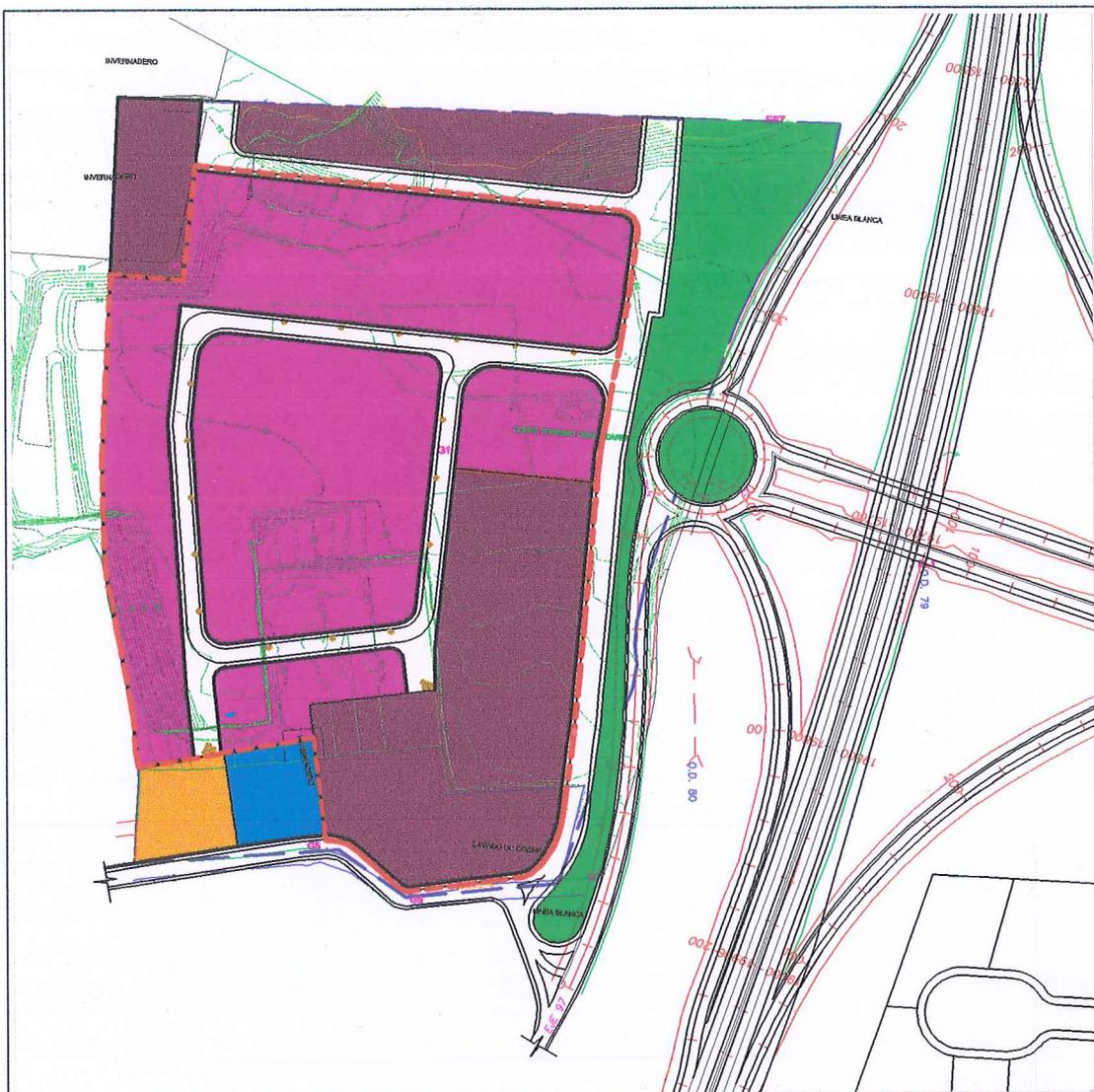


MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DOCUMENTO DEFINITIVO



PROYECTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G. DE ARAFO EN S.U.S.O. "EL CARRETÓN". ÁMBITO : PARCELAS 1, 2 y 8	
	SITUACION	EL CARRETÓN. ARAFO
	AUTOR ENCARGO	COMUNIDAD DE BIENES EL CARRETÓN
DOCUMENTO	MEMORIA. NORMATIVA	
	PLANOS	DIC. 2.005
	ARQUITECTO	
	PEDRO-G. PALOMAR ELVIRA	
	CALLE TIZON 3, 1º. T. 63.22.37. LA LAGUNA. TENERIFE.	

ÍNDICE

PÁGINA

MEMORIA

1. Antecedentes.....	3
2. Fines y Objetivos.....	4
3. Conveniencia y Oportunidad.....	5
4. Ámbito de la Modificación-Planeamiento Vigente.....	6
5. Parcelación Actual Existente.....	7
6. Modificación Propuesta. Criterios de Ordenación.....	8
7. Cuadro de Características.....	9
9. Gestión. Gastos de Urbanización.....	10

NORMATIVA

Consideraciones Generales.....	12
Artículo Modificado (Art.3.5.4).....	12

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

Como antecedentes urbanísticos de relevancia en la zona “El Carretón” se han de señalar los siguientes:

- El 29 de Diciembre de 2.000 se aprueba definitivamente el P. P. “El Carretón” por la Orden de toma de conocimiento por parte del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial de su Texto Refundido y publicada en el Boletín Oficial de Canarias del día 29 de Enero de 2.001, número 13.

-El 18 de Octubre de 2.002 se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Arafo el Convenio Urbanístico de Gestión Concertada, así como la Constitución de la Entidad Urbanística de Gestión del Plan Parcial “El Carretón”, y el Proyecto de Reparcelación Voluntaria de las fincas.

- El 26 de Octubre de 2.002 se aprueba definitivamente, por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial “El Carretón.

- El 5 de abril de 2.004 se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación de Arafo, por la COTMAC, quedando supeditada la publicación a la realización de un Texto Refundido de recoja una serie de deficiencias.

El Plan General contempla el Plan Parcial “El Carretón” clasificándolo como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado y recoge sus determinaciones, a la vez que deroga la vigencia del mismo.

2. FINES Y OBJETIVOS

El objetivo de la Modificación Puntual es principalmente el de posibilitar, de una forma racional, el desarrollo de la enorme área de Edificación Abierta Almacén-Comercial, coincidente, actualmente, con una única parcela (P.2), de manera que se pueda dar cabida a la implantación de una serie de instalaciones de los diferentes propietarios integrantes de la Comunidad de Bienes “El Carretón”, mediante la creación de un viario que arranca del actualmente previsto.

Dentro del contexto paisajístico, de protección y en concreto con el objetivo de conseguir una buena calidad ambiental de la zona, en sintonía con el *DECRETO 35/1995 Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento*, hemos de señalar que se tienen presentes las pautas marcadas por el mismo, pero teniendo en cuenta que se trata de una Modificación Puntual del Plan General de pequeña entidad superficial, a la que solamente afecta a la ordenación pormenorizada. Diremos al respecto, que en la presente Modificación Puntual se plantea una reducción de la edificabilidad de aprox. 3.000 m²c., que entendemos una medida positiva. Por otro lado, para evitar enormes muros de contención, a tenor de la excavación existente en la actualidad, se propone la elevación del nuevo viario previsto de forma que se minimice el impacto ocasionado por la mencionada excavación.

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad de llevar a cabo el presente Documento esta justificada en que puede facilitar y propiciar el desarrollo del área, dando cabida a una mayor y loable diversidad de empresas en el campo del uso Almacén-Comercial.

Por otro lado, la oportunidad del momento está justificada en que actualmente existe un Proyecto de Urbanización aprobado, de forma que si presumiblemente, dada la pequeña entidad de la Modificación Puntual planteada, no se demora la tramitación en el tiempo, se pueden realizar de forma conjunta tanto, el nuevo viario previsto, como el vigente actualmente.

Esta Modificación Puntual, que como ya se ha señalado con anterioridad, tiene el carácter de afectar solamente a la ordenación pormenorizada, por lo que amparándose en el artículo 46 del Texto Refundido de LOTC, se puede iniciar en cualquier momento, claro esta una vez que tenga efecto la Aprobación Definitiva del Plan General de Arafo.

4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN-PLANEAMIENTO VIGENTE

• El ámbito de la Modificación Puntual se corresponde con las parcelas 1,2 y 8 del Proyecto de Reparcelación Voluntaria aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arafo el 18.10.2002. (Ver Plano N° I.2, de PLANEAMIENTO VIGENTE-ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN).

• La superficie total es de 54.137,46 m².

Según el Proyecto de Reparcelación Voluntaria tenemos las siguientes superficies:

	SUP (m ² .)	Edif. (m ² c.)
Parcela 1.....	38.689,49	61.903,18
Parcela 2.....	8.032,66	12.852,26
Parcela 8.....	7.521,81	12.852,90
TOTAL.....	54.243,96	86.790,34
Ajustado medición actual	54.137,46	

Según el Planeamiento Vigente esta superficie se desglosa, aproximadamente con los datos en has., de la siguiente forma:

- Zona Edificación Abierta Residencial-Industrial	1,57 ha.
- Zona Edificación Abierta Almacén-Comercial.....	3,84 ha.
Total.....	5,41 ha.

5. PARCELACIÓN ACTUAL EXISTENTE

Dentro del ámbito de la Modificación Puntual se tiene la siguiente relación de parcelas, con su superficie, propietario y dirección del mismo. Los datos, en lo posible, se encuentran actualizados.

PARCELA (Proyecto Reparcelación)	SUP. (m2.)	PROPIETARIO	DIRECCION
1 2 8	38.689,49 8.032,66 7.521,81	Comunidad de Bienes "El Carretón"	Ctra. La Cuesta Taco, Km.1,1. La Laguna.

Fuera del ámbito de la Modificación Puntual, en el entorno y dentro del S.U.S.O. "EL CARRETÓN" y a efectos de posibles notificaciones se relacionan los propietarios de la zona.

PARCELA (Proyecto Reparcelación)	SUP. (m2.)	PROPIETARIO	DIRECCION
3 4 5 6 7	2.506,96 1.209,45 1.237,36 1.210,70 1.220,59	Hnos. Campos Castro. Hipólito Morales Martín " " "	C/.Rubén Marichal López, 68 .S.C.T. C/. La Rosa .7. Santa Cruz de Tenerife " " "

Además atendiendo a acuerdos internos de la Comunidad de Bienes El Carretón, en cuestiones de propiedad sobre parte de sus parcelas lucrativas, se relacionan las siguientes personas que les puede afectar la presente Modificación Puntual, en virtud de los referidos acuerdos:

- Mario Marrero.....C/ Mario Marrero, 20. Arafo.
- Inversiones y Promociones Arafo.....Carretera Los Baldios Km 2,700. La Laguna.

6. MODIFICACIÓN PROPUESTA. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- El esquema de ordenación previsto se basa en la creación de un viario en forma de anillo, conectado con un ramal a la vía principal del SUSO. Apoyándose en este viario se generan las zonas edificables, que en consonancia con lo vigente actualmente, son una parte de Zona de Edificación Abierta Residencial-Industrial y otra, la mayor, de Zona de Edificación Abierta Almacén-Comercial. Como es lógico se realiza un reajuste de las zonas originales.

- Como datos globales, que posteriormente se pormenorizarán, tenemos que de los 54.137,46 m². de la Modificación Puntual, se dedican a Residencial-Industrial 13.501,80 m²., 34.490,16 m². a Almacén-Comercial y el resto 6145,50 m². a viario.

- Para la Zona de Residencial-Industrial el coeficiente de edificabilidad se mantiene el vigente (1,6 m²c/m²s) , si bien para la Zona Almacén-Comercial con el objetivo de paliar, en lo posible, la disminución de edificabilidad global motivada por la disminución de superficie lucrativa, se propone un coeficiente de edificabilidad de 1,8 m²c/m²s.; esta cuestión se concretará con la modificación del Artículo 3.5.4. *Condiciones de volumen e intensidad edificatoria(P)* de las Normas Urbanísticas. En cualquier caso la edificabilidad global no supera la vigente actualmente, es más se produce una disminución de aprox. 3.000 m².

- El viario propuesto tiene las siguientes características:

- El ramal de enlace con el viario principal del SUSO tendrá doble sentido y una sección total de 12 m., distribuidos en 2 m. de acera a cada lado y 8 m. de calzada (en algún tramo incluye 2 m. de aparcamiento).

- El resto del viario, anillo, tendrá un solo sentido circulatorio y una sección total de 10 m., distribuidos en 2 m. de acera a cada lado y 6 m. de calzada (en algunos tramos incluye 2m. de aparcamiento)

- Las medidas parciales, sin variar la sección total, se podrán ajustar en el Proyecto de Urbanización, siempre y cuando las aceras no sean inferiores a 1,5 m.

7. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

ZONA	-PARCELA PROPUESTA	SUPERF. (m2.)	COEF.ED. (m2/m2)	EDIFIC. (m2.)	ALTURA (n° pl.- m.)	OCUPAC. (%)
EDIF.. ABIERTA RESID. -INDUSTRIAL	2.1	4.000,74	1,6	6.401,18	3-12,0	80
	8.1	1.000,05		1600,08		
	8.2	8.501,01		13.601,62		
	TOTAL	13.501,80		21.602,88		
EDIF. ABIERTA ALMACÉN-COMERC.	1.1	11.084,35	1,8	19.951,83	3-12,0	80
	1.2	2.663,18		4.793,72		
	1.3	2.280,90		4.105,62		
	1.4	1.507,61		2.713,70		
	1.5	2.972,25		5.350,05		
	1.6	1.524,18		2.743,52		
	1.7	12.457,69		22.423,85		
	TOTAL	34.490,16		62.082,29		
VIARIO		6.145,50				
TOTAL		54.137,46		83.685,17		

A continuación se refleja la incidencia de lo anterior referido a la TABLA DE SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL.

	SUPERFICIES (HAS.)		PORCENTAJES	
	ACTUAL	MODIFIC.	ACTUAL	MODIFIC.
Suelo Urbanizable	8,05	8,05	0,24%	0,24%
SUSO (Sector ordenado)	8,05	8,05	100 %	100%
EAR-I 3 Edificación abierta	2,29	2,08 (0,73+1,35)	28,45%	25,84 %
EAA-C3 Edificación abierta	3,84	3,44	47,70%	42,73 %
ZVP.Zona Verde Protección	0,80	0,80	9,94%	9,94%
DP Deportivo	0,17	0,17	2,11%	2,11%
SO Social	0,16	0,16	1,99%	1,9%
VR Viario rodado	0,79	1,4 (0,79+0,61)	9,8%	17,39%

8. GESTIÓN. GASTOS DE URBANIZACIÓN.

La gestión de esta área, objeto de la Modificación Puntual, quedará integrada en el seno de la Entidad Urbanística de Gestión, que abarca la totalidad del SUSO, si bien los gastos de urbanización, generados, fundamentalmente, por el trazado del nuevo viario correrán a cargo de los promotores de la Modificación (Comunidad de Bienes El Carretón).

Los gastos estimados para la realización de las Obras de Urbanización del área objeto de Modificación Puntual, se establecen de la siguiente manera:

Viario (incluido redes): $6.145 \text{ m}^2 \times 100 \text{ euros/m}^2 = 614.500 \text{ euros}$.

Muros de contención: $1.600 \text{ m}^3 \times 250 \text{ euros/m}^3 = 400.000 \text{ euros}$.

Total.....1.014.500 euros.

La Laguna, Diciembre de 2.005

Fdo.: Pedro-G. Palomar Elvira.
ARQUITECTO

NORMATIVA

CONSIDERACIONES GENERALES

Para el ámbito de la Modificación Puntual se mantienen la totalidad de las Normas Urbanísticas del P.G. de Arafo, que le sean de aplicación, a excepción del artículo 3.5.4 en su punto 4. , que a continuación se refiere.

ARTÍCULO MODIFICADO :Artículo 3.5.4. Condiciones de volumen e intensidad edificatoria (P)

El texto actual es el siguiente:

1. La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 3 plantas. La altura máxima en metros, desde la rasante al último forjado, se establece en 12 metros.
2. La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 2 plantas.
3. La ocupación máxima en planta de la edificación se establece en un 80%.
- 4. La edificabilidad máxima se establece en 1,6 m2 construidos por m2 de suelo.**

El texto modificado es el siguiente:

1. La altura máxima sobre rasante de la edificación se establece en 3 plantas. La altura máxima en metros, desde la rasante al último forjado, se establece en 12 metros.
2. La altura máxima bajo rasante de la edificación se establece en 2 plantas.
3. La ocupación máxima en planta de la edificación se establece en un 80%.
- 4. La edificabilidad máxima se establece en 1,6 m2 construidos por m2 de suelo para la Edificación Abierta Residencial-Industrial y 1,8 m2 construidos por m2 de suelo para la Edificación Abierta Almacén-Comercial.**

La Laguna, Diciembre de 2.005.

Fdo.: Pedro-G. Palomar Elvira.
ARQUITECTO.

ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1 SITUACIÓN. FOTOGRAFÍA AÉREA

I.2 PLANEAMIENTO VIGENTE. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1 USOS PORMENORIZADOS

O.2 RED VIARIA. SECCIONES TIPO

O.3 PARCELARIO

O.4 ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO

O.5 ESQUEMA RED DE PLUVIALES

O.6 ESQUEMA RED DE ABASTECIMIENTO AGUA Y RIEGO

O.7 ESQUEMA RED DE ELECTRICIDAD

O.8 ESQUEMA RED DE ALUMBRADO

O.9 ESQUEMA RED DE TELEFONIA-TELECOMUNICACIONES