

MEMORIA

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 54 folios y de 10 planos, fué aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 de abril de 1.986.

Arona, a 18 de abril de 1.986
 El Secretario, Actal
 MEMORIA



DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de folios y de planos, fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de de 1.9.....

INDICE

Arona, a de de 1.9.....

El Secretario,

0.- INTRODUCCION

0.1.- Antecedentes y justificación.	Pag. 1
0.2.- Contenido	" 3

1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ADOPTADOS

1.1.- Objetivos	" 5
1.2.- Criterios de la adaptación.	" 5

2.- PROPUUESTAS DE ADAPTACION

2.1.- La estructura urbana.	" 7
2.2.- El sistema viario	" 9
2.3.- Los equipamientos	" 9
2.4.- Las Ordenanzas.	" 11
2.5.- Los servicios	" 13
2.6.- Ejecución del Plan.	" 15
2.7.- Plan de Etapas.	" 15
2.8.- Comisión del 10% de aprovechamiento medio	" 16

202387





ANEXO I A LA MEMORIA

0.- INTRODUCCION

0.1.- Justificación y contenido. Pag. 18

1.- SINTESIS DE LA MEMORIA

1.1.- Antecedentes.	"	19
1.2.- Objetivos y criterios adoptados.	"	20
1.3.- La estructura urbana.	"	21
1.4.- El sistema viario	"	22
1.5.- Los equipamientos	"	22
1.6.- Las Ordenanzas.	"	23
1.7.- Los Servicios	"	24
1.8.- Ejecución del Plan.	"	24
1.9.- Plan de Etapas.	"	24
1.10.- Cesión del 10% de aprovechamiento medio	"	24

2.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS





ANEXO II A LA MEMORIA

0.- INTRODUCCION

0.1.- Contenido. Pag. 26

1.- JUSTIFICACION

1.1.- Justificación de la necesidad o
conveniencia de la urbanización. Pag. 27

2.- RELACION DE PROPIETARIOS

2.1.- Relación de propietarios afec-
tados. " 28

3.- DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLA-
NEAMIENTO.

3.1.- Modo de ejecución de las obras. Pag. 29
3.2.- Plazos de ejecución de las obras
de urbanización primaria . . . " 29
3.3.- Conservación de la urbanización. " 30
3.4.- Garantías. " 30
3.5.- Medios económicos. " 30





ADAPTACION A LA LEY DE REGIMEN DEL SUELO Y

ORDENACION URBANA DE 2-5-1975

PLAN PARCIAL TINGUAFAYA

M E M O R I A

0.- INTRODUCCION

0. 1.- Antecedentes

y

justificación:

0.1.1.- A principios del año 1972 se terminó la redacción del Plan Parcial Tinguafaya, que fué visado en el Colegio Oficial de Arquitectos en Julio del mismo año; aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Arona en 9-12-72 ; aprobado provisionalmente en 18-4-73 ; y definitivamente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 25-5-73.

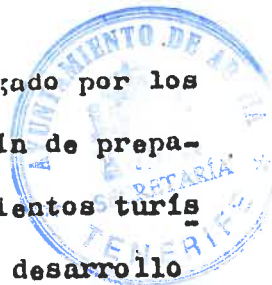


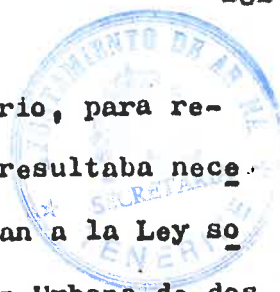
O.1.2.- El Plan Parcial fué encargado por los propietarios de la finca con el fin de preparar terrenos con destino a alojamientos turísticos. La ordenación proponía un desarrollo de baja densidad y altura, de acuerdo con la demanda existente en la zona.

O.1.3.- Sin embargo, en el momento de comenzar la redacción de los Proyectos de Urbanización, se produjo la brusca caída de la demanda turística en la isla, motivo por el que se decidió retrasar el comienzo de la urbanización hasta un momento más propicio.

O.1.4.- En otoño de 1983 los herederos de los primeros promotores, a la vista de la reactivación de la demanda de solares con destino a alojamientos turísticos, decidieron la redacción de los Proyectos de Urbanización de la Primera Etapa del Plan Parcial, a fin de preparar dos grandes parcelas.

O.1.5.- Al establecer contacto con los responsables municipales para poner en su conocimiento su intención fueron advertidos por ellos de que el plazo de 10 años fijado para ejecución del Plan Parcial había expirado el 25 de Mayo de 1.983.





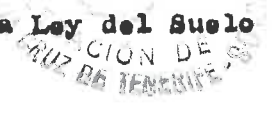
0.1.6.- De acuerdo con este criterio, para reponer la plena vigencia del Plan resultaba necesario adaptar la ejecución del Plan a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de dos de Mayo de 1.975. Esta adaptación implicaba incluir en la ordenación los módulos de reserva para equipamientos establecidos por el Reglamento de Planeamiento, y llevar a cabo las cesiones que fuesen obligatorias.

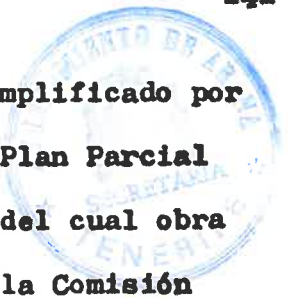
0.1.7.- Este criterio fué contrastado con los servicios técnicos y jurídicos de la Comisión Provincial de Urbanismo que coincidieron en la interpretación recibida en el ámbito municipal.

0.1.8.- Como consecuencia, se decidió la redacción del presente documento de "Adaptación a la Ley de Regimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2-5-1975, Plan Parcial Tinguafaya", que no tiene otra finalidad que la de reponer la plena vigencia del Plan para lo cual se han introducido en él las modificaciones mínimas indispensables.

0.2.- Contenido:

0.2.1.- El contenido documental de esta Adaptación es el establecido para los Planes Parciales por la Sección Tercera del Capítulo Quinto, del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo





0.2.2.- La documentación se ha simplificado por tratarse de una Adaptación de un Plan Parcial aprobado con anterioridad, copia del cual obra en los archivos municipales y de la Comisión Provincial de Urbanismo. A fin de hacer fácilmente comparables las dos ordenaciones se ha seguido rigurosamente la numeración y contenido de los Planos, y la estructura de los textos.

0.2.3.- El presente documento está compuesto por:

- . Memoria y Plan de Etapas.
 - Anexo I a la Memoria.
 - Anexo II a la Memoria.
- . Estudio Económico-financiero.
- . Ordenanzas.
- . Planos.
 - 1 - Situación. Plan de Etapas.
 - 2 - Estado actual.
 - 3 - Viario y parcelario.
 - 4 - Usos y volúmenes.
 - 5 - Instalaciones. Esquema red de agua, riego, contra incendios y alcantarillado.
 - 6 - Instalaciones. Esquemas de redes: energía eléctrica, alumbrado público y teléfono.
 - 7 - Perfiles de vías. Vías A y B.
 - 8 - " " " Vía A. N. DE
 - 9 - " " " Vías A, C, E y F.
 - 10 - " " " " D y D'.





1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS ADOPTADOS

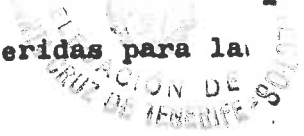
1.1.- Objetivos:

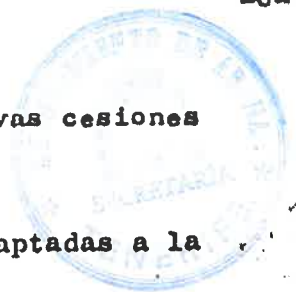
1.1.1.- El único objetivo de esta Adaptación es el de satisfacer los requerimientos legales necesarios para mantener en plena vigencia el Plan Parcial de Tinguafaya.

1.2.- Criterios de la adaptación:

1.2.1.- De acuerdo con el objetivo único perseguido, los criterios adoptados al redactar esta Adaptación se dirigen a introducir el mínimo indispensable de cambios en la ordenación. En esencia estos criterios han sido los siguientes:

- . La estructura general se debería mantener sin alteraciones.
- . La edificabilidad debería ser la misma del Plan Parcial.
- . El sistema viario debería mantenerse sin variaciones.
- . Las parcelas de equipamiento señaladas en el Plan Parcial deberían ser incorporadas, en lo posible, a las nuevas reservas para dotaciones requeridas para la Adaptación.
- . El Plan de Etapas podría ser modificado





tomando en cuenta las nuevas cesiones obligatorias.

- Las Ordenanzas serían adaptadas a la nueva ordenación, y la edificabilidad debería pasar de ser expresada en m3/m2. a m2/m2.
- Los Esquemas de las Instalaciones podrían ser adaptados al nuevo Plan de Etapas y al estado actual de las acometidas.





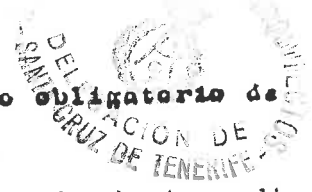
2.- PROPUUESTAS DE ADAPTACION

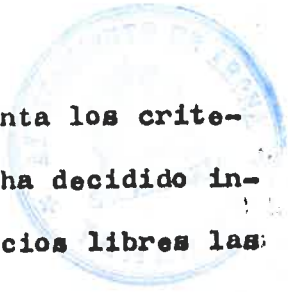
2.1.- La estructura urbana;

2.1.1.- Partiendo del criterio enunciado de mantener sin alteraciones la estructura urbana, se ha intentado que las variaciones indispensables sean integradas en la ordenación del Plan Parcial, renunciando a cualquier otra solución que pudiera modificar dicha estructura.

2.1.2.- Los nuevos elementos que ha sido necesario integrar han sido los siguientes:

- . Aumento de la superficie total destinada a Espacios Libres en relación con la señalada en el Plan Parcial como Zonas Verdes, y diferenciación entre las destinadas a Jardines y Areas de Juego y Recreo de Niños.
- . Reservas para Centros Docentes.
- . Cambio de la Zona Verde Deportiva del Plan Parcial de su calificación como Zona Verde a Servicio de Interés Público y Social.
- . Reservas para Equipamiento Comercial y Social.
- . Reducción del número obligatorio de plantas de aparcamiento.
- . Cesión del 10% del aprovechamiento medio.



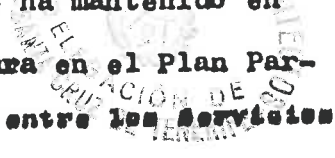


2.1.3.- Tomando nuevamente en cuenta los criterios de ordenación expuestos, se ha decidido incorporar a las reservas para Espacios libres las Zonas Verdes del Plan Parcial. Dado que para que pudieran computarse como Jardines deberían tener como mínimo 30 m. de anchura, la primera variación introducida ha sido la de ensanchar la Zona Verde situada al N.O. hasta alcanzar en varios tramos, como mínimo, los 30 m. de anchura requeridos, y reservar estos tramos para Jardines.

2.1.4.- Para cumplir con el standard pedido para las Areas de Juego y Recreo de Niños se han ensanchado ligeramente dos puntos en la Zona Verde situada al S.O., y se ha añadido una nueva reserva en una posición central, acompañando a una senda de peatones.

2.1.5.- El siguiente paso ha sido el destinar una Gran Parcela del Plan Parcial como reserva para Centros Docentes. La parcela elegida no ocupa una posición central a fin de evitar dejar un gran espacio sin edificar en el centro del conjunto, ya que no parece razonable esperar su construcción en un plazo de duración media.

2.1.6.- La reserva deportiva se ha mantenido en la misma situación con que figura en el Plan Parcial aunque incluyendola ahora entre los Servicios



de Interés Público y Social en vez de considerar la dentro de los Espacios Libres.



2.1.7.- La Gran Parcela destinada en el Plan Parcial a Centro Comercial se dedica en esta Adaptación a Equipamiento Social.

2.1.8.- Por último, se ha decidido que el Equipamiento Comercial, en vez de tener una reserva con este uso específico, debería garantizarse a través de las Ordenanzas mediante la obligación de destinar parte de la edificabilidad de cada Gran Parcela a este tipo de equipamiento

2.1.9.- Las plazas de aparcamiento obligatorias se resuelven en el viario y, a través de las Ordenanzas, dentro de las parcelas residenciales y de equipamiento.

2.2.- El sistema viario:

2.2.1.- Las únicas modificaciones introducidas en el sistema viario se refieren a sendas de peatones, y, aún éstas, sólo en el caso de que fueran necesarias debido a las restantes variaciones; en especial las que bordean los espacios libres que han sido ensanchados.

2.3.- Los equipamientos:

2.3.1.- Dado que la Adaptación se refiere fundamentalmente a la introducción de nuevas reservas para dotaciones, los cambios en los equipamientos

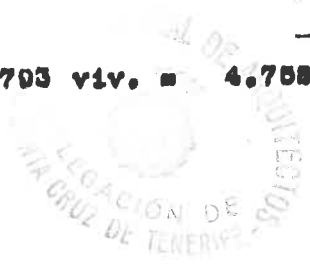
han sido los mencionados al tratar de la estructura urbana.



2.3.2.- Los cálculos de los módulos de reserva han sido hechos sobre la base de dividir la edificabilidad residencial total por 100 m2., ya que las Ordenanzas no fijan el número de viviendas. De acuerdo con esto, el número teórico de viviendas es de 793, por lo cual el conjunto coincide con una Unidad Integrada.

2.3.3.- En consecuencia, los módulos de reserva obligatorios son los siguientes:

- . Número teórico de viviendas. 793 viv.
- . Espacios Libres.
 - Jardines:
15 m2. solar/viv. x 793 viv. = 11.895 m2.sol
 - Areas de Juego y Recreo de Niños:
6 m2. solar/viv. x 793 viv. = 4.758 " "
- . Centros Docentes.
 - Preescolar, guardería:
2 m2. solar/viv. x 793 viv. = 1.586 m2.sol
 - E.G.B.:
10 m2.solar/viv.x793 viv.=7,930 m2.
- Para completar unidad. = 10.000
- . Servicios de Interés Público y Social
 - Parque deportivo:
6 m2. solar/viv. x 793 viv. = 4.758 " "





- Comercial:

2 m2. const/viv. x 793 viv. = 1.586 m2.const

- Social:

4 m2. const/viv. x 793 viv. = 3.172 m2. "

. Plazas de aparcamiento residenciales.

- En Red Viaria:

1 plaza/viv. x 793 viv.x0'5 = 397 plazas

- En interior de parcelas:

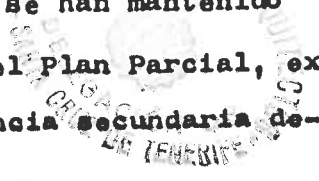
1 plaza/viv. x 793 viv.x0'5 = 396 "

2.3.4.- En el cuadro de Resumen de Características puede comprobarse el cumplimiento de estos estándares. Debe llamarse la atención sobre el hecho de que se han mantenido como Zonas Verdes las del Plan Parcial que no han podido computarse como Espacios Libres debido a su anchura insuficiente, con lo que la dotación de espacios no edificables después de la Adaptación supera los mínimos obligatorios.

2.3.5.- De acuerdo con lo exigido en el Reglamento de Planeamiento para las Unidades Integradas, se han diferenciado dentro del Equipamiento Social los usos Sanitarios y Administrativos, aunque con unas superficies mínimas a fin de dejar el mayor grado de libertad a decisiones posteriores.

2.4.- Las Ordenanzas:

2.4.1.- En términos generales, se han mantenido sin variación las Ordenanzas del Plan Parcial, excepto en cuestiones de importancia secundaria de-





rivadas de la Adaptación.

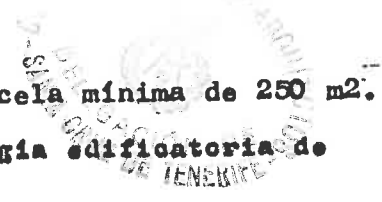
2.4.2.- Se ha vuelto a la denominación original de "urbanización secundaria" en sustitución de la de "acondicionamiento urbano interior de las Grandes Parcelas", ya que responde mejor a la idea de que estas obras forman parte de la urbanización en su conjunto, pero que pueden ser tramitadas en momentos distintos. Estas obras serán cedidas al Ayuntamiento igualmente que la urbanización primaria.

2.4.3.- Se han establecido con claridad los trámites para la aprobación de la ordenación interior de una Gran Parcela y de los proyectos de urbanización secundaria, tomando en cuenta la aparición de la figura del Estudio de Detalle.

2.4.4.- El Artículo 8 "Uso de garages" se modifica para recoger las obligaciones de plazas de aparcamientos derivados de la Adaptación, que pasan al Artículo 0.

2.4.5.- Al desaparecer el Centro Comercial, el Artículo 9 se destina a regular los usos de la parcela de Equipamiento Social, y se añaden nuevos artículos en relación con la parcela de Centros Docentes y el Parque Deportivo.

2.4.6.- Se ha vuelto a la parcela mínima de 250 m². como más adecuada a la topología edificatoria de



mayor demanda.

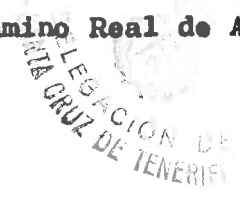
2.4.7.- En general, en el Capítulo III, "Condiciones de Volúmen", se han introducido las modificaciones mínimas necesarias para recoger la nueva forma de medir la edificabilidad en términos de "superficie edificable".

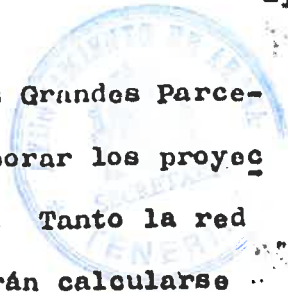
2.4.8.- Igualmente, se ha introducido la nueva obligación de reserva de Equipamiento Comercial dentro de las Grandes Parcelas, y la regulación de la edificación dentro de las nuevas parcelas para dotaciones Social, Docente y Deportiva.

2.5.- Los servicios:

2.5.1.- Los esquemas de las redes de servicios han sufrido unas alteraciones mínimas, siempre para adaptarse a las modificaciones de la Ordenación y del Plan de Etapas, o para tomar en cuenta las circunstancias actuales, diferentes de las de la fecha de redacción del Plan Parcial.

2.5.2.- Se habilitará parte del depósito de agua existente en la finca, que se alimenta por una bajante desde el canal que discurre en cota superior al depósito, y se instalará la red de agua a partir del depósito llevando la tubería exclusivamente para la finca urbanizada por el camino Real de Arona.





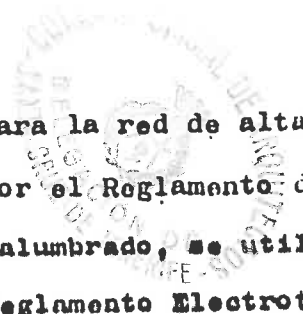
2.5.3.- Las redes interiores a las Grandes Parcelas, deberán ser definidas al elaborar los proyectos de la urbanización secundaria. Tanto la red principal como la secundaria deberán calcularse con arreglo a las bases prescritas por la Norma Tecnológica de la Edificación IFA.

2.5.4.- La red de saneamiento permanece sensiblemente igual, adoptándose con carácter definitivo la solución de depuradora por oxidación con vertido de las aguas depuradas a un pozo absorbente situados ambos en el barranco. La depuradora podrá ejecutarse por fases, de acuerdo con el crecimiento del conjunto a fin de evitar un funcionamiento incorrecto.

2.5.5.- Las conducciones se prevén en hormigón y las bases de cálculo serán las establecidas en la Norma Tecnológica de la Edificación ISA.

2.5.6.- La acometida de energía eléctrica en alta tensión se proyecta desde una de las torres de la línea que discurre actualmente por el Camino Viejo de Arona. Tanto la red de suministro a las grandes parcelas como la de alumbrado público permanecen sensiblemente iguales.

2.5.7.- Las bases de cálculo para la red de alta tensión serán las prescritas por el Reglamento de Alta Tensión. Para la red de alumbrado, se utilizarán las establecidas en el Reglamento Electrotéc



nico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

2.5.8.- La red de conducciones subterráneas para teléfonos, que no incluye los conductores, ha sido completada de acuerdo con los criterios de la Cia. Telefónica.

2.6.- Ejecución del Plan:

2.6.1.- La ejecución del Plan se realizará por un polígono único cuyos límites son los señalados en los planos de esta Adaptación.

2.6.2.- El sistema de actuación será el de Compañía y con propietario único, ya que los terrenos ordenados pertenecen en su totalidad a la Comunidad Tinguafaya constituida por los herederos de D. Fernando Lecuona Puelles y D. Ernesto Díaz-Llanos Lecuona, cuyo representante es D. Miguel Díaz-Llanos La-Roche y su dirección es calle de El Pilar nº. 18, Santa Cruz de Tenerife.

2.7.- Plan de Etapas:

2.7.1.- El plazo total para la ejecución de las obras de urbanización se ha fijado en una única etapa de 4 años, a la vista del ritmo de crecimiento que cabe esperar partiendo de la experiencia de otros desarrollos turísticos de la zona. El plazo se contará a partir de la aprobación definitiva de la Adaptación.

2.8.- Cesión del 10% del aprovechamiento medio

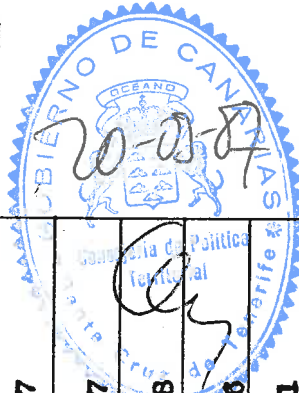
2.8.1.- La superficie edificable total en parcelas residenciales es de 80.952 m². y por tanto el 10 % de su superficie será de cesión obligatoria, resultando 8.095 m².

2.8.2.- Las parcelas que se ceden para cumplir con esta obligación son las n^o. 17 y 19 reflejadas en el plano n^o. 3 "Viario y parcelario" y que tiene una superficie edificable de 4.451 m². y 3.637 m². lo que hacen un total de 8.088 m².

2.8.3.- Esta cesión incluye también la correspondiente al equipamiento comercial, ya que está situado dentro de las Grandes Parcelas Residenciales.

2.8.4.- Igualmente se cede la parcela n^o. 13' incluida dentro de la n^o. 13 y que significa el 10 % del aprovechamiento del Equipamiento Social. Sin embargo se recomienda que la posición definitiva de esta cesión se determine al llevar a cabo el Estudio de Detalle de la parcela n^o. 13 en su conjunto.

ETAPA	PARCELAS. Nº	USO PRINCIPAL	SUP. TOTAL PARCELAS m2	SUP. EDIFICABLE MAX. RESID. m2	SUP. EDIFICABLE MIN. COMERC. m2	SUP. EDIFICABLE MAX. OTROS USOS m2
UNICA	1+2	Residencial	15.175 m2	8.625	173	
	3	"	7.065	4.019	80	
	4	"	22.724	9.696	194	
	5	"	3.195	1.364	27	
	6	"	7.337	3.131	63	
	7	"	9.490	4.049	81	
	8	"	12.932	5.518	110	
	10	"	13.080	5.581	112	
	11	"	8.986	3.834	77	
	12	"	13.687	5.840	117	
	14	"	9.216	3.932	78	
	15	"	7.755	3.308	66	
	16	"	7.150	3.051	61	
	17	"	8.902	3.799	76	
	19	"	7.273	3.103	62	
	9	Parque deport.	4.855	-	-	2.427
	13	Equip. Social	6.359	-	-	3.179
	18	Equip. Escolar	11.696	-	-	5.848
				176.877	68.850	1.377



PLAN DE ETAPAS

ETAPA	PARCELAS Nº	USO PRINCIPAL	SUP. TOTAL PARCELAS m ²	SUP. EDIFICABLE MAX. RESID. m ²	SUP EDIFICABLE MIN. COMERC. m ²	SUP. EDIFICABLE MAX. OTROS USOS m ²
UNICA	1+2	Residencial	15.175 m ²	9.908	198	
	3	"	7.065	4.618	92	
	4	"	22.724	11.139	223	
	5	"	3.195	1.567	31	
	6	"	7.337	3.597	72	
	7	"	9.490	4.652	93	
	8	"	12.932	6.339	127	
	10	"	13.080	6.412	128	
	11	"	8.986	4.405	88	
	12	"	13.687	6.709	134	
	14	"	9.216	4.517	90	
	15	"	7.755	3.801	76	
	16	"	7.150	3.505	70	
	17	"	8.902	4.364	87	
	19	"	7.273	3.565	71	
	9	Parque depor.	4.855	-	-	2.427
	13	Equip.Social	6.359	-	-	3.179
	18	Equip.Escolar	11.696	-	-	5.848
			176.877	79.098	1.580	11.454



ANEXO I A LA MEMORIA

0.- INTRODUCCION

0.1.- Justificación
y contenido:


0.1.1.- Este Anexo se redacta en cumplimiento de lo establecido en el Artº. 58,3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

0.1.2.- Su contenido, conforme al referido artículo es el siguiente:

- . 1 - Síntesis de la Memoria.
- . 2 - Resumen de Características.



-10-



1.- SINTESIS DE LA MEMORIA


1.1.- Antecedentes:

1.1.1.- El Plan Parcial Tingufaya fué redactado en el año 1972 y recibió la aprobación definitiva en el año 1.973.

1.1.2.- Fué encargado por los propietarios de la finca con el fin de preparar terrenos con destino a alojamientos turísticos, en un desarrollo de baja densidad y altura, de acuerdo con la demanda existente en la zona.

1.1.3.- La caída de la demanda turística determinó la paralización de su ejecución. En otoño de 1.983, reactivada la demanda, se decide comenzar la urbanización.

1.1.4.- De acuerdo con el criterio municipal, el plazo de ejecución había expirado en Mayo de 1983 por lo que resultaba necesario adaptar la ejecución del Plan a la Ley de Régimen del Suelo y O.U. de 2 de Mayo de 1975 para restituirle su vigencia plena.





1.1.5.- Como consecuencia, se decidió la redacción de esta Adaptación la cual introduce en el Plan las modificaciones mínimas indispensables, en especial las derivadas de la inclusión de los equipamientos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

1.2.- Objetivos
y
criterios
adoptados:

1.2.1.- El único objetivo de esta Adaptación es el de satisfacer los requerimientos legales necesarios para mantener la plena vigencia del Plan Parcial.

1.2.2.- De acuerdo con este objetivo, los criterios adoptados han sido los siguientes:

- . La estructura general se debería mantener sin alteraciones.
- . La edificabilidad debería ser la misma del Plan Parcial.
- . El sistema viario debería mantenerse sin variaciones.
- . Las parcelas de equipamiento señaladas en el Plan Parcial deberían ser incorporadas, en lo posible, a las nuevas reservas para dotaciones requeridas para la Adaptación.
- . El Plan de Etapas podría ser modificado tomando en cuenta las nuevas cesiones obligatorias.
- . Las Ordenanzas serían adaptadas a la nueva ordenación, y la edificabilidad debería pasar de ser expresada en m³/m², a m²/m².
- . Los Esquemas de las Instalaciones podrían ser adaptados al nuevo Plan de Etapas y al estado actual.

1.3.- La estructura
urbana;

1.3.1.- Partiendo del primer criterio enunciado, se ha renunciado a cualquier modificación que pudiera modificar la estructura urbana del Plan Parcial.

1.3.2.- Los nuevos elementos que ha sido necesario integrar han sido los siguientes:

- Aumento en la superficie total destinada a Espacios Libres en relación con la señalada en el Plan Parcial como Zonas Verdes, y diferenciación entre las destinadas a Jardines y a Areas de Juego y Recreo de Niños.
- Reservas para Centros Docentes.
- Cambio de la Zona Verde Deportiva del Plan Parcial de su calificación como Zona Verde a Servicio de Interés Público y Social.
- Reservas para Equipamiento Comercial y Social.
- Determinación del número obligatorio de plazas de aparcamiento.
- Cesión del 10% de aprovechamiento medio.

1.3.2.- A fin de incorporar como Espacios Libres las Zonas Verdes del Plan Parcial se han ensanchado en tramos hasta alcanzar los 30 m. necesarios.

1.3.3.- Se ha añadido una nueva reserva para Area de Juego y Recreo de Niños en posición central.

1.3.4.- Se ha destinado una Gran Parcela del Plan Parcial a reserva para Centros Docentes. La reserva deportiva se ha mantenido cambiando su condición



de Espacio Libre a la de Servicio de Interés Público y Social.

1.3.5.- La Gran Parcela destinada a Centro Comercial se dedica en la Adaptación a Equipamiento Social, y el Equipamiento Comercial se garantiza, a través de las Ordenanzas, dentro de cada Gran Parcela residencial, lo mismo que se hace con los aparcamientos.

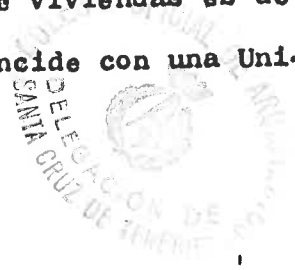
1.4.- El sistema viario:

1.4.1.- Las únicas modificaciones introducidas en el sistema viario se refieren a sendas de peatones, y, aún éstas, sólo en el caso de que fueran necesarias debido a las restantes variaciones.

1.5.- Los equipamientos:

1.5.1.- Dado que la Adaptación se refiere fundamentalmente a la introducción de nuevas reservas para dotaciones, los cambios en los equipamientos han sido los mencionados al tratar de la estructura urbana.

1.5.2.- Los cálculos de los módulos de reserva han sido hechos sobre la base de dividir la edificabilidad residencial total por 100 m²., ya que las Ordenanzas no fijan el número de viviendas. De acuerdo con esto, el número teórico de viviendas es de 793, por lo cual el conjunto coincide con una Unidad Integrada.



1.5.3.- En el Cuadro de Resumen de Características puede comprobarse el cumplimiento de los estándares. En el Equipamiento Social se han diferenciado los usos Sanitarios y Administrativos pero con superficies mínimas.

1.6.- Las Ordenanzas:

1.6.1.- Las únicas modificaciones en las Ordenanzas se derivan de las necesidades de la Adaptación. En resumen estas modificaciones son las siguientes:

- . Se adopta nuevamente la denominación original de "urbanización secundaria" por responder mejor al concepto.
- . Se establecen con claridad los trámites para la aprobación de la ordenación interior de una Gran Parcela.
- . Se establece la obligación de reservar aparcamientos.
- . Se regulan los usos de las parcelas de Equipamiento Social, Centros Docentes y Parque Deportivo y se ordena la edificación dentro de ellos.
- . Se vuelve a la parcela residencial mínima de 250 m².
- . Se establece la obligación de la reserva comercial dentro de las Grandes Parcelas.



1.7.- Los Servicios:

1.7.1.- Los cambios en los esquemas de las redes son mínimos y se derivan del estado actual o del resto de las modificaciones. En resumen:

- . Se conecta la red de abastecimiento de agua a las tuberías que se instalarán desde el depósito que existe en la parte alta de la finca.
- . Las aguas depuradas se vierten a un pozo --- absorbente en el barranco.
- . La acometida de energía eléctrica en alta tensión se proyecta desde una de las torres actualmente existentes en el lindero de la finca.

1.8.- Ejecución del Plan:

1.8.1.- La ejecución del Plan se realizará por un polígono único cuyos límites son los señalados en los planos.

1.8.2.- El sistema de actuación será el de Compensación con propietario único cuya representación ostenta D. Miguel Díaz-Llanos La-Roche con dirección en la calle del Pilar nº. 18, Santa Cruz de Tenerife.

1.9.- Plan de Etapas:

1.9.1.- El plazo total para la ejecución de las obras de urbanización se ha fijado en 4 años contados a partir de la aprobación definitiva de la Adaptación.



1.10.- Cesión del 10%
de aprovechamiento medio:

1.10.1.- La superficie edificable total en Grandes Parcelas Residenciales es de 80.952 m². La superficie de cesión obligatoria sería:

$$0,10 \times 80.952 \text{ m}^2. = 8.095 \text{ m}^2.$$

1.10.2.- Las parcelas que se ceden para cumplir con esta obligación son las n^o. 17 y 19 que tiene una superficie edificable de 4.451 m². +

$$3.637 \text{ m}^2. = 8.088 \text{ m}^2.$$

1.10.3.- Igualmente se cede la parcela n^o. 13^a que significa el 10 % del aprovechamiento del Equipamiento Social.



2.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS

- Superficie total ordenada	22,95 Has.	
- Superficie edificable máxima	92.135 m2	
- Superficie edificable máxima residencial	68.850 m2	
- Número estimado de viviendas	689 viv.	
- Densidad	30 " /Ha.	
- Edificabilidad media	0,401 m2/m2	
- Superficie de viario primario		
. Circulación rodada	13.747 m2.	
. Sendas de peatonales	9.879 m2.	
- Plazas de aparcamiento en viario primario		180
- Superficie de Grandes Parcelas Residenciales	153.967 "	
. Superficie de viario secundario	18.891 m2.	
. Plazas de aparcamiento mínimas en viario secundario		269
. " " " " dentro de parcelas		396
. Superficie de parcelas edificables	135.076 m2.	
. " edificable máxima	80.952 m2.	
. " " mínima en Equipamiento Comercial	1.580 m2.	2,29 m2/viv.
- Superficie de parcela de Centros Docentes	11.696 m2.	16,97 m2/viv.
. Superficie edificable máxima	5.848 m2.	
. Plazas de aparcamiento mínimas		59
- Superficie de parcela de Equipamiento Social	6.359 m2.	9,22 m2/viv.
. Superficie edificable máxima	3.179 m2.	
. " " mínima en Equipamiento Sanitarios	200 m2.	
. " " " " Administrativos	200 m2.	
. Plazas de aparcamiento mínimas		32
- Superficie de parcela de Parque Deportivo	4.855 m2.	7,04 m2/viv.
. Superficie edificable máxima	2.427 m2.	
- Superficie de Espacios Libres		
. Area de Juegos y Recreo de Niños	4.758 m2.	6,90 m2/viv.
. Jardines	12.947 m2.	18,79 m2/viv.
. Resto Zonas Verdes	11.292 m2.	

Total 936 plazas



p 23,205

2.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS



- Superficie total ordenada	22,95 Has.	
- Superficie edificable máxima residencial	79.113 m2.	
- Número estimado de viviendas.	791 viv.	
- Densidad.	34,46 viv/Ha.	
- Edificabilidad media.	0,344 m2/m2.	
- Superficie de viario primario		
. Circulación rodada.	13.747 m2.	
. Sendas de peatonales.	9.879 m2.	
- Plazas de aparcamiento en viario primario		180
- Superficie de Grandes Parcelas Residenciales.	153.967 "	
. Superficie de viario secundario	18.891 m2.	
. Plazas de aparcamiento mínimas en viario secundario		269
. " " " " dentro de parcelas		396
. Superficie de parcelas edificables.	135.076 m2.	
. " edificable máxima.	80.952 m2.	
. " " mínima en Equipamiento Comercial.	1.580 m2.	2,0 m2/viv.
- Superficie de parcela de Centros Docentes	11.696 m2.	14,7 m2/viv.
. Superficie edificable máxima	5.848 m2.	
. Plazas de aparcamiento mínimas		59
- Superficie de parcela de Equipamiento Social.	6.359 m2.	8,0 m2/viv.
. Superficie edificable máxima	3.179 m2.	
. " " mínima en Equipamiento Sanitarios	200 m2.	
. " " " " Administrativos.	200 m2.	
. Plazas de aparcamiento mínimas.		32
- Superficie de parcela de Parque Deportivo	4.855 m2.	6,1 m2/viv.
. Superficie edificable máxima.	2.427 m2.	
- Superficie de Espacios Libres.		
. Area de Juegos y Recreo de Niños.	4.758 m2.	6,00m2/viv,
. Jardines.	12.947 m2.	16,3 m2/viv.
. Resto Zonas Verdes.	11.292 m2.	

Total 936 plazas





ANEXO II A LA MEMORIA

0.- INTRODUCCION

0.1.- Contenido: 0.1.1.- El contenido de este Anexo corresponde a lo exigido por el Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento para los Planes Parciales de iniciativa particular. Introduce las variaciones indispensables en el documento análogo del Plan Parcial.



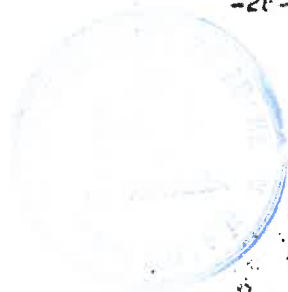


1.- JUSTIFICACION

1.1.- Justificación
de la
necesidad o
conveniencia
de la
urbanización:

1.1.1.- A lo largo del último año los propietarios han recibido frecuentes solicitudes de particulares y promotores turísticos de venta de parcelas. Tal demanda viene justificada por las excelentes condiciones topográficas y de vistas del terreno, y por la escasa oferta para este tipo de edificaciones debido al avanzado estado de ocupación de la urbanización Chayofa con la cual linda.





2.- RELACION DE PROPIETARIOS

2.1.- Relación de
propietarios
afectados:

2.1.1.- La finca es propiedad de los herederos de D. Fernando Lecuona García-Puelles con domicilio en Rambla General Franco nº. 99, Santa Cruz de Tenerife, y de los herederos de D. Ernesto Díaz-Llanos Lecuona con domicilio en calle del Pilar nº. 18, Santa Cruz de Tenerife.



3.- DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTICULO 46
DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO



3.1.- Modo de
ejecución
de las
obras:

3.1.1.- El sistema de actuación elegido es el de Compensación, con propietario único. Las obras de urbanización primaria serán ejecutadas directamente por los promotores o mediante contratación con una empresa especializada.

La urbanización secundaria será realizada de igual manera por los promotores salvo que la Gran Parcela sea vendida íntegra, en cuyo caso se traspasará al comprador esta obligación.

3.2.- Plazos de
ejecución
de las
obras de
urbanización
primaria:

3.2.1.- El Plan de Etapas establece un plazo total de 4 años para la ejecución de la urbanización primaria que se realizará en una única etapa.



3.3.- Conservación
de la
urbanización:

3.3.1.- La conservación de la urbanización tanto primaria como secundaria, correrá a cargo del Ayuntamiento, al cual serán cedidas a la terminación de las obras.

3.4.- Garantías:

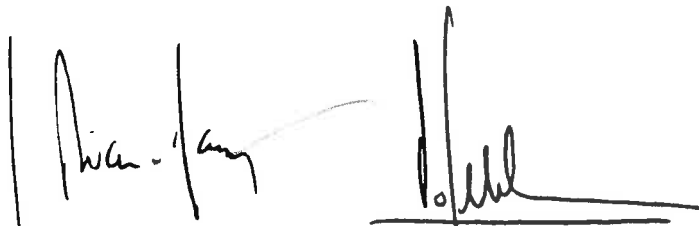
3.4.1.- Los promotores se comprometen a la prestación de las garantías necesarias a requerimiento del Ayuntamiento.

3.5.- Medios
económicos:

3.5.1.- Los propietarios disponen en su patrimonio de los medios económicos necesarios para hacer frente a las obras de Urbanización en su totalidad, sin que por ello renuncien a la posibilidad de obtener otras fuentes de financiación incluyendo las hipotecarias.

Santa Cruz de Tenerife, Septiembre de 1.985.

Los Arquitectos



dirección oficial de arquitectos de Canarias
delegación de Santa Cruz de Tenerife
Fdo: **Javier Díaz-Llanos La-Roche**

este **Vicente Saavedra Martínez**
trámite establecido en el
artículo 41 de la ley del
suelo. (R.D. 1346/1976)
-6 NOV. 1985

fecha: **13 8 14**
número:
del propietario