

APROBACION DEFINITIVA

ACUERDO C.U.M.A.C. 21-FEB-1989

TOMA CONOCIMIENTO ORDEN 17-JULIO 1989

TEXTO REFUNDIDO

Proyecto: PLAN PARCIAL "ESTRELLA MARAZUL"

REFORMADO Y REFUNDIDO

Promotor: ESTRELLA MARAZUL S.A.

Situación: LAS GALLETAS

Municipio: ARONA

arquitecto:

ANTONINO JORGE BILBAO



PLAN PARCIAL

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que cubre de las folios ~~1 a 2~~ ~~1 a 2~~ aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el

día 16 de Mayo de 1.989

--- I N D I C E ---

Arona, a 31 de Mayo de 1.989.

El Secretario,

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.

1.1- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

1.2- INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1. Características naturales del terreno.

1.2.2. Climatología.

1.2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

1.2.4. Estudio de la estructura de propiedad del suelo.

1.3- CRITERIOS DE ORDENACION.

1.3.1. Caracteres generales.

1.3.2. Zonas de distinto uso.

1.3.3. Red viaria.

1.3.4. Abastecimiento de agua, riego e incendios.

1.3.5. Red de saneamiento.

1.3.6. Red de distribución de energía eléctrica.

1.3.7. Alumbrado público.

1.3.8. Red telefónica y otros servicios.

1.4- DOCUMENTOS DEL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.4.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.

1.4.2. Relación de propietarios afectados.

1.4.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

1.4.4. Sistema de actuación.

1.4.5. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios.

1.4.6. Garantías del cumplimiento de los compromisos.

1.4.7. Medios económicos.

1.5- CUADROS DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS.- CALCULOS.

1.5.1. Cuadro de características urbanísticas uso residencial.

1.5.2. Cuadro de características urbanísticas del equipamiento.

1.5.3. Cálculo del número de viviendas.

1.5.4. Cálculo de la densidad.

1.5.5. Edificabilidad del Plan Parcial.

1.5.6. Aprovechamiento medio 10%.

1.5.7. Cuadro de porcentajes.



Aprobación definitiva acuerdo CUMAC el febrero 1989

Soma de conocimientos Orden 17-7-89



2. PLANOS DE INFORMACION.

2.1- SITUACION Y ENTORNO.

2.2- EMPLAZAMIENTO.

2.3- TOPOGRAFICO.

2.4- CATASTRAL.

3. PLANOS DE PROYECTO.

3.1- ZONIFICACION Y ASIGNACION DE USOS.

3.2- RESERVAS DE SUELO.

3.3- RED VIARIA Y PEATONAL. CIRCULACION Y APARCAMIENTO.

3.4- ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES TIPO DE CALLES.

3.5- RED DE AGUA POTABLE, RIEGO E INCENDIOS.

3.6- RED DE SANEAMIENTO.

3.7- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

3.8- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

3.9- RED TELEFONICA Y OTROS SERVICIOS.

4. ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.

CAPITULO II.- NORMAS APLICABLES A LAS DISTINTAS ZONAS.

ZONA 2 : Manzanas con dos frentes de casas ordenadas.

ZONA 7 : Agrupación unitaria de casas.

ZONA 6 : Reservas de suelo.

5. PLAN DE ETAPAS.

6. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.



PLAN PARCIAL

ESTRELLA MARAZUL



1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.

1.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

El presente proyecto tiene por objeto la redacción del Plan Parcial de Ordenación Urbana de los terrenos propiedad de "Estrella Marazul,S.A." con domicilio en La Laguna,Carretera Dorsal de La Esperanza nº 18.

Los terrenos se hallan situados en la finca denominada "La Estrella",en Toscal de la Galleta,término municipal de Arona en la isla de Tenerife.

En Enero de 1986 se suscribe entre el Ayuntamiento de Arona,interviniendo su Alcalde-Presidente,y D. Carmelo Mejias Ojeda,como representante de la sociedad "Estrella Marazul,S.A.",el convenio urbanístico que se acompaña a continuación y que justifica plenamente la procedencia de la redacción de este Plan Parcial.



CONVENIO URBANISTICO



En Arona a dos de enero de mil novecientos ochenta y seis.
Ante mí, don Juan Dehesa Alvarez, Secretario Accidental del Ayuntamiento de Arona.

COMPARECE EN:

De una parte, don Manuel Barrios Rodríguez, mayor de edad, natural de Arona, con domicilio en calle Duque de la Torre y Documento Nacional de Identidad nº 41.925.491.

Y de otra, D. Carmelo Mejías Ojeda, mayor de edad, natural de Las Palmas con domicilio en Carta Dorsal de La Esperanza y Documento Nacional de Identidad nº 41.805.776.

INTERVIENEN:

El primero como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Arona, en su nombre y representación. El segundo, en su propio nombre y derecho.

Ambos intervinientes se reconocen mutuamente con la capacidad necesaria en derecho para suscribir el presente Convenio, y a tal efecto:

EXPONEN:

Primero.- Que don Carmelo Mejías Ojeda presentó en el periodo de INFORMACION PUBLICA del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de ARONA, alegación solicitando para el terreno que más adelante se describirá, la calificación de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Segundo.- Que don Carmelo Mejías Ojeda es propietario de la siguiente finca rústica:

Finca "La Estrella" en la zona denominada Las Rozas, en el Término Municipal de Arona. El mismo actúa como representante de la Sociedad "MARAZUL S.A.".

TITULO:

Manuel Barrios Rodríguez

Juan Dehesa Alvarez

Carmelo Mejías Ojeda





Tercero.— Que el Ayuntamiento de ARONA, en sesión de fecha 17 de octubre de 1.985 acordó aprobar INICIALMENTE el Proyecto de Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal, habiendo sido clasificado, en principio, el terreno descrito en el antecedente anterior, como NO URBANIZABLE.

Cuarto.— Que a los efectos de su calificación como Urbanizable Programado, es preciso que por el propietario, don Carmelo Mejías Ojeda se comprometa a suscribir el presente CONVENIO URBANISTICO con el Ayuntamiento de ARONA al objeto de garantizar las actuaciones sobre dicho suelo. A tal fin, se formula el presente CONVENIO, cuya vigencia se sujeta a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal por la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Canarias, y con arreglo a las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA.— Don Carmelo Mejías Ojeda, se compromete a redactar y presentar ante el Ayuntamiento de ARONA, el proyecto de Plan Parcial, correspondiente del suelo Urbanizable programado de su propiedad, al objeto de llevar a cabo la actuación que pretende, en el plazo máximo de SEIS meses, contados desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación del Municipio de ARONA. En dicho acto, se acompañará certificación registral de la inscripción marginal del carácter de indivisibilidad de la finca que será levantado en el acto de inscripción de las fincas resultantes del Proyecto de Compensación.

SEGUNDA.— No obstante lo anterior, el Ayuntamiento de ARONA, podrá simultanear la tramitación de los Planes Parciales presentados en Suelo Urbanizable Programado, con la del Plan General de Ordenación, en cuanto a las aprobaciones inicial y provisional.

Carmelo Mejías Ojeda

Antonio de la Haza





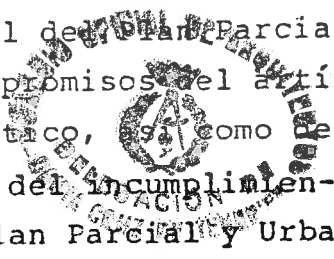
TERCERA.- Don Carmelo Mejías Ojeda propietario-promotor se compromete a ejecutar el Plan Parcial correspondiente en dos etapas, de dos años cada una. La primera etapa abarcará una superficie mínima de cincuenta mil metros cuadrados, y en todo caso superior al cincuenta por ciento de la totalidad del Plan Parcial y comprenderá, además, todas las obras de infraestructura básica necesaria para que se puedan prestar los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. Asimismo deberán ejecutar las obras de depuraciones de aguas, centros de transformación de energía eléctrica, depósitos reguladores de agua potable, y las partes proporcionales de los sistemas generales y locales que se hallen dentro del territorio objeto del Plan Parcial.

CUARTA.- El propietario-promotor se compromete a presentar antes del día 15 de enero de 1.986, el AVAL bancario correspondiente al 6 por 100 del coste que resulte para la implantación del servicio y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica correspondiente a aplicar un módulo de 2.500 pesetas por metro cuadrado de la superficie total del Plan Parcial, en garantía del exacto cumplimiento de los compromisos del artículo 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como de los contraídos en el presente Convenio. Caso de incumplimiento del deber de presentación del Proyecto de Plan Parcial y Urbanización, así como del cumplimiento de las etapas de ejecución, conllevará la pérdida del importe del aval a favor del Ayuntamiento, ejecutando el mismo y haciendo suyo su importe.

QUINTA.- El propietario-promotor se compromete a la creación de una entidad colaboradora con el cometido de llevar a cabo la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de servicios públicos tal y como se establece en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Manuel...

Manuel...





SEXTA.- El promotor-propietario, se obliga a establecer como sistema de actuación el de compensación.

SEPTIMA.- El promotor aceptará con carácter anticipado y, en su caso, la descalificación de aquellos terrenos cuya actuación no se haya llevado a efecto en los términos prefijados anteriormente, sin perjuicio, de la posibilidad de sustitución del sistema de gestión conforme lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Y en prueba de conformidad, los intervinientes firman el presente Convenio por duplicado ejemplar y a un solo tenor y efecto, en el lugar y fecha que figura en el encabezamiento, de lo que yo, el Secretario, doy fe.

EL ALCALDE,

EL PROPIETARIO-PROMOTOR,

EL SECRETARIO ACCTAL.,

PLAN PARCIAL

ESTRELLA MARAZUL



1.2.- INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1. Características naturales del terreno.

Los terrenos cuya ordenación se pretende y que tienen una extensión de 10,6 Hectáreas limitan:

- Al Norte con la Urbanización "La Rosa I" .
- Al sur con la carretera que proyectada por la Revisión del Plan General de Arona, parte de la via de acceso a las Galletas y discurre en sentido Este - Oeste, coincidiendo su eje con el límite de los terrenos.
- Al Oeste con el resto de la finca propiedad de "Estrella Marazul, S.A." y
- Al Este con la Carretera General de acceso a las Galletas.

El terreno de configuración sensiblemente rectangular presenta un suave declive hacia la costa y se desarrolla entre las cotas 30 y 40 metros sobre el nivel del mar con pendiente media del 7%; su naturaleza, común de la zona, es de origen volcánico y predomina la vegetación de flora autóctona: cardones, tabaibas y valos.

1.2.2. Climatología.

El clima se caracteriza por la suavidad de sus temperaturas, las cuales oscilan entre los 18° C en enero a los 25°C en Julio con soleamiento superior a seis horas diarias en Enero y de diez horas diarias en Julio y con un total anual de 3.000 horas . Las lluvias y los vientos son infrecuentes.

1.2.3. Usos, edificaciones e infraestructura existentes.

En los terrenos que se pretende ordenar no existe edificación alguna, ni explotación agrícola de cualquier tipo.

Paralelamente a la carretera de acceso al Caserío de las Galletas discurre la red de abastecimiento de agua y red telefónica y próxima a los terrenos, en extremo Noroeste, la línea de alta tensión.

1.2.4. Estudio de la estructura de propiedad del suelo.

Todos los terrenos objeto de la ordenación son parte de una finca que se extiende en dirección Oeste y pertenecen a "Estrella Marazul, S.A."

1.3.- CRITERIOS DE ORDENACION.

1.3.1. Caracteres generales.

El presente Plan, redactado conforme a las prescripciones de la Revisión del Plan General del Municipio, a la Ley sobre Régimen del Suelo,

PLAN PARCIAL

RESTROTEO LA NORAZZO

y Ordenación Urbana, texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril (en adelante Ley del Suelo) y a los Reglamentos que desarrollan dicha ley, se conforma según una racional estructuración del área para la implantación de una población urbana, dotándola de las reservas de espacios y servicios, que la ley exige, para su óptimo desarrollo.

1.3.2. Zonas de distinto uso.

Se establecen en los planos y ordenanzas las siguientes zonas.

- 2).- Manzanas con dos frentes de casas ordenadas.
- 7).- Agrupación unitaria de casas.
- 0).- Reservas de suelo.

La zona 2, Manzanas con dos frentes de casas ordenadas, se sitúan en la parte Norte de la Ordenación. Las parcelas mínimas serán de 100 m² con un frente mínimo de 5m. y una edificabilidad de 2,55 m³/m².

La zona 7, Agrup. unitaria de casas, comprende el área Este de la Ordenación y se desarrolla también paralelamente y a ambos lados de la Zona destinada a reservas de suelo. Se le asigna una parcela mínima de 2.000 con un frente mínimo de 25 m. Su edificabilidad es de 2 m³/m².

La Zona 0, Reservas de suelo, comprende una sola parcela y en ella se agrupan todas aquellas reservas que la Ley exige en la proporción adecuada a población prevista, respetando los mínimos establecidos por el Plan General de Arona y por el artículo 13,2 de la Ley del Suelo. Su justificación se refleja en el cuadro de características urbanísticas.

1.3.3. Red viaria.

Se proyecta según los ejes Norte-Sur y Este-Oeste con un sistema ortogonal y evitando la penetración desde la Carretera General de acceso a las Galletas.



Las vías de entrada y salida de la ordenación y las que bordean la zona destinada a los sistemas de espacios libres y dotaciones se proyectan con 10 m. de anchura. El resto de las vías interiores tienen un ancho total de 8 m. Las pendientes de toda la red viaria son muy suaves, debido a las características del terreno.

En las parcelas de uso residencial, los aparcamientos se resolverán en su interior, en la proporción que se señala en las Ordenanzas del presente Plan Parcial.

Los aparcamientos exteriores están previstos en aproximadamente 450 unidades.

1.3.4. Abastecimiento de agua, riego e incendios.

El abastecimiento de agua, calculado sobre un consumo de 200 litros por habitantes y día queda garantizado por el acople a la red general de abastecimiento del sector. Se ha proyectado la red en anillos cerrados con llaves de paso en todos los tramos.

La tubería irá situada a una profundidad mínima de un metro, irá instalada bajo las aceras, será de hierro galvanizado y se embeberá en un dado de hormigón que la recubra como mínimo 5 cms.

Las bocas de riego se instalarán en una sola acera y serán del tipo "Santa Cruz" así como las bocas de incendio que irán situadas fundamentalmente en los cruces de las calles y al menos cada 200 metros.

1.3.5. Red de Saneamiento.

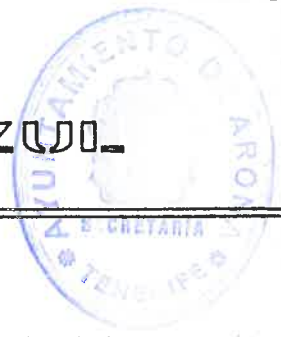
La red de saneamiento se basa en una red de acantarillado de tuberías de hormigón vibrado o fibrocemento de diámetro 30 cm., como mínimo, y situadas a una profundidad no menor de 1,50 m. Dicha red de saneamiento verterá sus aguas a una estación depuradora y pozo absorbente. El funcionamiento del sistema será provisional, hasta que se ejecuten las obras correspondientes a la red general de alcantarillado (actualmente en fase de contratación) y se pueda conectar al colector general de la zona de Las Galletas.

1.3.6. Red de distribución de energía eléctrica.

La red será subterránea y se calculará a base de un consumo mínimo diario de 1 Kw. por persona y día. Esta red será alimentada a partir de una estación transformadora, o por grupos electrogenos independiente de la promoción.

PLAN PARCIAL

ESTRELLA MARAZUL



1.3.7. Alumbrado público.

El alumbrado público se garantiza por una red independiente de la del servicio doméstico. Se hará por canalización subterránea y los postes se situarán cada 30m. y a un solo lado de la calle, lo que nos da una iluminación media de 18 lux.

1.3.8. Red telefónica y otros servicios.

Se prevee la instalación de red telefónica disponiéndose cabinas telefónicas en puntos estratégicamente colocados así como buzones para recogidas de correspondencia .

1.4.- DOCUMENTOS DEL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.4.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.

De la información , de la memoria justificativa de la ordenación y sobre todo en virtud del convenio urbanístico que se incluye en el apartado 1.1 de la Memoria se deduce la necesidad de la urbanización de la zona una vez aprobado el presente Plan Parcial.

1.4.2. Relación de propietarios afectados.

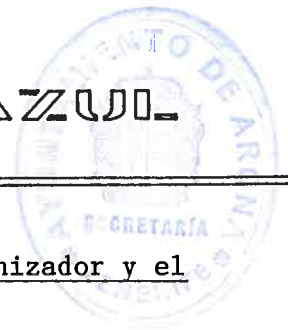
La totalidad de los terrenos corresponden a la Sociedad Anónima "Estrella Marazul", siendo su representante D. Carmelo Mejias Ojeda con domicilio en La Laguna, Carretera Dorsal La Esperanza nº 18.

1.4.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán, una vez aprobado el presente Plan Parcial así como los proyectos de urbanización correspondientes, directamente por la contrata que fije libremente la propiedad y serán ejecutadas con arreglo al proyecto que en su día se apruebe.

1.4.4. Sistema de actuación .

De entre los diversos sistemas de actuación previstos por la Ley del Suelo, la promotora elige el sistema de compensación mediante el cual los propietarios de los terrenos aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización.



1.4.5. Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios.

A) Con el Ayuntamiento: El promotor se compromete formalmente a ejecutar las obras de urbanización con sujeción estricta al proyecto aprobado y dentro de los plazos fijados.

El promotor se compromete así mismo a velar por la conservación y mantenimiento de la urbanización en perfectas condiciones desde su terminación hasta la cesión al Ayuntamiento, para lo cual dictará las normas precisas a los futuros adquirientes de parcelas, para su consecución.

B) Con los futuros propietarios: El promotor en el supuesto de que se enagenaran parcelas con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización, se comprometerá así mismo, con los adquirentes a finalizar dichas obras en los plazos señalados y a ejecutarlas de conformidad con los proyectos de urbanización aprobados.

Por otra parte, y aunque la función fiscalizadora y de concesión de licencias de edificación es de competencia municipal, el promotor exigirá de los futuros propietarios de parcelas el respeto absoluto de las normas de edificación que se contienen en este Plan, en especial las referentes a volumen, altura, condiciones estéticas y uso.

1.4.6. Garantías del cumplimiento de los compromisos.

De acuerdo con el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, el promotor ha aportado una garantía del 6% del costo total de las obras de urbanización. Dicha garantía ha sido aportada mediante un aval de 15.000.000, cantidad ésta muy superior a la fijada por el reglamento.

1.4.7. Medios económicos

El promotor dispone de medios materiales y económicos suficientes para realizar la totalidad de la urbanización.



PLAN PARCIAL

RESTRIENDA NAARAZUL



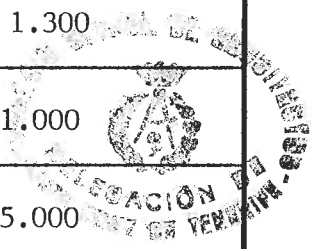
1.5.- CUADROS DE CARACTERISTICAS URBANISTICAS.- CALCULOS.-

1.5.1. Cuadro de características urbanísticas uso residencial.

T I P O	SUPERFICIE m ² .	EDIFICABILIDAD m ³ /m ² .	VOLUMEN m ³ .
ZONA 2 : Manzanas con dos frentes de casas ordenadas	13.170	2,55	33.583
ZONA 7 : Agrupación unitaria de casas.	44.180	2	88.360
T O T A L	57.350	-----	121.943

1.5.2. Cuadro de características urbanísticas del equipamiento.

E Q U I P A M I E N T O		SEGUN LEY DEL SUELO m ² .		SEGUN PROYECTO m ² .
PARQUES Y JARDINES 18 m ² /v. ó 10% suelo ordenado	JARDINES	15 m ² /v.	6.090	8.880
	RECREO NIÑOS	3 m ² /v.	1.218	1.300
PREESCOLAR Y GUARDERIA		2 m ² /v.	812 mínimo 1.000	1.000
E. G. B.		10 m ² /v.	4.060 mínimo 5.000	5.000
SERVICIOS DE INTERES PUBL. Y SOCIAL. 10 m ² /v.	PARQUE DEPORT.	6 m ² /v.	2.436	2.436
	EQUIP. SOCIAL	3 m ² /v.	1.218	1.218
	EQUIP. COMERC.	1 m ² /v.	406	600
T O T A L		20.240		20.434





1.5.3. Cálculo del número de viviendas.

$121.943 \text{ m}^3 / 3 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 40.648 \text{ m}^2$ construidos en uso residencial.

$40.648 \text{ m}^2 : 100 \text{ m}^2$ de edificación residencial = 406 viviendas.

1.5.4. Cálculo de la densidad.

$406 \text{ viviendas} / 10,18 \text{ Ha.} = \underline{39,88 \text{ viviendas/Ha.}} < 75 \text{ viv./Ha.}$ (Art.75 Ley Suelo)

1.5.5. Edificabilidad del Plan Parcial.

Volumén total = 148.124 m^3 Superficie total = 101.800 m^2 .

$148.124 \text{ m}^3 : 101.800 \text{ m}^2 = \underline{1,45 \text{ m}^3/\text{m}^2} \leq 1.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Según Plan General.

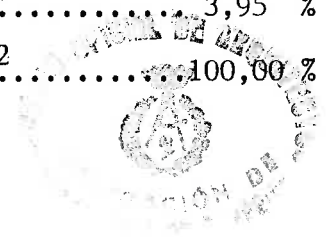
1.5.6. Aprovechamiento medio 10% .

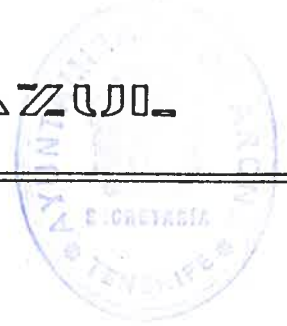
El 10% sobre $130.124 \text{ m}^3 = 13.012 \text{ m}^3$.

Se le asigna una parcela de 5.103 m^2 con una edificabilidad de $2,55 \text{ m}^3/\text{m}^2$ en la zona 2: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas.

1.5.7. Cuadro de porcentajes .

- Superficie total uso Residencial.....	57.350 m^2	56,34 %
- Superficie total equipamiento.....	20.434 m^2	20,07 %
- Sup. total red viaria y peatonal.....	19.996 m^2	19,64 %
- Protección de Crta. Gral. a Las Galletas....	4.020 m^2	3,95 %
TOTAL.....	101.800 m^2	100,00 %





4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

CAPITULO I: NORMAS GENERALES.-

Artículo 1: Finalidad de las Ordenanzas.-

De conformidad con lo establecido en la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, Texto refundido y aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril (en adelante Ley del Suelo) y en la Revisión de las Normas Urbanísticas del Plan General de Arona, las presentes Ordenanzas del Plan Parcial "Estrella Marazul", tienen por finalidad reglamentar el uso de los terrenos y volumen, destino y condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y de los elementos naturales de todas las zonas de la ordenación.

Artículo 2: Obras de edificación.-

Una vez aprobado el presente Plan Parcial no se podrá edificar en tanto no se aprueben y ejecuten las correspondientes obras de urbanización. No obstante se podrán acometer las obras de edificación simultáneamente con las de urbanización quedando condicionada la licencia de ocupación de la misma entanto no disponga la parcela de los servicios correspondientes.

Artículo 3: División del territorio en zonas.-

Se divide el territorio ordenado en las siguientes zonas, atendiendo a su distinto uso y condiciones de edificabilidad:

- ZONA 2 : Manzanas con dos frentes de casas ordenadas.
- ZONA 7 : Agrupación unitaria de casas.
- ZONA 0 : Reservas de suelo.



Artículo 4: Sistematización de la Ordenanza.

Para cada zona y, en su caso, para cada sector, las normas correspondientes regularán:

- A) La definición de la zona.
- B) La parcela edificable.



C) Las condiciones de volumen, señalando:

- a) Edificabilidad de la parcela.
- b) Superficie edificable.
- c) Altura máxima o número de plantas.
- d) Patios.
- e) Salientes y vuelos.
- f) Alineaciones y rasantes.
- g) Retranqueos.

D) Condiciones de uso.

Artículo 5: Altura de Plantas.-

Se establecen como límites para las alturas de las plantas edificables dos metros cincuenta centímetros (2,50m.) como altura mínima libre y cuatro metros veinte centímetros (4,20m.) como altura máxima incluyendo el espesor del forjado.

Artículo 6: Altura de la edificación.

La altura de la edificación se señalará en cada zona y corresponderá al intradós del forjado de la última planta y se tomará como punto de arranque, para su cómputo, el de encuentro del terreno con los paramentos exteriores de la edificación.

Artículo 7: Construcciones sobre la altura permitida.

Se prohíbe por encima de la altura máxima permitida cualquier tipo de construcción tales como cajas de escaleras, cuarto de máquinas, lavaderos etc., salvo los antepechos, parapetos o cubiertas inclinadas.

En caso de cubiertas inclinadas, las cumbreras no podrán superar la altura permitida en más de dos metros cincuenta centímetros (2,50m.)

Artículo 8: Sótanos

La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios públicos...

Artículo 9: Garajes o aparcamientos.

Se exige una plaza de garaje o aparcamiento, interior a la parcela, por cada vivienda o por cada dos apartamentos de superficie inferior a sesenta metros cuadrados cada uno.



Artículo 10: Condiciones higiénicas.

Las viviendas reunirán las condiciones higiénicas exigidas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o en su caso las exigidas por la legislación específica.

Se permiten patinillos o chimeneas de ventilación para aseos y despensas, con superficie mínima de un metro cuadrado y dimensión mínima de setenta centímetros ocualquiera de los sistemas de tiro forzado reconocidos legalmente.

Artículo 11: Condiciones estéticas.

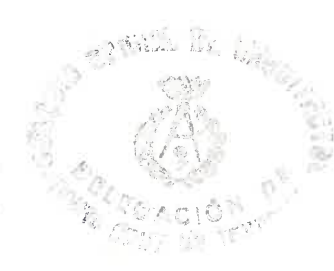
La composición arquitectónica será libre y se habrán de usar materiales de buena calidad, no deleznales.

Se autoriza la cubierta plana o inclinada.

Se exige presentar, al propio tiempo que el proyecto de edificación, el de jardinería. En caso de realizarse cerramiento de parcela, será preciso presentar proyecto del mismo.

Artículo 11':

Además del cumplimiento de las ordenanzas fijadas por este Plan Parcial, se respetarán las normas establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Arona.



CAPITULO II: NORMAS APLICABLES A LAS DISTINTAS ZONAS.ZONA 2 .- MANZANAS CON DOS FRENTE DE CASAS ORDENADASArtículo 12: Definición de la zona.

Se define esta zona como la destinada a la edificación de viviendas con paredes medianeras adosadas a los límites laterales de las parcelas.

Artículo 13: Parcela edificable.

La parcela mínima edificable es de cien metros cuadrados ($100m^2$) de superficie. El espacio no ocupado por la edificación será destinado a jardín privado. El frente mínimo de la parcela será de cinco metro (5 m.)

Artículo 14: Condiciones de volumen.

Rigen las siguientes condiciones máximas:

- a) Edificabilidad: $2,55 m^3/m^2$.
- b) Superficie edificable: 100%.
- c) Altura máxima: 2 plantas, sin exceder nunca de siete metros (7,00 m) a cara inferior del último forjado.
- d) Patios interiores: Se permiten siempre que se pueda inscribir un círculo de tres metros (3m.) de diámetro.
- e) Salientes y vuelos: Se autorizan siempre que la proyección total del edificio quede dentro de los retranqueos establecidos.
- f) Alineaciones y rasantes: Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de los retranqueos permitidos, siempre que se redacte proyecto único. Las rasantes, las de las calles a que den frente.
- g) Retranqueos: Serán como mínimo de cuatro metros (4m.) a vía de circulación rodada y de tres metros (3m.) a lindero trasero.

Artículo 15 : Condiciones de uso.-

El de viviendas o apartamentos.

Se permite en planta baja el uso comercial, almacén, oficinas, servicios, equipamientos, talleres de hasta 10 CV. y garages.

Además de estas normas se tendrán que cumplir con las disposiciones relativas a estas zonas en el Plan General de Ordenación.



ZONA 7 : Agrupación unitaria de casas.

Artículo 16 : Definción de la zona.

Se define esta zona como la destinada a la construcción de viviendas o apartamentos de forma agrupada y con caracter unitario en cuanto a las soluciones tipológicas y de acabados.

Las construcciones suelen adosarse conformando espacios de uso comunitario, y tienen por lo general una o dos plantas de altura.

Cada parcela, o agrupación de ellas, será objeto de un proyecto conjunto , en el que se establezca la parte de suelo edificable, los retranqueos, los espacios libres privados y los espacios mancomunados de uso colectivo.

Artículo 17: Parcéla edificable.-

La parcela mínima edificable será de dos mil metros cuadrados (2.000 m²). y el frente mínimo de veinticinco metros. (25 m.).

Artículo 18: Condiciones de volumen.-

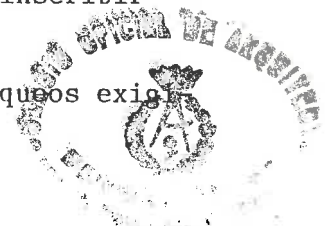
Rigen las siguientes condiciones máximas:

- a) Edificabilidad: 2 m³/m².
- b) Superficie edificable: El 50% de la superficie de la parcela.
- c) Altura máxima: Dos plantas sin exceder de 7,00 m.(siete metros) a cara inferior del último forjado.
- d) Patios interiores: Se permiten siempre que se pueda inscribir en ellos un círculo de tres metros de diámetro.
- e) Salientes y vuelos: Se permiten dentro de los retranqueos exigidos.

Las terrazas y galerías abiertas en tres lados o separadas por elementos que no superen los dos metros de altura no computarán como volumen.

- f) Alineaciones y rasantes: Las alineaciones serán libres dentro de los retranqueos exigidos. Las rasantes las de las calles a que de frente la parcela.
- g) Retranqueos: Serán como mínimo de cuatro metros (4m.) a vías tanto de tráfico rodado como peatonal y de tres metros a los restantes linderos.(3m).

En caso de que la edificación se proyecte en unidades sin inter-



4-1

PLAN PARCIAL

ESTRELLA NARANJO

conexión, en la misma parcela, la separación entre ellas será mayor o igual que la mitad de la altura del mayor de ellos y nunca menor de tres metros.

Artículo 19: Condiciones de uso.-

El uso será exclusivamente residencial con los servicios internos propios de estas agrupaciones.

Además de estas normas se tendrá que cumplir con las disposiciones relativas a esta zona en el Plan General de Ordenación.



ZONA 0.- RESERVA DE SUELO.Artículo 27: Definición de la zona.-

Se define esta zona como la destinada a absorber todos aquellos equipamientos que la Ley exige. Prescindiendo de la parcela correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio, todas las restantes exigencias legales se unifican en un solo sector centralizado. Dentro de este sector se incluye:

- a) E.G.B con una superficie de parcela de 5.000 m². Se le asigna un volumen de 3 m³/m².
- b) Preescolar y guardería con una superficie de parcela de 1.000 m² y un volumen de 3 m³/m².
- c) Parques, Jardines y Recreo de niños, con una superficie total de 10.180 m².
- d) Parque Deportivo, con una superficie de parcela de 2.436 m².
- e) Equipamiento Social, con una superficie de parcela de 1.218 m².

* Parcela mínima 250 m².

* Edificabilidad 4,5m³/m².

* Superficie edificable 70 %.

* Altura máxima 2 Plantas ó 7 m.

* Las edificaciones podrán adosarse siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejando muros medianeros al descubierto.

- f) Equipamiento comercial, con una superficie de parcela de 600 m².

* Parcela mínima 125 m².

* Edificabilidad 4,5m³/m².

* Superficie edificable 70 %.

* Altura máxima 2 Plantas ó 7 metros.

* Se permite sótano

* Las edificaciones podrán adosarse siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejando muros medianeros al descubierto.

* Uso Comercial y Recreativo.

Además de estas Normas se tendrá que cumplir con las disposiciones relativas a estas zonas en el Plan General de Ordenación .



5.- PLAN DE ETAPAS.

El presente Plan Parcial se desarrollará en una única etapa con una duración máxima de dos años.

6.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

Para llegar a un cálculo exacto de las inversiones a realizar en las obras de urbanización será precisa la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización. Sin embargo, es posible su estimación recurriendo a otras experiencias en ordenaciones similares a ésta.

Se considera una repercusión sobre el terreno bruto a urbanizar de mil quinientas pesetas por metro cuadrado

$$101.800 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ pts./m}^2 = 159.000.000 \text{ pts.}$$

Este presupuesto total se desglosa de la siguiente forma:

CONCEPTO	%	PRESUPUESTO
Calzadas	34	54.060.000 pts.
Saneamiento	17	27.030.000 pts.
Distribución agua	13	20.670.000 pts.
Alumbrado doméstico	15	23.850.000 pts.
Jardinería	3	4.770.000 pts.
Aceras y peatonales	9	14.310.000 pts.
Alumbrado público	9	14.310.000 pts.
TOTAL	100	159.000.000 pts.

colegio oficial de arquitectos de canaria
delegación de santa cruz de tenerife

este proyecto requiere el trámite establecido en el artículo 41 de la ley del Ruido (L.R. 1/1976)

fecha **23 MAR. 1989** el arqto. de control

número **15786**

LA LAGUNA 1 DE JUNIO DE 1988