAC de noviembre de 1993, cuya justificación se contiene en este título de CONTENIDO AMBIENTAL. No obstante, se incluyen como expresiones gráficas elementales:

3.1 plano de referencia ambiental número 8, de la solución definitivamente adoptada,

3.2 plano número 9, de la solución previa al informe de Carreteras de 31 de marzo de 1955,

3.3 plano número 10, de la alternativa contenida en el Plan Parcial anteriormente tramitado y que fué aprobado definitivamente por la CUMAC.

En el análisis comparativo de estas alternativas destaca la creación del area dotacional central de la solución adoptada, orientada hacia la potenciación de la estructura de ocio, con enlaces peatonales a las zonas de alojamiento y restantes zonas de equipamiento, suprimiendo las interferencias de la vía central de tráfico con las zonas comerciales dispuestas en la alternativa anterior, así como el incremento de la relación m² solar/cama a la cuantía recientemente establecida en la Ley de Turismo; y la mayor amplitud de la red viaria en sus funciones de enlace entre la

Autopista y el Puerto y zonas urbanas de Los Cristianos y Las Américas, en lo que se refiere a la alternativa previa al informe de Carreteras.

4. Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias, contenidas en el Plan o remitidas a sus instrumentos de desarrollo (no existentes en el planeamiento general), expresada mediante

4.1 ANEXO AMBIENTAL 8 , con este título.

5. Recursos naturales cuya eliminación o utilización se considera necesaria, expresado mediante:

5.1 Epígrafe 1.2.3 de la Memoria, sobre cantidad de agua necesaria, procedencia e instalaciones previstas, así como sobre su depuración y reutilización.

4. Planos de información, figurando los que hacen referencia a:

a) Definición gráfica de los aspectos reseñados en el apartado 3 b) 1 de este Capítulo (Delimitación espacial de las variables ambientales);

b) Expresión gráfica del diagnóstico ambiental (apartado 3 c) 1.1 de este Capítulo);

c) Definición sintética de las alternativas (apartado 3 e) 3.1 y 3.2 de este Capítulo.

5. Planos de ordenación, redactados con el nivel de concreción preciso para proporcionar una imagen morfológica acabada, incluyendo:

a) Documentación gráfica necesaria para su mejor comprensión,

b) Documentos gráficos en que se analiza el impacto paisajístico de la actuación, mediante medios de representación de las situaciones actual y prevista y su contraste con el tejido urbano adyacente, referidos en las Determinaciones del apartado

a) 3 del Capítulo anterior y 3.b) 1 y 2 de este Capítulo.

6. **Ordenanzas**, reflejando las determinaciones establecidas en el artículo 13 que tuvieran carácter normativo, referidas en los apartados 3 a) 3.2 y 3 d) 1.2 del Capítulo anterior.
7. **Plan de Etapas**, incorporando el programa de actuaciones con contenido ambiental, forma de gestión y parámetros objeto de control, según Determinaciones del apartado c) 2 y ANEXO AMBIENTAL del propio Plan de Etapas con este título.
8. **Estudio Económico-financiero**, incluyendo la evaluación económica de la implantación y gestión de las medidas ambientales programadas, recogida en el ANEXO AMBIENTAL del Estudio Económico-financiero con este título.





1.3 b) Planos de referencia ambiental



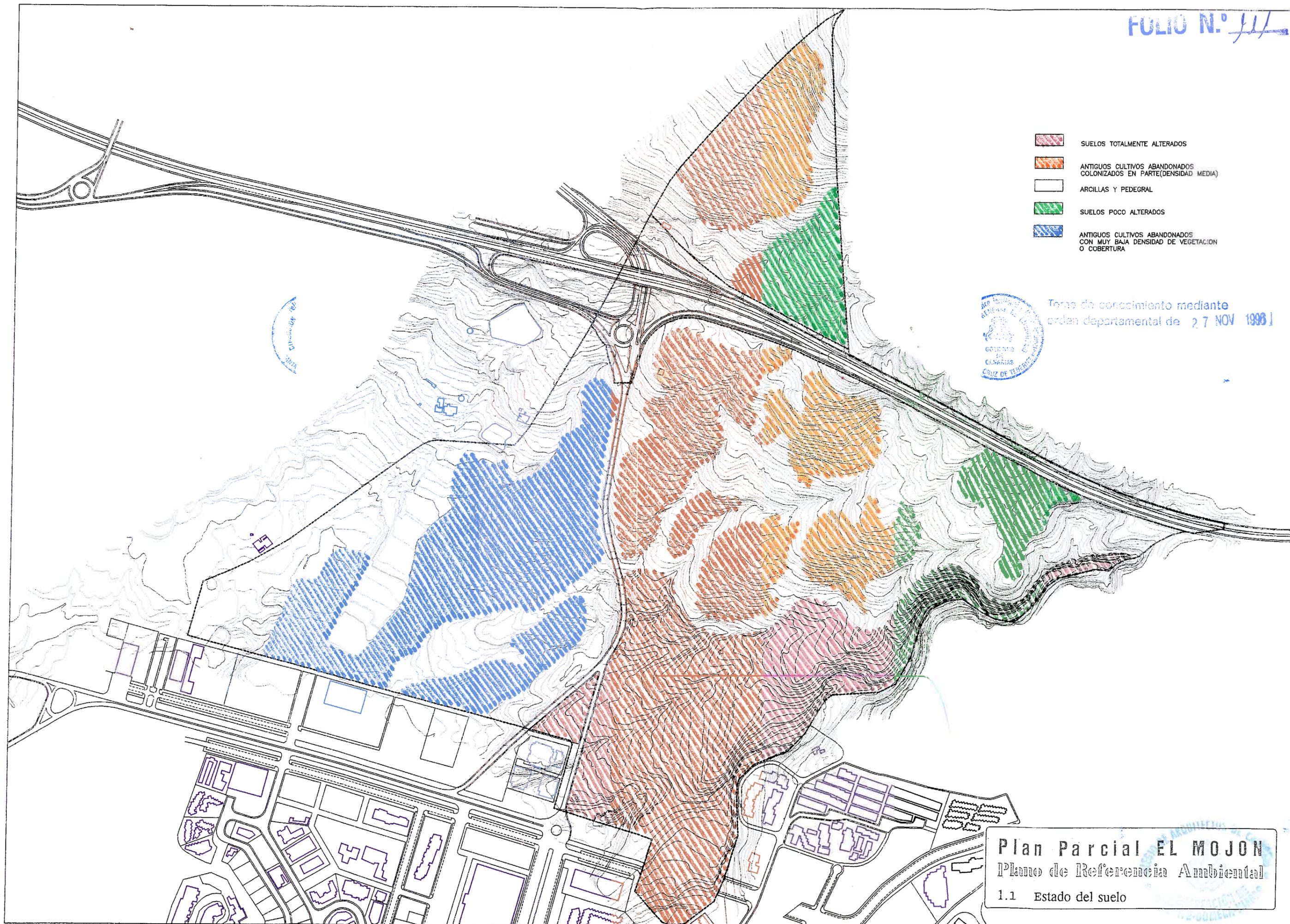
PLANOS DE REFERENCIA AMBIENTAL

- 1 - Geomorfológicos
 - 1.1 Estado del suelo
 - 1.2 Flora
 - 1.3 Fauna
 - 1.4 Carreteras
 - 1.5 Edificaciones

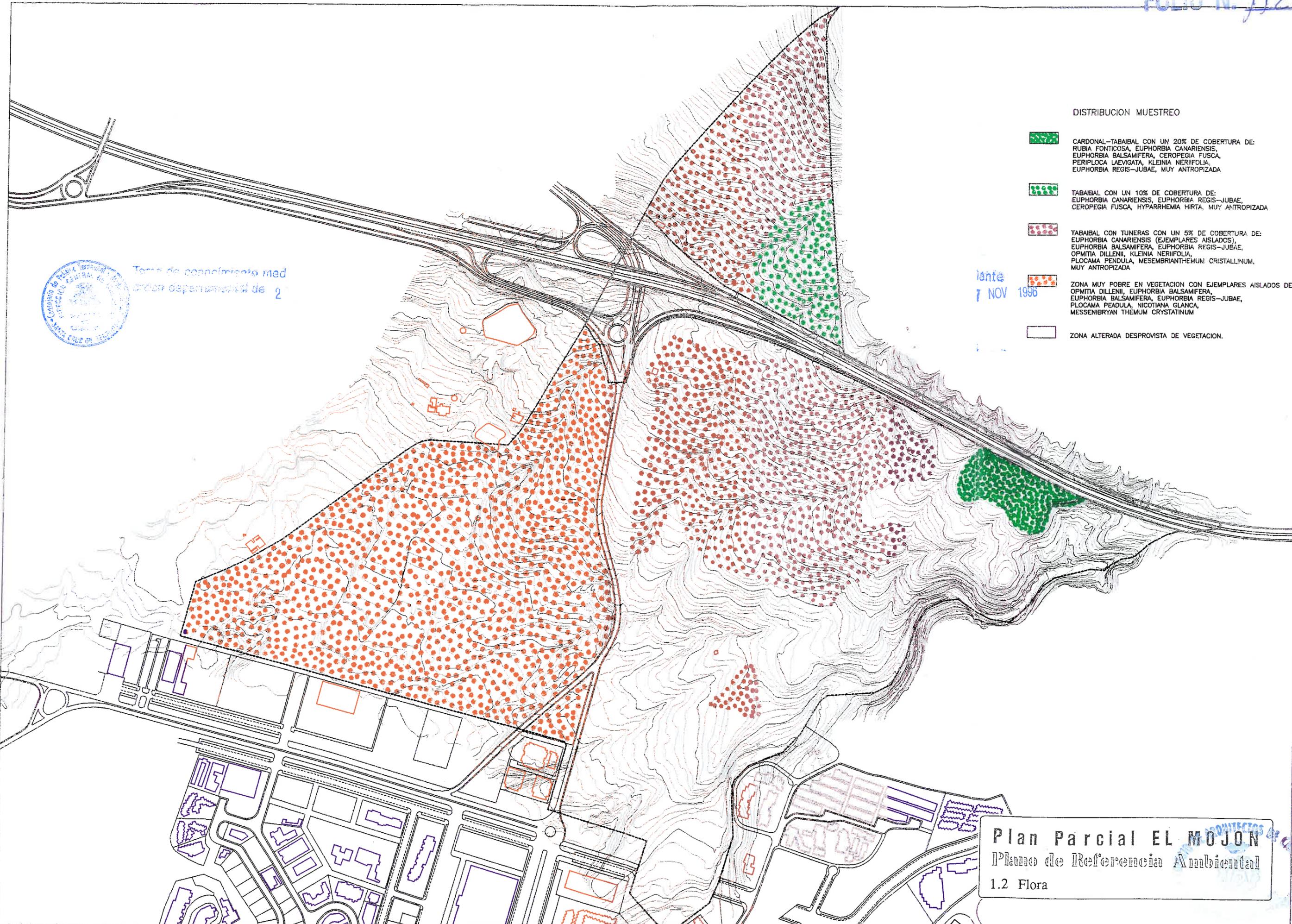
- 2 - Geológico
- 3 - Diagnóstico ambiental
- 4.1- Perfiles de viario
- 4.2- Perfiles de viario
- 5 - Perfiles de la edificación
- 6 - Saneamiento comarcal
- 7 - Camellón Autopista
- 8 - Solución adoptada
- 9 - Solución previa informe Carreteras
- 10 - Alternativa anterior

-  SUELOS TOTALMENTE ALTERADOS
-  ANTIGUOS CULTIVOS ABANDONADOS COLONIZADOS EN PARTE (DENSIDAD MEDIA)
-  ARCILLAS Y PEDEGRAL
-  SUELOS POCO ALTERADOS
-  ANTIGUOS CULTIVOS ABANDONADOS CON MUY BAJA DENSIDAD DE VEGETACION O COBERTURA

Tomas de conocimiento mediante orden departamental de 27 NOV 1996



Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
1.1 Estado del suelo



Tema de conocimiento med
orden departamental de 2

ante
7 NOV 1998

DISTRIBUCION MUESTREO

- 
 CARDONAL-TABAIBAL CON UN 20% DE COBERTURA DE:
 RUBIA FONTICOSA, EUPHORBIA CANARIENSIS,
 EUPHORBIA BALSAMIFERA, CEROPEGIA FUSCA,
 PERIPLACA LAEVIGATA, KLEINIA NERIIFOLIA,
 EUPHORBIA REGIS-JUBAE, MUY ANTROPORIZADA
- 
 TABAIBAL CON UN 10% DE COBERTURA DE:
 EUPHORBIA CANARIENSIS, EUPHORBIA REGIS-JUBAE,
 CEROPEGIA FUSCA, HYPARRHEMIA HIRTA, MUY ANTROPORIZADA
- 
 TABAIBAL CON TUNERAS CON UN 5% DE COBERTURA DE:
 EUPHORBIA CANARIENSIS (EJEMPLARES AISLADOS),
 EUPHORBIA BALSAMIFERA, EUPHORBIA REGIS-JUBAE,
 OPUNTIA DILLENII, KLEINIA NERIIFOLIA,
 PLOCAMA PENDULA, MESEMBRIANTHEMUM CRISTALLINUM,
 MUY ANTROPORIZADA
- 
 ZONA MUY POBRE EN VEGETACION CON EJEMPLARES AISLADOS DE:
 OPUNTIA DILLENII, EUPHORBIA BALSAMIFERA,
 EUPHORBIA BALSAMIFERA, EUPHORBIA REGIS-JUBAE,
 PLOCAMA PEADULA, NICOTIANA GLANCA,
 MESSEMBRYAN THEMUM CRISTATINUM
- 
 ZONA ALTERADA DESPROVISTA DE VEGETACION.

Plan Parcial EL MOJON
 Plano de Referencia Ambiental
 1.2 Flora

DISTRIBUCION MUESTREO

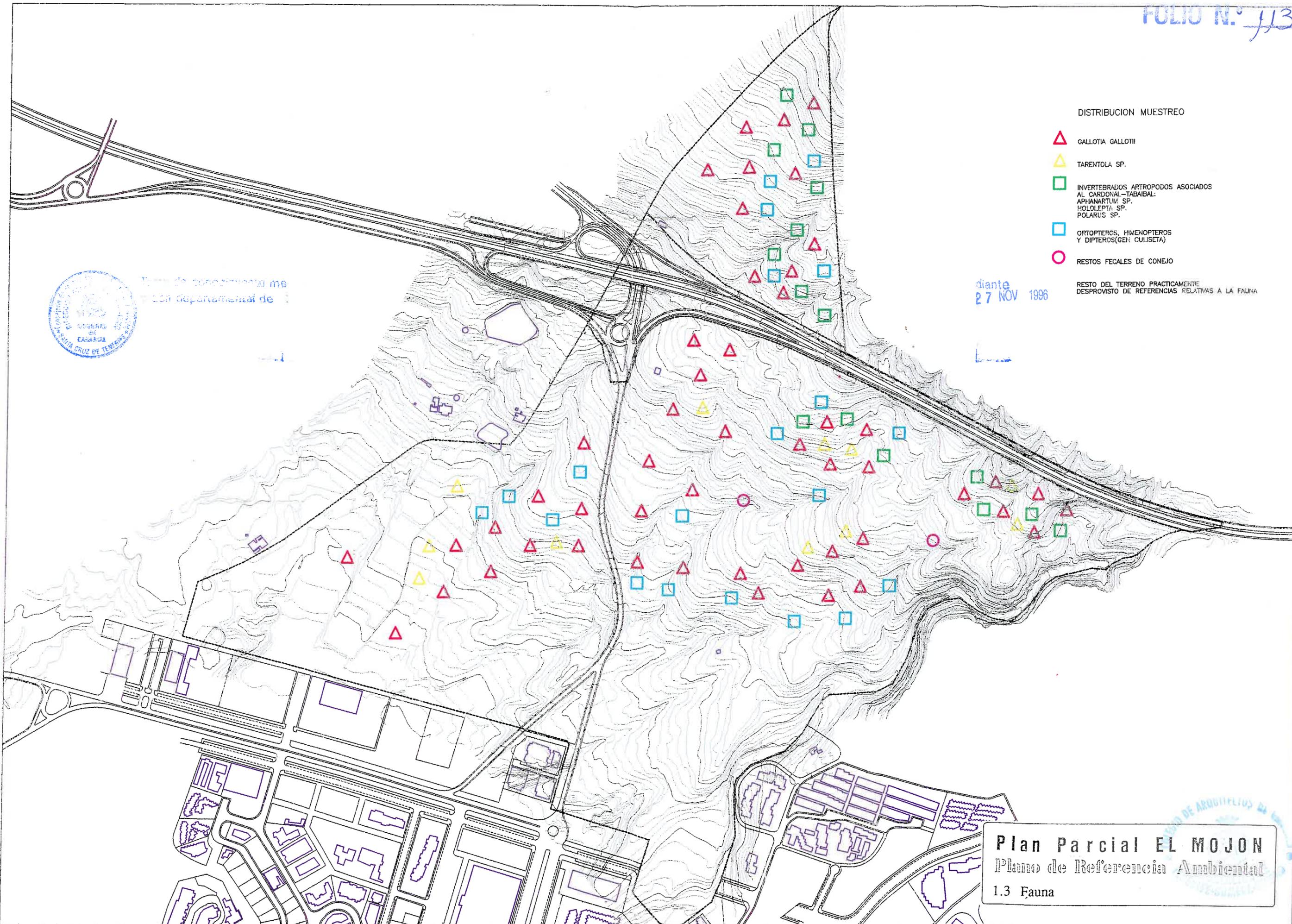
- △ GALLOTIA GALLOTII
- △ TARENTOLA SP.
- INVERTEBRADOS ARTROPODOS ASOCIADOS AL CARDONAL-TABAIBAL: APHANARTUM SP. HOLOLEPTA SP. POLARUS SP.
- ORTOPTEROS, HIMENOPTEROS Y DIPTEROS(GEN. CULISETA)
- RESTOS FECALES DE CONEJO

RESTO DEL TERRENO PRACTICAMENTE DESPROVISTO DE REFERENCIAS RELATIVAS A LA FAUNA

diante 27 NOV 1996



Comité de Planeación y me
ción departamental de



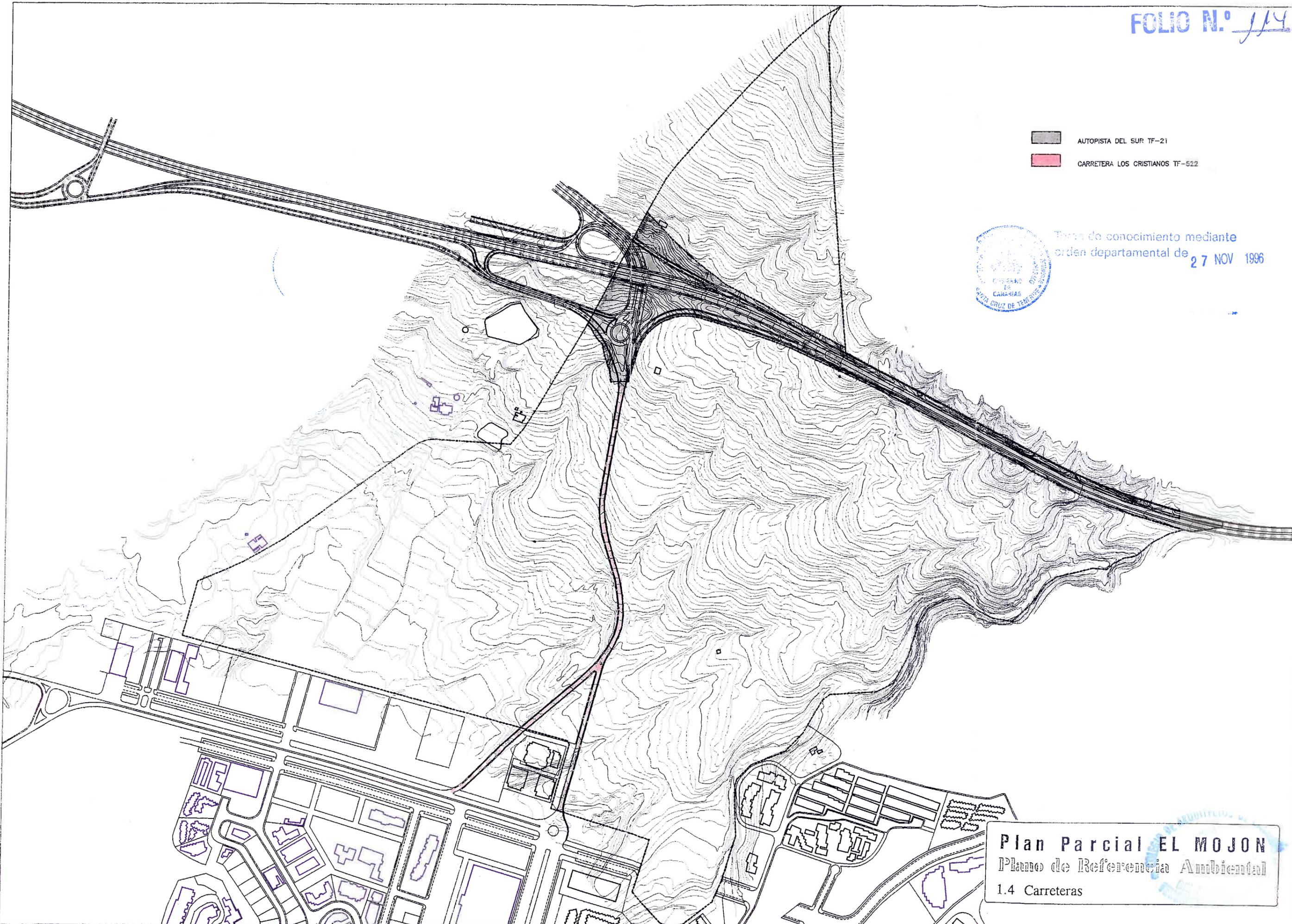
Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
1.3 Fauna



-  AUTOPISTA DEL SUR TF-21
-  CARRETERA LOS CRISTIANOS TF-522



Tiempo de conocimiento mediante
orden departamental de 27 NOV 1996

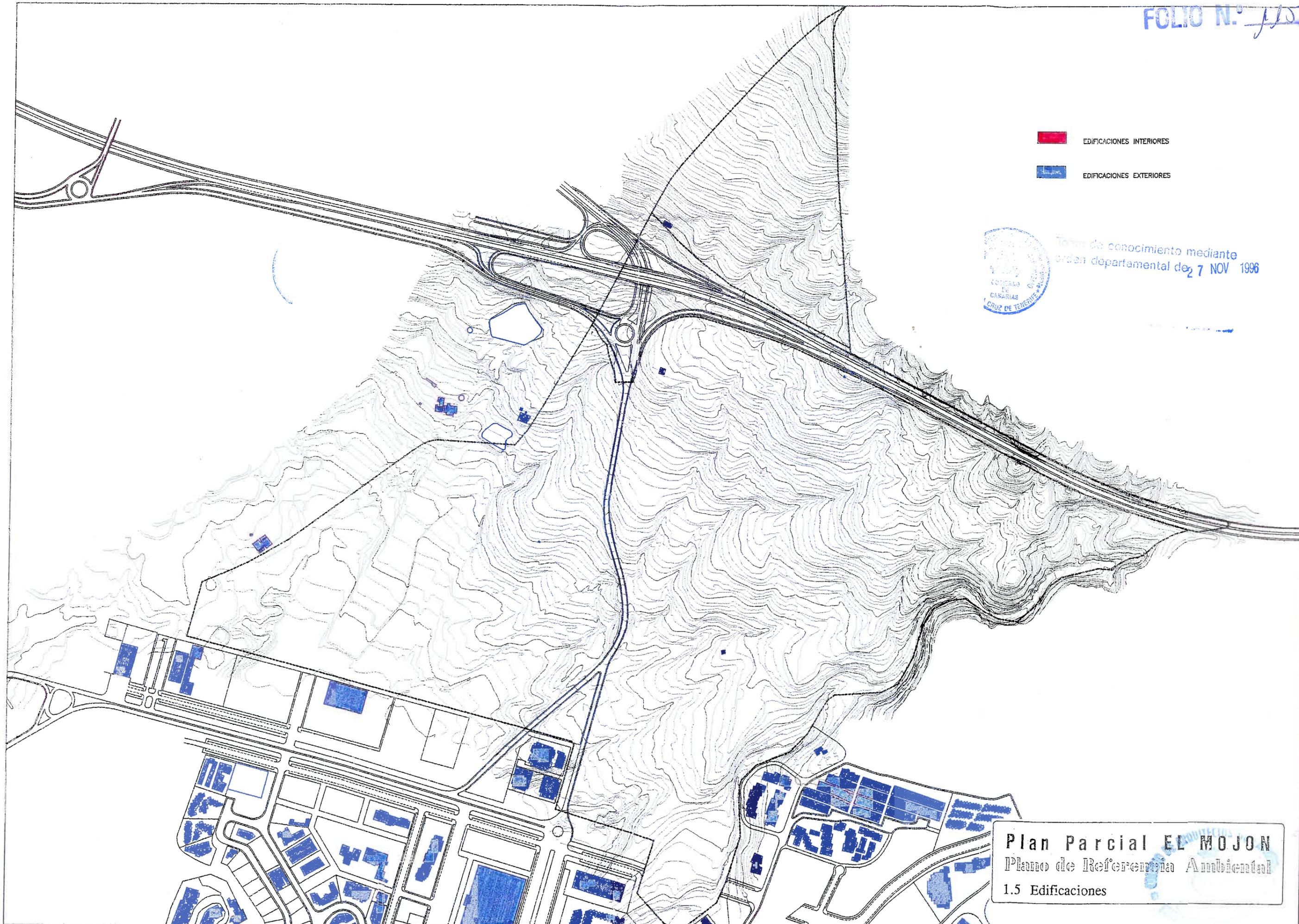


Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
1.4 Carreteras

- EDIFICACIONES INTERIORES
- EDIFICACIONES EXTERIORES



Tramo de conocimiento mediante
orden departamental de 7 NOV 1996

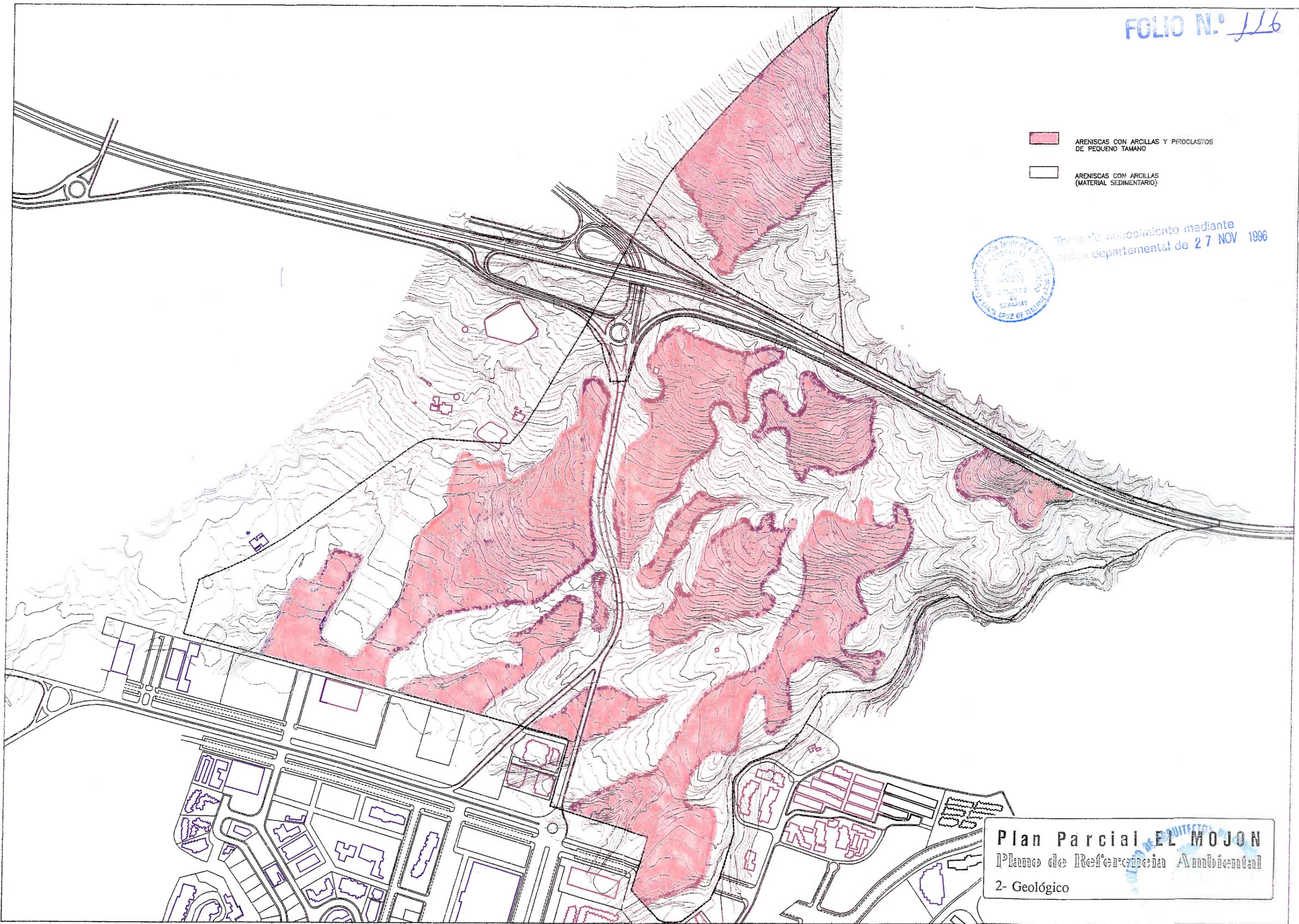


Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
1.5 Edificaciones

-  ARENISCAS CON ARCILLAS Y PIRROCLASTOS DE PEQUEÑO TAMAÑO
-  ARENISCAS CON ARCILLAS (MATERIAL SEDIMENTARIO)



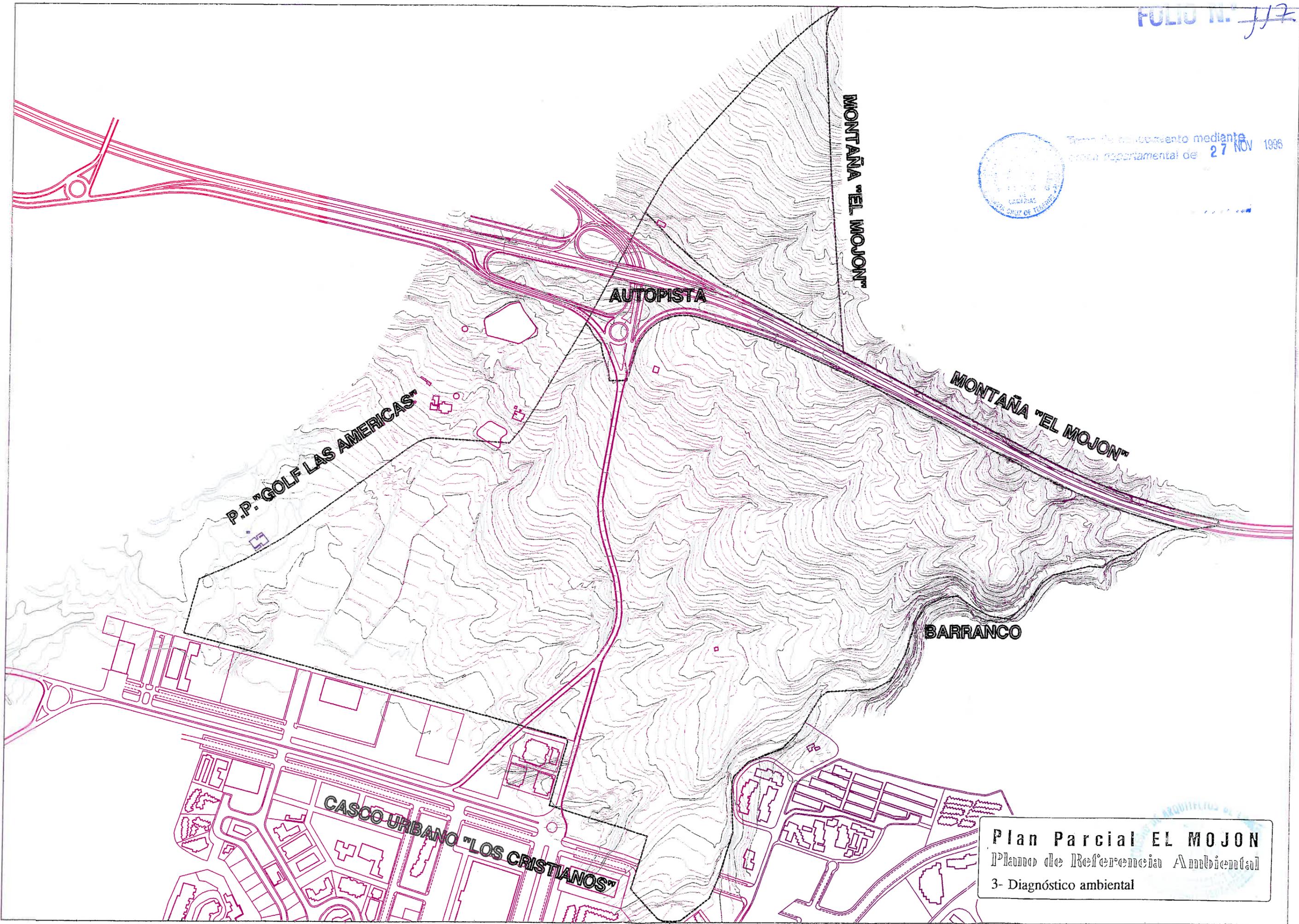
Tramo de aprobación mediante resolución departamental de 27 NOV 1996



Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
2- Geológico



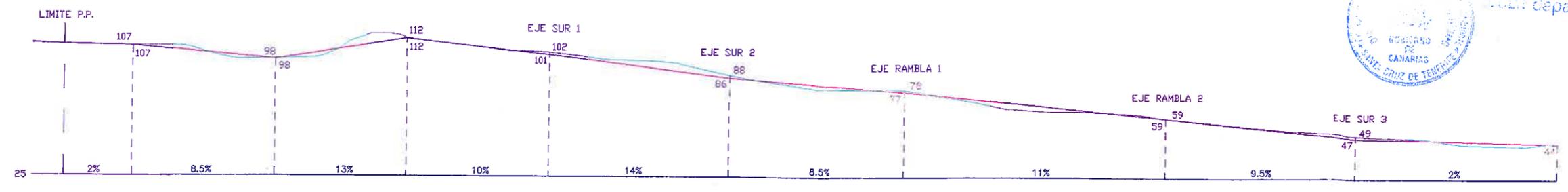
Tramite de conocimiento mediante
resolución departamental de 27 NOV 1996



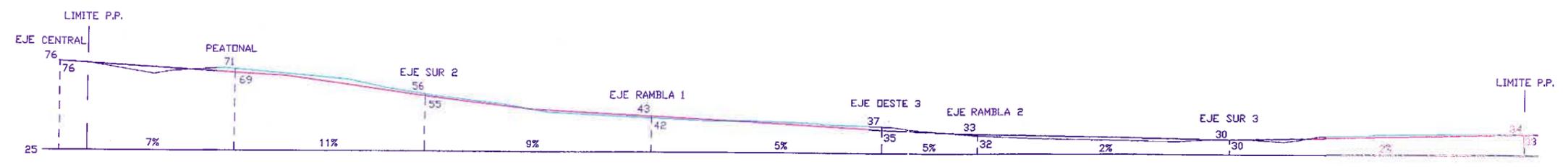
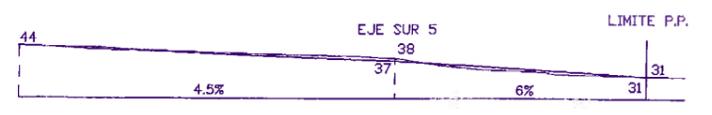
Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
3- Diagnóstico ambiental



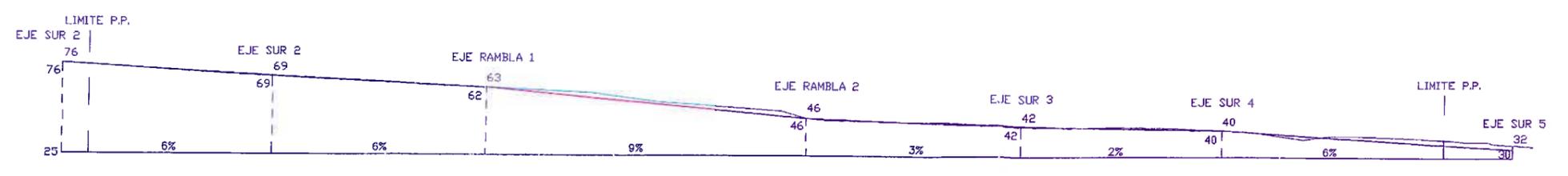
Procedimiento mediante
Resolución departamental de 27 NOV 1990



PERFIL LONGITUDINAL VIA ESTE



PERFIL LONGITUDINAL VIA OESTE 1

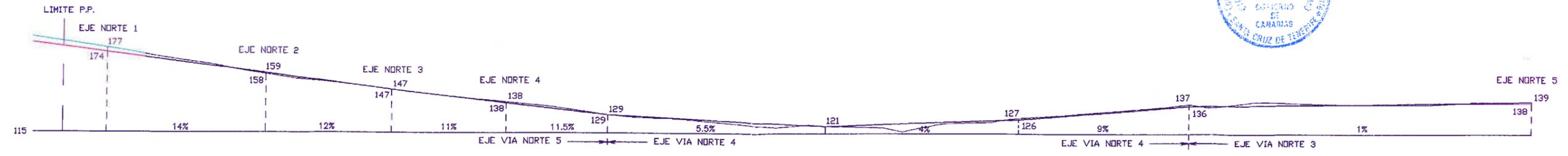


PERFIL LONGITUDINAL VIA CENTRAL

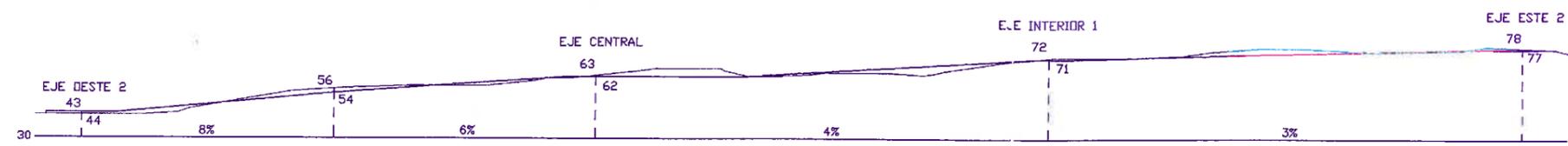
Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
4.1 Perfiles de viario



Nota de conocimiento mediante
orden departamental de 27 NOV 1996



PERFIL LONGITUDINAL VIA NORTE 5, VIA NORTE 4 Y VIA NORTE 3



PERFIL LONGITUDINAL VIA RAMBLA 1

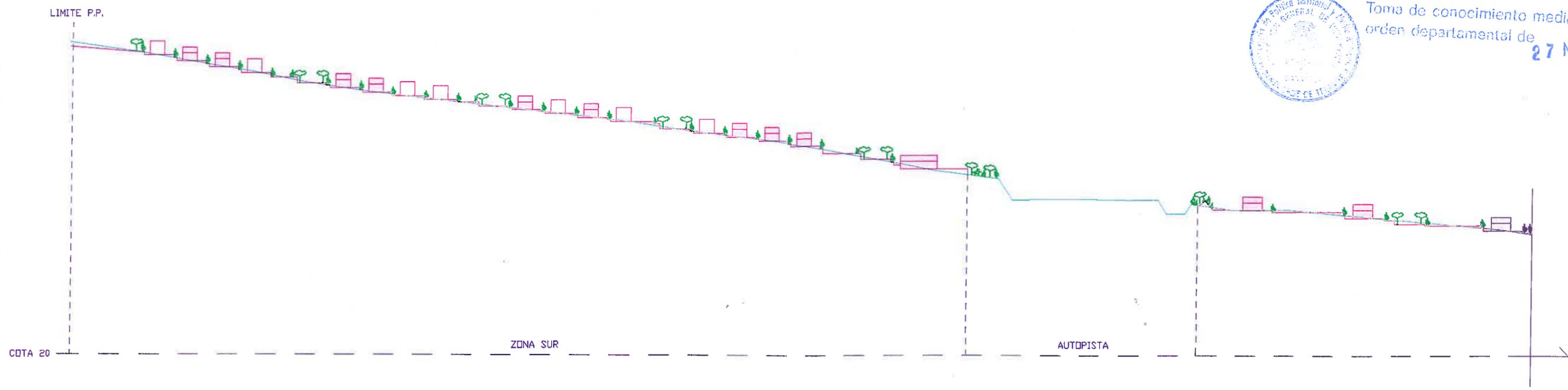


PERFIL LONGITUDINAL VIA RAMBLA 2

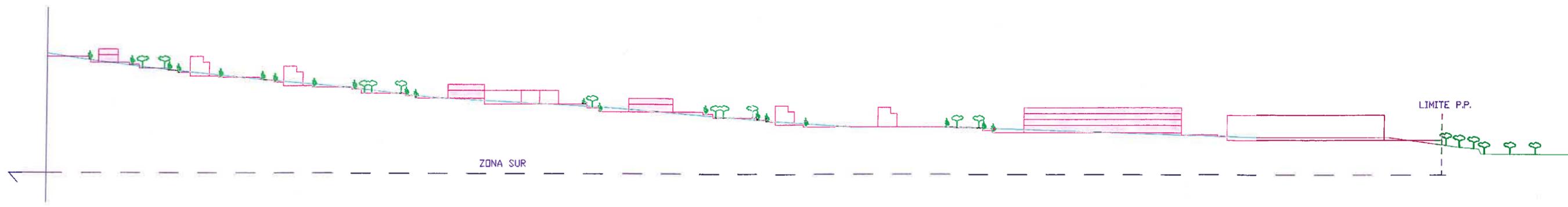
Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Anual
4.2 Perfiles de viario



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de
27 NOV 1996



PERFIL LONGITUDINAL VISTAS

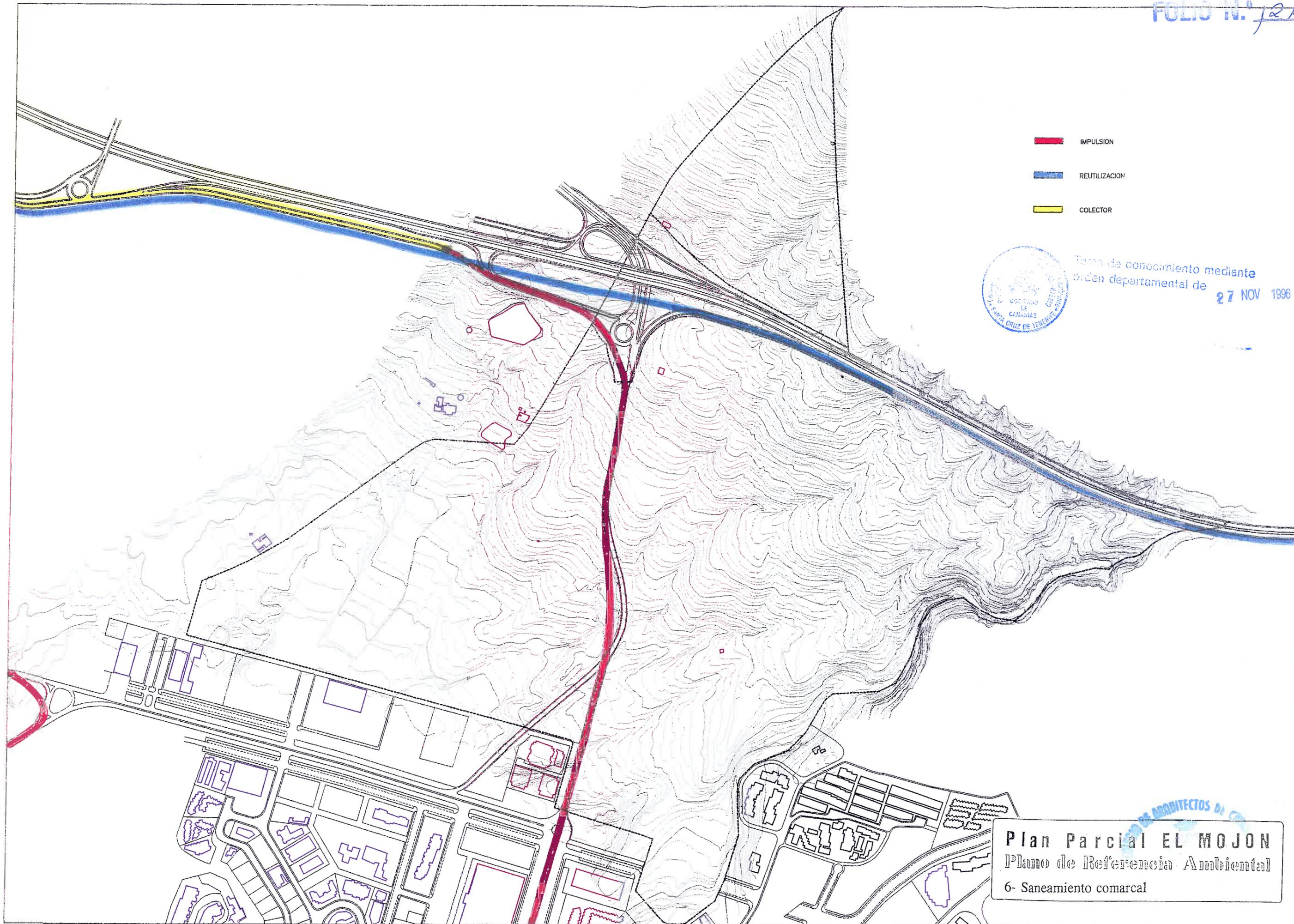


Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
5- Perfiles de la edificación

-  IMPULSION
-  REUTILIZACION
-  COLECTOR



Toma de conocimiento mediante
orden departamental de 27 NOV 1996

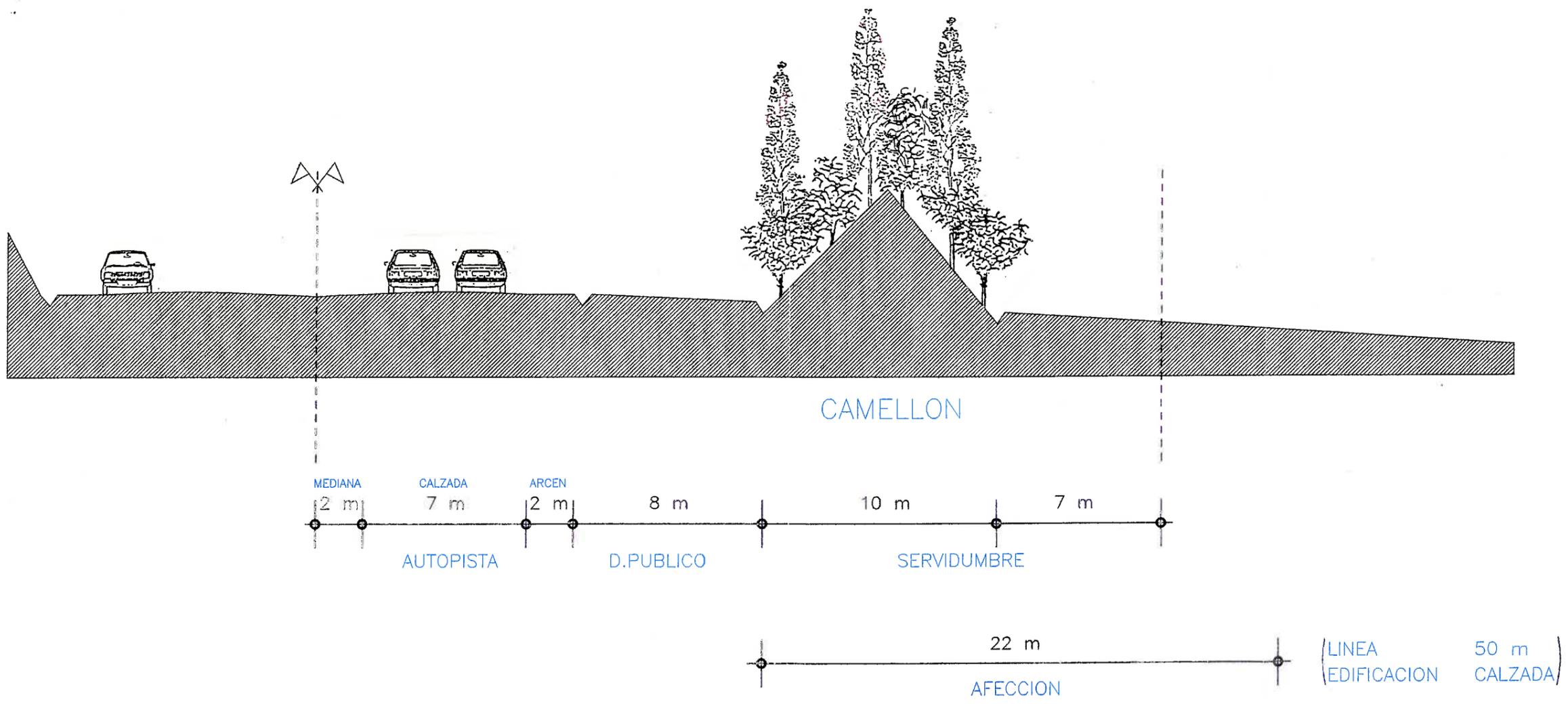


Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
6- Saneamiento comarcal

ARCHITECTOS D. A.



Expediente de declaración de interés departamental de
27 NOV 1996



DETALLE DE CAMELLON

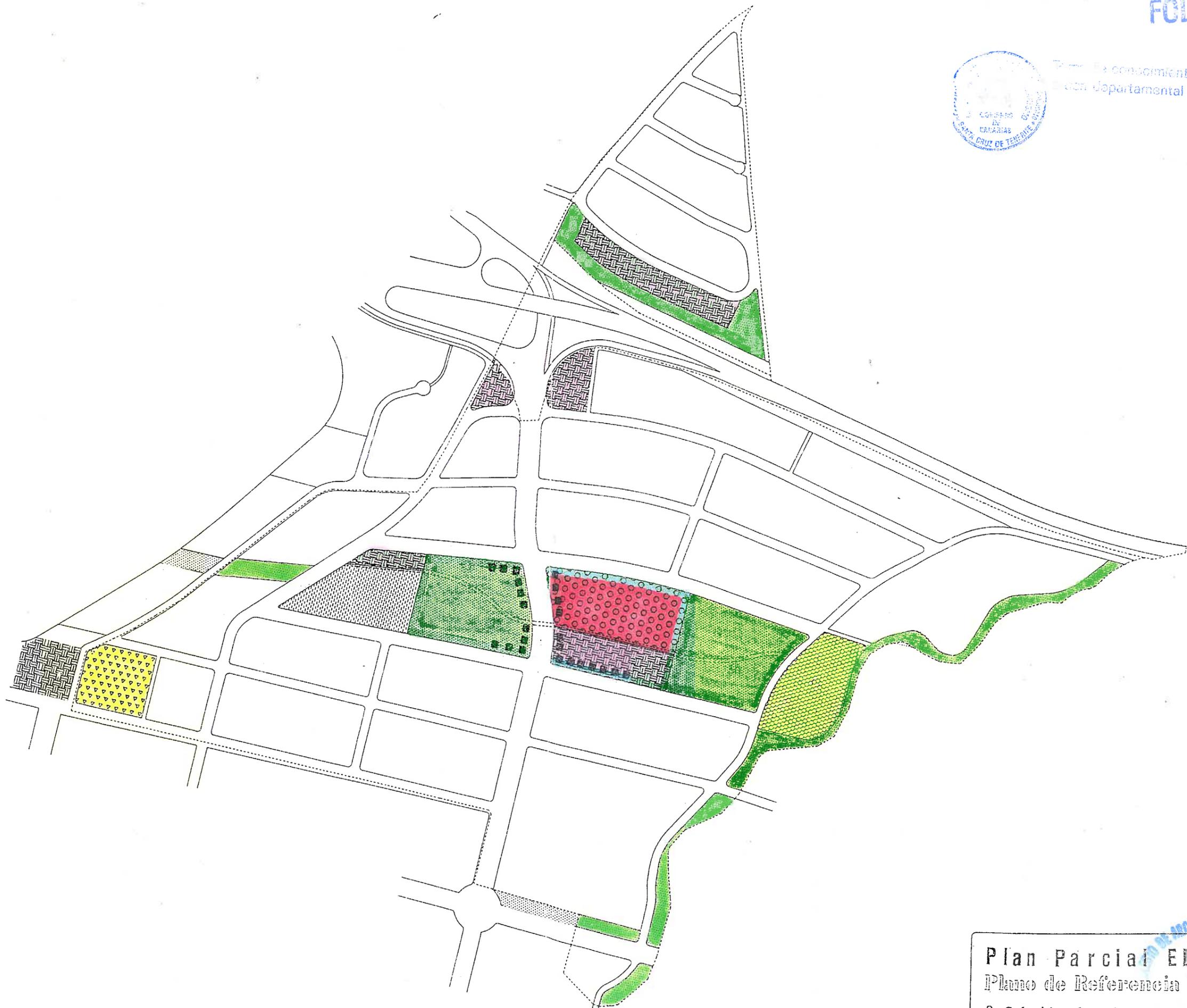
E: 1/200



Plan Parcial EL MOJON
 Plano de Referencia Ambiental
 7- Camellón Autopista



Expediente de conocimiento mediante
Resolución departamental de
27 NOV 1998



INSTITUTO DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA
Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
8- Solución adoptada



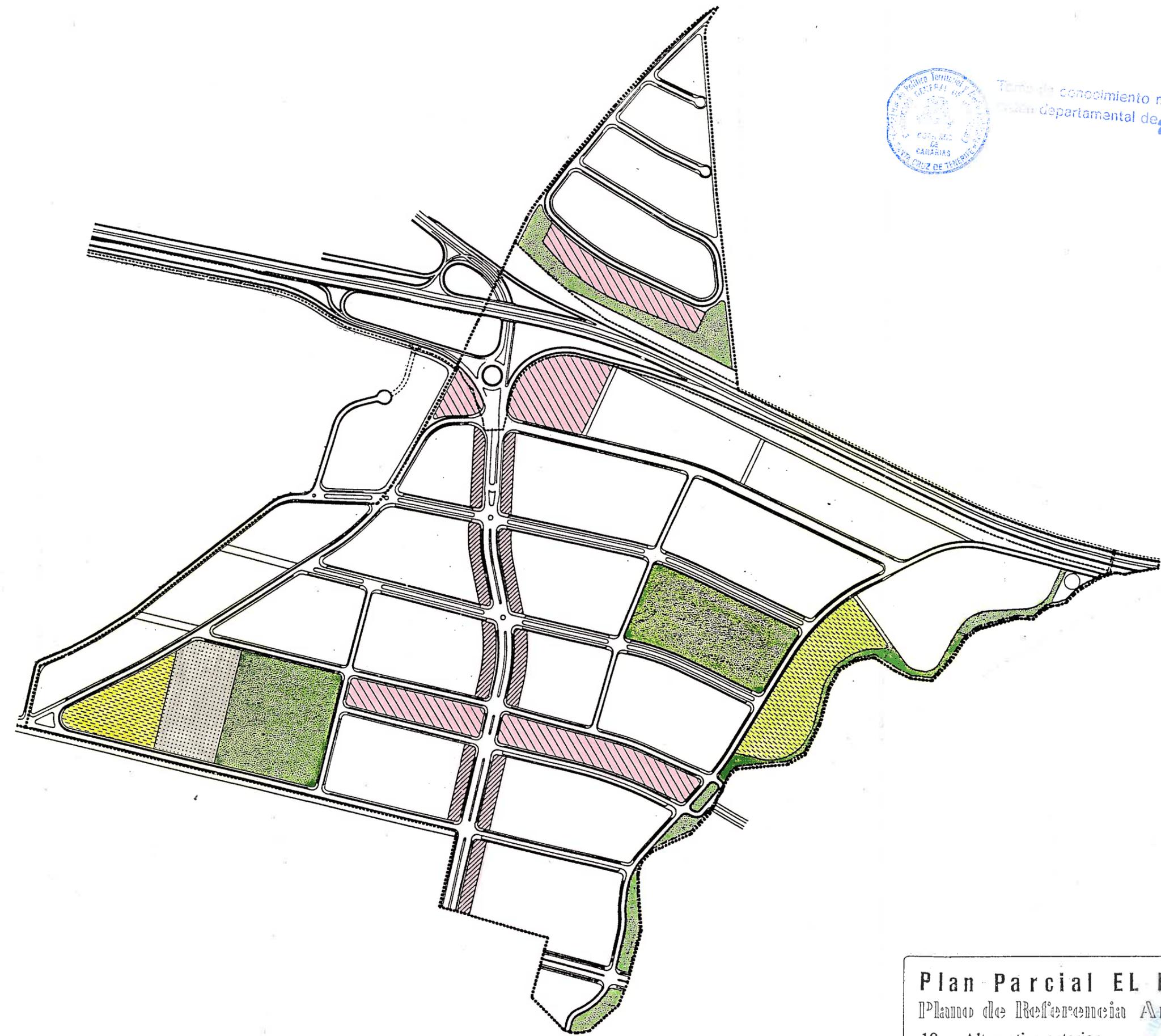
Forma de conocimiento mediante
Resolución departamental de 27 NOV 1966



Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
9 - Solución previa informe Carreteras



Tiempo de conocimiento mediante
Resolución departamental de 27 NOV 1996



Plan Parcial EL MOJON
Plano de Referencia Ambiental
10 - Alternativa anterior



1.4 ANEXOS DE CONTENIDO AMBIENTAL



1.4 ANEXOS DE CONTENIDO AMBIENTAL DE LA MEMORIA

- 1.4.1 Criterios sobre tipo y coloración de materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano.
- 1.4.2 Movimientos de tierra y reutilización del suelo vegetal- con referencia de los lugares de extracción, vertido de tierras y deposito temporal, en su caso.
- 1.4.3 Condiciones ambientales del Proyecto de Urbanización.
- 1.4.4 Programa de actuaciones positivas de contenido ambiental - con valoración económica, forma de gestión y plan de seguimiento.
- 1.4.5 Información urbanística general.
- 1.4.6 Identificación de los parámetros ambientales y procesos que podrán ser afectados o inducidos, respectivamente.
- 1.4.7 Caracterización de los efectos ambientales - causalidad, duración, extensión, singularidad, reversibilidad, capacidad de recuperación, signo, magnitud y significado.
- 1.4.8 Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias contenidas en el Plan o remitidas a sus instrumentos de desarrollo.



1.1 Vías de tráfico

El carácter turístico de todo el área hace que el viario atienda conjuntamente la circulación peatonal, lo que se traduce en su tratamiento con amplias aceras arboladas, así como en el sistema de iluminación.

El firme de la vía central, la complementaria de conexión con el Puerto y la vía funcional de servicio de la Autopista, se ejecutará con base y sub-base granular, en el resto la base sobre la explanada mejorada; rematadas todas las calzadas con mezcla asfáltica en caliente tipo D-12; y baldosa artificial con un tono de color claro similar a la natural de la comarca en las aceras, con pasos rebajados para minusválidos, pudiendose adoptar otras soluciones en las condiciones previstas en el número siguiente .

1.2 Paseos peatonales.

El pavimento de este sistema de paseos será de color claro igual que las aceras, disponiendo como alternativas los firmes de gravilla aglomerada con cemento y colorantes minerales y aquellos otros que ofrezcan acabados de similar coloración; en el andén central de la vía sistema general y elementos más vinculados al viario, podrá utilizarse aglomerado asfáltico con piedra caliza blanca, pulimentado. En todo caso los materiales y ejecución garantizarán una calidad adecuada a su función, así como las posibilidades de reposición.

1.3 Mobiliario urbano.

Los elementos del sistema viario clasificado como peatonal, las aceras de ancho superior a 2,50 metros y concretamente los laterales de la vía central y las ramblas que bordean la isla dotacional, así como los espacios libres, dispondrán de mobiliario urbano - bancos, papeleras y señalización - de materiales resistentes para evitar su deterioro por el sol y eventuales actos vandálicos. La distancia reguladora referida a los bancos, será como máximo de 50 ml. en los peatonales y 500 m2 en los espacios libres, colocandose papeleras de 50 litros de capacidad a estas mismas distancias. Los modelos y su colocación se detallarán en el Proyecto de Urbanización.



1.4 Espacios libres y jardinería.

Se conciben en los de mayor entidad con especies frondosas del tipo del laurel de indias, con el complemento de arbustos tipo ibiscos o adelfas y, en algún caso, tapizantes vegetales. En los de menor entidad, especies del tipo falso pimentero.

El arbolado de las vías se planea en general con arboles de sombra tipo flamboyán y en la vía central con palmera washingtonia.

En todo caso, la vegetación deberá disponer especies cuyas características las hagan adecuadas para las condiciones climáticas del sector, en particular por lo que se refiere al consumo de agua.

1.5 Edificaciones.

El conjunto edificatorio no producirá un impacto visual relevante, según se aprecia en los montajes fotográficos que se adjuntan. Contribuirá a este objetivo el que debe ofrecer acabados con materiales naturales y cuando esté pintado lo sea con tonos claros como dominante.



ANEXO 2. MOVIMIENTOS DE TIERRA Y REUTILIZACION DEL SUELO VEGETAL.



Al haberse diseñado las vías muy adaptadas al terreno natural, se minimiza el movimiento de tierras, a la vez que se posibilita un equilibrio entre el terraplen y el desmonte, consiguiendo especialmente evitar los transportes de terreno a vertederos y limitar el traerlos de otros sitios, salvo cuando su cualificación lo exija, por lo que se reducirá el movimiento de camiones al ejecutarse el Plan, circunstancia también importante dado el carácter turístico de la zona (se incluyen en la documentación ambiental perfiles longitudinales de las vías más importantes sobre el terreno natural).

Dentro de las anteriores consideraciones se ha de tener en cuenta la existencia en el Plan de elementos que requieren la utilización de terreplanados significativos: el Camellón de protección de la autopista y el relleno del barranco, que permitirá aprovechar los aterramientos dispuestos en su proximidad y, en su caso, los que el Ayuntamiento considere como vertido controlado.

En cuanto a la reutilización del suelo vegetal, en el Proyecto de Urbanización se utilizará la totalidad del disponible en el sector para las zonas verdes, depositandolo para ello transitoriamente en la fase de construcción en las manzanas edificables de mayores dimensiones más cercanas a la Autopista, teniendo también en cuenta el proceso de desarrollo del Plan mediante las unidades funcionales de ejecución dispuestas en el Plan de Etapas.

ANEXO 3. CONDICIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

**3.1 Condiciones relativas a las características de la infraestructura y los servicios.**

El Proyecto de Urbanización deberá cumplimentar, desarrollandolo a su nivel, lo dispuesto en el epígrafe 1.2.3 de esta Memoria, en relación con las características de las redes de infraestructura, especialmente en lo que se refiere a la naturaleza ambiental de su contenido.

Como mayores precisiones, el Proyecto deberá garantizar, en aquello que específicamente le corresponda, el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto número 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre reglamentación Técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las potables de consumo público, con los márgenes de tolerancia que se admitan en el suministro municipal; y el agua depurada los requisitos exigidos en el Proyecto de Saneamiento Comarcal sobre demanda bioquímica de oxígeno, sólidos en suspensión y PH.

El Proyecto de Urbanización deberá asimismo cumplir, en su caso, las condiciones de esta índole que se incluyan entre las reglamentarias previstas en la letra f) del artículo 35.1 de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, en la forma que reglamentariamente se determine.

3.2 Condiciones sobre tipo de materiales y elementos de la urbanización.

El Proyecto de Urbanización se atenderá, además, a las condiciones relativas al tipo y coloración de materiales y elementos de urbanización referidas en los epígrafes 1.1, 1.2 y 1.3 del ANEXO AMBIENTAL 1.



3.3 Condiciones específicas sobre movimiento y reutilización de tierras.

El Proyecto de Urbanización cumplimentará lo dispuesto en el ANEXO AMBIENTAL 2, relativo a los movimientos de tierra y reutilización del suelo vegetal.

3.4 Condiciones sobre actuaciones positivas de contenido ambiental.

Asimismo deberá incluir el Proyecto de Urbanización las determinaciones necesarias para la ejecución del Camellón de borde de la Autopista y las relativas al mobiliario urbano, así como a la ejecución de las fuentes decorativas previstas en el area dotacional central, a que se refieren los puntos 4.1 y 4.2 del ANEXO AMBIENTAL 4.

3.5 Condiciones sobre medidas ambientales previstas en la ejecución de las obras.

Finalmente, atenderá en sus condicionantes las Medidas ambientales protectoras, correctoras y compensatorias referidas en el ANEXO AMBIENTAL 8, en lo relativo a la Fase de obras.



ANEXO 4. PROGRAMA DE ACTUACIONES POSITIVAS DE CONTENIDO AMBIENTAL



4.1 Determinaciones integradas en el Plan:

4.1.1. Camellón de borde de la Autopista.

Dada la influencia que sobre el medio ambiente ejerce la recién construida ampliación de la Autopista TF-1, que bordea el área del Plan, se proyecta la ejecución de una barrera de protección del ruido. Consiste la propuesta en disponer un dique o camellón de tierras y plantas, que ofrece asimismo una buena solución para los efectos de filtración del polvo y paisajístico.

La Ley 9/191, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, en su artículo 47.2, dispone precisamente que "cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones, mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera, que aislará de los efectos producidos en la carretera".

Se proyecta el Camellón apoyado en la zona de servidumbre, a fin de que, estando cerca de la carretera, respete la zona de dominio público.

La altura de la barrera produce una reducción de sonidos a un nivel de ruido a 45 dB en la franja de edificación colindante.

Es de añadir que el vecino Plan Parcial Golf Las Américas solicitó del organismo competente de Carreteras la oportuna autorización para un elemento similar, que fué expedida en la forma siguiente:

"No existe inconveniente por parte de este Servicio de Carreteras para la construcción de un dique o camellón de tierra y plantas como barrera antirruidos, de acuerdo con los planos y memoria presentados, debiendo cumplir las siguientes condiciones:



1º Los trabajos se ejecutarán de forma que no perjudiquen a la explanación de la Autopista y no modifiquen el curso de las aguas pluviales.

2º Es de tener muy en cuenta el drenaje de la zona existente entre la barrera antirruídos y el terraplen de la Autopista, para así evitar el estancamiento de las aguas .

3º En lo referente a las plantaciones, las distancias mínimas desde la arista exterior de la explanación serán cincuenta centímetros para las plantas tapizantes, dos metros para los arbustos y ocho metros para el arbolado, quedando descartadas las especies que por el desarrollo de sus raíces puedan perjudicar el afirmado de la Autopista.

4º Tanto en la zona de dominio público como en la zona de servidumbre se descartarán las especies protegidas."

Todo lo cual deberá tenerse en cuenta en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

4.1.2 Mobiliario urbano y fuentes del area central.

Conforme al Anexo 1 de contenido ambiental, en su punto 3, se dispone la provisión de mobiliario urbano y señalización, que tendrá el carácter de actuación positiva.

Asimismo tendrán este carácter las fuentes decorativas previstas en el área dotacional central, según la Propuesta reseñada en el epígrafe 1.1.2.4 de la Memoria. A los efectos de su ejecución, como quiera que según dicho epígrafe el área dotacional requiere un tratamiento conjunto, materializado mediante la exigencia de Estudios de Detalle en el Cuadro de Ordenanzas de Parcela, estos elementos de planeamiento dispondrán un reajuste puntual de las zonas de equipamiento y espacios libres de modo que el suelo ocupado por las fuentes sea público.

4.2 Forma de gestión y valoración.

La forma de gestión de las actuaciones correspondientes al número anterior, en tanto que están integradas en el Plan, es la misma de éste. Su valoración se refiere diferenciadamente en el Estudio Económico Financiero.



4.3 Programa de vigilancia ambiental.

Para conseguir que las obras de urbanización se realicen en condiciones ambientales óptimas y que se cumplan las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas, se deberá realizar un Programa de vigilancia ambiental.

Este Programa consta de dos partes, una relativa a la fase de construcción y otra a la fase operativa. En cuanto a la primera se podrá realizar por los mismos técnicos o por otros contratados aparte de los propios del Proyecto de Urbanización, con una dedicación complementaria al control de las obras en su relación con el medio ambiente.

Los controles a realizar en las Fase de Obras serán los siguientes:

- Durante la ejecución, los relativos a las molestias derivadas de las mismas, en particular el ruido y la producción de polvo.

- Una vez terminadas las obras, controles sobre:

- Redes de instalaciones

- Control de calidad de agua para el consumo

- " " agua de riego

- " " luminarias

- Vegetación utilizada.

Sobre estos controles se realizará un informe que se presentará a la recepción definitiva de las obras al Ayuntamiento.





En la Fase Operativa, primero la Junta de Conservación y una vez cedidas las obras, el Ayuntamiento, estarán obligados al control y mantenimiento de los espacios públicos, viario y redes de saneamiento, debiendo realizar controles periódicos cada 6 meses sobre:

- Calidad del agua, tanto para riego como para uso doméstico
- Vertidos de las edificaciones a las redes de saneamiento
- Ruidos en las edificaciones
- Control de ruidos en las vías principales.
- Mantenimiento de la vegetación.
- Olores en las redes de saneamiento.
- Humos vertidos por las edificaciones.
- Mantenimiento del mobiliario urbano.

Formarán parte asimismo del Programa de Vigilancia Ambiental en esta fase, la no utilización de las áreas peatonales y espacios libres a fines ajenos a su naturaleza específica y, en general, las medidas protectoras previstas en el número 2 del Anexo ambiental 8.

Se cuidarán a la hora de conceder licencias todos estos parámetros de control, y en la recepción definitiva de cualquier obra se realizará un informe donde se especifiquen todos los controles obtenidos.



ANEXO 5. INFORMACION URBANISTICA GENERAL.



5.1 Descripción geográfica.

La principal actividad económica de la comarca fué la agrícola, potenciada por la llegada del agua, gracias a la canalización de las galerías de Fasnía y Arico, lo que motivó la extensión y aumento de la producción de platanos y tomates, y mas tarde la producción de productos de invernadero.

Con la llegada del turismo, se produjeron modificaciones sustanciales . La abundancia de horas de sol y la existencia de algunas playas han hecho de los antiguos nucleos pesqueros el punto de partida para el desarrollo de la nueva actividad económica que se centrará principalmente en el turismo.

En el caso concreto del Plan Parcial El Mojón, resalta como su principal característica la realización de unas instalaciones de calidad, con una zona importante de equipamiento de ocio turístico.

5.2 Clima.

El tipo climático de la zona es el característico del S-E de la Isla de Tenerife: desértico cálido con verano seco.

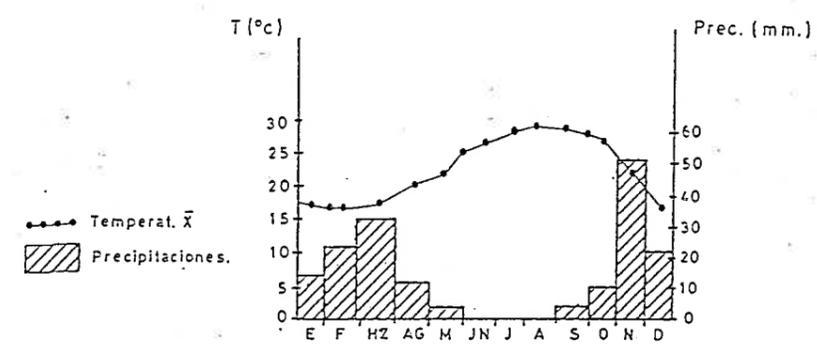
Está al abrigo del Alisio, y los estratocumulos son poco frecuentes, no beneficiándose de la lluvia fina, pero de manera esporádica recibe tormentas, debidas a vientos de componente Sur. Las depresiones que provoca la irrupción de aire tropical oceánico son relativamente escasas, pero cuando hacen presencia causan lluvias de elevada intensidad en cortos espacios de tiempo.

El número de días de lluvia en esta vertiente insular es muy bajo, concentrándose en cualquier caso en los meses de invierno.





La temperatura media anual es superior a 18° C, siendo la precipitación media anual de 50 mm. de máxima mensual.



En esta comarca, los vientos dominantes son del NNE y discurren paralelos a la costa, con una frecuencia del 40% al 45% durante el verano y del 13 al 30% en invierno, si bien la situación de El Mojón, fuera de la influencia directa de estos vientos, hace que no le afecten practicamente durante todo el año.

5.3 Calidad del aire.

Al estar el Plan Parcial El Mojón en un área turística, sin ningun tipo de industria a su alrededor y siendo la densidad por habitante baja, la zona gozará de un aire prácticamente libre de contaminantes. Además, la proximidad a la costa le aporta un notable grado de humedad, haciendo despreciable la posible contaminación debida a emisiones de gases (CO2), principalmente producto de la combustión de los automóviles.

5.4 Hipsometría.

Tal y como se indica en la Memoria del Plan, el terreno desde el punto de vista topográfico constituye una superficie relativamente llana, en su parte más baja entre Los Cristianos y la Autopista del Sur, elevándose en el Norte de la actuación, pero siempre dentro de los límites de pendiente aceptable para desarrollar el tipo de intervención turística que se pretende.



5.5 Geología y geomorfología.

La composición geológica y geomorfológica del suelo afectado viene a coincidir con el típico de la zona o piso basal del Sur-Suroeste de la zona Sur de Tenerife, formado por materiales producto de sedimentación procedentes de cotas superiores (areniscas fundamentalmente).

Las areniscas con arcillas se ven acompañadas en algunas zonas por piroclastos de pequeño tamaño o simplemente como material sedimentario.

5.6 Hidrología: superficial y subterránea.

Los datos disponibles del Instituto Hidrográfico de Tenerife sobre el contenido en Nitratos y Cloro del Agua (medidos en función de la conductividad eléctrica de las aguas), correspondientes a un área extensa dentro de la cual estaría integrado el sector, apuntan la baja calidad de las aguas, así como su escasez.

5.7 Vegetación.

La rigurosidad climática que caracteriza la zona, condiciona el asentamiento de vegetación, adoptando en la mayoría de los casos biotipos específicos sin hojas o con hojas reducidas, e incluso hojas transformadas-espinas-.

En cualquier caso, la comunidad vegetal típica de esta zona, el Cardonal-Tabaibal (Kleino-Euphorbiete Canariensis), en el terreno correspondiente a El Mojón se encuentra relegada a dos subsectores de pequeña superficie, seguramente motivada por la intervención a que ha sido sometido el terreno.

5.8 Fauna.

De la localización climática de El Mojón, así como su composición edáfica (arenisca fundamentalmente), geomorfológica y vegetación, deriva la pequeñez de especies faunísticas y su poca presencia.

5.9 Paisaje

Los diferentes tipos de paisaje desde el área que ocupa El Mojón se aprecian en la información específica de este apartado.

5.10 Población.

Como consecuencia de la importancia económica del turismo , Arona es el municipio con mayor número de habitantes del Sur tinerfeño.

En la actualidad, más del 60% del total de activos trabaja en el sector terciario.



ANEXO 6. IDENTIFICACION DE LOS PARAMETROS AMBIENTALES Y PROCESOS QUE PODRAN SER AFECTADOS O INDUCIDOS.

6.1. Alteraciones cuantitativas y cualitativas del ciclo hidrológico.

El movimiento del ciclo hidrológico, lleva consigo la transferencia de la masa de agua de un sitio a otro o de un estado a otro.

Dentro de este planteamiento, las zonas verdes del Plan Parcial El Mojón supondrán una pequeña alteración del ciclo hidrológico debido a los excedentes de riego, pero estos prácticamente se impedirán al dosificar el agua mediante un sistema por aspersión automatizado.

6.2. Alteraciones o destrucción de habitats y de elementos naturales o seminaturales.

Las transformaciones que comporta una intervención superficial como la de este Plan tienen su transcendencia en la medida que reorganizan el terreno con una textura diferente a la actual, pero en el supuesto de El Mojón, se adapta al terreno al máximo, con movimientos de tierra no significativos, tanto de desmonte como de terraplen.

Al no existir acuíferos, tanto en el subsuelo como a nivel superficial, no se verá afectada la red hidrológica.

La vegetación como elemento de un territorio se verá afectada por la urbanización, pero la escasa presencia de la misma en la zona, sin especies botánicas de interés, y el proceso de degradación sufrido por las comunidades vegetales, hacen sin embargo que la alteración biológica en este sector sea muy baja. En todo caso, el impacto que producirá la nueva vegetación sobre la ya existente no solamente no es negativo sino todo lo contrario, porque al desarrollar unas especies adecuadas, crean condiciones edafoclimáticas que permitirán recuperar condiciones ambientales más apropiadas para frenar el proceso de degradación de la vegetación y conseguir la recuperación de la misma.



La fauna se verá teóricamente afectada por la modificación de su habitat natural, el cambio de comportamiento por la pérdida de alimentos o bien el efecto barrera que produce un corte de movimientos; ahora bien, en el terreno afectado no se ha detectado ninguna especie faunística cuyo único habitat sea al lugar de la actuación. El tamaño de la población afectada, sobre todo en el caso de la fauna edáfica, es insignificante, ya que las condiciones del suelo son muy pobres para el desarrollo de un habitat apropiado.

6.3 Perjuicios potenciales a especies protegidas de la flora y la fauna.

En la superficie de un poco más de 950.000 m² que comprende El Plan Parcial no existe ninguna especie vegetal protegida, conforme la Orden de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En todo caso, debido a las alteraciones sufridas, el suelo se encuentra desde un punto de vista natural muy transformado.

Solamente en su entorno exterior los bitopos albergan comunidades vegetales y animales de interes, sobre todo en las zonas no antropizadas de los espacios naturales: paraje Natural de "Montaña de Guaza" y paraje Natural "Malpaís de Rasca", donde hay habitats realmente conservados.

Según el Real Decreto 3181/1980, de 30 de diciembre, por el que se protegen determinadas especies de la fauna silvestre y se dictan las normas precisas para asegurar la efectividad de esta protección, el Real Decreto 1947/1986, de 6 de Junio, por el que se relacionan las especies de la fauna silvestre de la zona de estudio que estén protegidas y el Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el catálogo nacional de especies amenazadas, y que pudieran verse afectadas indirectamente en la fase de obras de El Mojón, no se ha observado ninguna especie protegida en lo que a la fauna se refiere, ni reptiles ni aves. Todo lo dicho es aplicable a los mamíferos, en cuanto a que no se han encontrado individuos de especies protegidas.

6.4. Efectos posibles sobre los equilibrios biológicos con especial atención a la introducción o favorecimiento de especies especialmente peligrosas.

Con la presencia de una cubierta vegetal consolidada y la materia orgánica base para la fabricación edáfica de humus en el suelo, se crean las condiciones apropiadas para evitar la erosión y alteración del mismo.

Su interacción es triple desde el punto de vista físico, químico y biológico.

La restauración de la cobertura vegetal herbácea, arbustiva y arborea, lo más cercana posible a las comunidades autóctonas, permite también al suelo una protección frente a la desecación.

Igualmente es importante el efecto que la capa arbustiva y arborea produce, reduciendo la velocidad del viento y por tanto protegiendo a las plantas más débiles y evitando el arrastre de partículas y la consiguiente erosión.

El Plan Parcial El Mojón no recoge en su redacción la introducción de especies animales o vegetales potencialmente peligrosas (al contrario, pretende introducir especies adecuadas, como ya se ha mencionado) que puedan alterar el ecosistema existente en los Parajes Naturales cercanos.

6.5 Efectos sobre el bienestar humano, con especial atención a la contaminación atmosférica y de ruidos.

La finalidad de El Mojón es la de cubrir una demanda de este tipo de instalaciones de alta calidad, sobre todo por extranjeros que decidan pasar sus vacaciones en el Sur de la isla.

Por otra parte, el sector es un terreno abandonado de cualquier uso productivo, que no provoca ninguna incidencia negativa sobre el entorno, diversificando la oferta de ocio tanto a nivel municipal como comarcal.



En cuanto a la posible contaminación atmosférica y producción de ruidos, puede afirmarse que no se producirá, tal y como se considera en las Medidas Ambientales a que hace referencia el ANEXO 7.

En cuanto a la ejecución de la urbanización, el ruido que se produce en este proceso por la maquinaria pesada en la carga y movimientos de tierra, no es de alta intensidad, por lo que se puede considerar que su afección es poco significativa.

En relación al transporte de materiales, las principales emisiones que se producen son las debidas al polvo y a la combustión de motores de los camiones y maquinaria pesada. Las emisiones de los gases son CO₂, NO_x, Pb, SO₂, Zn, Mn, N, Fe, que no suponen un incremento de emisión del área de estudio, pudiendo minimizarse igualmente estos efectos cumpliendo las exigencias que prevee la legislación aplicable.

6.6. Efectos negativos sobre los usos tradicionales del suelo.

Actualmente, el terreno que comprende El Mojón, carece de un uso determinado; ya que prácticamente solo se utiliza para vertido incontrolado, por lo que la introducción de un área turística, representará un asiento positivo, ya que no va a afectar a ningún sector agrícola.

Dado que la mayoría de la población depende del sector terciario, centrado alrededor del turismo, el desarrollo de El Mojón, será positivo en el sentido de que se trata de una actividad de ocio y descanso que dará como resultado una mejora en el bienestar de la población, ya que aumentará la demanda de mano de obra temporal en la fase de construcción y creará puestos de trabajo estables en su fase de explotación.

El Plan Parcial se integrará socio-económicamente en la zona, como un componente más de la estructura turística, otorgándole un factor de calidad necesario y que revalorizará todo el entorno que rodea El Mojón, con lo que ello significa de positivo para el sector.



6.7. Efectos negativos sobre restos arqueológicos y / o históricos.

En el ámbito de la superficie donde se desarrollará El Mojón no se han encontrado ni se tienen referencias de que exista ningún tipo de resto histórico ni arqueológico.

6.8. Alteraciones del paisaje.

La existencia de una nueva capa vegetal va a influir positivamente en la estética del lugar, sobre todo si se tiene en cuenta que la actual zona turística colindante no posee ningún área de grandes superficies verdes conectadas a las edificaciones, sino que representan más bien núcleos consolidados de carácter urbano, donde lo que predominan son edificaciones que en parte además son de una altura que impide visualizar el paisaje que las rodea.



ANEXO 7. CARACTERIZACION DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.



A fin de ajustar los valores de magnitud o índices de alteración, no solo respecto al carácter del Plan que se propone, sino también al territorio concreto en que se enclava, se establecen los valores de importancia relativa del impacto. Para ello se considerarán los siguientes conceptos:

- A.- Naturaleza del impacto: alude al carácter beneficioso o perjudicial del impacto.
- B.- Magnitud: se refiere al grado de incidencia sobre el medio.
- C.- Extensión: evalúa el área de influencia teórica del impacto, en relación con el entorno del proyecto.
- E.- Persistencia: corresponde al tiempo que supuestamente permanecerá el efecto.
- F.- Reversibilidad: se refiere a la posibilidad de reconstruir las condiciones iniciales, una vez producido el efecto.

Las acciones susceptibles de producir impacto, más importantes, son:

- 1-Transformación del terreno
- 2-Vías de comunicación
- 3-Parcelas y edificaciones
- 4-Energéticas
- 5-Vertidos
- 6-Incendios
- 7-Modificaciones de la cubierta vegetal
- 8-Elementos de agua
- 10-Riegos

Los criterios seguidos para ponderar los diferentes conceptos de evaluación son los siguientes:

A- NATURALEZA DEL IMPACTO:

- Beneficioso
- Perjudicial



B- MAGNITUD:

Débil
Media

C- EXTENSION:

Amplia
Limitada

D- MOMENTO:

Inmediato
Medio plazo
Largo plazo

E- PERSISTENCIA:

Temporal
Permanente

F- REVERSIBILIDAD:

Corto plazo
Medio plazo
Largo plazo
Imposible

A continuación se pasa a analizar los citados conceptos en relación con el Plan:

- Transformación del terreno.

La importancia relativa es débil, a pesar de afectar a una extensión de terreno de cierta importancia.

La característica más importante de la acción es la aparición inmediata de los efectos que produce en el medio, así como su irreversibilidad.



- Vías de comunicación.

Se trata en principio de un impacto de naturaleza negativa, aunque de magnitud pequeña.

Los efectos producidos son inmediatos y persistentes en el tiempo. Su importancia es muy reducida, por afectar a pequeñas áreas del territorio y por el tratamiento del Plan.

- Parcelas y edificaciones.

La naturaleza de esta acción suele considerarse negativa, aunque de magnitud baja.

Su persistencia será permanente.

- Energéticas.

Este impacto también tiene una naturaleza negativa muy baja; su importancia local es pequeña porque afecta a pocos factores y tampoco en gran medida, ya que solo será de forma temporal durante la fase de construcción, puesto que en la fase de explotación no existirán actividades de tipo industrial.

- Vertidos.

La naturaleza del impacto es negativa pero de poca importancia, ya que cuando afecta lo hace a zonas pequeñas y de poca relevancia local. Sus efectos son inmediatos pero no persistentes.

- Incendios.

En un principio es un efecto de carácter puntual, con acción inmediata y que cuando afecta lo hace de forma extensiva, con características muy negativas.

La posibilidad de que surja un incendio viene marcada por las medidas de seguridad que se tomen al respecto.

Su reversibilidad sería muy difícil y a largo plazo.

- Modificaciones de la cubierta vegetal.

La naturaleza de este impacto es positiva y con una magnitud elevada, es una de las acciones que favorece al medio en mayor escala.

Su importancia local es bastante alta y los efectos que va a producir surgirán sobre el ecosistema a medio y largo plazo, dependiendo del tamaño de las especies que se implanten, de la rapidez de crecimiento y de la mayor o menor adaptación al medio.

- Elementos de agua.

El impacto global es negativo, pero con una magnitud muy pequeña, dado que no afecta al balance hidráulico.

Su importancia local es baja y sus efectos son inmediatos e irreversibles.

- Riego.

Esta acción impacta positivamente, con una magnitud media alta. Presenta un carácter permanente, con lo que se conseguirá el mantenimiento de una vegetación que aportará beneficios al suelo y a todos los elementos del ecosistema.



8.1 Fase de obras:

a) En cuanto a la calidad del aire, en lo que se refiere a la emisión de polvo, se llevará a cabo un riego continuado, en particular en las superficies de desmontes y terraplenes, colocando además toldos que cubran la caja de los camiones cargados que circulen con material procedente de estas unidades de obra.

La utilización de este recurso de agua se limitará a la corrección de las emisiones de partículas a la atmósfera generadas, y se dosificará adecuadamente para adaptarse a las condiciones ambientales existentes.

b) El suelo vegetal afectado, tal y como se deduce del Plan, es prácticamente nulo, ya que solo existe en el terreno en forma residual en la parte donde se realizaron cultivos, hoy abandonados.

c) En relación con los residuos, podemos considerar dentro de este concepto en la fase de obras, los materiales sobrantes generados en los procesos de movimiento de tierras, realización de los desmontes y terraplenes para construcción de las calles.

El excedente de tierras en este caso se ha evitado, previniéndose su total utilización en el Anexo ambiental 2.

d) En cuanto a la hidrología superficial, toda vez que no existen acuíferos subterráneos, se tomarán las medidas necesarias para evitar que durante las obras se produzca lavado de materiales o vertidos accidentales de aceites o gas-oil que puedan contaminar las aguas superficiales. Para ello se dosificará correctamente el agua empleada para el riego de superficies y acopios de materiales, de tal forma que no haya un exceso de la misma que pudiera afectar a las aguas superficiales, realizándose los cambios de aceites de la maquinaria en un lugar previamente acondicionado.

Se adoptarán las medidas correctoras necesarias para que los cambios de aceite se efectúen fuera de las zonas de uso y dominio público.

- e) En relación a la protección de la fauna, de la información incorporada se deduce que es prácticamente inexistente, y por tanto no puede decirse que se vea afectada por las obras.
- f) Los residuos generados por el personal laboral en la fase de la obra serán recogidos por el servicio municipal correspondiente. A estos efectos se situarán en lugar localizado, causando la Junta de Compensación alta en el correspondiente Padrón Municipal.
- g) Alteraciones paisajísticas, la esencial se produce como consecuencia de la clasificación urbanística de los terrenos, que de ser rústicos en origen - y concretamente un erial-pasan a ser edificables, en cuyo contexto El Mojón ofrece un carácter de ajardinamiento urbano, de superior calidad paisajística. Esta, en todo caso, es una decisión adoptada por el planeamiento general .
- Dentro de este planteamiento, para compensar las alteraciones paisajísticas, se dispondrá de vegetación en la forma indicada en el apartado siguiente.
- h) Zonas verdes: En el conjunto del Plan existen amplias zonas verdes públicas, tratadas en forma ambientalmente adecuada.
- i) Agua de riego: El Plan en lo que respecta al agua para riego, cumplirá con los más estrictos requisitos ambientales al adoptar como agua de riego la depurada procedente del saneamiento comarcal.
- j) Iluminación. En el Proyecto de Urbanización se dispondrán báculos de iluminación con lámparas sometidas a las normas del Instituto de Astrofísico de Canarias.

8.2 Fase operativa:

Las medidas correctoras en la fase operativa de El Mojón se dirigen a mantener en perfectas condiciones de funcionamiento, habitabilidad y conservación los usos desarrollados, sin que se produzca mermas o pérdidas significativas, siendo de señalar las siguientes:

- a) Mantener en perfectas condiciones el pavimento de las vías, evitando molestias a los usuarios y accidentes de circulación. Asimismo es necesario mantener en estado de limpieza las aceras y aparcamientos, para cuidar la calidad paisajística del conjunto.
- b) Con respecto a los espacios libres destinado a zonas verdes, no se permitirá la pérdida de estos espacios para desarrollar otros usos.

Se dosificarán los aportes de fertilizantes y herbicidas para que no alcancen niveles excesivos. De igual forma, se cuidarán los tipos de fertilizantes a usar, con objeto de minimizar sus efectos no deseables.

- c) Se realizará antes del comienzo de la época de lluvias una limpieza de desagues de las vías y puntos de drenaje de aguas pluviales, para evitar que se produzcan inundaciones en zonas no deseadas, efectos debidos a la erosión y pérdida de materiales.

Santa Cruz de Tenerife, Abril de 1995.

ARQUITECTO URBANISTA REDACTOR
Rubens Henríquez Hernández

ARQUITECTO URBANISTA COLABORADOR
Ruben Henríquez Guiméra

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

este proyecto requiere el
trámite establecido en el
artículo 116 de la ley del
suelo (r.d. 1 /1992)

fecha 5 MAYO 1995 el arqto. de control
número 35 10 1

conforme al encargo del propietario