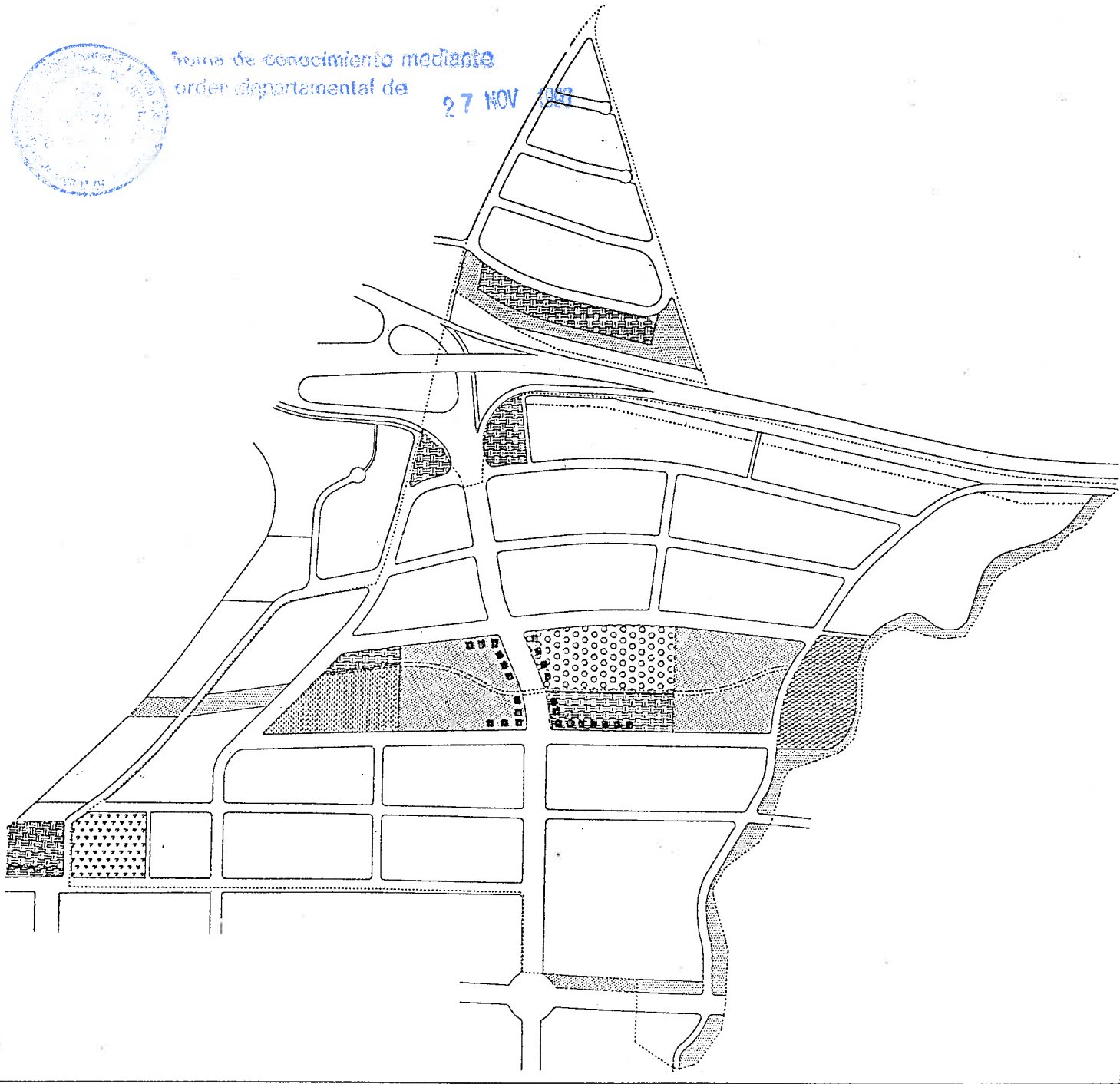




Tema de conocimiento mediante
orden departamental de

27 NOV 1995



Plan Parcial EL MOJON

Acuerdo CUMAC Noviembre 1993

ARQUITECTO RUBENS HENRIQUEZ TAUC S.L. ABRIL 1.995

DILIGENCIA.- Para hacer constar que en la presente documentación que consta de 12 folios y 1 plano aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día cinco de los corrientes, se contemple la subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo adoptado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 1 de octubre del año en curso.

Arova a 7 de Noviembre de 1996.

LA SECRETARIA ACCTAL,



1.1. MEMORIA





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 de los terrenos relativos al 10 por 100 del aprovechamiento medio del Plan que le corresponde, conforme el artículo 2.2 del Real Decreto Ley 5/1996, de 7 de junio, se realizará a través del Proyecto de Compensación, con las 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.



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 y del 10 por 100 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 Proyecto de Compensación efectuará la referida determinación conforme a los procedimientos legalmente establecidos y a lo dispuesto en el artículo 61.1 c) PGOU.

El Plan Parcial contempla a estos efectos, como criterio de localización con destino a posibles actuaciones de iniciativa pública, de conformidad con la legislación del Turismo de Canarias, el área en la que se enclavan las manzanas numero 4, 8 y parte limítrofe de la 7, y para completar un conjunto dotacional, la parcela 13 C.





EDIFICABILIDAD	PLAN PARCIAL "EL MOJON"														
	ALOJAMIENTO							COMPLEMENTARIO			CORREGIDOS				
	SUELO TOTAL	EDIFICAB.	CONSTR. TOTAL	EDIFICAB.	CONSTR.	EDIFICAB.	CONSTR.	INCREMENT.	TOTAL	EDIFICAB.	CONSTR.	EDIFICAB.	CONSTR.	EQUIPO CESION CONSTR.	TOTAL COMPLEM. CONSTR.
M2	M2/M2	M2	M2/M2	M2	M2/M2	M2	M2	(0,32-0,24)	M2	M2/M2	M2	M2/M2	M2	M2	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	198.673	0,07	55.628	9.604	65.232			0,0821			

APROVECHAMIENTO MEDIO	PLAN PARCIAL "EL MOJON"													
	EDIFICABILIDAD MEDIA				LUCRAT.	TECHO LUCRATIVO			APROVECHAMIENTO			10% APROVECH. MUNICIPAL		
	NETO	ALOJAM.	COMPLEM.	TOTAL	SUELO	ALOJAM.	COMPLEM.	TOTAL	ALOJAM.	COMPLEM.	TOTAL	TECHO	ALOJAM.	COMPLEM.
M2	M2/M2	M2/M2	M2/M2	M2	M2	M2	M2	M2/M2	M2/M2	M2/M2	M2	M2	M2	
PLAN PARCIAL	914741	0,243	0,064	0,307	575401	222633	58276	280.959	0,387	0,101	0,488	28.095	22.268	5.827

CUMPLIMIENTO DOTACIONES	PLAN PARCIAL "EL MOJON"							
	MODULOS VIVIENDAS		ESPACIOS LIBRES		HOTELES			
	SUELO TOTAL	VIVIENDAS/ HECTAREA	NUMERO VIVIENDAS	REGLAMENTO P. 21 M2/VDA	PLAN PARCIAL	CUMAC 15%/ 280959	PLAN PARCIAL 18,99%	
M2	UDS	UDS	10%	10%				
PLAN PARCIAL	914741		2.227	45.150	91474	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		DEPORTIVO		SOCIAL - COMERCIAL		R.P.	P.P. RED VIAR.	P.P. INTE. PAR.	P.P. TOTAL
M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 SUELO	M2 CONSTRUIDOS	M2 CONSTRUIDOS					
R.P.	P.P.	R.P.	P.P.	R.P.	P.P.	292717	R.P.	R.P.		
N - 10M2V	S - 12,75M2V (SOBRE TOTAL)	S - 8M2V	S - 8M2V	N - 2M2V	S - 6(S)+ 3(C) = - 9M2V	/100M2	50% = 1463	50% = 1463		
N - 2400		15896	15896	12162(S)+ 6201(C) = 18363	Z.SOC-COM	2927	2294	1477	3771	
S - 23844					Z.RECREA.					
T - 26244	T - 28409				EQUIP.ANEXO					
					SUMA					
					SOCIAL COM+SER TOTAL					





PLAN DE ETAPAS



SUSTITUYE AL FOLIO N.º 155



Se realizarán dentro de la primera etapa, las redes generales de los antes referidos servicios mínimos de la totalidad del Plan.

Conforme al mandato del Plan General, la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, conforme a lo dispuesto en el artículo 42,2 del Reglamento de Gestión, requerirá que en el momento de la concesión de la licencia municipal de obras se hayan ejecutado los servicios mínimos señalados en el Plan Parcial y que las vías lindantes a la parcela tengan explanada la calzada y encintado de aceras. En atención a la aplicación del artículo 41.2 del mismo Reglamento, se entenderá que el ámbito territorial mínimo de la urbanización que afecta a una determinada parcela es, en la primera etapa, el del cuadrante en el que se encuentra, y que resulta de subdividir los terrenos en cuatro ámbitos delimitados por la vía central de acceso y el área dotacional central, pudiendo ésta constituir otro ámbito, y en la segunda etapa, la totalidad de ésta.

Se establece como plazo máximo el que deberá solicitarse licencia de edificación, el de dieciseis años computados a partir de la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.





4. ORDENANZAS REGULADORAS





Para las casas aterrazadas se estará a lo dispuesto en los epígrafes 4.2.5.3 y 4.2.5.4. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe 4.2.1 de condiciones genéricas

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

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

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

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

4.2.5.2. Zona 7. Agrupación unitaria de casas

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

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


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

4.2.5.3 Zona 8: Casas aterrazadas

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



4.3.1. Consideraciones generales

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

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

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

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

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

ORDENANZAS PARCELAS

PLAN PARCIAL MODIFICADO "EL MOJON"

USOS COMPATIBLES

TIPOLOGIA	MANZANAS	ORDENANZAS	USO BASICO	USOS COMPATIBLES							OTRO	OCUPACION	ALTURA MAXIMA	RETRANQUEO (1)	VUELOS ORDEN	PARCELA MIN.(M2)	FRENTE MINIMO	LONG. MAX.	DOMINIO/USO	DEN. MAX SOL/CAM	EDIFIC. M2/M2
				RES	TUR	SC-ZO	SC-AN	SER	EP	OTRO											
AISLADAS	30,31,32,33	1ª - Z4	RESIDENCIAL UNIFAM.	NO	VDAS TURIS	NO	NO	GARG. INDV.	NO	DEP.	30%	7 M - 2 P	3 M	4.2.1	300	15 M		PR	60	0.430	
SOCIO-COMERCIAL. N	34	7ª	SOCIAL Y COMERCIAL	NO	NO		NO	SI	SI	NO	40%	7 M - 2 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	2500	25 M		PR		0.412	
ATERRAZADAS	3,4,5,6,7,8	6ª - Z8	APART. TURISTICOS	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI (4)	30%	7 M - 2 P(5)	3 M	4.2.1	2000	50 M	60 M	PR	60	0.486	
AGRUPADAS	12,16,17,20	5ª - Z7	APART. TURISTICOS	NO	SI	NO	SI	SI	NO	DEP.	50%	7 M - 2 P	3 M LINDEROS 5VP	4.2.1	2000	25 M	45 M	PR	60	0.486	
AT. HOTELERAS	9,10,11,18,19	3ª - Z8	HOTEL Y H. APARTAM.	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI(2)	30%	10 M - 3 P(7)	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	5000	50 M	75 M	PR	60	0.555	
BLOQUES HOTEL	22,23 24 (13)	2ª - Z5	HOTEL EXCLUSIVO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	DEP	40%	13 M - 4 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	10000	75 M	75 M 90 M	PR	60	0.492	
BLOQUES HOTELERAS	25	4ª - Z5	HOTEL Y H. APARTAM.	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI	30%	10 M - 3 P(7)	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	5000	50 M	75 M	PR	60	0.560	
SOCIO-COMERCIAL. Sa	1,2	7ª	SOCIAL Y COMERCIAL	NO	NO		NO	SI	SI	NO	40%	7 M - 2 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	1000	25 M		PR		0.420	
SOCIO-COMERCIAL. Sb	13C (13) 14B (13)(15)	7ª	SOCIAL Y COMERCIAL	NO	NO		NO	SI	SI	NO	40%	7 M - 2 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	1000	25 M		PR		0.450	
RECREATIVO	14A (13)	8ª	RECREATIVO	NO	NO		NO	NO	SI	DEP (8)	25%	7 M - 2 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	7000	25 M		PR		0.400	
DOCENTE	21	9ª	DOCENTE	NO	NO (9)	NO	NO	NO		DEP (8)	40%	10 M - 3 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	4000	50 M		PB		0.330	
CULTURAL	15 (13)	9ª	CULTURAL	NO	NO	NO	NO	NO		NO	40%	10 M - 3 P	3 M LINDEROS 1/2H Y 5VP	4.2.1	4000	50 M		PB		0.330	
DEPORTIVO	13B (13)(16)	9ª	DEPORTIVO	NO	NO	NO	NO	NO		NO	40%	10 M - 3 P	3 M LINDEROS 1/2 H Y 5VP	4.2.1	5000	50 M		PB		0.330	
ESPACIO LIBRE	L1,L2,L5,L6 L3,L4 (13)	10ª	PARQUES Y JARDINES	NO	NO	NO (14)	NO	(10)	NO	NO	5%	5 M			30M			PB			
SERVIDUMBRE	S1,S2	10ª	ESPECIFICO	NO	NO	NO	NO	(11)		NO					9M			PB			
RED VIARIA		11ª	TRAFICO	NO	NO	NO	NO	(11)		NO					(12)			PB			
RED VIARIA		11ª	PEATONAL	NO	NO	NO	NO	(11)		NO					(12)			PB			

- RES = RESIDENCIAL (USOS NO BASICOS) (1) SIN PERJUICIO DE LOS FIJADOS EN LAS ORDENANZAS PARA LAS CARRETERAS (12)SEGUN SECCIONES TIPO
- TUR = TURISTICO (USOS NO BASICOS) (2) SALVO ESTACION DE SERVICIOS (13)REQUIEREN ESTUDIO DE DETALLE O PROYECTO UNICO, A NIVEL DE MANZANA
- SC - ZO = SOCIAL COMERCIAL EN ZONAS EQUIPO (3) SE PERMITEN VIV. DEL GUARDA, OFICINAS Y SERVICIOS VINCULADOS A LA INSTALACION (14)LA PARCELA L3 ADMITE USO COMPATIBLE RECREATIVO PARQUE ACUATICO
- SC - AN = SOCIAL COMERCIAL ANEXO ALOJAMIENTO (4) ESTACION SERVICIOS, SOLO EN MANZANA 3. SUPUESTA AUTORIZACION DE CARRETERAS (15)DISPONDRA ELEMENTOS ACUATICOS AL MENOS EN UN 25% DE LA SUPERFICIE
- SER = SERVICIOS (5) ESQUEMA TIPO SEGUN PENDIENTE REAL DEL TERRENO (16)USO DEPORTIVO APROPIADO AL TURISTICO
- EP = EQUIPO PUBLICO (6) SALVO UNIFAMILIAR ADOSADA, NO MAS 50% MEDIANTE ESTUDIO DETALLE MANZANA
- 1/2H = 1/2 ALTURA EDIFICACION (7) GRUPO A DE CLASIFICACION HOTELERA
- VP = VIA PUBLICA (8) VINCULADO A LA INSTALACION
- PR = DOMINIO O USO DE CARACTER PRIVADO (9) TOLERANCIA ALOJAMIENTO TITULARIDAD PUBLICA (COLEGIO MENOR, HOTEL ESCUELA)
- PB = DOMINIO O USO DE CARACTER PUBLICO (10)SERVICIOS ESPECIFICOS
- LONG. MAX. = MAXIMA EDIFIC. EN UNA DIRECCION (AL EJE) (11)EXCLUSIVOS ADMITIDOS EN ORDENANZAS





USOS PLAN PARCIAL MODIFICADO EL MOJON

ALOJAMIENTO

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

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

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

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

COMERCIAL Y SERVICIOS		OTROS	(1) CON ESPECIFICO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE AISLAMIENTO FIJADAS EN LA ORDENANZA 4.3.2. (2) SERVICIOS AUXILIARES DEL ALOJAMIENTO TURISTICO (3) CUANDO SE ADMITA ESPECIFICAMENTE
COMERCIAL	SERVICIOS (1)	DEPORTIVO INDUSTRIAL-ARTESANIA ESTACION DE SERVICIOS (3)	
TIENDAS (B) OFICINAS	GARAJES RESTAURANTES CAFETERIAS BARES SALAS DE FIESTAS PROFESIONALES COCINAS (2) RECEPCIONES (2) COMEDORES (2) SALONES SOCIALES (2) LAVANDERIA (2) CLIMATIZACION (2) MANUTENCION (2)		

EQUIPAMIENTO PUBLICO

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

(*) CUANDO SE ESTABLECE SU COMPATIBILIDAD Y SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS SEPTIMA Y OCTAVA
 (***) CUANDO SE ESTABLECE SU COMPATIBILIDAD Y SIN PERJUICIO DEL CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA 4.3.1.
 (****) CUALQUIER OTRO ANALOGO A LOS EXPRESADOS CON LA FINALIDAD A LA QUE SE DESTINA EL EQUIPAMIENTO.

