

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL (T.R.)

**LA JAQUITA
(ALCALÁ)
GUÍA DE ISORA**



MEMORIA DE ORDENACIÓN

ARQUITECTO
JORGE CODERCH FIGUEROA

ABOGADO
FERNANDO SENANTE MASCAREÑO

OCTUBRE
2001

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL LA JAQUITA

(ALCALÁ)

GUÍA DE ISORA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación técnica, sellada, rubrica y foliada del 01 al 91 (Memoria de Ordenación), forma parte del expediente "Plan Parcial La Jaquita", aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 11 de octubre de 2.001.

En Guía de Isora, a 15 de octubre de 2.001

LA SECRETARIA,

Fdo.: M^a Isabel Santos García.



Equipo redactor:

Jorge Coderch Figueroa.

Arquitecto

Fernando Senante Mascareño.

Abogado

Octubre 2001



Fdo.: M.^a Isabel Santos García

EQUIPO REDACTOR:

Arquitecto: Jorge Coderch Figueroa
Abogado: Fernando Senante Mascareño

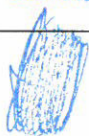
EQUIPO DE COLABORADORES:

Cristina Bilbao Ruiz	Abogada
Concepción Ule Delgado	Abogada
Florentín Rodríguez González	Delineante
Carlos Acosta Pérez	Delineante

EQUIPO EXTERNO ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO:

Garome Canarias, S.L.:

Manuel V. Marrero Gómez	Biólogo
Eduardo Carqué Álamo	Biólogo
M ^a del Carmen Marrero Gómez	Biólogo


Fdo.: M.ª Isabel Santos García

ÍNDICE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.-	INTRODUCCIÓN	1
	1.1 Las Normas Subsidiarias de planeamiento y su revisión	1
	1.2 Plan Parcial La Jaquita	5
	1.3 Documento de Aprobación Inicial y Provisional	6
2.-	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	11
3.-	ÁMBITO	13
4.-	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL	14
5.-	OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES	17
	5.1 Objetivos y criterios urbanísticos	17
	5.2 Objetivos y criterios ambientales	18
6.-	ALTERNATIVAS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	20
	6.1 Alternativas estudiadas	20
	6.2 Principales alteraciones con respecto a los parámetros urbanísticos	21
	6.3 La ordenación de la red viaria	25
	6.4 La ordenación de los usos y de las tipologías	26
	6.5 La ordenación de los espacios libres públicos	30

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

7.-	SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	32
8.-	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS	40
9.-	SISTEMA DE EJECUCIÓN	42
10.-	EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DEL PLAN	43
10.1	Determinaciones del plan potencialmente generadoras de impactos	43
10.2	Adecuación entre las determinaciones del plan y la calidad ambiental y capacidad de las unidades ambientales para acogerlas	44
10.3	Análisis y justificación de alternativas y su relación con el medio ambiente	44
10.4	Metodología para la valoración de los impactos inducidos por el planeamiento	45
10.5	Valoración detallada y signo de los impactos inducidos por el planeamiento	49
11.-	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS DEL PLANERAMIENTO	54

ANEXO: CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

1.-	Superficie del sector	2
2.-	Superficie de suelo según los usos y tipologías previstos	2
3.-	Cuadro de parámetros urbanísticos	3

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

4.- Superficie edificable según usos característicos, excluidas las dotaciones públicas	4
5.- Coeficiente de edificabilidad	4
6.- Densidad. Número de viviendas, habitantes y plazas turísticas	5
7.- Superficie construida por plaza turística alojativa y vivienda	6
8.- Justificación de las dotaciones públicas del Plan Parcial	7
9.- Dotación de aparcamientos	8
10.- Aprovechamiento urbanístico	11
10.1 Aprovechamiento urbanístico y coeficiente de ponderación único	11
10.2 Aprovechamiento urbanístico medio	12
10.3 Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares	12

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLAN DE ETAPA ÚNICA

1.- Objeto, alcance y contenido	2
2.- Criterios básicos	4
3.- Gastos de urbanización y gestión previstos	6
4.- Plan de etapa única	10

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO Y SU REVISIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guía de Isora fueron redactadas en 1984, obteniendo su aprobación definitiva el 30 de septiembre de 1986, acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias el día 25 de febrero de 1987.

Sin embargo, de forma casi inmediata a la entrada en vigor de dichas Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento inició un expediente de modificación de las mismas para canalizar adecuadamente y de forma ordenada la demanda futura de desarrollo turístico, que obtuvo la aprobación definitiva por acuerdo de la CUMAC adoptado el 22 de julio de 1988, siendo posteriormente recurrido por la Jefatura de Costas, lo que dio lugar a la anulación del acuerdo de aprobación definitiva de dicha modificación.

En 1990 se retoma el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, redactándose un documento que viene a incorporar nuevo suelo apto para urbanizar en la franja costera del término municipal. Este documento de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento obtuvo la aprobación definitiva por acuerdo de la CUMAC adoptado el día 28 de mayo de 1991 y fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 25 de mayo de 1992.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

Sobre el planeamiento municipal conformado por ambos documentos (Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987 y Modificación de 1992) se han tramitado una decena de Modificaciones puntuales sobre determinados ámbitos.

Al cumplirse dos cuatrienios de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de 1987, y al considerarse obsoleto el modelo recogido en las mismas y en su Modificación de 1992, el Ayuntamiento inició el proceso de revisión del planeamiento municipal encargando un informe previo que se redactó en el mes de febrero de 1996 y que contiene una propuesta de los objetivos y la estrategia para afrontar dicha revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, estableciendo las fases para su elaboración.

En el mes de marzo de 1996 se redacta un Preavance y se plantean la tramitación de una serie de modificaciones puntuales de forma paralela a la redacción del documento de Revisión. En agosto de 1996 se redacta el documento de Información Urbanística, cumpliendo el mismo con el contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento general municipal.

En noviembre de 1996 se redacta el AVANCE de la REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO, que fue sometido a participación pública. Tras estudiar las sugerencias presentadas, se elaboró el documento para la aprobación inicial, cuyos honorarios fueron sufragados mediante subvención concedida por la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias. El documento se presentó en septiembre de 1997 y fue redactado por el arquitecto Fernando Puelles López.


Fdo.: M.ª Isabel Santos García

El Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, mediante acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 21 de octubre de 1997, sometiéndolo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios en el BOP nº 131, de 31 de octubre de 1997, y en el BOC nº 143, de 5 de noviembre de 1997. Dicho plazo fue ampliado hasta el 8 de enero de 1998 y, posteriormente, hasta el día 30 del mismo mes, por anuncios publicados en el BOC, nº 161, de 15 de diciembre de 1997, y nº 5, de 12 de enero de 1998, respectivamente, así como en los periódicos El Día y Diario de Avisos.

En este período de información pública se presentaron un total de 435 alegaciones, que fueron informadas por el equipo redactor del documento aprobado inicialmente, mediante informe fechado en abril de 1998, en el que consta propuesta de resolución de las alegaciones presentadas.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 14 de mayo de 1998, para analizar como único punto la aprobación provisional de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se pronunció sobre la estimación o desestimación de cada una de las alegaciones presentadas, y atendiendo a que la introducción en el documento de las correcciones pertinentes derivadas de las alegaciones estimadas pudieran significar un cambio sustancial en los criterios y soluciones del documento de Revisión inicialmente aprobado, se acordó posponer la aprobación provisional del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y abrir un nuevo período de información pública por plazo de un mes, una vez se redactara el documento corregido.

El 28 agosto de 1998 fue contratado por GESPLAN el citado documento de tramitación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo entregado un primer documento en octubre de 1998, que se completó en marzo de 1999 con una serie de introducciones solicitadas por la Corporación Municipal.

El 23 de septiembre de 1999, el Ayuntamiento Pleno acordó someter a información pública por el plazo de un mes el documento corregido en cumplimiento del acuerdo plenario del 14 de mayo de 1998, al introducir modificaciones sustanciales sobre el documento aprobado inicialmente, según determina el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento. El citado acuerdo se publicó en el periódico Diario de Avisos el día 29 de septiembre de 1999, y en el Boletín Oficial de Canarias del día 8 de octubre de 1999.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Guía de Isora fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 13 de abril de 2000.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 24 de noviembre de 2000, acordó aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Guía de Isora, condicionada a la subsanación de determinados reparos.

La Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias, en sesión celebrada el 2 de julio de 2001 adoptó el acuerdo de Tomar Conocimiento del Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Guía de Isora, declarando subsanados los reparos señalados en su integridad por la Comisión en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado el 24 de noviembre de 2000.

1.2. PLAN PARCIAL LA JAQUITA

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guía de Isora, aprobadas definitivamente en 1992 y actualmente en vigor clasifican, como Suelo Apto para Urbanizar el Sector La Jaquita (S-6).

Mediante Orden de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente de Canarias de fecha 25 de junio de 1997, publicada en el BOCA nº 143 de 5 de noviembre de 1997, se toma conocimiento de la documentación rectificadora del Plan Parcial La Jaquita, Sector S-6, de iniciativa particular, declarando su aprobación definitiva.

A los efectos de su gestión, el ámbito del citado Plan Parcial La Jaquita se dividió en dos unidades de actuación, coincidente con las dos etapas de ejecución establecidas en el Plan Parcial. El sistema de actuación previsto para desarrollar ambas unidades de actuación es el sistema de compensación.

Con fecha 16 de Marzo de 1999, D^o Jens Peter Fulda, en representación de Playa Salinas, S.A., presentó ante el Ayuntamiento el correspondiente proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial La Jaquita, conforme a la unidad delimitada en el mismo, sin que hasta la fecha se haya producido su aprobación.

Por su parte, la Revisión de las Normas Subsidiarias consideran este sector como suelo urbanizable ordenado, remitiendo dicha ordenación a lo previsto en el plan parcial vigente con las matizaciones introducidas en la correspondiente ficha del sector, manteniendo el uso característico mixto Residencial Turístico.

1.3. DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL Y PROVISIONAL

Mediante Decreto de la Alcaldía nº 793/00 de fecha 13 de diciembre de 2000 se acordó aprobar inicialmente la modificación del Plan Parcial La Jaquita, de iniciativa privada, a instancias de la Entidad Mercantil Sol Melia, S.A., sometiéndose a información pública por plazo de un mes, y publicándose en el Boletín Oficial de Canarias nº 167 de 25 de diciembre de 2000.

Con fecha 13 de diciembre de 2000 la Oficina Técnica Municipal emitió informe en el que señalaba que la documentación del Plan Parcial cumple con las determinaciones establecidas en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, la Revisión de las Normas Subsidiarias de Guía de Isora y el Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento salvo determinadas precisiones.

En relación a las precisiones señaladas en el informe de la Oficina Técnica Municipal hay que indicar que lo señalado en el punto segundo, se encuentra recogido en las Normas Urbanísticas y en la Memoria de Ordenación que integran el documento de Modificación del Plan Parcial; en relación al punto tercero, el Convenio Urbanístico ha sido objeto de adaptación y por último, respecto a lo expresado en el punto cuarto se encuentra recogido en los planos de información. Por lo tanto este documento cumplimenta las determinaciones señaladas en el citado informe.

Con fecha 25 de enero de 2001 D. Manuel Mederos Pérez presentó escrito de alegaciones en el que se solicitaba que se suspendiera la modificación del Plan Parcial al haber entrado en vigor el Decreto 4/2001, de 12 de enero.

Con fecha 25 de mayo de 2001, la Entidad Mercantil La Jaquita, S.L. presentó escrito de alegaciones, en el que solicitaba la inclusión de las correcciones puntuales que se recogen en la propuesta de convenio urbanístico que adjuntaron y en las fichas de normativa particular.

Una vez analizadas las alegaciones presentadas, hay que indicar que dado que la primera de ellas no incide en las determinaciones de la Modificación del Plan Parcial, sino en la tramitación del documento, no ha sido necesario realizar cambios en el mismo.

En cuanto a la presentada por la entidad mercantil La Jaquita, S.L. se considera factible acceder a lo solicitado realizando las rectificaciones correspondientes en este documento de Modificación del Plan Parcial, salvo lo referente a los coeficientes de edificabilidad y superficie edificable máxima contenidas en las fichas de normativa particular de las manzanas B y C.

Con fecha 28 de mayo de 2001, mediante Decreto de la Alcaldía nº 01/2001, se acordó aprobar provisionalmente la modificación del Plan Parcial La Jaquita.

El día 25 de junio se solicitó al Cabildo Insular de Tenerife y a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias informe a los efectos prevenidos en el artículo 35 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Asimismo con fecha 26 de junio se solicitó informe a la Consejería de Turismo y Transportes a los efectos prevenidos en el artículo 22 del Decreto 10/2000, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

Con fecha 27 de julio de 2001 entró en vigor la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.

Con fecha 28 de agosto de 2001 se recibió informe favorable de la Dirección General de Costas.

Sobre el informe solicitado al Cabildo Insular de Tenerife, el artículo 35 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias no expresa nada con respecto al plazo para emitir informe, por lo que se deberá acudir al régimen general de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que en su artículo 83.2. expresa que: *“Los informes serán evacuados en el plazo de diez días....”*. Señalando en su artículo 83.4 que: *“Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera evacuado, se podrán proseguir las actuaciones El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.”* Por lo tanto, se considera cumplido el trámite.

En relación al informe solicitado a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, con fecha 8 de agosto se recibió informe del citado órgano en el que se expresaba que: *“en aplicación de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, el expediente resulta afectado por la suspensión de la tramitación de los instrumentos de planeamiento, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, de aplicación como derecho supletorio, procede que la corporación municipal, competente para la aprobación de los planes parciales y*


sus modificaciones, acuerde expresamente la interrupción del procedimiento y su notificación a los interesados.”

En aplicación de lo expuesto anteriormente sobre el plazo para emitir informe, nos encontramos ante el mismo supuesto analizado anteriormente, aunque en este caso el informe se formuló fuera de plazo y en referencia a la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, que entró en vigor transcurrido el plazo para emitir el informe. Por lo tanto, se ha de entender cumplido el trámite de solicitud de informe a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Se hace constar que dado que no había entrado en vigor la reglamentación sobre hoteles de cinco estrellas que afecta a esta modificación, el Ayuntamiento interrumpió el procedimiento, el cual se puede reanudar.

En cuanto al informe solicitado a la Consejería de Turismo y Transportes, ha transcurrido sobradamente el plazo de un mes sin que se haya remitido el informe por lo que se considera cumplido el trámite, tal y como señala el artículo 22 del Decreto 10/2000, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

En virtud de lo establecido en el artículo 4.2 a) de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, esta modificación del Plan Parcial La Jaquita se encuentra dentro de los supuestos exceptuados de la suspensión de tramitación al ser una modificación del planeamiento parcial en vigor que no se encuentra afectada por los dispuesto en la disposición adicional segunda de la citada Ley y tiene por objeto habilitar un establecimiento hotelero con categoría de cinco estrellas que reúne las condiciones establecidas por el Decreto 187/2001, de 3 de octubre, por el que se regulan las condiciones especiales



Fdo.: M.ª Isabel Santos García

que han de cumplir los hoteles de cinco estrellas para entenderse comprendidos en el supuesto previsto en el artículo 2.4.e).2) de la Ley 6/2001, de 23 de julio.

Este Texto Refundido de Modificación del Plan Parcial La Jaquita modifica el presentado para la aprobación provisional, al recoger las estipulaciones que se incluyeron en el Convenio Urbanístico presentado y suscrito en julio de 2001 entre los propietarios del sector y el Ayuntamiento de Guía de Isora y los requisitos exigidos por el ya citado Decreto 187/2001, de 3 de octubre.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Como ya se indicó en la introducción realizada en el epígrafe anterior, la Revisión de las Normas Subsidiarias consideran este sector como suelo urbanizable ordenado, según lo previsto en el plan parcial vigente y con las matizaciones introducidas en la correspondiente ficha del sector, manteniendo el uso característico mixto Residencial Turístico y la ordenación contenida en dicho instrumento de planeamiento parcial.

Sin embargo, como también se puso de manifiesto, la iniciativa para desarrollar el planeamiento parcial no ha sido posible en los tres años transcurridos desde la entrada en vigor del Plan Parcial, dado que la estructura de la propiedad del ámbito del sector ha dificultado el desarrollo de las dos unidades de actuación previstas, resultando más apropiada la ejecución del sector a través de un único ámbito de gestión.

Además, se considera conveniente realizar una serie de modificaciones puntuales del Plan Parcial de 1997, con el fin de mejorar su funcionalidad y permitir una más óptima implantación de los usos previstos en la ordenación.

También se justifica esta Modificación del Plan Parcial con el fin de posibilitar la cualificación del uso turístico hotelero según los criterios propuestos en la Revisión de las Normas Subsidiarias, permitiendo la implantación de un único establecimiento hotelero que cumpla con unos óptimos niveles de calidad, en vez de mantener la división del uso turístico en varias parcelas, tal y como establece la actual ordenación del Plan Parcial.

En definitiva, se trata de formular una reordenación que permita alcanzar un mejor desarrollo tanto del uso turístico como del uso residencial previsto, reduciendo además la densidad alojativa prevista y la edificabilidad máxima permitida, tal y como se explica más adelante en el apartado correspondiente de esta Memoria.

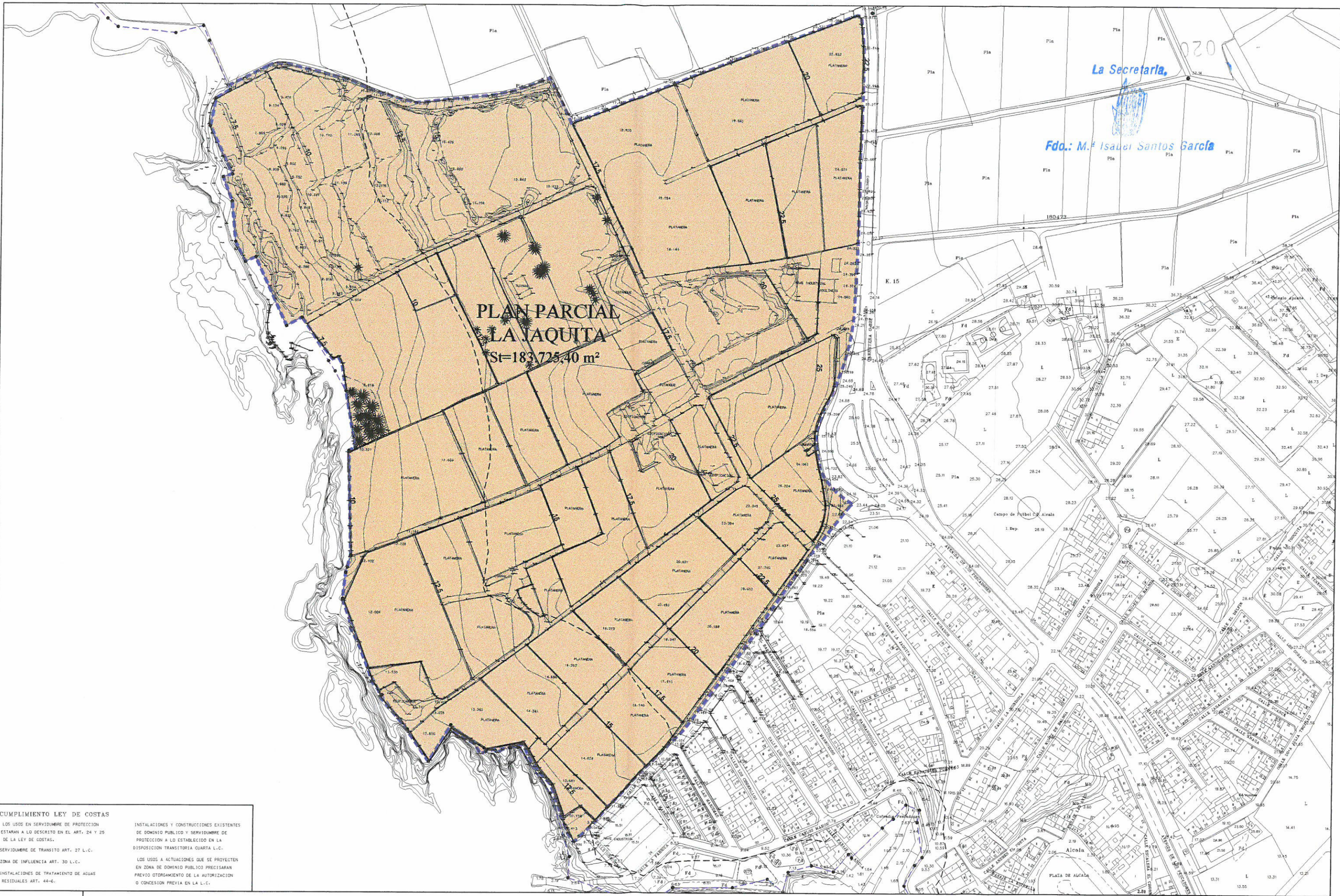
Por último, debe señalarse que en el artículo 1.1.2. de las Ordenanzas del Plan Parcial La Jaquita de 1997 admite su modificación.

3.- ÁMBITO

El Sector La Jaquita, suelo apto para urbanizar con uso mixto Residencial-Turístico, está enclavado al Noroeste del suelo urbano del núcleo de Alcalá, colindante con el mismo, y conformado por terrenos con forma irregular, con una superficie total de 183.725,40 m², según reciente medición, la diferencia de superficie con respecto al ámbito del vigente Plan Parcial (191.817 m²), viene dada por la utilización de un soporte cartográfico más preciso, un sistema digital de medición de mayor exactitud y por la realización de un levantamiento topográfico.

Su ámbito linda: al Norte con suelo rústico; al Sur, con suelo urbano (calles Marruecos y Carero); al Este, en parte con la carretera TF-6.237 y en parte con nudo de acceso a la citada carretera; y al Oeste con el dominio público marítimo terrestre.

A continuación se incorpora el Plano de Ordenación O-1 correspondiente al ámbito del sector.



CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION ESTARAN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS.

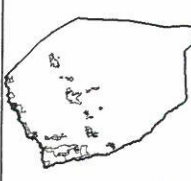
SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-G.

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE DOMINIO PUBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCION A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PUBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACION O CONCESION PREVIA EN LA L.C.



COSTAS: --- DOMINIO PUBLICO --- SERVIDUMBRE DE TRANSITO --- ZONA DE DOMINIO PUBLICO --- ZONA DE PROTECCION
 --- SERVIDUMBRE DE PROTECCION --- CARRERITAS --- ZONA DE SERVIDUMBRE --- LINEAS DE SERVIDUMBRE

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL LA JAQUITA (T.R.)

(ALCALÁ)
GUÍA DE ISORA
(ORDENACION)

4.- DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El contenido de esta Modificación del Plan Parcial La Jaquita cumplimenta las determinaciones al respecto del planeamiento general y de la legislación vigente, atendiendo al contenido sustantivo y documental que ha de tener tal instrumento y en la consideración de que los terrenos de su ámbito están clasificados como suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable).

En tal sentido, en el documento de información se incluyen los aspectos de contenido ambiental que se consideran necesarios y propios de un instrumento de planeamiento parcial, tal y como ya se justifica en la propia Memoria de Información, en base a las citadas condiciones del terreno y a los usos previstos en el mismo por el planeamiento general del municipio. Todo ello, según lo establecido en el Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento (Decreto 35/1995, de 24 de febrero).

Al propio tiempo se han tenido en cuenta los artículos del Reglamento de Planeamiento que son de aplicación a la formulación de Planes Parciales y de sus modificaciones, y en concreto a la información urbanística que han de contener los mismos, así como el Decreto 10/2001, de 22 de enero de 2001, por el que se regulan los estándares turísticos.

La Memoria de Información, en consecuencia, contiene los apartados relativos al ámbito objeto de estudio, a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, a las características y evolución de la población del municipio y del núcleo urbano de Alcalá y su entorno, a los usos e infraestructuras existentes, a la estructura de la propiedad del ámbito del sector incluyendo la relación de propietarios, a las características edáficas y a la capacidad agrológica del suelo, a la vegetación y flora existente, a los impactos

ambientales detectados, a las unidades ambientales homogéneas consideradas y al diagnóstico realizado sobre las mismas.

Con fecha 17 de enero de 2001 la Dirección General de Costas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 117.1 de la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas, informó favorablemente el documento de aprobación inicial de esta Modificación del Plan Parcial.

Los Planos de Información incorporados a este documento, presentados a escala 1:2.000, aunque elaborados sobre la cartografía digital 1:1.000, salvo el de situación y el de infraestructuras existentes que se presenta a escala 1:20.000 y 1:10.000, respectivamente, son los siguientes:

- I.1.- Situación
- I.2.1.- Normas Subsidiarias de Planeamiento: Tipologías
- I.2.2.- Normas Subsidiarias de Planeamiento: Usos y gestión
- I.2.3.- Plan Parcial vigente
- I.3.- Estructura de la propiedad
- I.4.- Usos actuales
- I.5.- Infraestructuras existentes
- I.6.- Clinométrico
- I.7.- Hipsométrico
- I.8.- Relieve
- I.9.- Geología
- I.10.- Edafología
- I.11.- Vegetación
- I.12.- Impactos
- I.13.- Unidades Ambientales Homogéneas
- I.14.- Calidad ambiental
- I.15.- Fragilidad
- I.16.- Diagnóstico ambiental
- I.17.- Reglamento de carreteras y costas

Además, la Modificación del Plan Parcial contiene los Planos de Ordenación correspondientes, a escala 1:1.000, y que son los siguientes:

- O.1.- Ámbito del sector
- O.2.- Usos
- O.3.- Tipologías
- O.4.- Red Viaria, Tráfico y secciones tipo
- O.5.- Secciones Tipo
- O.6.- Rasantes y Pendientes. Planta de Perfiles
- O.7.- Perfiles longitudinales
- O.8.- Abastecimiento
- O.9.- Saneamiento
- O.10.- Energía Eléctrica
- O.11.- Alumbrado Público
- O.12.- Telefonía
- O.13.- Plan de Etapas
- O.14.- Imagen Global
- O.15.- Secciones Indicativas

Además, el contenido documental correspondiente a la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan Parcial se conforma con los siguientes volúmenes: Memoria de Ordenación y Anexo de Cuadros de Características; Normas Urbanísticas y Anexo de Fichas de normativa particular; Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas.

Se incluye también como Anexo, el de Convenio Urbanístico suscrito en julio de 2001 entre el Ayuntamiento de Guía de Isora y los propietarios de los terrenos.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS URBANÍSTICOS

Esta Modificación puntual del Plan Parcial La Jaquita responde a los siguientes objetivos y criterios generales de carácter urbanístico:

- Posibilitar una mayor cualificación de la oferta turística alojativa prevista por el planeamiento vigente en el sector La Jaquita, concentrando dicha actividad en una única parcela de uso turístico hotelero, en establecimiento de cinco estrellas, y creando un equipamiento recreativo como oferta complementaria vinculada a la actividad alojativa.
- Disminuir la densidad máxima global de plazas turísticas y habitantes por hectárea, limitando el uso compatible residencial y planteando su desarrollo en viviendas unifamiliares en la tipología de ciudad jardín, no permitiendo los edificios de viviendas colectivas.
- Adaptar las reservas de suelo para dotaciones públicas y equipamientos a los estándares previstos por la legislación aplicable para los suelos urbanizables turísticos, aunque manteniendo la superficie destinada a dotación pública deportiva, colindante con el parque urbano y el núcleo de Alcalá, para paliar en lo posible el déficit existente en éste.
- Mantener el Parque Urbano del litoral (espacio libre público) previsto, dotándolo del carácter de elemento estructurante de la ordenación del sector e introduciendo las determinaciones precisas para que resulte un espacio óptimo para la estancia y el esparcimiento, de acuerdo a la Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y supresión de barreras físicas.

- Viabilizar la gestión urbanística desde la propia ordenación, tomando en consideración la estructura de la propiedad al formular la misma con el fin de adecuarla, en lo posible, a los condicionantes de la realidad existente y de las titularidades de los terrenos del ámbito.
- Adaptación de la normativa del Plan Parcial a la legislación urbanística y sectorial de aplicación.
- Reordenación de los trazados viarios con el fin de mejorar la accesibilidad al sector y a los espacios libres públicos situados en la costa, así como la movilidad en el interior del ámbito y la funcionalidad de la trama urbana, introduciendo en el límite del sector colindante con el núcleo urbano de Alcalá una superficie destinada a sistema viario que servirá para ampliar la sección de la vía actual, mejorando así las condiciones de acceso al núcleo existente y a la futura instalación dotacional pública prevista en el interior del ámbito del sector.

5.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES

Los objetivos ambientales de la actuación han de estar dirigidos fundamentalmente a la integración de la urbanización desde el punto de vista topográfico y paisajístico. Además, se deberá atender a la integración de los elementos naturales dignos de conservación como cualificadores del paisaje urbano y a la recualificación urbanística del entorno inmediato.

Para alcanzar estos objetivos generales de carácter ambiental, deberán seguirse los siguientes criterios ambientales:

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

- a) Adaptación topográfica de la urbanización y la edificación. El trazado del viario, la implantación de la edificación y el diseño del Parque Urbano, las zonas verdes y los equipamientos, han de estudiarse en relación con el relieve preexistente a fin de generar el mínimo de movimientos de tierras y, en todo caso, compensar desmontes y terraplenes de modo que se minimicen los aportes o vertidos de material.
- b) Conservación de los elementos vegetales de interés, estudiando en lo posible que no queden afectados y estableciendo las medidas necesarias para evitar su deterioro durante la fase ejecutiva de las obras.
- c) Emplear la mayor cantidad posible de vegetación existente en el ajardinamiento de los espacios libres públicos y privados.
- d) Cualificación urbanística del entorno, posibilitando a través de la nueva ordenación una mejor accesibilidad y la disminución del déficit dotacional y de infraestructuras existente en el núcleo colindante, así como la creación de un paisaje urbano que elimine la presencia de los impactos existentes.
- e) Atenuación de impactos inducidos por el desarrollo urbanístico. Determinados impactos generados por la urbanización pueden ser atenuados a través de la aplicación de medidas relativamente sencillas, como la retirada para reutilización posterior del suelo natural de mayor valor y de la piedra de los muros de los actuales banales.
- f) Creación de una óptima imagen paisajística hacia la carretera, por lo que las edificaciones con fachada hacia la misma deben ser objeto de un especial tratamiento estético.

6.- ALTERNATIVAS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

6.1.- ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

Las alternativas estudiadas respecto a la ordenación del ámbito del sector parten del análisis de la prevista en el instrumento de planeamiento parcial actualmente vigente (Plan Parcial La Jaquita de 1997), habiéndose considerado necesario producir una reordenación de la misma a través de la presente modificación.

Por tanto, se tomó como primera alternativa de estudio el mantenimiento de la ordenación prevista, resultando desechada por las disfunciones ya comentadas en la Memoria de Información y en anteriores apartados de este documento, y por no atender a los nuevos objetivos y criterios planteados para el desarrollo del sector.

Otras alternativas de ordenación estudiadas son aquellas que pudieran mantener determinados aspectos de la prevista en el Plan Parcial actual, aunque con ligeros reajustes.

Esto viene a plasmarse, por ejemplo, en la alternativa de mantener el uso mixto comercial y residencial para la manzana en forma de triángulo cuyo vértice daba a la rotonda de la carretera, admitiendo además en ella el desarrollo del uso residencial colectivo en edificaciones en altura. Dicha opción se desestimó, al considerarse más adecuado ubicar en ese espacio una parcela destinada exclusivamente al uso comercial.

Otra de las opciones alternativas estudiadas es mantener la división de manzanas en forma rectangular previstas para la implantación del uso residencial en la zona colindante con el núcleo existente de Alcalá, lo que llevaría a limitar su desarrollo a través de la tipología de Ciudad Jardín en viviendas unifamiliares con jardín delantero y trasero, sin posibilitar entonces la promoción de viviendas en Ciudad Jardín Agrupada, como un conjunto o complejo residencial con zonas y espacios interiores comunes. Dicha circunstancia justificó eliminar la citada opción y optar por la conformación de una sola manzana, consiguiendo así la flexibilidad suficiente para permitir uno u otro modelo de promoción de viviendas.

En cuanto a la reordenación de las manzanas situadas con frente a la carretera general, donde debe mantenerse el uso que permita la reubicación de la estación de servicio de combustible actualmente existente, se estudiaron diferentes alternativas de composición formal de las manzanas y de disposición de los usos en las mismas, optándose por una mayor uniformidad tanto en la disposición de las parcelas como en la relación de los usos a ubicar en ellas.

6.2.- PRINCIPALES ALTERACIONES CON RESPECTO A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Las principales alteraciones propuestas con respecto a los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Parcial vigente, pueden sintetizarse de la siguiente manera:

A) Sobre la superficie edificable total:

Al reducirse la superficie de propiedad privada del ámbito del sector y mantenerse el mismo coeficiente de edificabilidad ($0,35 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$), se produce una reducción del 5,64% de la superficie total edificable (de 67.136 a 63.551,90 m^2 construidos). Respecto al aprovechamiento urbanístico y medio del sector, en el Anexo a esta Memoria se explica el resultado del cálculo realizado según los criterios legalmente establecidos

B) Sobre los usos turístico y residencial:

La ordenación contenida en el Plan Parcial vigente destina tres parcelas para uso turístico hotelero, una de ellas localizada con frente a la carretera general, determinando así la construcción de tres establecimientos diferentes (y permitiendo que dos de ellos puedan ser Hotel-Apartamentos).

Sin embargo, se considera que para alcanzar una mayor calidad del producto turístico a implantar en el sector, debe concentrarse el uso turístico hotelero en una única parcela destinada exclusivamente a Hotel en categoría de cinco estrellas y con un máximo de 1.296 plazas, cumpliéndose el parámetro de 60 m^2 de solar por plaza. Además, se crea un equipamiento privado de uso recreativo como oferta complementaria a la actividad alojativa.

Con respecto al uso residencial, se propone una reordenación de las parcelas con tal destino, de forma que se permita optimizar y cualificar las viviendas a construir en el sector, reduciéndose el número máximo de ellas de 122 a 87, al establecerse que el uso residencial estará referido a viviendas unifamiliares y deberá desarrollarse en 85 de ellas con la tipología de Ciudad Jardín Agrupada (CJ3), siendo compatible la tipología de Ciudad Jardín 1 y en 2 de ellas con la tipología de Ciudad Jardín 1.

C) Sobre otros usos lucrativos:

La modificación propuesta también reubica las parcelas destinadas a uso comercial, manteniéndose en cambio, aunque variando su forma, la parcela en la que se ubica la estación de servicio y la fábrica de hielo. En realidad, respecto a estos otros usos lucrativos es donde se producen menos alteraciones sobre la ordenación vigente.

D) Sobre la densidad máxima de habitantes y plazas turísticas:

Lo expresado anteriormente con respecto a los usos turístico y residencial produce una reducción del 10,94% del número máximo del cómputo global de plazas turísticas y habitantes (de 1.824 en el Plan Parcial vigente a 1.664 en la modificación propuesta).

↳ $Tw + Rend ??$

En cambio, la densidad máxima de habitantes y plazas turísticas contenida en la nueva propuesta supone una reducción global del 6,26%, aproximadamente, sobre la establecida en el Plan Parcial vigente, al haberse disminuido la superficie del ámbito del sector tal y como se explicó anteriormente. Referida por usos, la densidad resultante de la modificación propuesta es de 71 plazas turísticas por Ha y de 4,62 viviendas por Ha.

A continuación se incorpora un cuadro comparativo entre el plan parcial vigente y la modificación del plan parcial.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL PLAN PARCIAL VIGENTE Y LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

CONDICIONES Y PARÁMETROS	PLAN PARCIAL VIGENTE	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL PROPUESTA
Superficie total	191.817 m ² s	183.725,40 m ² s
Superficie edificable total	67.136 m ² c	63.551,90 m ² c
Coefficiente edificabilidad	0,35 m ² c/m ² s	0,35 m ² c/m ² s
Nº plazas alojativas turísticas	1.336	1296 →
Nº viviendas	122	87
Nº total plazas y habitantes	1.824 plazas-hab.	1.664 plazas-hab. →
Densidad	95,09 plazas-hab./Ha	89,49 plazas-hab./Ha
Sistema general. Paseo Litoral	13.424 m ² s	13.424 m ² s
Espacios libres públicos. Parque Urbano y jardines	23.133 m ² s	23.257,80 m ² s
Equipamiento Docente	7.419 m ² s	-
Equipamiento Social	1.086 m ² s	-
Equipamiento Deportivo púb.	6.348 m ² s	6.348 m ² s
Total equipamientos públicos	14.853 m ² s	6.384 m ² s
Equipamiento privado	2.113 m ² s	7.893 m ² s
Total equipamientos públicos y privados	16.966 m ² s	14.241 m ² s
Total espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos	40.099 m ² s	37.498,80 m ² s
Viario	40.977 m ² s	30.696,40 m ² s
Superficie edificable comercial	5.543 m ²	4.102,80 m ²
Nº unidades de actuación	Dos	Una

6.3. LA ORDENACIÓN DE LA RED VIARIA

La red viaria se estructura a través de tres ejes perpendiculares y un eje transversal, además del sistema general del paseo peatonal marítimo que discurre de forma paralela a la costa y cuya superficie se mantiene aunque se propone eliminar la rambla interior determinada en el planeamiento vigente.

En el límite Norte del ámbito, se crea un acceso rodado hasta el paseo marítimo que mejora sustancialmente la accesibilidad a la costa respecto a la ordenación contenida en el Plan Parcial vigente.

En dicho Plan Parcial, las manzanas colindantes con el suelo urbano se apoyaban prácticamente en la calle existente, sólo planteándose la creación de la correspondiente acera y, por tanto, sin producirse una ampliación del ancho del citado viario. En cambio, en la nueva ordenación se propone crear una gran Avenida ensanchando la citada calle a través del suelo colindante incluido en el ámbito del sector, pasándose de los actuales 10 metros previstos en el planeamiento a una sección de vía de 30 metros, lo que permitirá duplicar los carriles para el tráfico rodado y aumentar el ancho de las aceras, ayudando así a resolver los problemas de accesibilidad y movilidad en esa zona del núcleo de Alcalá y mejorando en general las condiciones del mismo.

Con ello, además, se consigue aumentar sustancialmente la capacidad de aparcamientos en la red viaria; aunque en conjunto las modificaciones planteadas suponen una disminución de la superficie total destinada a la red viaria (aproximadamente unos 10.281 m² menos).

En general, la ordenación propuesta permitirá crear circuitos de tráfico más funcionales y con una mejor relación con la rotonda de acceso en la carretera general.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García


En los planos de ordenación de rasantes y pendientes, planta de perfiles (O-6) se reseñan las pendientes de los trazados viarios propuestos. Además se representan gráficamente los perfiles longitudinales de todas las vías de nueva creación en el plano de ordenación O-7.

Por otra parte en el plano de ordenación de la red viaria, tráfico y secciones tipo (O-4), se encuentra un estudio de tráfico y de aparcamientos, en el plano O-5 se determinan las secciones tipo del viario propuesto. En todas las vías, dichas secciones permiten la incorporación de arbolado lo que ayuda a lograr un medio ambiente urbano óptimo.

6.4.- LA ORDENACIÓN DE LOS USOS Y DE LAS TIPOLOGÍAS.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Guía de Isora consideran este Sector de ordenación remitida, al contar con plan parcial aprobado definitivamente, con un uso característico mixto residencial turístico.

Esta Modificación del Plan Parcial mantiene tal consideración de uso mixto turístico residencial, pero reduciendo notablemente éste último, como ya se comentó anteriormente. Esto ha supuesto que de la superficie total del sector se destine a parcelas privadas de uso residencial el 9,08% y al uso turístico hotelero el 42,61%; y en cuanto a la superficie construida privada permitida, un 14,33% sea residencial y un 78,18% de uso turístico. De lo anterior se deriva que tendrá la consideración de urbanización turística tal y como dispone el artículo 1.2 del Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos que señala que *"tendrán la consideración de urbanizaciones turísticas las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas"*.



Fdo.: M.ª Isabel Santos García

La ordenación contenida en el Plan Parcial vigente destinaba tres parcelas para uso turístico hotelero, una de ellas localizada con frente a la carretera general, determinando así la construcción de tres establecimientos diferentes (y permitiendo que dos de ellos pudieran ser Hotel-Apartamentos). Sin embargo, esta Modificación del Plan Parcial considera más adecuado para alcanzar una mayor calidad del proyecto turístico a implantar en el sector, la concentración del uso turístico hotelero en una única parcela destinada exclusivamente a Hotel en categoría de cinco estrellas (manzana A).

Con respecto al uso residencial, se propone una reordenación de las parcelas con tal destino (creándose para tal uso las manzanas B, C y G), de forma que se permita optimizar y cualificar las viviendas a construir en el sector, reduciéndose el número máximo de ellas (de 122 a 87 viviendas como máximo), y determinando al propio tiempo que el uso residencial estará referido a viviendas unifamiliares y se desarrollará con la tipología de Ciudad Jardín 3 (Ciudad Jardín Agrupada) o de Ciudad Jardín 1.

Esta Modificación del Plan Parcial también reubica ligeramente la posición y forma de las parcelas destinadas a uso terciario comercial, dejando exclusivamente para este uso la manzana triangular con frente a la rotonda de la carretera general, como ya se comentó anteriormente. Igualmente, se mantiene con ligeros retoques la manzana E destinada a uso de infraestructuras (estación de servicio) y a los usos compatibles de comercio y hostelería, además de admitirse el mantenimiento del uso de industria ligera de la actual fábrica de hielo existente.

En el Anexo de Cuadros de Características de la Ordenación que se incorpora tras esta Memoria, se expresan los porcentajes de cada uno de los mencionados usos respecto a las superficies totales de parcelas y a la edificabilidad permitida en el sector.


Fdo.: M.ª Isabel Santos García

Dado el uso mayoritariamente turístico de la actuación se considera que esta modificación puntual debe atender a la aplicación de los estándares previstos en la legislación vigente para tal uso (50 m²s/100 m²c de espacios libres, dotaciones y equipamientos). En realidad, la ordenación propuesta supera incluso la aplicación de dicho estándar, al prever unos 60,53 m² de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos por cada 100 m² construidos.

En cuanto a las dotaciones públicas y equipamientos, se ha planteado la opción de mantener como dotación pública (suelo de cesión obligatoria) la manzana H, colindante con el suelo urbano y el paseo peatonal del litoral. Esta dotación deberá servir al propio tiempo para cubrir en parte el déficit de dotaciones públicas existente en el núcleo de Alcalá, destinándose en principio tal parcela a equipamiento deportivo (piscinas municipales).

La manzana F se destina a equipamiento recreativo privado, como oferta complementaria a la actividad turística alojativa, por lo que se determina la obligatoriedad de que ambas instalaciones constituyan una única unidad de explotación.

Ante la reducción del uso residencial se elimina el equipamiento docente y el equipamiento cultural previsto, al no ser exigible la existencia de suelo reservado específicamente para tales usos dotacionales, según lo dispuesto en la nueva legislación urbanística canaria.

En cuanto a la ordenación de la tipología, todas las contempladas por este Plan Parcial tienen su correspondencia con alguna de las previstas en la Revisión de las Normas Subsidiarias.

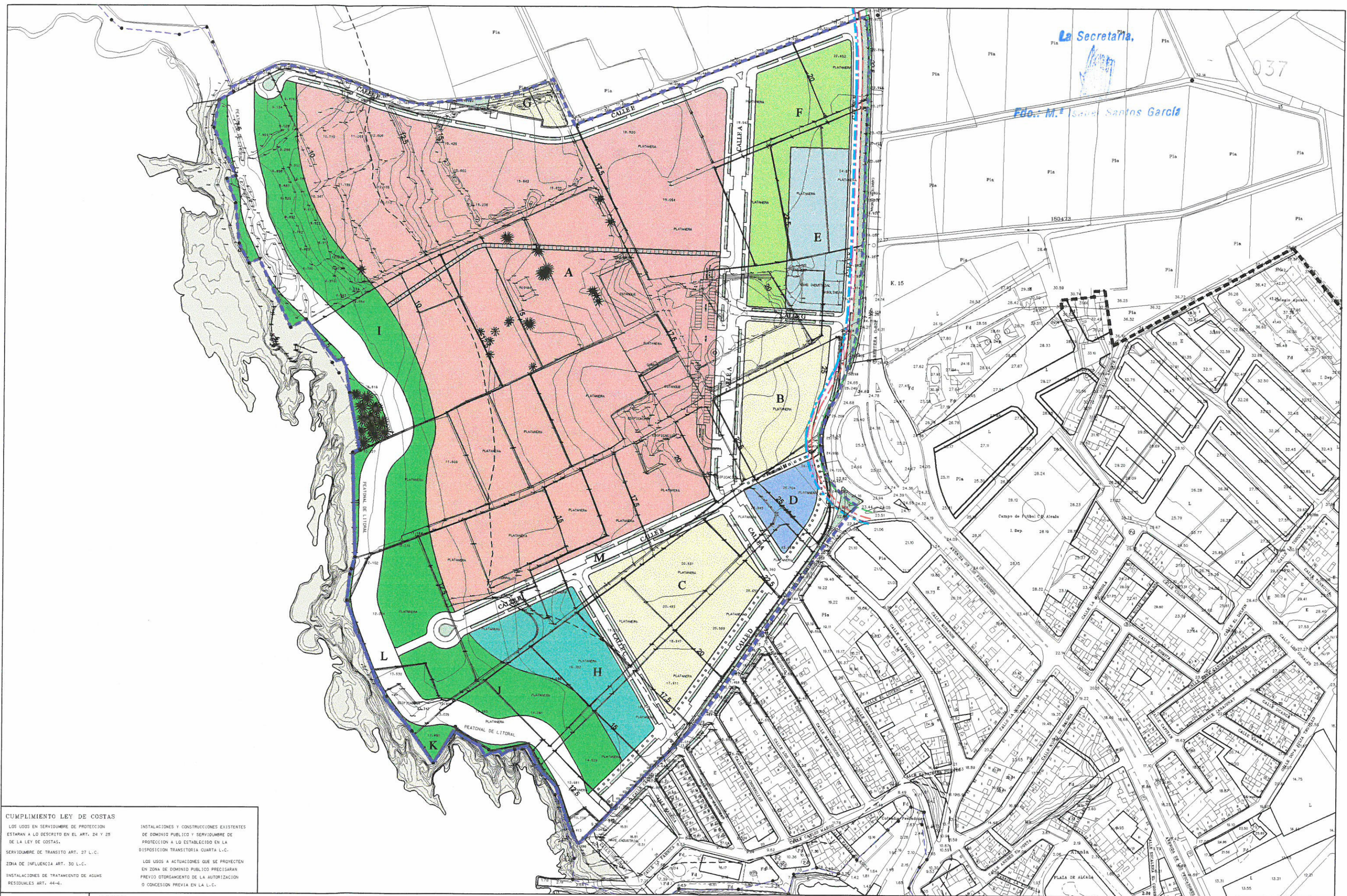

Fdo.: M.^a Isabel Martínez García

La parcela hotelera se desarrollará mediante la tipología de edificación abierta con una altura máxima de 4 plantas, salvo el frente a la calle A que no podrán superar las 3 plantas de altura.

Las parcelas B y C con aprovechamiento lucrativo privado se desarrollan mediante la tipología de Ciudad Jardín grado 3 (Ciudad Jardín Agrupada), siendo compatible la tipología de Ciudad Jardín grado 1. La parcela G se desarrolla mediante la tipología de Ciudad Jardín grado 1. Se determina una altura máxima de dos plantas de altura en todos los casos.

Para los usos terciarios, de infraestructura, equipamiento y recreativo se ha previsto la aplicación de la tipología de edificación abierta, con una altura máxima de dos plantas, salvo la destinada a uso recreativo que su altura máxima será de una planta.

Todo lo anterior se refleja en los planos de ordenación relativos a los usos (O-2), a las tipologías (O-3), así como en los que se reflejan la imagen global derivada de la ordenación pormenorizada (O-14) y en el que contiene las secciones tipo indicativas de la implantación de la edificación (O-15), que sirven de comprobación del resultado formal de la ordenación y de la normativa propuesta en esta Modificación del Plan Parcial.



La Secretaría,
Edo. M.^a Isabel Santos García

037

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS
 LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION ESTARAN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS.
 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.
 ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.
 INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6.

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE DOMINIO PUBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCION A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA L.C.
 LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PUBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACION O CONCESION PREVIA EN LA L.C.



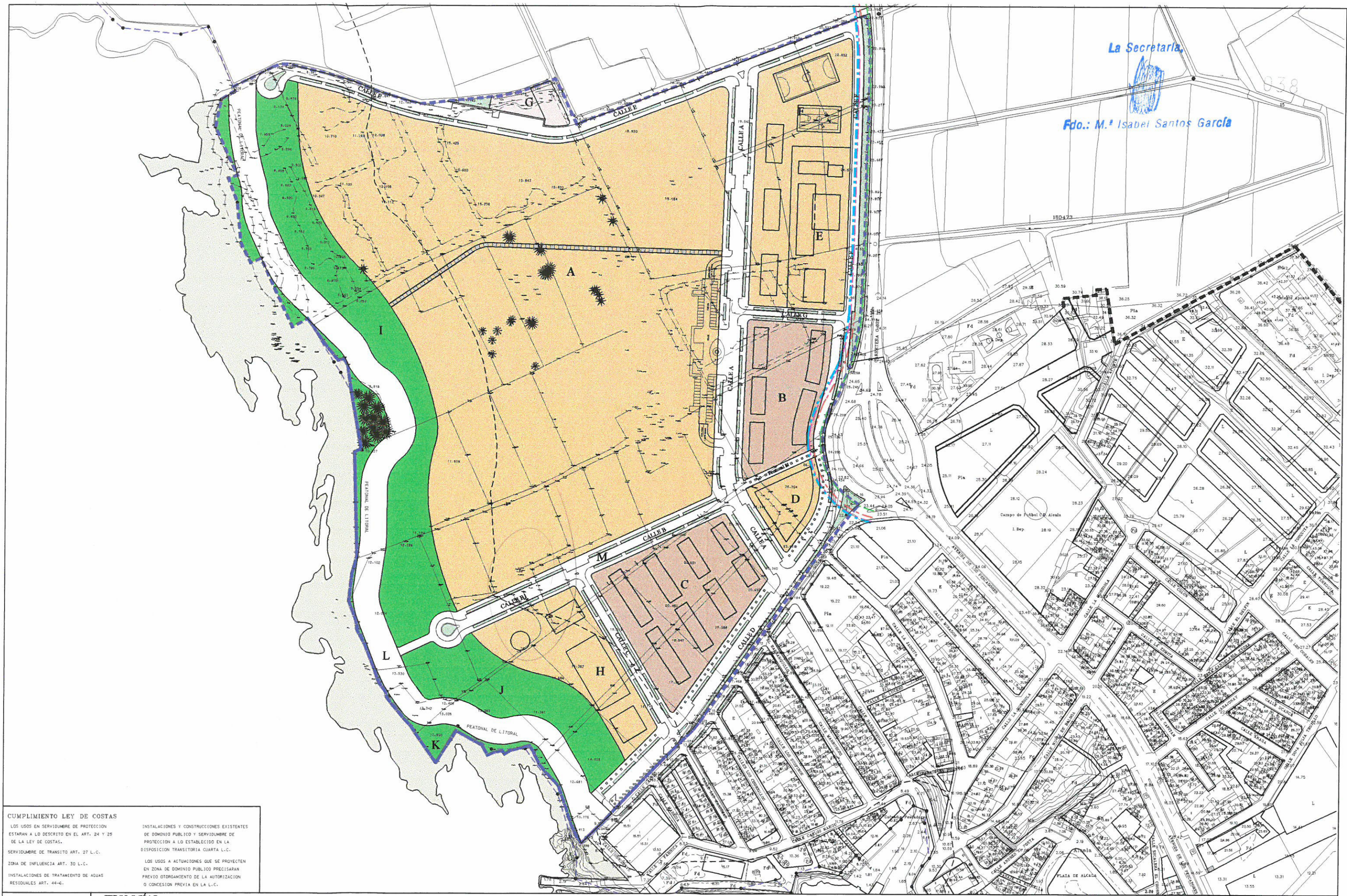
USOS TURÍSTICO		RESIDENCIAL		TERCIARIO		DOTACIONES PÚBLICAS		INFRAESTRUCTURAS		RECREATIVAS	
Hotelero	Familiar	Comercial	Parque Urbano	Estación de Servicio	Recreativa	Equipamientos	Acceso Nacional	Acceso Regional	Acceso Local	Acceso Peatonal	Acceso Vehicular
Parque Acuático	Parque Industrial	Parque Deportivo	Parque Recreativo	Parque de Juguete	Parque de Espectáculos	Parque de Recreación	Parque de Recreación	Parque de Recreación	Parque de Recreación	Parque de Recreación	Parque de Recreación

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA JAQUITA (T.R.) (ALCALÁ) GUÍA DE ISORA (ORDENACIÓN)

PLANO USOS E-12.500

0-2 JORGE CODERCH FIGUEROA FERNANDO SENANTE MASCAREÑO ARQUITECTO ABOGADO

OCTUBRE 2001



CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS
 LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION ESTARAN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS.
 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.
 ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.
 INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6.

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE DOMINIO PUBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCION A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA L.C.
 LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTAN EN ZONA DE DOMINIO PUBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACION O CONCESION PREVIA EN LA L.C.

TIPOLOGIAS

CIUDAD JARDIN (CJ)	ABIERTA (A)	ESPACIOS LIBRES	VIARIO
<ul style="list-style-type: none"> CIJ1 ANILAS UNIDAS 1 CIJ2 AISLADA 	<ul style="list-style-type: none"> BLOQUE 	<ul style="list-style-type: none"> PARQUE URBANO AREA AJARDINADA ESPACIO LIBRE DE PROTECCION 	<ul style="list-style-type: none"> VIAJO ACCESO PEATONAL
<ul style="list-style-type: none"> COSTAS: DOMINIO PUBLICO PERIODO DEL MAP 		<ul style="list-style-type: none"> CARRITERAS 	<ul style="list-style-type: none"> Z. DE PROTECCION Z. DE SERVIDUMBRE LINEA DE SERVIDUMBRE

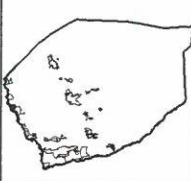




La Secretaría
 Fdo.: M.^a Isabel Santos García

CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS
 LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION ESTARAN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 29 DE LA LEY DE COSTAS.
 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.
 ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.
 INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-6.

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE DOMINIO PUBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCION A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA L.C.
 LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PUBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACION O CONCESION PREVIA EN LA L.C.



COSTAS
 SERVIDUMBRE DE PROTECCION
 SERVIDUMBRE DE TRANSITO
 ZONA DE INFLUENCIA

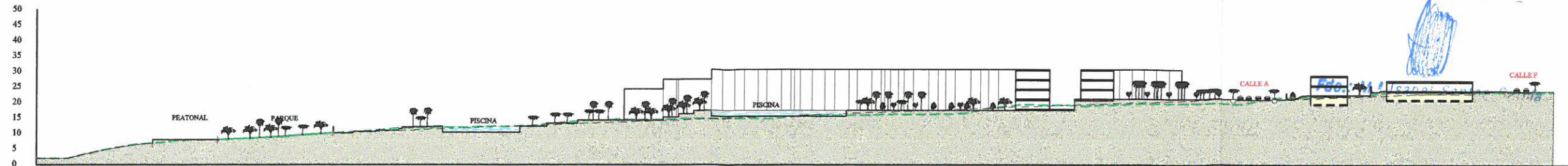
CARRETERAS
 ZONA DE DOMINIO PUBLICO
 ZONA DE SERVIDUMBRE

EDIFICACIONES
 ZONA DE SERVIDUMBRE
 LINEA DE SERVIDUMBRE

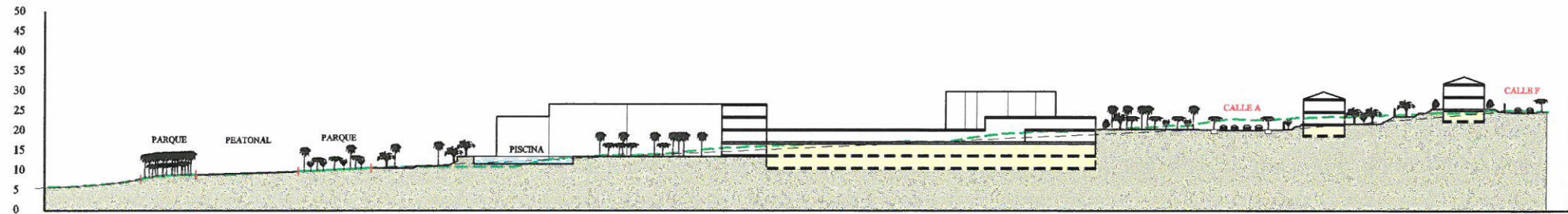
MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL LA JAQUITA (T.R.) (ALCALÁ)

GUÍA DE ISORA (ORDENACION)

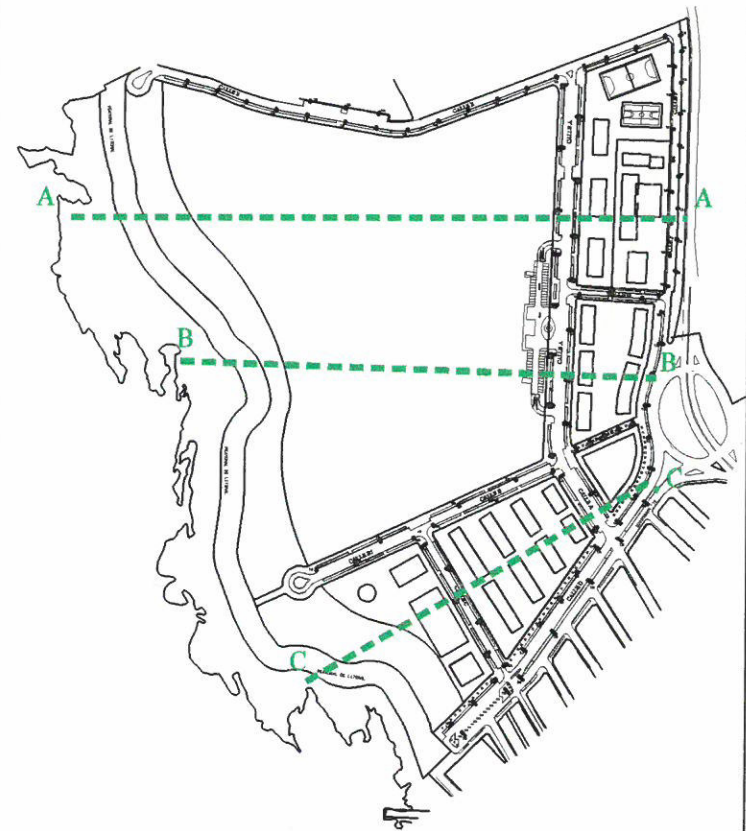
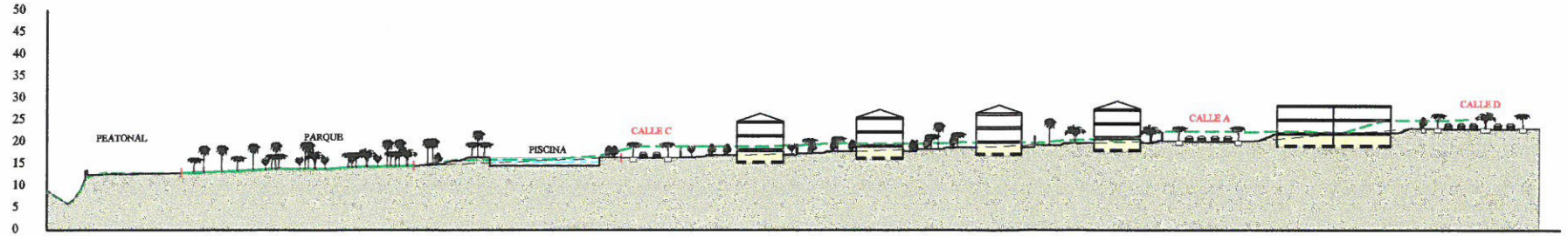
SECCIÓN A-A



SECCIÓN B-B



SECCIÓN C-C



CUMPLIMIENTO LEY DE COSTAS

LOS USOS EN SERVIDUMBRE DE PROTECCION ESTARAN A LO DESCRITO EN EL ART. 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS.

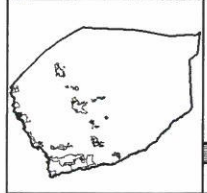
SERVIDUMBRE DE TRANSITO ART. 27 L.C.

ZONA DE INFLUENCIA ART. 30 L.C.

INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES ART. 44-E.

INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE DOMINIO PUBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCION A LO ESTABLECIDO EN LA DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA L.C.

LOS USOS A ACTUACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONA DE DOMINIO PUBLICO PRECISARAN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACION O CONCESION PREVIA EN LA L.C.



COSTAS — DOMINIO PUBLICO — SERVIDUMBRE DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES — SERVIDUMBRE DE PROTECCION — CARRETERAS — Z. DE DOMINIO PUBLICO — Z. DE SERVIDUMBRE — Z. DE INFLUENCIA — LINEA DE EXPANSION

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA JAQUITA (T.R.) (ALCALÁ) GUÍA DE ISORA (ORDENACIÓN)

PLANO SECCIONES INDICATIVAS E= 1/1.500

6.5.- LA ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Los espacios libres públicos previstos en la ordenación pormenorizada de esta Modificación del Plan Parcial tienen una superficie total de 23.257,80 m², que incluyen la superficie destinada a Parque Urbano.

Tal y como pudo ya apreciarse en el cuadro comparativo que se aportó anteriormente, este documento de Modificación aumenta la superficie de espacios libres públicos con respecto a la del Plan Parcial vigente, lo que da como resultado unos 36 m² de suelo por cada 100 m² construidos, superando así el estándar mínimo para espacios libres públicos (30 m²s/100 m²c) al que obliga el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

El espacio libre público del Parque Urbano del litoral, ya previsto en el planeamiento parcial vigente, constituye un elemento estructurante de la ordenación, tanto en el Plan Parcial de 1997 como en la propuesta de la presente Modificación. Sin embargo, en este documento se realizan determinados reajustes con el fin de adaptar los espacios libres al terreno existente y a las características naturales del mismo. Por ello, el Proyecto de Urbanización deberá tratar en conjunto y de forma integral el Parque Urbano y el paseo marítimo peatonal, de forma que se consigue una correcta relación entre ambos usos.

La superficie total de Parque Urbano es de unos 23.115 m², situándose 19.456,40 m² entre el peatonal y las parcelas hotelera y de dotación pública, y otros 3.660,20 m² entre el peatonal y el espacio libre de protección.

En el Anexo de Cuadros de Características de la ordenación que se incorpora tras esta Memoria, se expresa el porcentaje de los espacios libres públicos y se justifica motivadamente el cumplimiento de los estándares legales de aplicación y de los previstos en el planeamiento general del municipio.

7.- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

Para el diseño de las diferentes redes de infraestructura se ha seguido la normativa vigente. Será durante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización cuando se desarrollarán y calcularán cada una de las redes.

A) ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Como solución al abastecimiento de agua potable del Plan Parcial se proponen dos alternativas.

Alternativa 1

Se trata de construir un depósito de 2.000 m³ en la línea de abastecimiento actual y a cota inferior al depósito de Alcalá y desde este depósito una conducción paralela a la existente para uso exclusivo del Plan Parcial.

Este depósito podría ser complementado por el Ayuntamiento con otro vaso y quedaría Alcalá y el propio Plan Parcial como una única unidad de abastecimiento y dentro de las recomendaciones del Plan Hidrológico Insular que establece una reserva de 1 m³ por habitante y día.

Las aguas de alimentación podrían ser suministradas por el propio Ayuntamiento o mediante convenio con los promotores, éstos entregarían al Ayuntamiento agua de su propiedad, en función de quién sea el responsable de la gestión del servicio en el interior del Plan Parcial

Alternativa 2

Consiste esencialmente en la misma solución pero independiente del sistema general, con un depósito de igual capacidad a construir en una finca propiedad de los promotores, una conducción al sector y la alimentación al depósito garantizada con aguas de su propiedad y gestión de los promotores.

.- Desaladora de agua de mar:

En ambos casos se propone la construcción de una planta desaladora de agua de mar de 600 m³/ día de agua, a instalar en el interior de la parcela hotelera.

.- Evaluación de necesidad de reserva

Para la evaluación de la reserva estudiamos el conjunto Guía casco, Alcalá y el Plan Parcial la Jaquita en cuanto a población:

Zona	Habitantes	Reserva
Guía de Isora Casco	4.455	7.000
Alcalá	2.892	500
Plan Parcial La Jaquita (Proyectado)	1.664	2.700
Totales	9.011	10.200

La capacidad de reserva del plan se estima en 2.700 m³ dividida en dos depósitos uno de 2.000 m³ de tipo general y otro individual de la parcela turística de 700 m³, obligado por la normativa turística a razón 500 litros/cama/día, ya que en este caso la instalación hotelera en cuestión tiene un abastecimiento distinto de la red general. El depósito de 700 m³ se ubica dentro de la parcela y el de 2.000 m³, se ubicará según la alternativa elegida.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

.- Necesidades de agua

Uso turístico con 1.296 camas:

Para la evaluación de los volúmenes diarios necesario aplicamos la formula que el Plan Hidrológico de Tenerife tiene establecida:

Consumo ($\text{m}^3/\text{día}$) = $0.238 \times \text{camas} + 0.082 \times \text{pernoctaciones día}$
lo cual para una plena ocupación nos da un volumen de:

$$\text{Consumo día} = 0.238 \times 1.296 + 0.082 \times 1.296 = 415 \text{ m}^3/\text{día}$$

Resto de plan parcial:

$$87 \text{ viviendas} \times 4 \text{ hab. / vivienda} \times 200 \text{ l} \times \text{hab} \times \text{día} = 69,6 \text{ m}^3/\text{día}$$

Espacios verdes:

Los espacios verdes tienen una superficie total de:

Zona	Superficie m^2
Zona I	13.304
Zona J	6.294
Zona K	3.660
Total	23.258



Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Esta superficie tiene un consumo potencial de:

$$\text{Volumen diario} = 23.258 \times 4 \text{ litros} \times \text{m}^2 \times \text{día} = 93 \text{ m}^3 / \text{día}$$

Zona	Consumo
Hotelera	415 m ³ /día
Residencial	52 m ³ / día
Riego de Jardines *	69,6 m ³ /día
Total	577,6 m³ /día

* Puede en un futuro ser utilizada agua regenerada.

Así pues resumiendo son necesarios los siguientes elementos.

Depósitos de 2.000 m³ y 700 m³

Conducción al sector

Red de distribución interior

Dotación diaria de 577,6 m³

Se adopta una red ramificada, dada la tipología de la urbanización definida por una disposición también ramificada, con unas vías que acaban en la orilla en fondo de sacos. Esta forma de red resulta más económica de construir con mejor longitud de tuberías, y si tenemos en cuenta que la parcela principal tiene a su vez suministro propio de la desaladora la garantía de servicio es total para todo el ámbito de actuación.

En los testeros de la red, en los fondos de saco, se sitúan desagües para limpieza de la tubería conectados a la red de pluviales. La red se completa con ventosas en aquellos puntos altos en los que se pueda acumular aire y válvulas de corte en las ramificaciones que permita aislar sectores para reparaciones.


Fdo.: M.^a Ismael Santos García

En la zona residencial y en función del número de acometidas se dispondrá una red secundaria a fin de no interferir la red primaria en muchos puntos.

Se dejarán puntos de enganche para riego de jardines y los hidrantes para incendios.

B) RED DE SANEAMIENTO

Dentro del Plan Integral de Saneamiento que para la Comarca tiene previsto el Consejo Insular de Aguas de Tenerife se encuentran diferentes infraestructuras, unas construidas y otras próximas a construir

.- Infraestructura existente y planificada

Emisario Submarino

Estación de pretratamiento y bombeo

Depuradora de Guía de Isora

Conducción de agua regenerada

Emisario submarino:

Alcalá dispone en la actualidad, y en servicio, un emisario submarino de fibrocemento y con un diámetro de 200 mm que permite evacuar al mar las aguas residuales bien una vez depuradas o con un tratamiento adecuado.


Fdo.: M.^a Isaura Santos García

Estación de pretratamiento y bombeo:

Está proyectada la construcción de una estación de pretratamiento y bombeo en Alcalá que permitirá bien pretratar las aguas residuales y enviarlas al emisario o impulsarlas hacia Playa San Juan, asimismo se encuentra proyectado un nuevo colector de impulsión de fundición dúctil centrifugada de 400 mm que se añadirá al existente, también de fundición y 150 mm de diámetro.

Estación depuradora de Guía de Isora:

Se encuentra construida y en condiciones de entrar en servicio la Depuradora de Guía que recibirá las aguas impulsadas desde Playa San Juan y puede evacuar las aguas depuradas hacia el emisario submarino de Playa San Juan.

Se adopta un sistema separativo, con recogida de las aguas residuales domesticas mediante un sistema de colectores de gravedad, con pozos de registro en los cambios de alineación y cada 50 m en los tramos rectos. El diámetro mínimo de los colectores primarios es de 300 mm. En las cabeceras de colector se disponen cámaras de descarga.

En la zona residencial y en función del número de acometidas se dispondrá una red secundaria a fin de no interferir la red primaria en muchos puntos.

En las calles que termina en la orilla se proyectan colectores de pluviales con desagüe en el mar que recogerán las aguas de lluvia de los viales y espacios públicos. Se complementa la red con imbornales y sumideros de calzada. La aguas de lluvia de las cubiertas de edificios y patios se recogen en la red de saneamiento para no duplicar el sistema de acometidas.

El saneamiento de residuales se conectará al sistema de Alcalá en dos puntos en las calles La Maresía y las Marismas, modificando el diámetro de estos colectores si fueran insuficientes para transportar el caudal generado en el área del Plan Parcial, sustituyéndose por otros con capacidad para la totalidad del caudal circulante hasta la estación de bombeo o el emisario.

C) RED ELECTRICA

.- Alta tensión

El suministro eléctrico al sector se realizará partiendo del punto de enganche determinado por la compañía suministradora, en este caso UNELCO y señalado en el plano correspondiente.

La red interior en alta suministrará a dos estaciones transformadoras, una exclusiva del complejo hotelero y a situar en su interior y otra atenderá al resto de necesidades: residenciales, equipamientos alumbrado público e instalaciones.

La previsión conjunta de necesidades de suministro se estima en 2.500 kw/hora.

.- Baja tensión

La distribución del transformador nº 1 (general) alimentará a las viviendas, equipamientos, alumbrado público e instalaciones y discurrirá enterrada por todas y cada una de las calles con sus correspondientes arquetas de paso y de distribución desarrollándose la red en el proyecto de urbanización.



Fdo.: M.ª Isabel Santos García

La estación nº 2 alimentará a la desaladora de agua de mar (125 kw/hora) y al resto del complejo hotelero con todas sus instalaciones y alumbrado interior, desarrollándose la red de Baja Tensión en el correspondiente proyecto de construcción.

Todas las conducciones eléctricas irán enterradas.

D) ALUMBRADO PÚBLICO

Ira enterrado y entubado con circuito toda noche y media noche. Para el diseño de luminarias se tendrá en cuenta lo dispuesto por las Normas para la protección de la calidad del cielo y los criterios a seguir en las instalaciones de alumbrado que afectan a la calidad del cielo de Tenerife y La Palma

E) TELEFONÍA

Para las comunicaciones se desarrollarán dos redes diferenciadas, una dedicada al servicio telefonía que enganchará en el punto determinado por la Compañía Telefónica de España S.A. y otra mediante la implantación de tuberías de reserva que estarán destinadas a otros operadores de comunicaciones por cable con finalización en la periferia de la urbanización ya que las redes de estos están aun en fase de planificación.

Las redes se desarrollaran por todas las calles con sus correspondientes sótanos y arquetas. En las de reserva para otros operadores se tenderán las tuberías de forma continua realizando los diferentes operadores que puedan, en un futuro, acceder a ellas las arquetas y derivaciones correspondientes para dar servicio a sus abonados.

*Fdo.: M.ª Isabel Santos Garcíá*

8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Para analizar la estructura de la propiedad del sector se ha analizado la información aportada por los propietarios incluidos en el Sector.

De todo ello, y de las mediciones realizadas sobre la cartografía en soporte informático de la que se dispone, ha resultado lo siguiente:

- En el sector se incluyen los terrenos de dominio público, con una superficie de 2.158,50 m², que carecen de aprovechamiento urbanístico, según la normativa aplicable por lo que no se tienen en cuenta en el cálculo del mismo.
- En el Sector se encuentran 7 fincas registrales de propiedad privada. Algunas de estas parcelas son de una misma propiedad, por lo que el número de propietarios privados es de 4.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

.- PLAYA SALINAS, S.A.

Urbanización Acantilados de Los Gigantes,
Barrio de Puerto Santiago. Avenida Marítima 1.
Santiago del Teide.
C.I.F. nº A-38043154.

.- SOL MELIÁ, S.A.

Gremio Toneleros 42,
07009 Palma de Mallorca,
C.I.F. nº A/28550697

La Secretaria,

Modificación del Plan Parcial La Jaquita (T.R.)
Guía de Isora

Memoria de Ordenación

*Fdo.: M.ª Isabel Santos García*

.- LA JAQUITA, S. L.

Finca La Jaquita, Barrio de Alcalá,

Guía de Isora,

C.I.F. B-38.281.366,

.- MANUEL , MARÍA DEL CARMEN Y MARÍA MERCEDES MEDEROS
PÉREZ,

Finca La Jaquita, Alcalá,

Guía de Isora

N.I.F. N° 41.924.165 H, 41.922.323 Q y 42.036.046 G, respectivamente.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

9.- SISTEMA DE EJECUCIÓN

El vigente Plan Parcial establecía como sistema de actuación el de compensación, no desarrollado como ya se comentó oportunamente en anteriores apartados de esta Memoria.

Esta Modificación del Plan Parcial determina que la actuación de ejecución del planeamiento del ámbito de gestión, coincidente con el sector, deberá realizarse mediante un Sistema de Ejecución Privada, para coincidir así con lo previsto en el instrumento de planeamiento general, y de acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de la Ley de Espacios Naturales de Canarias). En tal sentido, según la Disposición Transitoria Primera del citado Texto Refundido son de aplicación inmediata los preceptos legales contenidos en los Títulos II, III y VI del mismo. En el Título III se regulan los sistemas de ejecución del planeamiento, por lo que se considera que esta Modificación debe atender a los preceptos al respecto resulten de aplicación.

Por tanto, el sistema de compensación establecido por el Plan Parcial de 1997 debe modificarse en el sentido de establecer que la ejecución del sector se desarrollará por un sistema de ejecución privada.

La determinación del concreto sistema de ejecución privada se adoptará de acuerdo al procedimiento referido exclusivamente al establecimiento del sistema de ejecución según lo dispuesto en el artículo 103 del mencionado Texto Refundido, sin perjuicio de la aplicación del sistema de concierto en el caso de solicitarlo la totalidad de los propietarios del sector (ver Anexo de propuesta de convenio urbanístico).

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

10.- EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DEL PLAN

10.1. DETERMINACIONES DEL PLAN POTENCIALMENTE GENERADORAS DE IMPACTOS.

En la descripción de las Unidades Ambientales Homogéneas ya se han mencionado los valores ambientales de cada una de ellas y las afecciones negativas existentes en la actualidad. Por otro lado, la urbanización de cualquier territorio es por sí mismo un hecho generador de un considerable impacto negativo.

En el caso del sector en estudio y en relación con los valores ambientales considerados en las diferentes unidades, se considera igualmente que los usos previstos en el planeamiento son potencialmente generadores de impacto, aunque es cierto que ya están considerados y admitidos en el planeamiento general del municipio.

Sin embargo, no hay que olvidar que todo ello lleva aparejado al propio tiempo un impacto positivo que viene caracterizado por el beneficio que se causa al desarrollo socioeconómico del municipio.

De cualquier manera, la clasificación del sector como suelo urbanizable proviene del planeamiento general del municipio, por lo que la evaluación de las repercusiones ambientales en cuanto a la generación de impactos por las determinaciones del Plan Parcial ya han sido asumidas desde la ordenación general del municipio.

10.2. ADECUACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA CALIDAD AMBIENTAL Y CAPACIDAD DE LAS UNIDADES AMBIENTALES PARA ACOGERLAS

Del análisis de las determinaciones de la Modificación del Plan Parcial se deduce la intencionalidad de racionalizar el uso del territorio. Sin embargo, el proceso de urbanización es generador de un impacto de carácter irreversible por el hecho de ocupar un suelo fértil. No obstante, este efecto puede verse mitigado con el aprovechamiento, en zonas próximas, del suelo agrícola existente en el área afectada.

Por su parte, las zonas con vegetación natural o seminatural serán capaces de asumir las determinaciones de la ordenación prevista, si se destinan en cualquier caso a zonas verdes o a jardines privados.

10.3. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS Y SU RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE

Del análisis de las propuestas urbanísticas establecidas en la Modificación del Plan Parcial se deduce que la posibilidad de ofrecer alternativas en función de los efectos diferenciales que las mismas tendrían sobre el medio ambiente está muy limitada por los condicionantes naturales y la evolución histórica del municipio. La única matización a realizar es el hecho de que para reducir el impacto paisajístico que pudiera producirse, las edificaciones deben tener una morfología compatible con el entorno e integrada en el paisaje. Igualmente debe hacerse referencia a todos aquellos aspectos relacionados con un óptimo tratamiento del medio ambiente urbano.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

10.4. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR EL PLANEAMIENTO

Se procede en este apartado a la valoración de los impactos generados por la actuación prevista. Para determinar la intensidad de cada impacto se han estimado distintos parámetros, cuya valoración se expone en la siguiente tabla:

NATURALEZA		INTENSIDAD (I)		EXTENSIÓN (Ex)	
Impacto beneficioso	+	Baja	1	Puntual	1
Impacto perjudicial	-	Media	2	Parcial	2
		Alta	4	Extenso	4
		Muy alta	8	Total	8
		Total	12	Crítica	(+4)
MOMENTO (Mo)		PERSISTENCIA (Pe)		REVERSIBILIDAD (Rv)	
Largo plazo	1	Temporal	1	Corto plazo	1
Medio plazo	2	Permanente	4	Medio plazo	2
Inmediato	4			Irreversible	4
Crítico	(+4)				
SINERGIJA (Si)		EFECTO (Ef)		PERIODICIDAD (Pr)	
Simple	1	Indirecto	1	De aparición irregular	1
Acumulado	4	Directo	4	Periódico	2
Sinérgico	8				
CONTINUIDAD		RECUPERABILIDAD (Rc)		IMPORTANCIA	
Discontinuo	1	Recuperable inmediato	1	$It = +/- (3I + 2 Ex + Mo + Pe + Rv + Si + Ef + Pr + C + Rc)$	
Continuo	2	Recuperable medio plazo	2		
		Recuperable y/o compensable	4		
		Irrecuperable	8		

El valor **I** oscila entre -100 y +100 (máximos impactos negativos y positivos, respectivamente).

El signo del **efecto**, y por tanto del **impacto**, hace alusión al carácter beneficioso (+), o perjudicial (-) de las distintas acciones del proyecto.

Fdo.: M.^a Isaniri Santos García

El término **intensidad** hace referencia al grado de incidencia de la acción sobre el factor, en el ámbito específico en que se actúa, estando comprendida la valoración entre 1 (baja) y 12 (total), guarismo que expresa la destrucción total del factor en el área en la que se produce el efecto.

El término **extensión** se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno de la actividad, de tal manera que si la acción produce un efecto muy localizado, se considera que el impacto tiene un carácter puntual (1); si, por el contrario, el efecto no admite una ubicación precisa, el impacto será total (8), considerando las situaciones intermedias como impactos parciales (2) y extensos (4). En el caso de que el efecto se produzca en un lugar crítico se le atribuirá un valor de 4 unidades por encima del que le correspondería en función del porcentaje de extensión en el que se manifiesta.

El **momento** alude al tiempo que transcurre entre la aparición de la acción y el comienzo del efecto. Cuando el tiempo transcurrido sea nulo, el momento será Inmediato (4); si es un período de tiempo que va de 1 a 5 años, Medio Plazo (2); y si el efecto tarda en manifestarse más de 5 años se considera a Largo Plazo (1). Si concurriese alguna circunstancia que hiciese crítico el momento del impacto, cabría atribuirle un valor 4 unidades por encima de las especificadas.

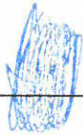
Como **persistencia** se entiende el tiempo que supuestamente permanecería el efecto desde su aparición y a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales o mediante la introducción de medidas correctoras. Si la permanencia del efecto tiene lugar entre 1 y 10 años, se considera que la acción produce un efecto Temporal (1); mientras que si el efecto tiene una duración superior a 10 años, se considera Permanente (4).

La **reversibilidad** se refiere a la posibilidad de reconstrucción del factor afectado como consecuencia de la acción acometida, es decir la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales. Si es a Corto Plazo (< 1 año) se le asigna un valor 1, si es Medio Plazo (1-10 años) 2, y 3 si el efecto es irreversible (> 10 años).

El atributo **sinergia** contempla el reforzamiento de 2 o más efectos simples, de tal forma que la componente total de la manifestación de los mismos sea superior a la que cabría esperar de la manifestación de efectos cuando las acciones que las provocan actúan de manera independiente no simultánea. Como acumulación se entiende el incremento progresivo de la manifestación del efecto, cuando persiste de forma continuada o reiterada la acción que lo genera. Cuando una acción no produce efectos acumulativos, o sea es simple, el efecto se valora como 1; por el contrario, si el efecto producido es acumulativo, se valora con 4. Por último, si el efecto resultase ser sinérgico, se valora con 8.

El atributo **efecto** hace referencia a la relación causa-efecto, o sea a la forma de manifestación del efecto sobre un factor, como consecuencia de una acción. En el caso de que el efecto sea indirecto, su manifestación no es consecuencia directa de la acción, sino que tiene lugar a partir de un efecto primario, actuando éste como una acción de segundo orden. Este término toma el valor 1 en el caso de que el efecto sea indirecto y el valor 4 cuando es directo.

La **periodicidad** se refiere a la regularidad de manifestación del efecto, bien sea de manera cíclica o recurrente (efecto periódico-valor 2), o de forma impredecible en el tiempo (efecto irregular- valor 1).


Fdo.: M.^a Isabel Santos García

En oposición, la continuidad trata de expresar la persistencia del efecto durante el tiempo que dure la acción, valorándose con 2 puntos los impactos continuos y con 1 los discontinuos.

Por último, el término recuperabilidad indica la posibilidad de reconstrucción, total o parcial del factor afectado, es decir la capacidad de retornar a las condiciones iniciales por medio de la intervención humana. Si el efecto es totalmente recuperable, se le asigna un valor 1 si lo es de manera inmediata, o 2 si lo es a medio plazo; si la recuperación es parcial, el efecto es mitigable y toma un valor 4. Si el efecto es irreparable se le asigna el valor 8.

Para aportar la importancia final (**It**) de cada efecto se ha utilizado la ecuación siguiente:

$$It = +/- (3I + 2Ex + Mo + Pe + Rv + Si + Ef + Pr + C + Rc)$$

A continuación, se relacionan los distintos impactos considerados. El valor final obtenido se ha correlacionado con la terminología propuesta en el Real Decreto 1131/1988 por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, de tal forma que se consideran como **compatibles** aquellos que tengan una importancia **inferior a 25**, como **moderados** los que presenten una importancia **entre 26 y 50**, como **severo** cuando la importancia oscile **entre 51 y 75** y **críticos**, aquéllos cuya importancia sea **superior a 75**.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

10.5. VALORACIÓN DETALLADA Y SIGNO DE LOS IMPACTOS INDUCIDOS POR EL PLANEAMIENTO

A) IMPACTOS POSITIVOS

- Dinamización económica.


El desarrollo de la ordenación propuesta lleva aparejado tanto directa como indirectamente, la consiguiente creación de empleo derivado principalmente de la actividad turística que se implantará en la zona. En función de ello se producirá un impacto de signo positivo que viene caracterizado como sigue:

Positivo, medio, parcial, inmediato, temporal, reversible a medio plazo, simple,
Directo, periódico, continuo, recuperable inmediato. **Importancia:** Compatible (25)

- Dinamización social.

La aprobación de la Modificación del Plan Parcial y la viabilidad de su gestión y ejecución llevará aparejado un dinamismo y una mayor actividad social en el núcleo de Alcalá, lo que en cierta medida responderá al crecimiento poblacional y al desarrollo del municipio. El impacto positivo generado se describe a continuación:

Positivo, bajo, parcial, medio plazo, permanente, irreversible, simple, directo, periódico, continuo,
recuperable a medio plazo. **Importancia:** Moderado (28)


Fdo.: M.ª Isabel Santos García

- Beneficios sobre la circulación vial.

El desarrollo del Plan Parcial lleva aparejado el incremento de número de plazas de aparcamiento, lo que redundará en una mejora sustancial del tráfico del núcleo de Alcalá y un impacto positivo sobre la calidad del vida de su población. Por esta razón, el impacto generado es de signo positivo que se caracteriza de la siguiente manera:

Positivo, medio, parcial, inmediato, permanente, irreversible, simple, directo, periódico, continuo, recuperable y/o compensable. **Importancia:** Moderado (29)

- Paseo del litoral.

El impacto positivo generado por esta actuación propiciará la restauración paisajística de la franja más próxima al litoral del ámbito del sector, que en la actualidad se encuentra muy degradada. Esto supondrá un incremento de sus valores ambientales y de las posibilidades de ocio y esparcimiento para la población del núcleo de Alcalá y del municipio en su conjunto, además de suponer un atractivo más para los visitantes. Este impacto de signo positivo se caracteriza por:

Positivo, alto, parcial, inmediato, permanente, irreversible, simple, directo, periódico, continuo, recuperable y/o compensable. **Importancia:** Moderado (31)

- Instalación de un área de equipamiento deportivo.

El desarrollo de la ordenación propuesta en la Modificación del Plan Parcial conlleva la construcción de un equipamiento deportivo del que se beneficiará la población del núcleo urbano de Alcalá y del núcleo próximo de Playa de San Juan, incrementando la oferta de ocio y esparcimiento en esta zona del municipio. El impacto positivo se caracteriza de la siguiente forma:

Positivo, medio, parcial, inmediato, permanente, irreversible, simple, directo, periódico, continuo, recuperable y/o compensable. **Importancia:** Moderado (29)

- Creación de una rambla de acceso al núcleo de Alcalá y al sector de La Jaquita.

La Modificación del Plan Parcial tiene prevista la creación de un rambla de acceso que redundará positivamente en la mejora de la accesibilidad, la movilidad y la seguridad del tráfico vial, con implicaciones igualmente positivas sobre la calidad de vida de la población de la zona. El impacto se caracteriza como:

Positivo, medio, parcial, inmediato, permanente, irreversible, simple, directo, periódico, continuo, recuperable y/o compensable. **Importancia:** Moderado (29)

- Mejora de la fachada de la fábrica de hielo y renovación de la estación de servicio.

Las actuaciones previstas por la Modificación del planeamiento parcial en estas dos instalaciones propiciarán una mejora de la calidad paisajística de su ámbito de desarrollo, mitigando el impacto negativo derivado de la escasa calidad estética de las instalaciones actuales. El impacto generado se considera como:

Positivo, bajo, puntual, inmediato, permanente, corto plazo, simple, directo, periódico, continuo, recuperable inmediatamente. **Importancia:** Compatible (18)

B) IMPACTOS NEGATIVOS

- Alteración del paisaje.

La mayor afección a este recurso natural se produce indirectamente por la previsible introducción de elementos discordantes en el paisaje agrícola que actualmente caracteriza la zona.

Negativo, alta, parcial, inmediato, permanente, irreversible, simple, indirecto, periódico, continuo, recuperable y/o compensable. **Importancia:** (Moderado) 36

- Ocupación de suelos productivos.

La urbanización supondrá la consiguiente pérdida de suelo agrícola. El impacto originado presenta las siguientes características:

Negativo, total, parcial, inmediato, permanente, irreversible, simple, directo, periódico, continuo, irrecuperable. **Importancia:** (Severo) 62

- Afección a la flora y fauna.

Si bien el territorio no presenta especiales valores en este sentido, las actuaciones previstas provocarán una radical alteración de la composición faunística y florística del lugar. Por ello se prevé un impacto

Negativo, alto, parcial, inmediato, permanente, irreversible, simple, directo, periódico, continuo, irrecuperable. **Importancia:** (Moderado) 38

11. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS DEL PLANEAMIENTO

A continuación se proponen una serie de medidas correctoras cuyo objetivo fundamental radica en la atenuación de los impactos negativos originados como consecuencia de la ejecución del Plan Parcial:

1.- La tierra fértil existente en las superficies destinadas a las actividades agrícolas deberán ser transportadas a otras zonas donde puedan ser aprovechadas para estos mismos fines.

2.- Aunque no se han detectado yacimientos arqueológicos, el hipotético hallazgo de restos inesperados bajo tierra, implicará la paralización inmediata de las actividades y su notificación a la Unidad de Patrimonio Histórico - Artístico del Cabildo y a la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Canarias, que establecerán las actuaciones a desarrollar y la fecha de reinicio de las obras.

3.- El diseño de las formas arquitectónicas, colores y materiales utilizados en las edificaciones, deberá lograr la integración de este enclave en su entorno.

4.- Se recomienda que el agua necesaria para los riegos de las zonas ajardinadas sea agua depurada.

5.- Los residuos generados como consecuencia de las actuaciones previstas deberán ser trasladados al vertedero legalizado más próximo.

- 6.- Se debe evitar que la intensidad del alumbrado público a instalar sea origen de posibles accidentes para las aves que frecuentan el ámbito de estudio.
- 7.- Se recomienda que las parcelas destinadas a zonas verdes sean ajardinadas con especies autóctonas.
- 8.- Se evitará cualquier afección a los ejemplares de palmera canaria y drago existentes en la zona. En caso de necesidad de su desalojo, se procederá al trasplante de los mismos a otros enclaves de la zona de estudio que hayan sido designados como espacios libres o jardines interiores.
- 9.- Se propone la instalación de una barrera vegetal en la franja de protección de la carretera general, que actúe como pantalla sónica.

ORDEN DE PRIORIDAD EN LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES POSITIVAS PREVISTAS:

En el apartado anterior se han recomendado una serie de medidas correctoras las cuales pueden ser, por lo menos en parte, objeto del establecimiento de un orden de prioridad entre ellas.

A continuación, se exponen en orden decreciente de importancia prioritaria aquellas medidas correctoras más importantes:

- 1.- El hallazgo de restos arqueológicos inesperados bajo tierra implicará la paralización de las actividades.


Fdo.: M.ª Isabel Santos García

- 2.- La tierra fértil existente en las superficies destinadas a las actividades agrícolas será destinada a los espacios libres públicos y los jardines privados, el resto deberá ser transportada a otras zonas donde pueda ser aprovechada para estos mismos fines.
- 3.- Se evitará cualquier afección a los ejemplares de palmera canaria y drago existentes en la zona. En caso de necesidad de su desalojo se procederá al trasplante de los mismos a otros enclaves del sector que hayan sido designados como espacios libres o jardines interiores.
- 4.- El diseño de las formas arquitectónicas, colores y materiales utilizados en las edificaciones deberá lograr la integración de este enclave en su entorno.
- 5.- Se debe evitar que la intensidad del alumbrado público a instalar sea origen de posibles accidentes para las aves que frecuentan el ámbito de estudio.
- 6.- Se recomienda que las parcelas destinadas a espacios libres públicos (zonas verdes) sean ajardinadas con especies autóctonas.
- 7.- Se recomienda que el agua necesaria para las obras de urbanización, así como para riegos de jardines, sea agua depurada.
- 8.- Los residuos generados como consecuencia de las actuaciones previstas deberán ser trasladados al vertedero legalizado más próximo.
- 9.- Se propone la instalación de una barrera vegetal en la franja de protección de la carretera general, que actúe como pantalla sónica.

Modificación del Plan Parcial La Jaquita (T.R.)
Guía de Isora

Memoria de Ordenación

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

En Santa Cruz de Tenerife, octubre de 2001.

fdo. Jorge Coderch Figueroa
Arquitecto

fdo. Fernando Senante Mascareño
Abogado

ANEXO: CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

1. SUPERFICIE DEL SECTOR

El ámbito del Sector La Jaquita se corresponde con el delimitado en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, con una superficie total de 183.725,40 m²s. (Ver epígrafe correspondiente de la Memoria de Ordenación).

En esta superficie delimitada se distinguen, según su titularidad, los terrenos de propiedad privada y los de dominio público:

A: Superficie de Dominio Público: 2.158,5 m²s. (Esta superficie no genera aprovechamiento urbanístico).

B: Superficie Propiedad Privada: 181.576,90 m²s.

2. SUPERFICIE DE SUELO SEGÚN LOS USOS Y TIPOLOGÍAS PREVISTOS

USO/TIPOLOGÍA	SUPERFICIE M ² s	% sobre sup. total del sector
ÁREA HOTELERA	78.284,00	42,61
RES. UNIFAMILIAR /C. JARDÍN 1,3	16.677,40	9,08
ÁREA COMERCIAL	2.102,80	1,14
ESTACIÓN DE SERVICIO	5.042,00	2,74
EQUIPAMIENTO PRIVADO	7.893,00	4,29
Total Privadas	109.999,20	59,86
DEPORTIVO	6.348,00	3,46
ESPACIO LIBRE	23.257,80	12,66
VIARIO	30.696,40	16,71
VIARIO PEATONAL COSTERO	13.424,00	7,31
Total Públicas	73.726,20	40,14
TOTAL SECTOR	183.725,40	100,00

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

3. CUADRO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS

P.P. LA JAQUITA

Man. N°	TIPOLOGÍA USO	SUELO		SUP. EDIFICABLE		APROV. LUCRATIVO	
		m ² s	%	C.Edif. m ² c	Total m ² c	CP.Común	Total UdA
LJ.01.A	AB-Hotel	78.284,00	42,609%	0,64	49.767,88	1,00	49.767,9
LJ.01.B	CJ3-R. Uni	5.970,30	3,250%	0,56	3.359,01	1,00	3.359,0
LJ.01.C	CJ3-R. Uni	9.664,10	5,260%	0,56	5.437,22	1,00	5.437,2
LJ.01.D	AB-Comer	2.102,80	1,145%	1,00	2.102,80	1,00	2.102,8
LJ.01.E	AB-Est.Ser	5.042,00	2,744%	0,40	1.999,99	1,00	2.000,0
LJ.01.F	AB-Eq. Pri	7.893,00	4,296%	0,07	572,00	1,00	572,0
LJ.01.G	CJ1	1.043,00	0,568%	0,30	312,90	1,00	312,9
Subtotal Privado		109.999,20	59,872%		63.551,79		63.551,8
LJ.01.H	AB-Eq. Púb	6.348,00	3,455%				
LJ.01.I	Par. Urb.	13.303,80	7,241%				
LJ.01.J	Par. Urb.	6.293,80	3,426%				
LJ.01.K	Par. Urb.	3.660,20	1,992%				
LJ.01.L	Peatonal	13.424,00	7,307%				
LJ.01.M	Viario	30.696,40	16,708%				
Subtotal Público		73.726,20	40,128%				
TOTAL		183.725,40	100%		63.551,79		63.551,8

Fdo.: M.^º Isabel Santos García

4. SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN USOS CARACTERÍSTICOS, EXCLUIDAS LAS DOTACIONES PÚBLICAS

Resulta la siguiente distribución de la superficie edificable entre los usos específicos privados.

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVADA	
	m ² c	%
TURÍSTICO- HOTELERO	49.767,9	78,18
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	9.109,11	14,33
COMERCIAL	2.102,80	3,30
ESTACIÓN DE SERVICIOS	2.000,00	3,14
RECREATIVO	572	0,90
TOTAL	63.551,81	100,00

5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

El coeficiente de edificabilidad relativo a las parcelas lucrativas con respecto a la superficie privada de las fincas originales que generan aprovechamiento lucrativo, será:

$$C.edif.= 63.551,9 \text{ m}^2\text{c}/181.576,90 \text{ m}^2\text{s}. = 0,35 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$$

6. DENSIDAD. NÚMERO DE VIVIENDAS, HABITANTES Y PLAZAS TURÍSTICAS

El número máximo de viviendas que se puede desarrollar, es el siguiente:

USOS Y TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE (m ² s)	DENSIDAD (m ² s/viv)	VIVIENDAS n°
Residencial – CJ3	5.970,30-9.664,10	183,93	85
Residencial – CJ1	1.043	521,50	2
TOTAL	16.677,40	705,43	87

El número máximo de plazas turísticas que se puede desarrollar, es el siguiente:

USOS Y TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE (m ² s)	DENSIDAD (m ² s/plaza)	PLAZAS n°
Hotelera – Abierta	78.284,00	60,40	1.296
TOTAL	78.284,00	60,40	1.296

El número de habitantes y plazas alojativas total que se puede desarrollar, es el siguiente:

USOS	USO RESIDENCIAL n° DE VIVIENDAS	USO TURÍSTICO n° PLAZAS	HABITANTES-PLAZAS n°
Turístico	-	1.296	1.296
Residencial unifamiliar	87	-	348
TOTAL	87	1.296	1.664

Fdo.: M.^a Isabela Santos García

La densidad máxima de habitantes y plazas turísticas por hectárea, en el ámbito del sector, será de:

$$Dhp = 1.664 \text{ hab-plz/} 18,37 \text{ Ha} = 89,49 \text{ hab-plz/Ha}$$

Esta densidad es inferior a la establecida como máxima para el sector en el planeamiento general actualmente vigente.

7. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLAZA TURÍSTICA ALOJATIVA Y VIVIENDA

La superficie construida prevista por plaza turística alojativa y por vivienda, es la siguiente:

USOS	SUP. CONSTRUIDA M ² c	PLAZAS-VIVIENDAS nº máximo	m ² c/plz-viv
Turístico	49.767,90	1.296	38,40
Residencial unifamiliar CJ3	8.796,23	85	103,48
Residencial unifamiliar CJ1	312,90	2	156,45

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

8. JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES PÚBLICAS DEL PLAN PARCIAL

En el cuadro siguiente se reflejan las reservas de suelo fijadas en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TR LOTCENC); así como las superficies de Sistemas Generales establecidas para el sector en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento; y las efectivamente determinadas para usos dotacionales y equipamientos por la ordenación contenida en esta Modificación del Plan Parcial.

Como ya se explicó en la Memoria de Ordenación, dado el uso mayoritariamente turístico de la actuación, se aplicarán los estándares legalmente previstos para tal uso (50 m²s/100m²c) y no los aplicables al uso residencial (40 m²s/100m²c).

La superficie edificable máxima es de 63.551,90 m²c, lo que se toma como base para el cálculo realizado.

DOTACIÓN	LOTC		NORMAS SUBSIDIARIAS	PLAN PARCIAL
	m ² s/m ² c	m ² s	m ² s	m ² s
Sistemas generales			13.424	13.424
Espacios libres	≥30/100	19.065	-	23.258
Dotaciones	7/100	4.449	-	6.348
Equipamiento	13/100	8.262	-	7.893
TOTAL	≥50/100	31.776	13.424	50.923

La superficie destinada a dotación pública da un resultado superior al estándar establecido como máximo en el TR de LOTCENC, es decir, $7 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$. Esto se justifica en la necesidad de dotar al núcleo de Alcalá de unas piscinas complementarias a la escasa superficie utilizable en la costa para el baño, al mismo tiempo que tales instalaciones suponen una dotación pública local del uso residencial de las 87 viviendas previstas en el sector. Además, esta dotación pública podrá ser también utilizable por los turistas de las parcelas alojativas, sin que tal uso suponga en principio ningún menoscabo de la calidad del producto turístico que se persigue.

Del cuadro anterior se deduce que la superficie prevista por la Modificación del Plan Parcial para espacios libres, dotaciones y equipamientos, sin incluir el sistema general del paseo litoral costero, es decir 38.532 m^2 s, es superior al mínimo exigido en el TR LOTCENC para tales usos (31.828 m^2 s).

9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En las Normas Urbanísticas se han previsto las siguientes dotaciones mínimas de aparcamientos para cada uno de los usos previstos en el Plan Parcial:

- 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas turísticas.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 10 plazas alojativas turísticas para vehículos del personal del hotel.
- 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos de oficinas, equipamiento privado o dotaciones.
- 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio; y 3 plazas por cada 100 m^2 construidos en categoría de Gran Comercio, Galería Comercial, Centro Comercial, o Gran Comercio Especializado.

Fdo.: M.^º Isabel Santos García

De la aplicación de tales parámetros resulta la siguiente dotación mínima de aparcamientos en parcela:

MANZANA	USO	VIVIENDAS -PLAZAS nº	SUP. CONSTRUIDA m ² c	PLAZAS APARC. nº
LJ.01.A	Turístico	1.296		562
LJ.01.B-C	Residencial	85		85
LJ.01.D	Comercial		2.103	63
LJ.01.E	Estación de Servicios		2.000	30
LJ.01.F	Equip. privado		885	12
LJ.01.G	Residencial	2		2
LJ.01.H	Equip. público		634	14
TOTAL				768

En la parcela D se ha establecido una dotación mínima de 3 plazas por cada 100 m² construidos.

El planeamiento general establece para el conjunto de la actuación una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

De todo lo anterior, resulta lo siguiente respecto al número total de plazas de aparcamiento:

$$\text{Nº Plazas Totales} = 63.551,90 \text{ m}^2\text{c} / 100 \text{ m}^2\text{c} = 636 \text{ plazas de aparcamiento}$$

El TR LOTCENC solamente establece que fuera de la red viaria se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

En base a todo lo anterior, el número de plazas de aparcamientos en las parcelas es superior al exigido legalmente para el conjunto de la urbanización.

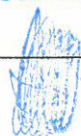
Además en la Modificación del Plan Parcial se han previsto los siguientes aparcamientos en el viario.

Aparcamientos en la red viaria:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| - Vía frente Hotel (A): | 128 plazas |
| - Vía perpendicular (B): | 37 plazas |
| - Vía Junto equipamiento público (C): | 21 plazas |
| - Rambla de Acceso (D): | 60 plazas |
| - Frente zona ajardinada (E): | 25 plazas |
| - Vía de Servicio (F): | 39 plazas |

Todo esto supone un total de 310 de plazas de aparcamiento en la red viaria, además de las 768 exigidas como dotación de aparcamientos en las parcelas.

Por tanto, de todo lo anterior resulta un total de 1.078 plazas de aparcamientos, superior a cualquiera de los mínimos exigidos.



Fdo.: M.ª Isabel Santos García

10. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

10.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y COEFICIENTE DE PONDERACIÓN ÚNICO

El aprovechamiento urbanístico global del sector se calcula multiplicando la superficie edificada de dominio privado de cada manzana, según su uso y tipología, por el coeficiente de ponderación común establecido para la totalidad de los usos lucrativos (determinado como coeficiente de ponderación 1 para todos ellos).

La justificación de utilizar la unidad (1) como coeficiente de ponderación para cualquiera de los usos admitidos por la Modificación del Plan Parcial en las parcelas establecidas por la ordenación, se justifica a partir de la consideración de que tales usos poseen valores similares, al existir en la actualidad un alza del precio de la vivienda en las condiciones de la tipología de ciudad jardín en la que se desarrollará el uso residencial.

Por tanto, deben considerarse equiparables en su valoración económica y, consecuentemente, en su coeficiente de ponderación, los usos turístico hotelero y de equipamiento recreativo, el uso residencial en ciudad jardín, el uso comercial y el uso de infraestructura de estación de servicio (con la compatibilidad en la parcela del uso comercial y de hostelería, y con el mantenimiento de la industria existente).

Al aplicar la unidad como único coeficiente de ponderación, el aprovechamiento lucrativo coincide con la edificabilidad máxima establecida.

$AI = 63.551,9 \text{ m}^2c \times 1 \text{ UdA/ m}^2c = 63.551,90 \text{ Unidades de aprovechamiento}$

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

10.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO

El aprovechamiento urbanístico medio del sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico global del sector (63.656,10 UdA) entre la superficie total, pero excluida la superficie de dominio público existente.

$$AM = 63.551,90 \text{ UdA} / 181.576,90 \text{ m}^2\text{s} = 0,35 \text{ UdA/m}^2\text{s}$$

10.3. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PARTICULARES

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de suelo del sector, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente.

$$ASA = 90\% \text{ de } 63.551,90 \text{ UdA} = 57.196,71 \text{ UdA}$$

Por lo tanto, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, es el siguiente:

$$\text{Aprovechamiento Ayuntamiento: } 10\% \text{ de } 63.551,90 = 6.355,2 \text{ UdA}$$

Por otro lado, la distribución proporcional del aprovechamiento entre los propietarios, será la que se refleja en el siguiente cuadro:

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
Y
PLAN DE ETAPA ÚNICA**

1.- OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO

El contenido de este Estudio Económico Financiero pretende dar cumplimiento a la exigencia de evaluar económicamente y de forma provisional las actuaciones previstas en esta Modificación del Plan Parcial, expresando su coste estimativo aproximado y determinando la inversión previsible que debe producirse en la fase única del Plan de Etapas.

EL Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOT/CENC) no determina la documentación concreta de los instrumentos de planeamiento parcial, remitiendo tal regulación al desarrollo reglamentario de la misma que aún no se ha producido. Por tanto, y dado que la normativa del planeamiento general no menciona este estudio entre los documentos que debe contener el planeamiento parcial, se considera que debe aplicarse de forma subsidiaria la regulación contenida en el Reglamento de Planeamiento.

En tal sentido, con la aplicación de los artículos 45.1, 55.2, 57 y 63.1 del Reglamento de Planeamiento, se determina el alcance y contenido que ha de tener el Estudio Económico Financiero de los Planes Parciales, aunque el texto normativo se ha venido interpretando con diferente alcance.

La doctrina jurisprudencial al respecto ha señalado que el Estudio Económico Financiero de estos Planes Parciales debe "implicar una evaluación de las obras y actuaciones con previsión de las inversiones a realizar", pero añadiendo que tal previsión sobre costos no debe tener necesariamente una "matemática rigurosa". Esto ha llevado al Tribunal Supremo a considerar que la falta de tal rigurosidad y la existencia de imprecisiones en estos Estudios no afecta a su validez como instrumentos de planeamiento (al respecto de esta línea jurisprudencial, se señalan las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1979, 23 de septiembre de 1987, 3 de febrero de 1988, 25 de septiembre de 1990 y 28 de julio de 1992).

Fdo.: M.^a Isaura S. [Firma]

Por tanto, el Estudio Económico Financiero no tiene que plasmar un presupuesto contable en el que deban constar cantidades concretas de gastos e ingresos, aunque sí deben incluirse los criterios básicos de cuantificación económica.

El contenido que, en base a lo expuesto y en relación a las características de este Plan Parcial, se ha considerado necesario incorporar al Estudio Económico Financiero incluye la relación y valoración aproximada de las actuaciones previstas para la gestión urbanística del sector y la ejecución de las obras de urbanización.

2.- CRITERIOS BÁSICOS

Fdo.: M.^a Isabel Santos García


De forma breve se señalan a continuación los criterios genéricos que se han tenido en cuenta para elaborar el presente Estudio Económico Financiero, respecto a cada uno de los conceptos a relacionar y cuantificar.

En valoración de las obras de urbanización no se ha distinguido entre las referidas a viario de circulación rodada y peatonales, ni entre las de parque urbano y áreas ajardinadas, estableciéndose un precio medio unitario por m² de superficie viaria y otro para superficie de espacio libre público.

Las obras de urbanización que corresponden al ámbito de la Modificación del Plan Parcial serán financiadas a través de las cuotas de gastos a asumir por los propietarios de terrenos incluidos en el mismo, tal y como establece el artículo 99.1 del Texto Refundido (TRLOTCENC), que señala que la inclusión de terrenos en un sector implica la asunción por parte de los propietarios del coste de la ejecución del planeamiento.

La valoración aproximada de los costos de tales obras de urbanización, al no estar redactado el proyecto de ejecución de la misma, se ha realizado tomando como base para su cálculo la superficie a urbanizar de viales y espacios libres públicos, y aplicándole a cada una de ellas los precios de referencia del Colegio de Arquitectos de Canarias correspondientes al tipo de obra de que se trate, determinado por asimilación y según lo ya expresado un mismo precio para todas las obras del viario y para todas las de los espacios libres públicos.

Al resultado de este cálculo se le ha aplicado el coeficiente de gastos generales y beneficio industrial para hallar lo que supondría el presupuesto de contrata de la ejecución de la obra.


Fdo.: M.^a Isabel Santos García

Los precios unitarios medios de referencia utilizados para el cálculo del presupuesto de ejecución material, determinados en algunos casos por asimilación y utilizados siempre con redondeo por exceso, son los siguientes:

Precios unitarios de obras de urbanización:

- Vía rodada y peatonales: 12.688 pts./m²
- Espacios libres públicos: 7.105 pts./m²

También se valoran para cada actuación y con la misma provisionalidad, los honorarios profesionales de gestión, proyecto y dirección de obra, según las tarifas recomendadas por los Colegios Profesionales, ponderadas en atención a la dificultad y complejidad considerada en cada caso, y otros gastos generales a considerar.

Hay que indicar que los honorarios de redacción de la presente Modificación del Plan Parcial han sido adelantados por la entidad mercantil Sol Melia, S.A.

3.- GASTOS DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN PREVISTOS

Fdo.: M.^a Isabel Santos García

A.- OBRAS DE URBANIZACIÓN


En relación a la superficie de calles y espacios libres, según establece el artículo 100.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, el costo de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente en el propio instrumento de gestión.

En tal sentido, y al no existir aún Proyecto de Urbanización, se ha tomado como base los precios de referencia establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, tal y como se explicó en el epígrafe anterior.

En base a dichos precios y a la superficie de los viales no ejecutados y espacios libres públicos previstos por el planeamiento, los gastos de urbanización que deberán sufragar los propietarios se aplican de la siguiente manera:

Precio m ² viario y peatonal:	12.688 Pts/m ²
Precio m ² espacio libre público:	7.105 Pts/m ²
Superficie viario:	44.120,40 m ²
Superficie espacios libres públicos:	23.257,80 m ²

Por lo cual, el presupuesto de ejecución material se calcula de la siguiente manera:


Fdo.: M.ª Isabel Santos Barcí

Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) =

$$(12.688 \text{ pts/m}^2\text{s} \times 44.120,40 \text{ m}^2\text{s}) + (7.105 \text{ pts/m}^2\text{s} \times 23.257,80 \text{ m}^2\text{s}) = 725.046,304 \text{ Pts}$$

Presupuesto de contrata (P.C.):

Se incluyen los gastos generales y el beneficio industrial.

$$\text{P.C.} = 1,22 \times 725.046.304 = 884.556.491 \text{ Pts.}$$

B.- HONORARIOS TÉCNICOS Y DE GESTIÓN PREVISTOS

- Honorarios de realización del levantamiento topográfico: 800.000 pts.
- Honorarios de la Modificación del Plan Parcial: 13.500.000 pts.
- Honorarios Proyecto de Urbanización y Dirección de obras (H.P.U.):
H.P.U. = 24.757.040 pts.
- Honorarios del Convenio Urbanístico: 500.000 pts.
- Honorarios de instrumentos de Gestión urbanística: 2.000.000 pts.

Estos gastos de gestión de la actuación ascienden a 41.557.040 pesetas.

Fdo.: M.ª Isabel Santos García

C.- GASTOS DE NOTARÍA E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Los gastos que se produzcan por actas notariales y por la inscripción del instrumento de gestión deberán ser asumidos por los propietarios.

Estos gastos se valoran con carácter aproximado y provisionalmente en 400.000 pesetas.


Las operaciones de adjudicación de parcelas resultantes contenidas en el instrumento de gestión gozarán, cuando se efectúen a favor de los propietarios o titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local, según lo dispuesto en el artículo 84.6 del TRLOTCEC.

D.- OTROS GASTOS

Para afrontar otros gastos que puedan derivarse de la actuación urbanizadora prevista, se prevé un capítulo genérico de gastos de 15.000.000 de pesetas.

E.- RESUMEN Y DISTRIBUCIÓN DE GASTOS

Los gastos de urbanización totales ascienden a 941.113.531 ptas y se distribuirán según el aprovechamiento de las parcelas resultantes, de acuerdo a la legislación aplicable y a las determinaciones que se contengan en el instrumento de gestión que se redacte. El abono de dichas cantidades se habrá de realizar de acuerdo con lo establecido en el artículo 127 del Reglamento de Gestión Urbanística.


Fdo.: M.ª Isabel Santos García

F.- REPERCUSIÓN GASTOS DE URBANIZACIÓN

La repercusión del gasto de urbanización (Rgu) resulta de dividir los gastos de urbanización totales por las unidades de aprovechamiento totales que se pueden desarrollar, excluido el aprovechamiento correspondiente a la Administración, de lo cual resulta:

$$\text{Rgu} = 941.113.531 / 57.196,70 \text{ UdAs} = 16.453,983 \text{ ptas/UdA.}$$

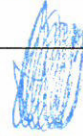
Fdo.: M. ...

4.- PLAN DE ETAPA ÚNICA

Las características y naturaleza de las obras de urbanización a ejecutar y las prioridades en cuanto al desarrollo de la zona, implican que este Plan Parcial determine una etapa única de dos años para la ejecución de las obras de urbanización previstas.

Según lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de esta Modificación del Plan Parcial, para la gestión y ejecución del planeamiento se establecen los siguientes plazos máximos:

- 2 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación puntual del Plan Parcial para la presentación del Proyecto de Urbanización y del Convenio de Gestión Concertada.
- 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización, que se realizarán en una sola etapa, y para la cesión del suelo destinado a espacios libres y dotaciones públicas.
- 3 meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización para la solicitud de licencia del Proyecto del Hotel y del equipamiento recreativo privado.
- 4 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización para la solicitud de licencias de edificación del resto de las parcelas.



Fdo.: M.ª Isabel Santos García

En Santa Cruz de Tenerife, a octubre de 2001.

fdo. Jorge Coderch Figueroa
Arquitecto

fdo. Fernando Senante Mascareño
Abogado