

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ARONA

APROBACION PROVISIONAL DE LOS SECTORES DE
"COLINAS DE GUAZA" Y "RINCON DE LOS CRIS-
TIANOS", CONSECUENTE DEL ACUERDO DE LA
C.U.M.A.C. DE FECHA 13 JULIO 1.987.

ARONA, MARZO DE 1.988

1.- ANTECEDENTES

La Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, reunida en sesión celebrada el veintitres de diciembre de 1.986, acordó la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arona, condicionando su entrada en vigor a la subsanación de un conjunto de modificaciones señaladas por la Comisión que, debían recogerse en un Texto Refundido del Plan para su elevación a la toma de conocimiento por el Consejo de Política Territorial. Dicho acuerdo fué publicado en el Boletín Oficial de Canarias, el día veinticuatro de abril de 1.987, mientras que la toma de conocimiento del Plan fué publicado con fecha

No obstante, el citado acuerdo de aprobación definitiva fué objeto de numerosos recursos de reposición interpuestos por personas y entidades jurídicas afectadas por el nuevo ordenamiento, que motivaron el acuerdo de la C.U.M.A.C. de fecha trece de julio de 1.987 que adoptó resolución a este respecto.

En dicho acuerdo y es el caso de este documento, resultó: "Estimar parcialmente los recursos interpuestos por Rincón de Los Cristianos S.A. y Colinas de Guaza S.A. de tal manera que, en el ámbito de los planes parciales de esas mismas denominaciones, se suspenda la aprobación definitiva del Plan General, a fin de que con las modificaciones introducidas en los Epígrafes IV y X del acuerdo impugnado, se someta a nueva información pública por el Ayuntamiento y se eleve a la Comisión para su aprobación definitiva, conforme a lo establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo"

A estos efectos, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el veintinueve de octubre de 1.987, acordó someter a nueva información pública los sectores del Plan General comprendidos en el ámbito de los Planes Parciales de "Rincón de Los Cristianos" y "Colinas de Guaza", a fin de que se presenten las alegaciones y observaciones que se estimen procedentes.

Formuladas sendas alegaciones por Colinas de Guaza S.A., Rincón de Los Cristianos y D^a Carolina Domínguez Marcelino, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el diecisiete de marzo de 1.988, adoptó acuerdo que, es del tenor literal siguiente :

"Recoger las alegaciones presentadas por D. Francisco Sierra Fraga, en nombre y representación de la Entidad Mercantil "Colinas de Guaza S.A." y D. Benito Sierra Fraga en nombre y representación de "Rincón de Los Cristianos S.A.", en cuanto a que la calificación del área del Plan Parcial de "Rincón de Los Cristianos" deberá ser el de urbano, desarrollándose y adaptándose el antiguo Plan Parcial a la nueva concepción del Urbanismo, mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior; y en cuanto al área del Plan Parcial de "Colinas de Guaza", deberá adaptarse a la convenida en fecha 28 de diciembre de 1.985, que se entenderá reproducidas íntegramente sus determinaciones que fueran ratificadas con fecha 15 de febrero próximo pasado, según cláusula adicional suscrita por el Sr. Alcalde y D. Francisco Sierra Fraga actuando en nombre y representación de la Entidad "Colinas de Guaza S.A."."

acuerdo que, debe entenderse complementado por los compromisos contraídos entre las entidades citadas y el Ayuntamiento.

2.- OBJETO Y CONTENIDO DE ESTE DOCUMENTO

Como consecuencia de lo anterior, el objeto de este documento es dar cumplimiento al mandato del Pleno municipal de "proceder a la redacción de los Planos y documentos de la Ordenanza de conformidad a lo prescrito en este acuerdo."

Es evidente que el Plan debe ser objeto de la tramitación de un nuevo Texto Refundido que recoga la resolución de los recursos ya citada conforme el acuerdo de la C.U.M.A.C. de fecha trece de julio de 1.987, pero por un mero principio de economía procedimental parece procedente posponer dicho Texto a la resolución final de todos los remisos es decir, incluso los que ahora nos ocupa. Por ello, este documento se redacta como anexo al Plan General, en el que se modifica la documentación correspondiente al Texto Refundido aprobado, exclusivamente en lo que concierne a los sectores de "Colinas de Guaza" y "Rincón de Los Cristianos" y unicamente en los documentos de planimetría y Ordenanzas por otra parte, este extremo justificado por la escasa entidad que en los parámetros generales del Plan representan las modificaciones introducidas.

Por ello, la documentación de carácter normativo de este documento queda integrada por :

- Plano de ordenación P.2 "clasificación del Suelo", escala 1:10.000.
- Plano de ordenación P.3_G "Los Cristianos", escala 1:2000.
- Esquema de Ordenanzas de los Polígonos P.A.11 "Colinas de Guaza" y P.A.12 "Rincón de Los Cristianos", conforme la Sección Sexta, Capítulo Tercero de las Normas Urbanísticas.

Por otra parte, se entienden automaticamente anuladas las disposiciones relativas al Sector T.5 "Colinas de Guaza", conforme la Sección Segunda del Capítulo Cuarto y a la Unidad Urbanística T.8 "Rincón de Los Cristianos", conforme la Sección Tercera de dicho Capítulo y las que con ellas fueran concordantes.

3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA

La solución recogida en el acuerdo municipal supone la reclasificación del suelo comprendido en ambos sectores como suelo urbano, reconociendo la vigencia de los planes parciales primitivos, sin perjuicio, de las modificaciones que en ellos se introducen. En este orden, la propuesta = contempla :

a) Polígono A-11, "Colinas de Guaza".

Se mantiene el ámbito del Plan Parcial primitivo, calificando como zona verde afecta al espacio natural de la montaña de Guaza, la comprendida por encima de las cotas 125-150 y redistribuyendo el volumen primitivo en las parcelas colindantes que alcanzan un aprovechamiento tipo= de 2,50 m³/m². El área inferior del Plan Par= cial mantiene su calificación primitiva, sin == perjuicio de una ligera rectificación en el enlace de la vía de penetración con la vieja de = Las Galletas a fin de permitir la continuidad = de la primera por el este de la Montaña de El = Mojón.

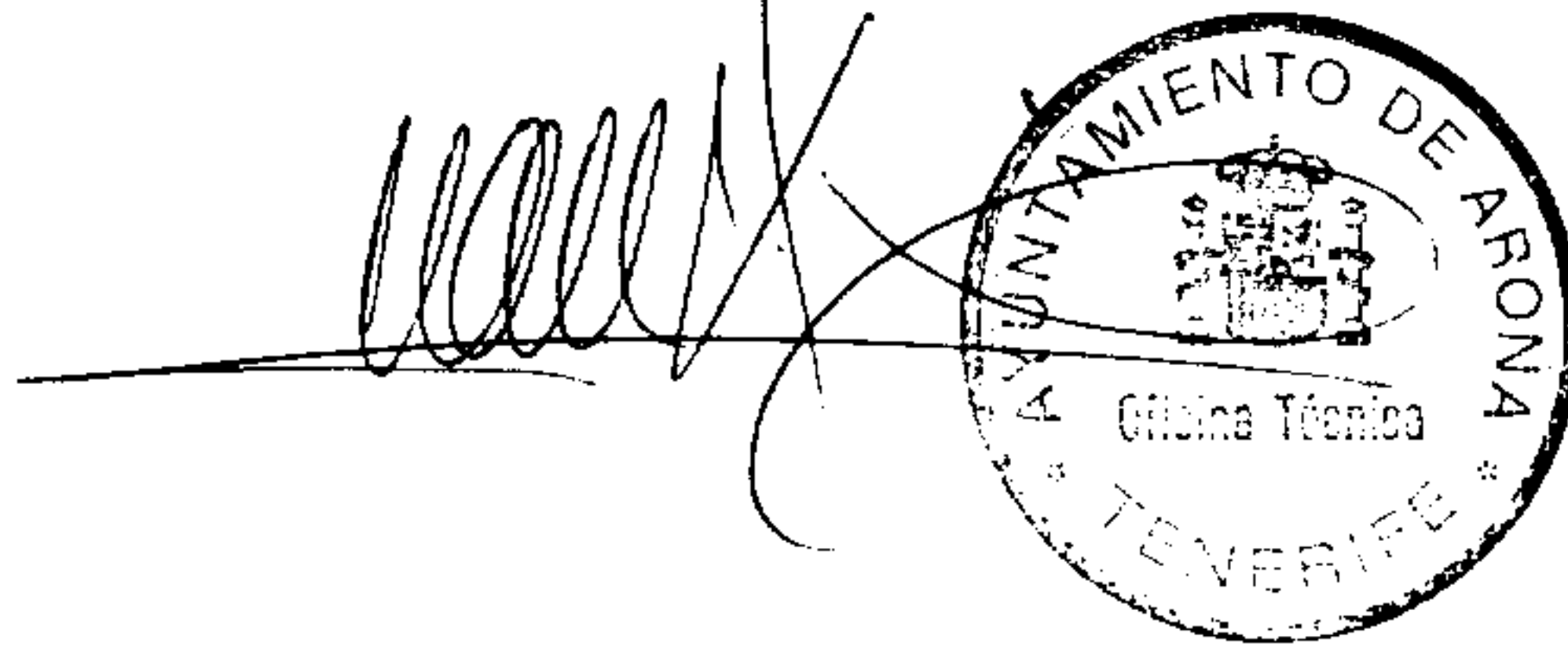
b) Polígono A-12 "Rincón de los Cristianos"

Entendiendo que las modificaciones introducidas en todo el proceso de revisión del planeamiento son sustanciales, se propone su ordenación por= menorizada mediante la redacción de un Plan Par= cial de Reforma Interior. El ámbito del primiti

vo Plan Parcial se reduce al limitarlo a la delimitación del espacio natural de la Montaña de Guaza, para lo que se propone adoptar la delimitación del Avance del Plan Especial de Protección elaborado por el Cabildo Insular, dado su mayor grado de concreción. El espacio comprendido entre esta línea y el ámbito edificable del Plan General se destina a zona verde del polígono. Las zonas de aplicación se remiten a las del Plan General y por similitud a las de los planes colindantes. De la conjunción de estas hipótesis resulta una superficie total de 41,8 Hs., de las que 12,15 están incluidas en la zona verde. El aprovechamiento asignado, conforme el acuerdo es de 0,50 m²/m² y 40 viviendas por Ha., aprovechamiento similar al del polígono de Oasis del Sur y que supone un techo de 209.000 m² y una capacidad de 1.672 viviendas, ello sensiblemente inferior al Plan primitivo.

Arona, a 27 de abril de 1.988.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat stylized and difficult to read. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "AYUNTAMIENTO DE ARONA" at the top, "Oficina Técnica" in the center, and "TENERIFE" at the bottom. In the center of the stamp is a small emblem or coat of arms.

P.A. 11 COLINAS DE GUAZA

	Superficie m ²	Parcela mín. Fachada mín. (m ²) (ml)	Ocupación (%)	Retranqueos calle (m)	Retranqueos lados (m)	Retranqueos ctrcs (m)	Volumen Edificable m ³ /m ²	Altura Máx. plantas (n)	Usos dominantes y permitidos	Observaciones
5a Bloques aislados	12.300	2500	35	6-1/2h	3-1/2h	3-1/2h	2,5	17	V T C' DR	
5b Bloques aislados	28.000	2.000	35	6-1/2h	3-1/2h	3-1/2h	2,0	10	V T C' DR	
B Casas Aterrizadas	55.090	1000	50	6-1/2h	3-1/2h	3-1/2h	2,5	10	V T ; DR	
B ₅ Centro Deportivo	5.850	s/plano	--	3	3	3	0,1	4	D	
B ₆ Centro Comercial	7.727	s/plano	70	6	3	3	3	7	C.R. v'	
C ₁ Verde de Protección	61.360	---	--	---	---	---	---	---	---	En B ₆ se admite el uso de estacionamientos de surburantes.
C ₂ Zona verde	26.853	---	--	---	---	---	---	---	---	
Vialidad rodada y peatonal	32.845	---	--	---	---	---	---	---	---	
	230.025									

Para las actuaciones en zonas residenciales se deberán respetar las siguientes intensidades: 20 m² construibles (zona 5a), 15 m² construibles (zona 5b) y 30 m² construibles (zona 8) por persona. Todas las actuaciones deberán prever una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

P.A.12. RINCON DE LOS CRISTIANOS

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objeto de este Polígono es el de resolver, mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, la modificación que se propone en el ámbito del primitivo Plan Parcial; excluyendo el área afecta a la delimitación del espacio natural de la Montaña de Guaza. Las zonas y tipologías de aplicación serán análogas a las colindantes de los Planes Parciales de los Cristianos y Oasis del Sur. La ejecución del Polígono comporta la cesión de los suelos destinados a sistemas, los afectados por la Ley de Espacios Naturales y aquellos que corresponden a la localización del diez por ciento del aprovechamiento medio resultante del Plan.

CALIFICACION Y APROVECHAMIENTOS

Zonas: La calificación zonal de cada una de las parcelas residenciales deberá cumplir los parametros fijados en las secciones 4º y 5º del capítulo 3º de estas Normas y, en concreto adaptarse a las calificaciones zonales 4 (Casas Aisladas), 7 (Agrupación Uniforme de Casas) y/o 8 (Casas Aterrazadas) estas últimas con caracter vinculante en terreno de pendiente superior al 30%, asimismo, para las zonas de equipamiento que se fijen. Se admitirá la zona 5 (Bloques Aislados) con altura máxima de cuatro plantas, en parcelas destinadas a uso de hotel y cuya pendiente media sea inferior al 15%.

La edificabilidad de las zonas no superará el 1 m²t m²s.

SISTEMA: Las previsiones del P.G.O.U. en cuanto a la red viaria tendrán carácter vinculante si bien, el Plan Especial podrá completar la red y reajustarlas a efectos de su mejor adecuación topográfica ó integración en la red urbana que se proponga. El área calificada como C₁ tendrá necesariamente la consideración de zona verde, debiendo tratarse como espacio de transición entre el espacio natural de la montaña y el espacio urbano.

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificabilidad máxima	Núm.máx.viviendas y/o apartamentos
418.000 m ²	0,50 m ² /m ²	209.000 m ²	16,72

OBSERVACIONES

El sistema de actuación aplicable es el de compensación y su ejecución deberá realizarse en el primer cuatrienio.