

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA (T.R. 1)**

## **MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Diciembre 2010



- DIRECTOR REDACTOR:

Arquitecto: Jorge Coderch Figueroa

- EQUIPO DE COLABORADORES:

Cristina Bilbao Ruiz. *Abogado.*

Concepción Ule Delgado. *Abogado.*

Alejandro Afonso Coderch. *Arquitecto*

Juan Lima Coderch. *Arquitecto*

Ana Gámez García. *Arquitecto Técnico*

Florentín Rodríguez González. *Delineante*

Eva León Pérez. *Auxiliar Administrativo*

Conchy Franchy De Castro: *Diseño Gráfico*

- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL

Alejandro Larraz Mora. *Historiador*

- DIRECTOR COREDACTOR (AVANCE Y DOCUMENTO 1998)

Fernando Senante Mascareño. *Abogado*

- ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO (AVANCE)

Walter Beltrán Espinosa. *Arquitecto.*

Miguel Febles Ramírez. *Geógrafo.*

M. Agustín Díaz Hernández. *Biólogo.*

- ARQUITECTOS COLABORADORES (AVANCE Y DOCUMENTO 1998)

Carmen González Hernández.

Pedro Luis Rodríguez Hernández

Laura Domínguez Mendoza.

Francisco Javier Sabina Santana.

Rubén Henríquez Guimerá

Juan Ramón González Castro

- ARQUITECTO TÉCNICO COLABORADOR (AVANCE Y DOCUMENTO 1998)

Jesús Guijarro Cairós. *Arquitecto técnico.*



## ÍNDICE

6.5.7. La ciudad residencial de Cabo Blanco – Buzanada.....	109
6.5.7.1. Unidad territorial y ámbitos urbanísticos.....	107
6.5.7.2. Instrucciones de ordenación y gestión .....	111
6.6. El desarrollo turístico .....	113
6.7. La actividad industrial .....	124
6.8. Aprovechamiento urbanístico.....	125
6.9. Movilidad, accesibilidad y sistema general viario .....	134
6.9.1. Actuaciones propuestas en los principales elementos de la red viaria .....	137
6.9.2. Estaciones de guaguas, aparcamientos y sistemas de transporte colectivo .....	146
6.10. El sistema general de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos estructurales .....	152
6.10.1. Sistema general de espacios libres públicos .....	153
6.10.2. Sistema general de dotaciones y sistema de equipamientos estructurantes .....	159
6.11. Principales elementos del sistema general de infraestructuras .....	166
 7.- LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	169
 8.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN.....	175
 9.- DIAGNÓSTICO AMBIENTAL .....	231
9.1. Objetivos ambientales.....	231
9.2. Adaptación a los objetivos ambientales de las directrices y planeamiento de orden superior.....	232
9.3. Evaluación de las consecuencias ambientales de las determinaciones del plan .....	233
9.3.1. Identificación de las determinaciones del planeamiento que puedan generar impactos.....	233
9.3.2. Análisis del grado de adecuación entre las determinaciones del plan y la calidad y capacidad de acogida del territorio .....	234
9.3.3. Análisis y justificación de alternativas.....	241
9.3.4. Valoración de impactos .....	242

9.4. Medidas correctoras o protectoras. Determinaciones en las diferentes categorías de suelo .....	245
9.4.1. Determinaciones en suelo rústico .....	245
9.4.2. Determinaciones en suelo urbano .....	253
9.4.3. Determinaciones en suelo urbanizable .....	256
9.4.4. Espacios libres .....	259
9.4.5. Actuaciones generales de carácter ambiental para el Área de Gestión Integral de Rasca .....	260

#### ANEXO: RELACIÓN DE DOCUMENTOS Y PLANOS



## 1.- ANTECEDENTES

La elaboración de este documento de Plan General cuenta con unos amplios antecedentes, de los que se desprenden los datos necesarios para apreciar la complejidad del trabajo y los condicionantes que se han producido en el periodo de tiempo transcurrido desde enero de 1993, cuando se iniciaron los primeros estudios de la realidad urbanística y ambiental del municipio. La mayoría de tales antecedentes ya constan en el Documento de Información y en la Memoria del Documento de Avance, aunque se considera conveniente sintetizarlos y completarlos en esta Memoria de Ordenación.

A continuación, se relatan de forma sucinta dichos antecedentes.

### A.- SOBRE LAS CIRCUNSTANCIAS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN GENERAL QUE SE REVISA.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arona es producto a su vez de una revisión del Plan General de 1966, iniciada en mayo de 1984 con un documento de Avance. Tras la pertinente tramitación, el nuevo instrumento de planeamiento obtuvo la aprobación definitiva en diciembre de 1986, estableciéndose reparos que fueron subsanados en un texto refundido del que se tomó conocimiento por Orden Departamental en octubre de 1987.

Por lo tanto, en menos de cuatro años se había logrado ultimar el proceso de elaboración y tramitación del instrumento de planeamiento general municipal.

Pero, a partir de entonces, se sucedieron una serie de vicisitudes y circunstancias que llevaron a que el instrumento de planeamiento adquiriera su plena ejecutividad solamente a partir de marzo de 1993, salvo en determinados ámbitos para los que entró en vigor a partir de agosto de 1994. Esta situación se explica por las razones que se comentan en los párrafos siguientes.

El mencionado acto de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, adoptado por acuerdo de la CUMAC de diciembre de 1986, fue recurrido en reposición y, posteriormente, interpuesto un recurso contencioso administrativo.

Dicho proceso judicial alcanzó la máxima instancia y el Tribunal Supremo - por sentencia dictada el 20 de mayo de 1992 - declaró la nulidad del citado acto de aprobación definitiva al estimar el recuso interpuesto, por considerar como sustanciales las modificaciones sobre clasificación de suelo introducidas en el Plan General durante su tramitación sin acomodarse al procedimiento legalmente establecido para tales casos.

En el mencionado procedimiento judicial no se declaró la suspensión cautelar del acto administrativo aprobatorio y por tanto, de la ejecutividad del planeamiento general, de tal manera que -salvo en el ámbito sobre el que se centraba el recurso- se pudo desarrollar la ordenación prevista por el Plan General de 1987.

La resolución del alto tribunal tampoco se pronunció sobre la anulabilidad que podría derivarse de la sentencia en relación a los actos posteriores de aprobación de los instrumentos de desarrollo, tanto de planeamiento como de gestión y ejecución del mismo. Esto supuso -sin duda- una cierta confusión sobre los efectos de la ejecución de la sentencia y una evidente incertidumbre de los propietarios y promotores con intereses en el municipio.

Además, en el intervalo de tiempo desde la entrada en vigor del Plan General hasta la declaración de su nulidad, se tramitaron y aprobaron modificaciones puntuales del documento en relación a determinados artículos de sus Normas Urbanísticas y respecto a la ordenación de ámbitos concretos.

Tal situación, creada por la anulación del acto de aprobación definitiva del Plan General, de 1987, se vino a solventar con el acuerdo de la CUMAC de fecha 13 de noviembre de 1992, de aprobación definitiva parcial con reparos y suspensión de la misma en determinados ámbitos en los que se habían introducido modificaciones sustanciales y, por tanto, debían previamente

someterse al procedimiento previsto para tal supuesto de convocar una nueva información pública. Contra dicha aprobación definitiva parcial fueron interpuestos recursos que vinieron a resolverse por resoluciones del 28 de julio de 1993 y 23 de noviembre de 1993.

Posteriormente y tras cumplimentar la nueva información pública para los ámbitos en los que se suspendió la aprobación definitiva, a través de un documento parcial elaborado sobre dichos sectores, se acordó por la CUMAC el 9 de junio de 1994, la aprobación definitiva parcial sobre los citados ámbitos suspendidos, con exclusión de determinadas cuestiones introducidas en el mencionado documento y que superaban el contenido ordenado por la CUMAC.

La publicación de este último acuerdo se produjo el 3 de agosto de 1994, y con ella se logró por fin culminar de forma absoluta el proceso de revisión iniciado diez años antes.

#### **B.- SOBRE LA REFORMA DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA (1990 - 1992) Y EL ACUERDO DE INICIAR LA REVISIÓN.**

Además de los antecedentes sintetizados en los párrafos anteriores, en 1990 aparece una primera reforma de la legislación del suelo, que vino a modificar de forma realmente importante determinados aspectos de la regulación normativa existente hasta ese momento (Ley del Suelo de 1976). Esta reforma se culminó con la publicación del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto-Legislativo 1/1992 (TRLs) y la aprobación por Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, de la Tabla de vigencias de los reglamentos que la desarrollan.

Ante la situación creada por efecto de todo lo anterior, la Corporación Municipal adoptó el acuerdo de "proceder a la Adaptación del vigente Plan General de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria sexta del TRLs, ya mencionada, a cuyo efecto y en consideración a la necesidad de disponer de un documento único, deberá contarse con el Plan General municipal aprobado definitivamente en la totalidad del territorio que constituye este término

municipal". En la exposición previa a dicho acuerdo se opta por realizar la adaptación sin alteración de los usos e intensidades previstos en el planeamiento en vigor, con el fin de utilizar para su aprobación el procedimiento establecido para la revisión de los programas de actuación, regulado en el artículo 127 del TRLS.

En dicha parte expositiva del citado acuerdo municipal se expresó ya la necesidad de proceder a una nueva revisión del planeamiento general para adaptarlo al resto de los contenidos de la reforma legislativa, y con el fin de disponer de un instrumento de ordenación del territorio que afrontara las nuevas demandas y circunstancias de carácter económico, social, demográfico y legal, y que respondiera a los nuevos planteamientos de reconversión y cualificación de los desarrollos turísticos.

En base a todo ello, la Corporación acordó también "realizar los trámites necesarios para la revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana".

#### C.- SOBRE LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

Con la finalidad de establecer el marco inicial para una nueva revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arona (PGOU), dadas las circunstancias acaecidas ya comentadas en los puntos anteriores, se consideró conveniente elaborar un documento de Criterios y Objetivos que sirviera de base sobre la que debatir y consensuar el futuro modelo territorial del municipio. Los trabajos de redacción de este documento se contrataron a este equipo redactor formado por el arquitecto Jorge Coderch Figueroa y el Abogado Fernando Senante Mascareño por GESPLAN S.A., mediante contrato de fecha 12 de noviembre de 1992.

Ante los problemas surgidos respecto a la cartografía del municipio, imprescindible para la realización del trabajo, el equipo redactor envió a GESPLAN una carta el 21 de noviembre de 1994, en la que se indicaba la obligación de dicha empresa de facilitar la citada cartografía y la imposibilidad de

ultimar el trabajo sin contar con ella. Además, se expresaba en dicha carta que en el tiempo transcurrido desde la contratación del trabajo, habían sucedido otras circunstancias que influían notoriamente en la conveniencia de retrasar la elaboración del mismo, como la aparición del Avance del Plan Insular de Ordenación del Territorio de Tenerife -cuyas determinaciones podían influir en los criterios a adoptar- y la tramitación parlamentaria del proyecto de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, cuyo texto definitivo podía igualmente condicionar el modelo territorial.

Mientras se concretaba la elaboración de los anteriores instrumentos, se ultimó el Documento de Criterios y Objetivos para la Revisión del Plan General, que fue presentado en diciembre de 1995, manteniéndose sobre el mismo una serie de reuniones con los técnicos municipales y con representantes del Grupo de Gobierno Municipal. En dichos contactos se expresó la conformidad -en general- con el contenido del documento, aunque se aportaron diferentes matizaciones respecto a aspectos puntuales, que fueron recogidas por este equipo redactor, produciéndose la definición y concreción de los objetivos y criterios para la elaboración de la Revisión del PGOU, a través de un documento presentado el 31 de julio de 1996.

Antes, con fecha 15 de junio de 1996 se suscribió con GESPLAN, S.A., el contrato para la realización del documento de Revisión del Plan General de Arona II fase (documento de información y avance), que según la estipulación primera del mismo debía incluir la Memoria de Información, los Planos de Información y las Propuestas Generales de Ordenación con análisis de alternativas.

#### D.- SOBRE EL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y EL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

En base a los criterios y objetivos plasmados en el documento de julio de 1996, se elaboró el documento de Información y de Avance de las propuestas generales de planeamiento, que fue entregado a GESPLAN, S.A. en diciembre de 1996. Tras introducir algunas correcciones solicitadas por los servicios

técnicos municipales, el Documento de Información y el Avance de planeamiento fue entregado al Ayuntamiento de Arona en marzo de 1997, manteniéndose otra serie de reuniones con representantes de la Corporación y con los Servicios Técnicos Municipales.

El Ayuntamiento de Arona, en sesión ordinaria del Pleno celebrada el día 30 de octubre de 1997, adoptó el acuerdo de someter a información pública el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Arona durante el plazo de tres meses, en base a lo establecido en los artículos 115 del Reglamento de Planeamiento y 3.3 del Decreto 35/95, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 134, de 7 de noviembre de 1997, en los periódicos El Día, Diario de Avisos y la Gaceta de Canarias, el día 4 de noviembre de 1997, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, por lo que el plazo del período de información pública terminó el 8 de febrero de 1998.

Las 16 propuestas previas a la apertura del período de información pública y los 488 escritos de sugerencia de los particulares presentados durante el mismo, se remitieron por el Ayuntamiento al equipo redactor a medida que iban siendo recibidos, para agilizar el estudio de las propuestas que contenían. Además se presentaron fuera de plazo otros 26 escritos de sugerencias, que también fueron tenidos en cuenta para su estudio e informe.

#### E.- SOBRE LOS TRABAJOS DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO.

Con anterioridad a llevarse a cabo el proceso de participación pública del Avance, el 11 de agosto de 1997 se suscribió con GESPLAN, S.A., el contrato para la redacción del Plan General de Arona. Documento Definitivo para aprobación inicial con el equipo redactor formado por el arquitecto Jorge Coderch Figueroa y el Abogado Fernando Senante Mascareño.

La redacción última del mismo debió esperar, obviamente, a la terminación del citado período de exposición del Avance, realizándose el estudio de las sugerencias presentadas de forma casi inmediata a su presentación. Durante los meses de marzo y abril del año 1998 se mantuvieron reuniones con distintos propietarios que así lo solicitaron, para la clarificación de las alternativas presentadas. Posteriormente, a lo largo del mes de mayo de dicho año, en sucesivas sesiones de trabajo con los representantes del Gobierno municipal y los técnicos municipales, se concretaron las soluciones de planeamiento derivadas de las sugerencias estimadas. La concreción y materialización del contenido del trabajo se realizó en junio de 1998.

Sin embargo, ante lo avanzado del proceso de elaboración de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias, el grupo de Gobierno Municipal consideró la conveniencia de suspender el procedimiento de aprobación del documento de planeamiento hasta tanto se produjera la entrada en vigor del citado texto legal, con el fin de continuar la tramitación del Plan General una vez se realizara la adaptación del mismo a la legislación urbanística sobrevenida.

En abril de 1999, el Parlamento de Canarias aprobó el texto de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, publicada en el BOC nº 61, de 14 de mayo que determinaba la necesaria adaptación del planeamiento general del municipio a la nueva legislación urbanística canaria, por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda del propio texto legal, al expresar que *“todos los planes de ordenación territorial y urbanística (...) que estuvieran vigentes al tiempo de entrada en vigor de esta Ley mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse a dicha Ley dentro del año siguiente a dicha entrada en vigor. (...)”*

El 28 de octubre de 1999 se suscribió con GESPLAN, S.A., el contrato para la redacción del Plan General de Arona. Adaptación a la Ley 9/99. Documento de Tramitación.

El anterior documento fue entregado a GESPLAN, S.A. en cumplimiento con el citado contrato en julio del 2000.

El Plan General adaptado a la Ley 9/1999, una vez entregado por Gesplan al Ayuntamiento de Arona, fue objeto de análisis por parte de la Oficina Técnica Municipal y por los miembros de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Arona.

El Ayuntamiento de Arona, dado el tiempo transcurrido desde la elaboración del documento de Plan General para la aprobación inicial y tras el estudio de la documentación del Plan General, opta por la elaboración de un nuevo documento de Plan General de Ordenación para la aprobación inicial en el que se deberá recoger la propuesta de mayo de 2002 suscrita por todos los concejales del Grupo de Gobierno del Ayuntamiento de Arona. Dicha propuesta fue recogida en un documento denominado *“Propuesta de modificaciones al documento para la aprobación inicial de la revisión del Plan General (Mayo 2002)”*, que se anexó en esta fase del plan general. Además, se deberían recoger las nuevas determinaciones de ordenación derivadas de las aprobaciones de modificaciones puntuales del planeamiento vigente, planes parciales, estudios de detalle, proyectos de compensación y urbanización y que se incluyeran las determinaciones recogidas en los convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento de Arona y diferentes propietarios de terrenos.

En consecuencia, ese documento cumplió lo acordado por el grupo de gobierno del Ayuntamiento de Arona.

El día 16 de octubre de 2001 se suscribió contrato administrativo con GESPLAN, S.A. para la redacción del Catálogo arquitectónico municipal, el cual se incluye con documento integrante de este Plan General.

El Ayuntamiento de Arona, en sesión extraordinaria del Pleno celebrada el día 11 de abril de 2003, acordó aprobar inicialmente y someter a información pública por plazo de tres meses el documento de Plan General de Ordenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 63 de fecha 14 de mayo de 2003, en el Boletín Oficial del Estado de fecha 17 de mayo de 2003 y en el periódico Diario de Avisos de fecha 8 de mayo de 2003, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Con fecha 9 de noviembre de 2004 se suscribió documento administrativo con el Ayuntamiento de Arona por el que se formalizó el contrato relativo a la redacción del documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana: aprobación provisional.

Este documento fue entregado al Ayuntamiento en Julio de 2005.

El Ayuntamiento de Arona, en sesión ordinaria del Pleno celebrada el día 11 de noviembre de 2005, adoptó acuerdo por el cual se resuelven las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública a que se sometió la aprobación inicial del documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Arona, y se toma en consideración el documento de revisión en su versión julio 2005, y asimismo, considerando las modificaciones sustanciales que en el mismo se contienen, con anterioridad a la aprobación provisional se expone de nuevo a información pública por plazo de un mes, el expediente junto con el nuevo documento de revisión, versión julio 2005.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 187 de fecha 21 de noviembre de 2005, en el Boletín Oficial del Estado nº 282 de 25 de noviembre de 2005, en el periódico Diario de Avisos los días 19 y 20 de noviembre de 2005, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Posteriormente se contrata el Plan General de Ordenación. Aprobación provisional por el Ayuntamiento de Arona, terminándose su redacción en junio de 2006.

Con fecha 12 de junio de 2006 el Pleno del Ayuntamiento de Arona acordó aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación y remitir el documento a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medioambiente del Gobierno de Canarias a los efectos de su aprobación definitiva.

Se solicitaron los pertinentes informes a las Administraciones Públicas según consta en la relación adjunta:

- Subdirección General de Infraestructura y Normativa Técnica de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- Dirección General de Infraestructura Turística del Gobierno de Canarias.
- Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
- Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias.
- Demarcación de Costas de Tenerife.
- Cabildo Insular de Tenerife

En sesión celebrada con fecha 20 de diciembre de 2006 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar definitivamente aunque de forma parcial el Plan General de Ordenación de Arona a excepción de los ámbitos que se señalan en el Dispositivo segundo de la propuesta y a reserva de subsanación de las observaciones de las deficiencias detectadas y reflejadas en los informes técnico y jurídicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio, del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife y de otros organismos públicos, supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento y suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Arona hasta tanto se subsanen las determinaciones establecidas en dicho acuerdo, incluido el sometimiento a un nuevo trámite de información pública, así como se justifique su adecuación a las determinaciones vinculantes del Plan Insular de Ordenación de Tenerife y a la legalidad vigente.

Mediante Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Arona de fecha 5 de marzo de 2007 se encargó a este equipo redactor la elaboración de dos textos refundidos, uno para salvar las deficiencias observadas en el citado acuerdo de la COTMAC y otro para el dispositivo segundo relativo a los sectores suspendidos que requieren nueva información pública.

En cumplimiento con lo dispuesto en los acuerdos citados anteriormente y a fin de subsanar las deficiencias contenidas en el acuerdo de la COTMAC y las determinaciones establecidas en los ámbitos suspendidos contenidos en el citado acuerdo de la COTMAC es por lo que se presentó el Texto Refundido 1 y el Texto Refundido 2 en marzo del año 2007.

A continuación se analiza la tramitación que ha tenido el Texto Refundido 1 (TR1) y el Texto Refundido 2 (TR2).

#### .- TRAMITACIÓN TR1

El Ayuntamiento de Arona remitió a la Dirección General de Urbanismo con fecha 24 de abril de 2007 el TR1 del Plan General con el fin de que comprobará las subsanaciones realizadas, emitiera informe acreditativo del cumplimiento y procediera a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

El 15 de junio de 2007 se emite informe del Consejo Insular de Aguas de fecha marzo de 2007.

El 26 de junio de 2007 se emite informe de la Dirección General de Infraestructura viaria.

El 28 de junio de 2007 se emite informe de la Dirección General de Costas.

Por los servicios Técnicos y Jurídicos de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial se emitió con fecha 3 de agosto de 2007 informe, respecto al documento del Plan General (TR 1), aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, con la finalidad de comprobar que se ha procedido a subsanar las observaciones realizadas por la COTMAC en la sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2006. De este informe se concluyó que se debían realizar determinadas correcciones en el documento del Plan General TR1 redactado en marzo de 2007 con el fin de cumplir plenamente el citado acuerdo de la COTMAC.

El 27 Diciembre de 2007 se emite informe favorable de la Dirección General de Infraestructura viaria en relación al TR1 en base a las propuestas de corrección realizadas por el equipo redactor.

El 4 de junio de 2008, se entrega propuesta de correcciones del Plan General de Arona al Consejo Insular de Aguas de Tenerife, que con fecha 26 de junio de 2008 emite informe favorable.

El 17 de julio de 2008 se entrega en el Ayuntamiento de Arona el Texto Refundido 1 del Plan General de Ordenación en el que se recogen las observaciones realizadas en el informe de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de fecha 3 de agosto de 2007.

El 2 de octubre de 2008 los servicios técnicos y jurídicos del área de urbanismo del Ayuntamiento de Arona emitieron informe con respecto al documento del TR1 del Plan General de fecha julio de 2008.

El 31 de octubre de 2008 el equipo redactor remite al Ayuntamiento de Arona documentación para incorporar al Plan General de Ordenación TR1 de julio de 2008 como consecuencia de la interpretación realizada sobre el informe de agosto de 2007 de la Dirección General de Urbanismo.

El 3 de noviembre de 2008 el área jurídica y técnica del servicio de urbanismo del Ayuntamiento de Arona emite informe que complementa al del 2 de octubre de 2008 y hace referencia a la documentación entregada el 31 de octubre de 2008.

El 3 de noviembre de 2008 el Ayuntamiento de Arona dicta un Decreto mediante el que dispone que se proceda a incorporar al Plan General de Ordenación TR1 de julio de 2008 la documentación presentada el 31 de octubre de 2008 por parte del equipo redactor.

El Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 28 de noviembre de 2008 acordó tomar conocimiento de la documentación presentada por el equipo redactor en las fechas 21 de julio y 31 de octubre de 2008 a los efectos de cumplimentar el acuerdo de la COTMAC, en segundo lugar, tomar conocimiento de los informes jurídico- técnico del Servicio de Urbanismo y del Secretario de la Corporación, así como aprobar la subsanación de las observaciones señaladas en el dispositivo primero del acuerdo de la COTMAC.

La Dirección General de Urbanismo emite con fecha 5 de mayo de 2009 informe sobre el TR1, en el que considera que se han subsanado las observaciones realizadas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en la sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2006, salvo unas cuestiones en relación a los sistemas generales de espacios libres públicos, la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública y otras consideraciones.

Con posterioridad el Ayuntamiento de Arona solicita la celebración de una serie de reuniones al objeto de aclarar el contenido del anterior informe de 5 de mayo y los términos en los que se debe proceder a corregir el documento. Celebradas las reuniones solicitadas, con fecha 20 de octubre de 2009 se emite informe de la Dirección General de Urbanismo.

Ante la solicitud formulada verbalmente por el Ayuntamiento de Arona para que se proceda a aclarar determinados aspectos del oficio de 20 de octubre de 2009, se celebró una reunión en la Dirección General de Urbanismo y con fecha 2 de noviembre de 2009 se emite informe por la Dirección General de Urbanismo concretándose el contenido definitivo de las determinaciones a las que hace referencia el oficio de 29 de octubre.

De los informes anteriores se determinó por parte de la Dirección General que la justificación que se había realizado en las reuniones mantenidas se consideraba suficiente y que se debían incorporar en la documentación a presentar por el Ayuntamiento de Arona.

Con fecha 23 de diciembre de 2009 el Director General de Urbanismo concluye en un escrito que en la documentación presentada con fecha 25 de noviembre de 2009 elaborada por este equipo redactor y remitida por el Ayuntamiento de Arona se han subsanado las observaciones formuladas en el oficio de fecha 5 de noviembre de 2009, debiendo incorporarse al documento que remita el Ayuntamiento, como así se realiza en el presente documento.

#### **.- TRAMITACIÓN TR2**

El Ayuntamiento de Arona, en sesión extraordinaria del Pleno celebrada el día 19 de abril de 2007, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente adoptó acuerdo de aprobar la subsanación de las determinaciones señaladas en el dispositivo segundo del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2006 y someter a información pública por el plazo de un mes las áreas cuya aprobación definitiva quedó suspendida (TR2), así como iniciar el trámite de consulta con las Administraciones Públicas que pudieran verse afectadas en el ejercicio de su competencias.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 72 de fecha 18 de mayo de 2007, en el periódico Diario de Avisos el día 18 de mayo de 2007, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

El 6 de mayo de 2008 se emite informe de la Dirección General de Infraestructura Turística.

El 13 de octubre de 2008 se emite informe por parte del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

Durante el plazo de información pública se presentaron 600 alegaciones y en el Tomo de la Memoria de Información Pública correspondiente se contiene todo lo referente al resultado de la misma.

Posteriormente, fue necesario la elaboración de un documento complementario al Plan General Texto Refundido 2, debido a que el dispositivo segundo del Acuerdo de la COTMAC de 20 de diciembre de 2006, sobre la suspensión de varias zonas del Plan General en su punto 9 se refiere al ámbito comprendido entre la Operación Singular Estructurante de Cabo Blanco 1 y la TF-1 con el fin de estudiar en atención a su carácter estratégico, la clasificación del suelo así como los usos inherentes y actividades autorizables. La interpretación que se realizó de este punto, en relación a los ámbitos a incluir en el TR1 y TR2, fue la de considerar que el suelo objeto de estudio era el clasificado como de protección territorial y protección agraria, en cuanto que las otras categorías de suelo incluidas en el ámbito venían prácticamente predeterminadas, bien por ser suelos de protección de infraestructuras o de protección ambiental. Sin embargo, durante la tramitación del Plan General, la Dirección General de Urbanismo con fecha 3 de agosto de 2007, emitió informe en el que con respecto al anterior punto (ámbito comprendido entre la Operación Singular Estructurante de Cabo Blanco 1 y la TF-1), determinaba que el ámbito suspendido no sólo debía ser el suelo categorizado como suelo rústico de protección agraria intensiva sino también las otras categorías de suelo rústico incluidas en el ámbito (protección natural, protección cultural y protección de infraestructuras). Esta interpretación difiere de la anterior. De tal situación, se deriva la necesidad de solventar la situación de los ámbitos que no fueron objeto de información pública en mayo de 2007, sometiéndolos a información pública.

El Ayuntamiento de Arona, en sesión ordinaria del Pleno celebrada el día 29 de julio de 2010 acordó aprobar el documento complementario del Texto Refundido 2, para subsanar las deficiencias a que hace referencia el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias, en parte del suelo, comprendido entre la Operación Singular Estructurante de Cabo Blanco y la TF-1, procediendo de esta forma a convalidar el acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 19 de abril de 2007, por el cual se aprobó la subsanación de deficiencias, su sometimiento a información pública y consulta a las Administraciones, si bien excluyendo determinados suelos, que actualmente se recogen en el documento complementario. Además, acordó estimar y desestimar las alegaciones presentadas, inadmitir por extemporánea una de las alegaciones, al documento

aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 19 de abril de 2007. También el Pleno acordó, respecto a los informes emitidos en el trámite de consulta, entender subsanados en los términos que constan en el informe de fecha 11 de enero de 2010 las observaciones de fecha 13 de octubre de 2008 del Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife y con respecto al informe de la Dirección General de Infraestructura Turística de fecha 6 de mayo de 2008, se entiende que sus observaciones debieron hacerse con anterioridad al acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de diciembre de 2006.

El anterior acuerdo de aprobación del documento complementario del Plan General TR2 y sometimiento a información pública y consulta fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 168, de 24 de agosto de 2010 y en el periódico Diario de Avisos de fecha 22 de agosto de 2010.

El 19 de octubre de 2010 se emite informe por parte del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

El 18 de octubre de 2010 se emite informe de la Dirección General de Infraestructura Turística.

Durante el plazo de información pública se presentaron 10 alegaciones y en el Tomo de la Memoria de la Información Pública correspondiente se contiene todo lo referente al resultado de la misma.

En cumplimiento con lo dispuesto en todos los acuerdos e informes en relación al TR1 citados anteriormente y a fin de subsanar las deficiencias contenidas en el acuerdo de la COTMAC, es por lo que se presenta el Texto Refundido 1 del Plan General (TR1).

Con el fin de darle una continuidad y coherencia, en este documento ha sido necesario incluir también determinaciones y referencias derivadas de los ámbitos suspendidos con el fin de poder justificar el cumplimiento conjunto de las exigencias legales derivadas de la aplicación del Texto Refundido de las Leyes

de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, como por ejemplo en cuanto a reserva y estándares de ordenación para espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, determinación de viviendas protegidas, distribución espacial de la vivienda, proyección poblacional, aprovechamiento urbanístico, sistema general de espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos. Para mayor claridad las referencias sobre los ámbitos suspendidos se encuentran señaladas con letra de color rojo.

Por tanto, el proceso de elaboración de esta Revisión se resume en el siguiente esquema temporal:

- 1993-1994: Análisis del planeamiento vigente y de la realidad existente en el municipio. Información urbanística y ambiental básica.
- 1995: Elaboración del documento de Criterios y Objetivos para la revisión (presentado en diciembre de 1995).
- 1996: Contraste de los objetivos y criterios con otras Administraciones públicas y con el Ayuntamiento (Corporación y Servicios Técnicos municipales).  
Concreción del Documento de Criterios y Objetivos (presentado en julio de 1996).  
Trabajos de Información urbanística y ambiental pormenorizada.
- 1997: Elaboración del documento de Avance y culminación del documento de Información (presentados en marzo de 1997).  
Acuerdo de someter a información pública los documentos de Avance y de Información (octubre de 1997) por plazo de tres meses.
- 1998: Finalización del período de información pública del Avance (hasta febrero de 1998).  
Estudio e informe de las sugerencias presentadas (febrero, marzo y abril de 1998).

	Reuniones con particulares para clarificar sugerencias y sesiones de trabajo sobre el documento de Avance (mayo 1998). Elaboración del documento (junio de 1998).
1999-2000:	Elaboración de Anexo de la Memoria de Información. Inclusión de nuevas determinaciones de ordenación estructural. Adaptación del documento a la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias.
2002:	Elaboración del documento para aprobación inicial, acorde con los criterios establecidos por el grupo de gobierno municipal.
2003:	Aprobación inicial del Ayuntamiento de Arona del Plan General de Ordenación.
2005	Elaboración del documento del Plan General de Ordenación. Versión 2005 y toma de consideración por el Ayuntamiento de Arona.
2006	Aprobación provisional del Ayuntamiento de Arona del Plan General de Ordenación. Acuerdo de la COTMAC de aprobación definitiva si bien de forma parcial a excepción de los ámbitos suspendidos.
2007-2010	Elaboración del Texto Refundido (TR1 y TR2) del Plan General de Ordenación.
2010	Elaboración del Documento Complementario Texto Refundido 2 del Plan General de Ordenación.

## 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL

En el punto primero de esta Memoria, relativo a los antecedentes, se han comentado ya algunas de las circunstancias concurrentes que justifican la necesidad de revisar y adaptar el Plan General que entró en vigor en 1987, que perdió tal vigencia al ser anulada su aprobación definitiva por Sentencia del Tribunal Supremo de 1992, y que volvió a adquirirla en 1993 -para unos ámbitos- y en 1994 -para otros-, tras nuevos y sucesivos acuerdos de aprobación definitiva parcial del documento, una vez solventados los defectos formales de procedimiento que motivaron la resolución judicial anulando la primera aprobación definitiva de 1987.

A continuación y de forma esquemática, se comentan las principales circunstancias que justifican la oportunidad de esta revisión y adaptación:

- A.- El Plan General que pretende revisarse fue formulado con los criterios y objetivos planteados durante el periodo de su elaboración, es decir, entre 1984 -presentación del Avance- hasta 1987 -primera aprobación definitiva que después quedó anulada-, ya que el documento hoy vigente, aprobado por la CUMAC en 1993 y 1994, reproducía el documento anterior casi íntegramente y no planteaba ninguna actualización respecto a las circunstancias sobrevenidas durante los seis años que habían transcurrido (1987 - 1993). Entre tales circunstancias se encuentran las que afectan al sector turístico y a las nuevas tendencias del mismo, de tanta incidencia para la elección correcta del modelo de ordenación del territorio, del municipio.
- B.- Si se contara la entrada en vigor del Plan General que se revisa desde el año 1987, por las mismas razones ya aludidas y en base a la realidad de que fue en dicha fecha cuando se ultimó su redacción, los dos cuatrienios de programación de sus previsiones se encontrarían vencidos desde 1995, debiendo procederse -por tanto- al análisis del grado de

cumplimiento de su desarrollo, ya que no existió suspensión cautelar de la ejecutividad del planeamiento.

- C.- Tras la entrada en vigor del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, este documento también debe responder a la necesaria adaptación del planeamiento general del municipio a la nueva legislación urbanística canaria, lo que viene impuesto por aplicación de la Disposición Transitoria Segunda del propio texto legal, al expresar que *“todos los planes de ordenación territorial y urbanística (...) que estuvieran vigentes al tiempo de entrada en vigor de esta Ley mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse a dicha Ley dentro del año siguiente a dicha entrada en vigor. (...)”* modificada posteriormente por la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de Establecimientos de normas tributarias, ampliándose a tres años el plazo establecido para la adaptación del planeamiento al citado Texto Refundido.

La Ley 2/2002, de 27 de marzo, de establecimiento de normas tributarias y de medidas en materia de organización administrativa, de gestión, relativas al personal de la Comunidad Autónoma y de carácter sancionador realiza una nueva modificación de la citada Disposición legal, quedando su redacción como se enuncia:

*“Los planes de ordenación territorial y urbanística (...) vigentes a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 (...), mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse al contenido de este Texto Refundido antes del 15 de mayo de 2003.”*

Por lo tanto, la redacción de este Plan General de Ordenación también tiene como finalidad el cumplimiento del imperativo legal de adaptación y revisión del instrumento de ordenación urbanística del municipio al citado Texto Refundido.

- D.- Además, desde el año 1987 -fecha en la que se puede considerar ultimado el documento, por las circunstancias ya comentadas respecto a las aprobaciones de 1993 y 1994- se ha producido la entrada en vigor de otros textos legales y normativos, tanto de carácter estatal como autonómico, que hacen conveniente y apoyan la necesidad de esta revisión.
- E.- Actualmente, existe una dispersión de las determinaciones del planeamiento general al estar contenidas en el Plan General vigente, en el documento sobre los ámbitos cuya aprobación definitiva se suspendió en 1993 y se acordó en 1994, y en las diversas modificaciones puntuales que se han tratado y aprobado a lo largo de todo este periodo, lo que viene a justificar también la refundición de todo ello en un documento único de planeamiento general, aún cuando se remite parte de la ordenación pormenorizada a instrumentos vigentes, dada la singularidad de sus determinaciones.
- F.- La dinámica de los procesos urbanísticos crea la necesidad de lograr una adecuada capacidad de respuesta de la Administración municipal a dichos procesos, siendo imprescindible para ello contar con un instrumento de planeamiento actualizado a las nuevas circunstancias de todo tipo que influyen en las iniciativas de actuación urbanística.
- G.- Las acciones e inversiones públicas previstas para los próximos años en el término municipal, derivadas de las propuestas contenidas en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) y en el Plan de Infraestructuras de Canarias (PDIC), deben ser incluidas en el instrumento de planeamiento general del municipio, incidiéndose con ello en la estructura general urbanística del municipio, lo que conlleva la incorporación de las correspondientes determinaciones y los criterios para una implantación coherente e integrada de tales aspectos. De esta manera, y ante la importancia de las actuaciones propuestas desde las Administraciones Insular y Autonómica, podrá lograrse que el Ayuntamiento desempeñe el papel activo que le corresponde en la definición del futuro modelo de desarrollo del municipio.

- H.- La aparición de nuevos conceptos para el desarrollo de las actuaciones turísticas, basados en el principio del Desarrollo Sostenible y en el respeto al medio ambiente, y plasmado tanto en documentos internacionales como en la propia Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, hace conveniente la adaptación de los criterios de planeamiento a los nuevos criterios y a los principios legales que las sustentan.
- I.- La entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Tenerife ha supuesto la adaptación de este documento al citado Plan General. En base a ello se ha recogido aquellas determinaciones e instrucciones que afectan al municipio de Arona.
- J. La entrada en vigor de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias introduce en su Disposición Transitoria Tercera 1 que los planes generales deberán adaptarse a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General en el plazo máximo de tres años, fecha en la que deberán contar con la aprobación provisional.
- K. La entrada en vigor del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife que tiene por objeto establecer previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico conforme a las Directrices. En concreto, la ordenación urbanística de las zonas turísticas conforme al modelo insular establecido por este Plan Territorial se debe realizar en los planes generales de ordenación y, en su caso, en los planes parciales y especiales de ordenación.

Con todo lo dicho anteriormente, resulta plenamente justificada la revisión y adaptación del planeamiento general, impulsada por la Corporación Municipal.

Por otro lado, y en relación con todo lo expresado hasta ahora en este epígrafe, el Plan General vigente, establece en el artículo 3 de sus Normas Urbanísticas que será procedente la revisión del mismo cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a.- Mayores exigencias de suelo para equipamientos comunitarios o espacios libres como consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.
- b.- Alteración o variación sustancial de las previsiones de población residente, variando en más de un 30% la prevista por este Plan General.
- c.- La ocupación anticipada de las cuatro quintas partes del suelo urbano y urbanizable previsto por el Plan.
- d.- Cuando se originen procesos de urbanización marginal con ocupación de terrenos superior al 10% de la superficie incluida en el suelo urbano.
- e.- El transcurso de las dos etapas cuatrieniales desde la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva del Plan General.
- f.- La concurrencia de otros supuestos que por disposición legal o reglamentaria impliquen la misma.

De ello se desprende que concurren -en este caso y en referencia a lo comentado a lo largo de este epígrafe- al menos las circunstancias mencionadas en las letras a, b, e y f del artículo 3 de las Normas Urbanísticas, transcrita anteriormente, lo que supone que está justificada plenamente la revisión que se plantea desde las propias determinaciones del vigente documento de planeamiento general.



## 3.- MARCO LEGAL

### 3.1. CONSIDERACIONES Y REFERENCIAS SOBRE EL MARCO LEGAL DE APLICACIÓN

En el mes de junio de 1996 se promulgó el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales. Este texto legal fue ratificado posteriormente por las Cortes Generales y convertido en la Ley 7/1997, de 14 de abril.

Sin embargo, poco antes de dictarse tales medidas liberalizadoras en materia de suelo, el Texto Refundido de 1992 se vio afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 61/1997, de 20 de marzo de 1997 (publicada en el BOE, de 25 de abril de 1997), que resolvió los recursos de inconstitucionalidad interpuestos por el Parlamento de Navarra y los Gobiernos de Cantabria, Aragón, Castilla y León, Canarias, Baleares y la Generalitat de Cataluña, contra la Ley de Reforma 8/1990 y su Texto Refundido de 1992.

Dicha resolución declaró la inconstitucionalidad de gran parte de los preceptos del Texto Refundido de 1992, fundamentalmente por cuestiones de carácter competencial, definiendo a través de sus Fundamentos de Derecho el marco del ejercicio de las competencias en materia de urbanismo por parte del Estado y de las Comunidades Autónomas.

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones vino a regular las materias que el Tribunal Constitucional consideró de competencia legislativa estatal en la citada sentencia, bien como legislación plena o básica para su desarrollo a través de la potestad legislativa autonómica.

Las competencias legislativas de ordenación del territorio y urbanística que correspondían a Canarias habían sido sólo parcialmente formuladas. Sin embargo, tras la interpretación judicial de la Constitución y en virtud del desarrollo estatutario de su autonomía, fueron ejercidas plenamente por el Parlamento de Canarias en abril de 1999, al aprobar el texto de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación

del Territorio de Canarias. Dicha ley fue refundida posteriormente junto las leyes 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias y 13/1994, de 22 de diciembre, de Modificación del Anexo de la ley anterior, a través 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 (en adelante TRLOTCENC).

Por tanto, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias conforma el marco jurídico urbanístico al que debe atender, en primer lugar, la redacción del planeamiento general municipal, junto con Ley estatal 6/1998, ya citada, en lo que sea de aplicación plena.

En la conformación de dicho marco también se inserta el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, por aplicación subsidiaria y hasta tanto se produzca el desarrollo reglamentario de la mencionada legislación canaria. Así lo establecen las Disposiciones Transitoria Primera y Décima del Texto Refundido, al señalar que desde la entrada en vigor de la Ley serán de inmediata aplicación, cualquiera que sea el planeamiento de ordenación, los Títulos II, III y IV de la misma, además de los Reglamentos de Planeamiento, en todo lo que no la contradigan.

Además, evidentemente, también participan de ese marco legal de aplicación las regulaciones sectoriales de carácter estatal y autonómico que resulten de aplicación para cada aspecto o materia de la ordenación que forman parte del contenido del planeamiento general del municipio.

Una vez realizada la anterior introducción, se comentan seguidamente aquellos contenidos del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias con mayor incidencia en las determinaciones de un instrumento de planeamiento general.

El artículo 45.2 establece que la revisión o modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación y en los plazos y por las causas establecidas en dicho Texto Refundido o en los propios instrumentos de planeamiento.

#### A. Sobre el objeto y contenido de los Planes Generales

El Plan General se configura como el instrumento de planeamiento, en desarrollo de los principios generales del Texto Refundido y las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, destinado a llevar a cabo la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y la organización de la gestión para su ejecución.

Aunque el Texto Refundido establece que las determinaciones y el contenido documental de los Planes Generales serán objeto de un posterior desarrollo reglamentario, sin embargo, el artículo 32 realiza ya una definición genérica del objeto y del contenido de tales instrumentos. Dicho artículo 32 también diferencia entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada, definiéndolas y determinando el contenido de cada una de ellas.

Además, el artículo 33 establece que los municipios con más de 10.000 habitantes o de igual número de plazas alojativas turísticas deberán formular el Plan General desglosando en un Plan Operativo la ordenación pormenorizada. En este sentido el municipio de Arona está incluido entre aquellos municipios que deben necesariamente cumplir con esta exigencia legal, por lo que se formula su planeamiento general a través de un Plan Operativo.

#### B. Sobre las limitaciones de la potestad de planeamiento ejercida a través de Planes Generales de Ordenación

El Texto Refundido en su artículo 34 enumera lo que no podrá realizarse desde la ordenación establecida por un Plan General:

.- En relación al suelo rústico, no puede reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación

urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Tampoco puede reclasificarlo cuando hubiera sido clasificado como de protección hidrológica o forestal.

.- En el suelo urbano consolidado por la urbanización, no puede establecer determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes ó 12.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial o turística alojativa por Ha de superficie.

.- En los Conjuntos Históricos de Canarias, declarados con base a la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, no puede modificar las rasantes y alineaciones tradicionales, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los Planes Especiales de Protección, por contribuir positivamente a conservar el carácter de conjunto. Tampoco puede dictar normas sobre obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto.

.- No puede alterar los criterios generales establecidos en el Plan Insular de Ordenación en desarrollo de operaciones de rehabilitación de núcleos, en el caso que se hayan previsto específicamente en el mismo.

#### C. Sobre los sistemas de ejecución del planeamiento

Para el desarrollo de la actividad de la ejecución del planeamiento se ha contado, hasta la legislación urbanística canaria actualmente vigente, con tres sistemas de actuación: compensación, cooperación, expropiación.

Desde los años ochenta, por medio de reiterada doctrina Jurisprudencial se empezó a admitir, la utilización de la figura de los convenios urbanísticos para determinados aspectos de la gestión urbanística, creándose la alternativa de lo que se denominó urbanismo concertado.

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ha estructurado los sistemas de actuación para la gestión y ejecución del planeamiento distinguiendo entre los de ejecución pública y los de ejecución privada. En éstos últimos incorpora los nuevos sistemas de concierto y de ejecución empresarial.

Por tanto, los sistemas de ejecución que contempla la legislación canaria actualmente vigente son los siguientes:

- Sistemas de ejecución privada: Concierto, Compensación y Ejecución Empresarial.
- Sistemas de ejecución pública: Cooperación, Expropiación, y Ejecución Forzosa (aunque éste no es en realidad un sistema en sí mismo, sino el trámite para actuar en caso de incumplimiento de los sistemas de ejecución privada).

El Plan General, según establece el Texto Refundido, deberá elegir para las unidades de actuación o sectores de suelo urbanizable, si han de desarrollarse por un sistema de ejecución privada o bien por uno de ejecución pública, y sólo en este último caso deberá determinar el sistema concreto (Cooperación o Expropiación).

Asimismo, establece preferencias para la elección de unos u otros, según se trate de suelo urbano y urbanizable o de asentamientos rurales. En el primer caso, determina la preferencia por los sistemas de ejecución privada. Para el segundo, es decir, en los asentamientos rurales, opta por dar preferencia al sistema de ejecución pública; que será por Expropiación para la adquisición del suelo necesario y de la ejecución de las dotaciones y las infraestructuras públicas; y para el resto de supuestos, tendrá preferencia el sistema de ejecución pública por Cooperación, con reparcelación económica. Esto no significa que en tales supuestos no se pueda optar, según las circunstancias, por cualquiera de los sistemas establecidos, siempre que se justifique en el propio documento de planeamiento.

Además, según determina el propio Texto Refundido, resultan de aplicación una serie de textos legales o reglamentarios, de carácter sectorial o específico, que continúan vigentes total o parcialmente hasta tanto no se aborde el desarrollo reglamentario de la legislación canaria.

### 3.2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL

El artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que se transcribe en parte a continuación, establece el objeto y contenido de los Planes Generales de Ordenación:

*“1. Los Planes Generales definirán, dentro del marco de la utilización racional de los recursos naturales establecido en las Directrices de Ordenación, los Planes Insulares y el resto del planeamiento de ordenación territorial, para la totalidad del correspondiente término municipal, la ordenación urbanística, organizando la gestión de su ejecución.*

*2. Los Planes Generales establecerán la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del Municipio.*

*A) Constituye la ordenación estructural el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en el ámbito de la totalidad de un término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro. La ordenación urbanística estructural comprende específicamente las siguientes determinaciones:*

- 1) El modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano.*
- 2) La clasificación del suelo.*
- 3) En el suelo rústico, su adscripción a la categoría que le corresponda y la determinación de los usos genéricos atribuibles a esa categoría.*
- 4) En el suelo urbano y urbanizable, la adscripción a la categoría que corresponda. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de los ámbitos para su desarrollo mediante Planes Parciales y Especiales de Ordenación.*
- 5) En cualquier categoría de suelo, las medidas protectoras precisas de los bienes de dominio público situados en el municipio, de acuerdo a las previsiones de la legislación sectorial concerniente.*

- 6) *La regulación de las condiciones complementarias que deben servir de base para la aprobación de los Proyectos de Actuación Territorial, y que garanticen su armónica integración en el modelo de ordenación municipal elegido.*
  - 7) *La definición de la red básica de reserva de los terrenos y construcciones destinados a las dotaciones públicas y equipamientos privados que constituyan los sistemas generales y garanticen la funcionalidad de los principales espacios colectivos con adecuada calidad.*
  - 8) *La adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá, en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial. Tampoco podrá destinarse más del 33% del aprovechamiento de un ámbito o sector a viviendas protegidas de autoconstrucción o de promoción pública en régimen de alquiler.*
- B) *Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:*
- 1) *La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.*
  - 2) *La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos, y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15%, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.*
  - 3) *La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General.*
  - 4) *La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.*
  - 5) *La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.*

Como ya se indicó, el municipio de Arona se encuentra incluido en aquellos municipios que deben necesariamente formular un Plan Operativo dentro del Plan General, que contenga la ordenación pormenorizada.

En tal sentido, el artículo 1.0.5. de las Normas Urbanísticas Generales señala que sus determinaciones se contienen en los siguientes documentos:

A. Ordenación estructural y general:

- Memoria.
- Normas Urbanísticas Generales.
- Planos de Ordenación Estructural (clasificación y categorización del suelo y estructura general).

B. Plan Operativo:

- Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
- Programa de Actuación.
- Planos de Ordenación Pormenorizada sobre tipologías y usos pormenorizados.
- Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.
- Anexo de Convenios Urbanísticos.

Además, forma parte integrante del Plan General la totalidad del Documento de Información elaborado con el Avance de planeamiento; así como los Anexos de información incorporados en las distintas fases de tramitación del Plan General, las Memorias de Información Pública y los anexos de Modificaciones del Acuerdo COTMAC 20-12-2006 del TR1 y del TR2.

### 3.3. LA LEGISLACIÓN DE CARÁCTER SECTORIAL O ESPECÍFICO

Además del Texto Refundido, resultan de aplicación una serie de textos legales o reglamentarios, de carácter sectorial o específico. A título meramente enunciativo, pueden relacionarse los siguientes textos normativos:

- Ley 12/1990, de 26 de julio de Aguas de Canarias.

- Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación de la actividad comercial en Canarias y su modificación por la Ley 10/2003, de 3 abril reguladora de la Licencia Comercial Específica.
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y sus modificaciones mediante la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimientos de normas tributarias y la Ley 19/2003, de 14 de abril, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Ley 9 /1991, de 8 de mayo de Carreteras de Canarias.
- Ley 8/1995, de 6 de abril de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación; y Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley 8/1995.
- Ley 1/1998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas.
- Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias y sus modificaciones.
- Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimientos de normas tributarias.
- Ley 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias.

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias.
- Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Decreto 149/1986, de 9 de octubre de ordenación hotelera.
- Decreto 23/1989, de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos.
- Decreto 152/1990, de 31 de julio, de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas, por el que se aprueban las normas provisionales reguladoras del Régimen de Explotación y Aprovechamiento del Dominio Público Hidráulico para captaciones de aguas o para la utilización de cauces.
- Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los transportes terrestres y sus modificaciones.
- Decreto 247/1993, de 10 de septiembre, por el que se clasifican las carreteras de interés regional.
- Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento.
- Decreto 131/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras.

- Decreto 11/1997, de 31 de Enero, por el que se regula la constitución de un Censo de Edificaciones no amparadas por licencia y por el que se establecen los supuestos de suspensión de la ejecutoriedad de las órdenes de demolición modificado por el Decreto 94/1997, de 9 de junio y por el Decreto 17/1998, de 8 de octubre.
- Decreto 18/1998, de 5 de Marzo, de Regulación y Ordenación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural, modificado por el Decreto 39/2000, de 15 de marzo.
- Decreto 158/1998, de 10 de Septiembre, por el que se regula el procedimiento de concesión de la licencia comercial para los grandes establecimientos comerciales.
- Decreto 237/1998, de 18 de diciembre, por el que se aprueban los criterios generales de equipamiento comercial en Canarias, y su modificación por el Decreto 54/2003, de 30 de abril.
- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.
- Decreto 127/2001, de 5 de junio, por el que se regulan las Directrices de Ordenación.
- Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias.
- Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
- Decreto 232/2005, de 27 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de concesión de licencia comercial específica y se establecen los criterios generales de equipamiento comercial de Canarias.

- Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias.

Además de la legislación urbanística estatal de carácter general, ya comentada al principio, que forma parte del marco legal descrito, bien por ser de aplicación plena o básica, o bien por serlo subsidiariamente, existen otra serie de textos legales y reglamentarios de carácter sectorial o específico, y de ámbito estatal, que también resultan de aplicación a la hora de formular el planeamiento general del municipio.

Sin pretender un listado totalizador, se relacionan a título enunciativo los que resultan con una mayor relevancia en el caso del municipio de Arona:

- Ley de Costas (Ley 22/1.988, de 28 de Julio) y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre. Reglamento de Costas (Real Decreto 1471/1.989, de 1 de Diciembre).
- Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y su Modificación por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre.
- Ley de Carreteras (Ley 25/1.988, de 29 de Julio), en lo que sea de aplicación subsidiaria.
- Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres (Ley 4/1.988, de 27 de Marzo), en lo que sea de aplicación subsidiaria.
- Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias; y el Real Decreto, 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.

- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- Orden 69/80, de 16 de diciembre, por la que se señala la zona de seguridad en determinadas instalaciones militares situadas en la isla de Tenerife, isla de La Palma, isla de La Gomera e isla del Hierro (provincia de Tenerife).
- Legislación de Viviendas de Protección Oficial; así como las Normas Básicas y Técnicas de la Edificación.
- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, de Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestres (Ley 4/1998, de 27 de marzo), en lo que sea de aplicación subsidiaria).
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

De las anteriores regulaciones mencionadas, algunas de ellas vienen a contener efectos prácticos de aplicación inmediata al redactar el planeamiento general.

## APLICACIÓN DIRECTA DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS

En cuanto a la Ley de Costas y su Reglamento, los efectos de su aplicación directa están íntimamente relacionados con la determinación del deslinde del dominio público marítimo terrestre.

La Ley de Costas establece que para la determinación del dominio público marítimo terrestre se practicará por la Administración del Estado los oportunos deslindes.

En los Planos de Ordenación Pormenorizada se ha incluido el deslinde aportado por la Dirección General de Costas, Demarcación de Costas de Tenerife del Ministerio de Medio Ambiente.

## 4.- PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GENERALES

### 4.1. PRINCIPIOS GENERALES Y OBJETIVOS BÁSICOS

De la formulación, en su día, del Documento de Criterios y Objetivos para la Revisión del Plan General, del contenido del Documento de Información, del desarrollo de las propuestas generales planteadas en el Documento de Avance, de la aportación de sugerencias y alegaciones durante el periodo de información pública del Avance y de las diferentes aprobaciones, respectivamente, de las propuestas realizadas por el Ayuntamiento de Arona y de las referencias legales de aplicación, de la legislación ya comentada sobrevenida se pueden sintetizar los principios generales y una serie de objetivos básicos que sostienen el modelo de estructura general y las principales determinaciones de la ordenación propuestas en este instrumento de planeamiento.

Los dos principios generales básicos que mayor incidencia han tenido en la formulación de las propuestas que plantea el Plan General, son los siguientes:

- Garantizar el sostenimiento de unos niveles óptimos de desarrollo social y económico y de calidad de vida de la población.
- Racionalizar y pautar temporalmente la ocupación y el uso del territorio municipal, con atención a las variables ambientales para garantizar la preservación y conservación de los recursos naturales y culturales.

Relacionados con los anteriores principios generales, se plantean los siguientes objetivos básicos:

- Eliminar las causas que posibilitan y fomentan la parcelación urbanística y la edificación al margen de la legalidad y del planeamiento, poniendo en el mercado una oferta de suelo suficiente -en cantidad y diversidad- para acoger las demandas existentes y las previsibles, promoviendo la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo y las actuaciones públicas y privadas en materia de vivienda, y distribuyendo tal oferta de suelo de

forma que contribuya a un lógico desarrollo razonable de los principales núcleos existentes, lo que permitiría al propio tiempo la mejora del estándar de dotaciones públicas en cada uno de ellos.

- Atender -en relación con lo anterior- la demanda existente de viviendas, en cumplimiento del mandato del artículo 47 de la Constitución, promoviendo desde el planeamiento las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general. Tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable se ha adscrito superficie para la construcción de viviendas protegidas.
- En virtud del Plan Territorial Parcial Cabo Blanco-Buzanada se prevé la configuración de una ciudad residencial, conformada por los núcleos de Buzanada y Cabo Blanco, y los terrenos del entorno de ambos; dimensionada para cubrir las previsiones a largo plazo y con la finalidad de servir como elemento articulador de la estructura general del municipio, como principal centro residencial y de servicios de la comarca; introduciendo las determinaciones precisas para permitir su desarrollo progresivo y paulatino.
- Lograr que el instrumento de planeamiento general alcance la flexibilidad suficiente para evitar que se convierta en un obstáculo a superar, consiguiendo - al propio tiempo - que sus determinaciones ordenen de forma integral el territorio municipal.
- Transmitir a la población, a través de un decidido impulso de la gestión pública, una cultura urbanística y ambiental basada en el respeto y cuidado de la herencia que han recibido, y en la importancia que tiene todo ello para las condiciones en que va a desarrollarse su vida y la de sus descendientes.
- Considerar el importante papel estratégico que cumple la gestión urbanística para el correcto desarrollo y ejecución del planeamiento.

## 4.2. OBJETIVOS GENERALES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Las determinaciones contenidas en el Plan General atienden a lo establecido en el Diagnóstico Ambiental incluido en el documento de Avance y al contenido ambiental aportado en el documento de información urbanística.

Los objetivos generales de carácter ambiental se basan en la aplicación de los principios que configuran el concepto de Desarrollo Sostenible, tanto en la ordenación estructural como en la pormenorizada y en la ejecución de cualquier actuación de edificación o uso del territorio.

En tal sentido y sobre la base anterior, se definen los siguientes objetivos generales de carácter ambiental:

- Garantizar el sostenimiento de los recursos naturales, dentro de las competencias municipales de ordenación urbanística.
- Lograr un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para el municipio, que sea respetuoso con el medio ambiente y los recursos naturales.
- Conservar, proteger y, en su caso, regenerar, los espacios naturales declarados legalmente y los definidos por el Plan General como merecedores de protección ambiental, propiciando los procesos de regeneración natural, la eliminación de los impactos preexistentes, y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, paisajístico y culturales, preservando la estructura física, geomorfológica y paisajística, de los espacios de alto valor natural, así como de los ecosistemas asociados a ellos, y los entornos con valores arqueológicos y etnográficos.
- Lograr que la ordenación y gestión de los espacios protegidos, se realice teniendo en cuenta las posibilidades de compatibilidad entre la conservación de los mismos y el disfrute de ellos por la colectividad, así

como la relación de tales espacios con el contexto social y económico del municipio.

- Conservar y proteger los bienes y elementos de valor cultural, histórico, artístico, etnográfico, científico, etc.
- Protección, mejorar y regenerar, en su caso el paisaje natural y antropizado, tanto rural como urbano.
- Lograr la mejora del medio ambiente urbano, como aspecto fundamental de la calidad de vida de la población residente y de la percepción positiva de los visitantes.
- Implantar acciones integradas que fomenten la reducción del volumen de residuos y del consumo de energías no renovables.
- Ordenar coherente y funcionalmente la movilidad en el territorio, adoptando decisiones de trazado y dimensiones viarias, eficaces y racionales desde el punto de vista ambiental.

Algunos de estos objetivos superan la capacidad municipal para su viabilidad gerencial y económica. De cualquier manera, desde la normativa y las determinaciones del Plan General, se establecen las condiciones de planeamiento para alcanzar tales objetivos, respecto al territorio ordenado.

### 4.3. OBJETIVOS GENERALES PARA LOS DESARROLLOS URBANOS

Además de los objetivos básicos relacionados con los desarrollos urbanos existentes y previstos y los de carácter ambiental, se establecen también otros objetivos generales tanto para los desarrollos residenciales como para las áreas turísticas. A continuación se enuncian los principales objetivos generales establecidos para uno y otro caso.

A. Objetivos generales para los desarrollos urbanos residenciales existentes:

- Completar la ejecución del planeamiento en los vacíos interiores de los núcleos, posibilitando la puesta en el mercado -de forma lo más inmediata posible- de suelo urbano capaz de acoger la demanda ya existente de viviendas, y el completamiento de las infraestructuras básicas de los núcleos.
- Instrumentalizar la cesión y ejecución de las dotaciones públicas ya previstas, para cubrir de forma urgente la mayor parte posible del déficit dotacional existente.
- Adecuar los trazados viarios a la realidad edificada y a la topografía del terreno, evitando en lo posible afectar a construcciones existentes.
- Mejorar la movilidad entre los núcleos urbanos y la accesibilidad a los mismos.
- Diversificar las tipologías edificatorias, evitando la utilización única de la tipología de edificación cerrada en tres plantas de altura sin jardín delantero, fomentando en los nuevos desarrollos las tipologías que dan como resultado un medio ambiente urbano más óptimo (ciudad jardín, edificación alineada a vial con jardín delantero y edificación abierta).

- Prever el crecimiento ordenado de los núcleos existentes a través de la creación de sectores de suelo urbanizable residencial colindantes a las principales áreas de suelo urbano residencial.

- Impedir la creación de nuevos desarrollos de uso mixto residencial-turístico.

B. Objetivos generales para las áreas Turísticas o Residenciales turísticas.

- Los objetivos establecidos por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife son:

- Identificación del espacio turístico conforme el modelo territorial del Plan Insular. La fijación de límites responsables de crecimiento turístico y de expansión de la urbanización turística y la ocupación de este espacio turístico con estricta limitación de los suelos previamente clasificados.

- Fomento de la renovación y sustitución de la planta alojativa inadecuada y la regeneración de la ciudad turística, manteniendo la calidad de la oferta de los núcleos turísticos existentes, las posibilidades singulares de diferenciación de estos núcleos y las condiciones de compatibilidad en ellos de otros usos en función de sus aptitudes de desarrollo turístico y la capacidad de suelos vacíos.

- Primar la calidad de los establecimientos turísticos y su orientación hacia los sectores más rentables que comporte un incremento de la productividad por gasto y duración de la estancia, mediante su especialización y diferenciación en función de las capacidades y características del espacio turístico que los ubique, con especial atención a la oferta complementaria.

- Creación de las infraestructuras, dotaciones y equipamientos complementarios vinculadas a la actividad turística.

- Este Plan General no clasifica nuevo suelo urbanizable con destino turístico.

- En cuanto los ritmos y límites de crecimiento, no se pueden establecer ya que no se conoce si se va a continuar y hasta cuando con la suspensión de otorgamiento de autorizaciones turísticas previas y de licencias urbanísticas para edificios destinados a alojamientos turísticos, por lo que no se puede hablar de ritmos de crecimiento, ya que cualquier previsión que se realice a este respecto no sería realista.
- Política de renovación edificatoria y rehabilitación urbana que se desarrollarán en los documentos de estrategia y en los planes especiales a elaborar para las áreas de rehabilitación urbana que se delimitan en este Plan General.



## 5.- LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

### 5.1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

Este Plan General, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en el epígrafe cuarto de esta Memoria de Ordenación, divide el suelo del término municipal en las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico. En cada una de ellas se determinan las correspondientes categorías (primarias y secundarias), de acuerdo a lo establecido legalmente.

Antes de proceder al análisis y definición de cada uno de los suelos clasificados y categorizados por este Plan General, hay que realizar una serie de apuntes que han sido parte fundamental en el proceso de elaboración del plano de clasificación y categorización del suelo.

Como ya se indicado en otros epígrafes, durante la elaboración de este Plan General ha entrado en vigor el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, que incluye disposiciones de aplicación directa, normas directivas de obligado cumplimiento y recomendaciones.

Una vez analizadas las determinaciones del planeamiento insular y el plano de distribución básica de usos (Áreas Homogéneas) realizada por el Plan Insular se puso de manifiesto que chocaba, en algunos casos, con la realidad física de los terrenos.

Este Plan General se ha realizado cuando actúa en suelo urbano sobre cartografía 1:1.000 y sobre el suelo rústico, la cartografía es de 1:5.000, además de utilizar la ortofoto y las fotos del helicóptero, lo que conlleva a un nivel de precisión en la información mucho mayor y más actualizado que la del Plan Insular, que delimitó los diferentes ámbitos a una escala 1:25.000.

La ordenación de este Plan General se ha sobreimpresionado con la ortofoto del año 2002, el plano de distribución básica de usos (Áreas Homogéneas) del Plan Insular y la cartografía oficial.

Se anexan los planos que se han realizado superponiendo la ortofoto del municipio con el plano de clasificación y categorización de suelo de este Plan General y el realizado superponiendo el de distribución básica de los usos (Áreas Homogéneas) del Plan Insular con el de clasificación y categorización de suelo de este Plan General.

En cualquier caso, después del periodo de información pública de la aprobación inicial y dada la complejidad de elaborar el Plan General, se constituyó una Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Arona, formada por representantes del Ayuntamiento de Arona, Cabildo Insular, Dirección General de Urbanismo, Consejería de Turismo y el director redactor de este Plan General, con el fin de interpretar las dudas que aparecían según se avanzaba en la redacción, así como establecer los criterios y objetivos sobre los cuales se ha posibilitado la elaboración de este Plan General. De las reuniones mantenidas se levantaron las pertinentes actas.

## A) SUELO URBANO

El suelo urbano comprende las áreas delimitadas como tales en aplicación de los requisitos y condiciones legalmente establecidas para dicha clasificación, según el grado de consolidación de la urbanización y la edificación de los terrenos, y su integración o relación con una trama urbana existente.

El suelo urbano se dividirá en las siguientes categorías primarias: suelo urbano consolidado, cuando se encuentre ejecutado en grado suficiente según se requiere legalmente, no siendo necesaria su inclusión en unidades de actuación para la ejecución del planeamiento; y el suelo urbano no consolidado, cuando no se encuentre ejecutado en el grado suficiente para determinarse como consolidado, y resulta necesaria su inclusión en una unidad de actuación para la ejecución del planeamiento, o bien el ámbito coincide con una unidad de actuación de régimen transitorio, al ser una unidad de actuación delimitada por el planeamiento general previo y encontrarse en desarrollo la gestión o ejecución de la misma.

En cuanto a las categorías secundarias, se distingue entre el suelo urbano ordenado y el no ordenado.

El sistema de ejecución pública de cooperación se ha establecido para aquellas unidades de actuación en las que el alto número y características promotoras de los propietarios o el grado de ejecución de la edificación hace necesario el actuar desde la acción pública o, aquellas unidades que proceden del planeamiento que se revisa y que dado el tiempo transcurrido desde su delimitación no se han desarrollado, lo que hace también necesario la intervención pública. En estos casos es prácticamente improbable conseguir que los agentes privados de acuerdo a las determinaciones de la legislación se involucren en el proceso de gestión y ejecución.

El suelo urbano se divide en áreas de ordenación, división que se ha realizado teniendo en cuenta los núcleos preexistentes, los que provienen de actuaciones urbanísticas desarrolladas en ejecución del planeamiento, y los que conforman físicamente ámbitos unitarios o tienen un similar tratamiento en cuanto a su ordenación.

En base a esto, además de los núcleos urbanos ya delimitados por el planeamiento que se revisa se han incluido nuevos suelos por contar con los requisitos exigidos legalmente para esta clasificación.

Se han establecido las siguientes áreas de ordenación del suelo urbano, que tienen su reflejo en el plano de clasificación y categorización del suelo y en el fichero de ámbitos urbanísticos: Arona Casco, Montaña Fría, Valle San Lorenzo, La Florida, **Los Toscales**, Buzanada, Cabo Blanco, Cabo Blanco 1, Morro de Los Gatos/ Casas Viejas, La Camella, Chayofa, **Águilas del Teide**, Tinguafaya, Guaza, Cho, Cho Industrial, Guargacho, Costa del Silencio Industrial, Malpasito, La Rosa, Estrella Marazul, La Estrella, Las Galletas, Ten Bel, Costa del Silencio 1, Costa del Silencio 2, **Higara**, El Fraile, Palm Mar, Los Cristianos 1, Los Cristianos 2, Los Cristianos 3, Rincón de Los Cristianos, Oasis del Sur, Somada de los Eres, Asomada de los Ceres P1, Asomada de los Ceres P2 y P3, Las Américas, Colinas de Guaza y Golf Las Américas.

Se han determinado cuatro ámbitos de suelos urbanos de rehabilitación urbana, el primero de ellos es el de Ten- Bel, el segundo, el de Costa del Silencio que incluye las áreas urbanas de Costa del Silencio 1 y Costa del Silencio 2, el tercero, el de Los Cristianos que engloba las áreas de Los Cristianos 1, Los Cristianos 3, Oasis del Sur, Somada de Los Eres, Asomada de Ceres P1 y Asomada de los Ceres P2 y P3 y el último el de Las Américas, que incluye las áreas de Los Cristianos 2 y Las Américas. Para estas áreas se deberá redactar una Plan Especial que deberá cumplir con las determinaciones, criterios y parámetros que se establecen en las fichas de cada área incluida en el fichero de ámbitos urbanísticos.

El suelo urbano comprende el **14,32%** de la superficie total del término municipal.

## B) SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable es aquél que, no procediendo otra clasificación, el Plan General destina para acoger los desarrollos urbanos que cubran las necesidades y demandas previsibles, según los criterios expresados en la Memoria de Ordenación, y atendiendo al principio de garantizar el desarrollo sostenible del municipio y a la necesaria preservación de los elementos esenciales del territorio.

El artículo 52 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece que el suelo urbanizable estará integrado por los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.

El mismo artículo establece que la clasificación de esta clase de suelo deberá realizarse, por una parte, en forma tal que la superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano. Por otra parte, los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico.

En cuanto a las categorías de suelo urbanizable, el artículo 53 del citado Texto Refundido, dispone que esta clase de suelo se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según se haya producido o no la delimitación de sectores.

Según se desprende de los preceptos legales, el suelo urbanizable sectorizado será suelo urbanizable ordenado cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos. Mientras esta ordenación no se produzca, el suelo sectorizado

quedará como no ordenado. El suelo urbanizable no sectorizado adopta la categoría de diferido. El suelo urbanizable diferido, no habilita por si sola la transformación mediante la urbanización, cuya legitimación requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal. La reclasificación de este suelo a urbanizable sectorizado para uso principal residencial, industrial o terciario no estratégico deberá producirse mediante modificación del planeamiento general, siempre que esté aprobada la totalidad del planeamiento de desarrollo del suelo previamente clasificado como urbanizable sectorizado para los usos previstos en el suelo a clasificar, revisión en los restantes casos. Además requerirá la tramitación simultánea del Plan Parcial, que establezca su ordenación pormenorizada.

Los nuevos sectores de suelo urbanizable se delimitan sobre terrenos colindantes con suelo clasificado como urbano, cumpliendo así uno de los requisitos establecidos por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Los sectores de suelo urbanizable ordenado son los de La Camella Baja, El Fraile 1 y el Mojón. Además, de los sectores de Guaza 1 y Guaza 2, que han sido ordenados directamente por el Plan General, y por lo tanto, también son sectores de suelo urbanizable ordenado. Constituye el 1,34 % de la superficie del término municipal.

Los sectores de suelo urbanizable no ordenado delimitados por este Plan General son todos de uso residencial: **Los Cercaditos, Valle San Lorenzo, Buzanada, Cabo Blanco, Mirador de Las Águilas, Guargacho, La Rosa- Anxara, La Rosa – Coromoto, La Estrella, Las Galletas, Costa del Silencio, El Fraile 2 y Norte Las Américas**. Representa el **2,72 %** de la superficie total del territorio.

Se ha delimitado dos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado Diferido Residencial, el primero el de Cabo Blanco- Buzanada, que completa el entorno de estas áreas (Cabo Blanco y Buzanada) hasta los límites definidos por el sistema general viario que se propone en este ámbito; y el segundo el de **La Florida- Rosas del Guanche**. Supone el **3,35 %** sobre el total del territorio.

### C) SUELO RÚSTICO

El suelo rústico está conformado por los terrenos a los que el Plan General incluye en esta clase por concurrir en ellos alguna de las circunstancias o valores contemplados para dicha clasificación en la legislación urbanística ambiental o sectorial; o por considerarse conveniente su calificación dentro de la categoría legal de suelo rústico de Protección Territorial.

La diferente categorización del suelo rústico produce inevitablemente la existencia de diferencias conceptuales respecto a la clasificación de suelo contenida en el vigente Plan General de Ordenación.

La elaboración del Plano de Ordenación O-1 sobre la clasificación y categorización del suelo, se ha realizado respecto al suelo rústico atendiendo en primer lugar a las determinaciones legales de aplicación directa ya explicadas anteriormente. En segundo lugar, la propuesta de clasificación y categorización del suelo se ha definido tras contrastar analíticamente los planos de información de contenido ambiental y su estudio comparativo. En concreto, en tal metodología se contrastan los planos de capacidad agrológica del suelo, de calidad para la conservación, el plano clinométrico y la información sobre el estado actual y los usos existentes en cada lugar del territorio.

El suelo rústico se define en el artículo 54 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias como aquel suelo integrado por los terrenos que el planeamiento adscriba a esta clase de suelo, según las instrucciones y definiciones contenidas en el propio precepto, y que han sido atendidas a la hora de determinar el suelo clasificado como rústico en este Plan General; así como las categorías del suelo rústico que se establecen y definen en el artículo siguiente del mismo texto legal.

Todo ello ha dado como resultado la determinación del suelo clasificado como suelo rústico, que supone el **78,27 %** de la superficie total del término municipal, y la preceptiva adscripción de los terrenos a alguna de las categorías legalmente previstas.

A continuación se comenta de forma genérica el suelo rústico clasificado según cada una de las categorías consideradas.

a) Espacio Natural Ordenado

Son los Espacios Naturales Protegidos legalmente que cuentan con el correspondiente instrumento de ordenación aprobado, se incluyen en esta categoría la Reserva Natural del Malpais de la Rasca y el Monumento Natural de Montaña de Guaza.

b) Suelo Rústico de Protección Ambiental

La categoría genérica de suelo rústico de protección ambiental se divide a su vez en diferentes categorías según se establece en el ya citado Texto Refundido. Entre las definidas legalmente, se distingue los suelos de los espacios naturales protegidos declarados legalmente que no cuentan con instrumento de ordenación, siendo esta categoría transitoria hasta la aprobación definitiva de sus instrumentos de ordenación, los suelos de protección ambiental por sus valores naturales, por sus valores paisajísticos, valores culturales y el de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable y el de protección costera compatible. El suelo rústico de protección ambiental, considerado globalmente, supone el **28,25%** de la superficie total del municipio.

Como ya se indicó el suelo rústico de protección ambiental se conforma por los espacios naturales protegidos legalmente no ordenados, y por los suelos considerados con valores naturales o ecológicos a preservar.

Tal consideración se ha realizado atendiendo al resultado de los estudios ambientales realizados y que se contienen en el documento de información, contrastando especialmente el Plano de Información sobre calidad para la conservación, el plano clinométrico y el diagnóstico ambiental realizado sobre las diferentes unidades ambientales homogéneas delimitadas en dichos estudios.

Básicamente, se han incluido en esta categoría los suelos que poseen una alta o media alta calidad para la conservación.

El Espacio Natural Protegido no ordenado es el Monumento Natural de Roque de Jama.

Los suelos de protección ambiental natural se determinan para la preservación de zonas o elementos naturales o ecológicos no incluidos en los espacios naturales protegidos.

El suelo rústico de protección paisajística se ha determinado, conforme a la definición legal, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos, cuando en el mencionado plano de calidad para la conservación resultaba un nivel alto derivado de tales valores.

El suelo rústico de protección cultural, para la preservación de los elementos o áreas de interés arqueológico, histórico o etnográfico de carácter relevante, así como su entorno inmediato.

El suelo rústico de protección costera se determina para la preservación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable y no se incluyan en alguna de las anteriores categorías.

Atendiendo a las determinaciones legales, la adscripción a esta categoría específica de suelo de protección costera se determina como compatible con la categoría de suelo de protección territorial.

De forma esquemática, se relacionan a continuación los elementos fundamentales que constituyen dicho suelo de protección ambiental, que representa un aspecto de especial importancia en el modelo de la estructura general que propone este documento:

- Barrancos de Funes y Arcón
- Macizo del Valle
- Barranco de Las Lajas
- Laderas de La Centinela
- Laderas entre Roque de Jama y Montaña de Las Tabaibas
- Montaña de Las Tabaibas, Montaña Cambada, Montaña del Puerto, Montaña del Guanche.
- Roque El Cabuquero
- Volcanes de Buzanada - Montaña La Quemada
- Roque de Las Abejeras
- Roque de Vento - Montaña del Espadal
- Montaña Fría
- Roque de Higara - Montaña Chijafe
- Roque de Malpaso
- Montaña del Mojón
- Morro Llerena
- Mirador de la Centinela
- Barranco del Rey
- Barranco de Troya
- Barranco de Las Galletas
- Montaña de Cho
- Montaña Chiñeja
- Montaña de Oroteanda
- Malpaís de Costa del Silencio
- Malpaís de La Rasca (no incluido en el Espacio Natural)
- Montaña Cumplida

En el suelo de Protección Ambiental formado por barrancos, se determina como objetivo específico garantizar la salvaguarda de la capacidad natural de los cauces. Por ello, no se admitirá ningún uso que pueda conllevar la reducción de su caudal. Se pondrá especial cuidado en evitar derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce.

Además, aunque en algunos casos resulten coincidentes, debe hacerse referencia a los ámbitos declarados como Bienes de Interés Cultural por sus valores arqueológicos o etnográficos, remitiendo al epígrafe correspondiente del Anexo de la Memoria de Información.

c) Suelo Rústico de Protección Económica

En el suelo rústico de protección de agraria se incluyen los terrenos que por su aptitud agrológica y potencialidad productiva se consideran idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agropecuaria tradicional.

El suelo que se clasifica como rústico de protección agraria se diferencia entre el agrícola intensivo y el tradicional, según el carácter y la potencialidad para la producción. Así el agrícola intensivo (AI), está constituido por aquellas áreas que por las condiciones edáficas y agrológicas del suelo y por su situación y accesibilidad, admiten un uso intensivo de producción agrícola y el agrícola tradicional (AT1), que son aquellas áreas en las que las condiciones topográficas del terreno y su situación de medianía, crean unas condiciones óptimas para el mantenimiento del cultivo tradicional, y para preservar el paisaje rural característico en la zona. Se distingue un subámbito (AT2), que son aquellas áreas expresamente delimitadas para establecer operaciones de regeneración ambiental y paisajística mediante Plan Especial para el diseño de intervenciones de protección y rehabilitación del paisaje. Su superficie supone el **30,65 %** del término municipal.

En el Documento de Información elaborado junto al Avance de este Plan General se constatan los suelo de mayor valor edáfico y los terrenos que destacan por su aptitud agrológica y potencialidad productiva, siendo idóneos para su aprovechamiento agrícola o ganadero, así como los necesarios para preservar la actividad agrícola tradicional, como medio de potenciar la subsistencia de los aspectos culturales que representa y como su importancia en la conservación del paisaje rural.

Por tanto, en consecuencia con lo anterior, se define como zona agrícola preferente la situada entre la autopista y el litoral de Las Galletas, al Este de la carretera entre Guaza y la costa. Esta zona se determina con la categoría de Suelo Rústico Agrícola Intensivo, en virtud de la anterior definición.

Al Norte de la autopista, se considera de uso agrícola tradicional todo el suelo no protegido o no destinado a otros usos que posee una potencialidad suficiente para servir de desarrollo a la actividad agropecuaria, destinado al mantenimiento del cultivo y la actividad agropecuaria tradicional, en la zona de medianías.

d) Suelo rústico de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

El suelo rústico de protección de infraestructuras, dotaciones y equipamientos que se refleja en la clasificación del suelo viene predeterminado por las infraestructuras, dotaciones y equipamientos existentes en suelo rústico y por las de nueva creación, incluyendo el entorno necesario para protegerlas y garantizar su correcta funcionalidad. Se categorizan, además del sistema viario, el puerto de Los Cristianos, el puerto de Las Galletas, **el punto limpio, el Complejo Hidráulico de Valle San Lorenzo**, el centro de producción de energía eléctrica, los depósitos de agua, las estaciones de servicio, el futuro Hospital del Sur, **el Colegio Echeyde** así como los destinados al uso recreativo (Karting, centro de Golf Los Palos, campo de tiro, **la bananera Jardines del Atlántico**, centros hípicos). Su superficie supone **3,36 %** de la superficie total del municipio.

e) Asentamientos Rurales

El suelo rústico de Asentamientos Rurales clasificado por este Plan General, con respecto al delimitado por el Plan General vigente difiere en que se han redelimitado sus ámbitos y se han incluido nuevos suelos.

Los asentamientos rurales se encuentran en la medianía alta son La Locera, Vento, Las Casas, Entorno de Arona, Túnez, Entorno de Montaña Fría, La Sabinita, Llano de Vento, La Tosca, La Fuente, La Galga, Los Toscales, Los

Toscales 1, Barranco Oscuro, El Bailadero, Los Morritos y Montaña Guaza. Su superficie supone 1,08 % de la superficie total del municipio.

En base a lo establecido en el artículo 55 c 1) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias los terrenos clasificados como asentamientos rurales se refieren a entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, con escasa vinculación con actividades primarias, y cuyas características no justifican su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

El planeamiento insular (PIOT) establece que el plan general delimitará como asentamientos rurales, aquellas entidades de población existentes que cuenten con suficiente concentración edificatoria, para considerarlas como un recinto compacto de uso residencial pero cuyas características no aconsejen su clasificación como suelo urbano.

La Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General, en su directriz 63, señala que el planeamiento general, en su ordenación pormenorizada, tratará los asentamientos rurales como formas tradicionales de poblamiento rural, estableciendo como objetivo básico de su ordenación el mantenimiento de dicho carácter rural, evitando su asimilación y tratamiento como suelos urbanos o urbanizables en formación. Para lograr este objetivo se establecen dos determinaciones, que se proceden a analizar con el fin de justificar que la delimitación de los asentamientos rurales que realiza este plan general es acorde con las mismas.

Del análisis de los planos de ordenación pormenorizada se comprueba que la delimitación de los asentamientos rurales se realiza en base al perímetro de las edificaciones existentes, no se crece hacia el exterior, los únicos crecimientos son para dotaciones y espacios libres. En algunos casos puntuales se permite sólo la colmatación interior.

En la ordenación que se realiza de los asentamientos rurales se mantiene la estructura de los mismos, la apertura de nuevas vías que se realizan cumplen con el objetivo de mejorar la accesibilidad interior de los asentamientos para

permitir el acceso a las viviendas existentes y excepcionalmente para permitir el acceso a las posibles nuevas viviendas que se generen por la colmatación interior del núcleo.

En la zona alta del término municipal se ha utilizado la tipología de transición rural y camino rural, estableciendo en el artículo 4.7.2.4 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada que la parcela mínima a efectos de segregación, se limita a un mínimo de 400 m<sup>2</sup>s en la tipología de transición y 1.000 m<sup>2</sup>s en la tipología de caminos rurales, con esta determinación se evitan alteraciones sustanciales de la estructura de la propiedad rural.

En las zonas bajas del municipio la normativa de aplicación se adecua al estado actual del parcelario y a las edificaciones existentes, estableciendo que en las parcelas vacantes, como norma general, la edificación sea aislada.

En los asentamientos rurales el uso residencial establecido con carácter general es el de residencial unifamiliar.

Del cuadro de características de la ordenación incluido en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos de los asentamientos rurales se comprueba que el Plan General ha reservado para espacios libres, dotaciones y equipamientos un 20,10 % de la superficie edificable.

Se incluye el cuadro que se ha elaborado donde se refleja la superficie edificable (m<sup>2</sup>c), la superficie necesaria de reserva de 20 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres y dotaciones, por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación (20m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c), la superficie que reservan los asentamientos rurales para espacios libres y dotaciones (m<sup>2</sup>s EL y D) y la superficie destinada por los asentamientos rurales para espacios libres (m<sup>2</sup>s EL).

ÁMBITO	m <sup>2</sup> c	20m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s EL y D	m <sup>2</sup> s EL
Asentamientos rurales	353.319	70.663	71.034	49.470

La distribución de las dotaciones y los espacios libres se ha realizado del modo más homogéneo y conjuntamente con el criterio de delimitar unidades de actuación para la obtención de dichos suelos, con el fin de garantizar el justo reparto de beneficios y cargas de todos los propietarios.

Los usos industriales admitidos son los de la zona de almacenes ligados a las actividades agropecuarias y en el uso residencial rural se admite como compatible el uso de industria ligera ligada al sector de la alimentación y los usos primarios de agricultura tradicional y ganadería estabulada de autoconsumo.

En cuanto al uso de turismo sólo es autorizable el de turismo rural vinculado a las edificaciones que se incluyen en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de este Plan General.

La delimitación de los asentamientos rurales cumplen con lo dispuesto en la sección 3<sup>a</sup> del capítulo 8 del Título 3 del PIOT y en el artículo 63 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Para la delimitación de los asentamientos rurales se ha tomado como base los asentamientos rurales tradicionales clasificados por el Plan General que se revisa, en donde ya existía un uso residencial y aquellos otros que reúnen las condiciones legales para su clasificación y no pueden clasificarse como suelo urbano al no reunir sus características y que forman un recinto compacto de uso residencial.

De los planos del estado actual que se anexan y de los planos de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales de este Plan General se comprueba:

- Que se mantiene la estructura catastral y la red existente de caminos.

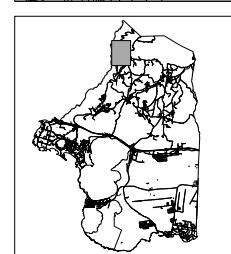
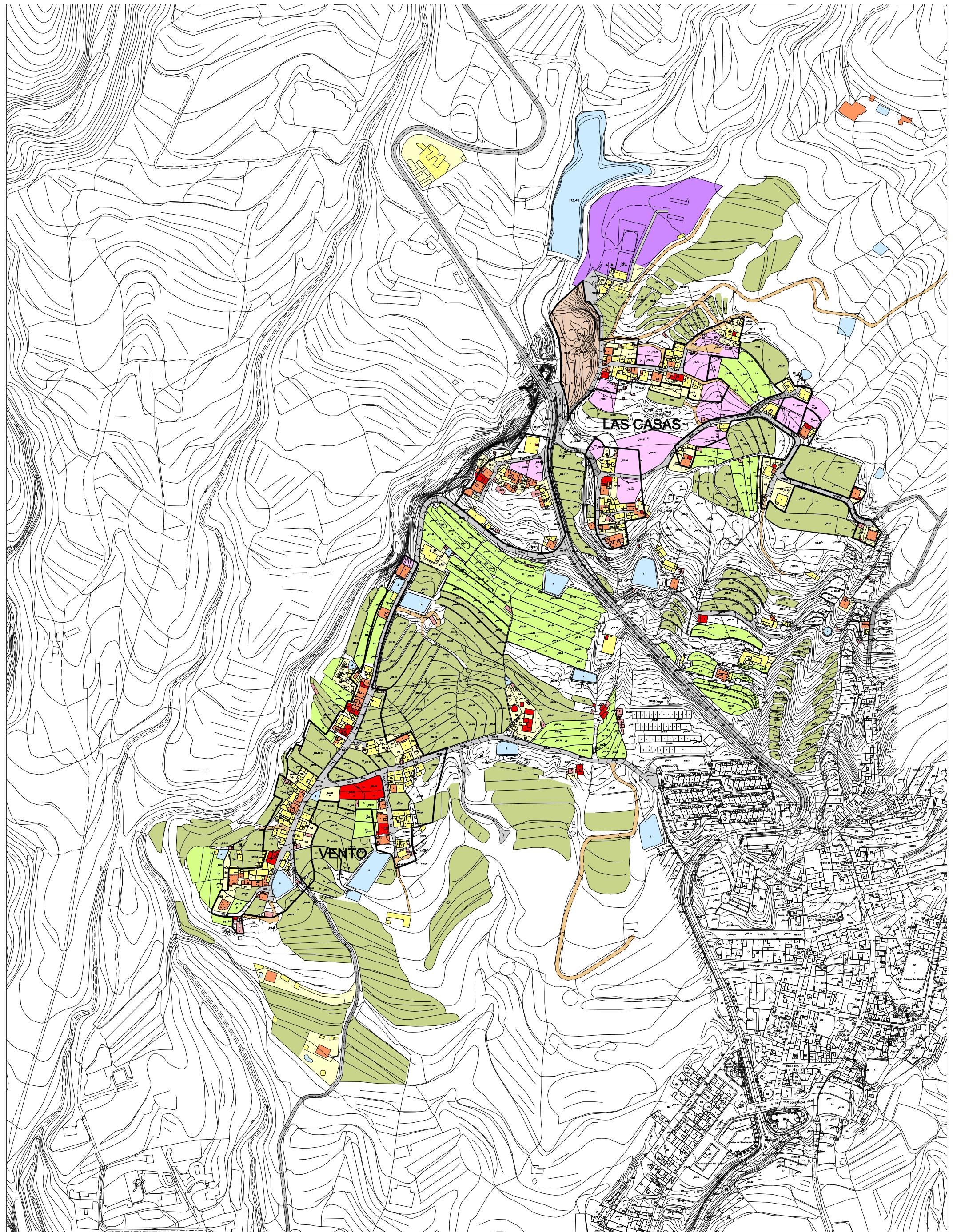
La apertura de nuevas vías se realiza para permitir el acceso a las nuevas viviendas que se generen como consecuencia de la colmatación interior del núcleo. De las condiciones de ordenación

planimétricas y de la normativa no se deriva una modificación sustancial de la estructura catastral.

- Las unidades de actuación que se han delimitado, lo han sido con el fin de poder cumplir con las exigencias derivadas de la aplicación de la Directriz 63.2 d), que establece la necesidad de reservar suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, de este modo se ha cargado en los desarrollos edificatorios más recientes la obtención de estos espacios libres y dotaciones mediante la delimitación de unidades de actuación.
- Del cuadro que se incorpora a continuación se comprueba que, en la actualidad, la densidad por hectárea es superior a cinco viviendas y que el núcleo forma un conjunto mínimo de 10 viviendas. (actualmente esta determinación se encuentra derogada por la Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modificada por la Ley 2/2003, de 30 de enero de Vivienda en Canarias, aunque se mantiene por el planeamiento insular).

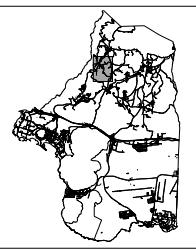
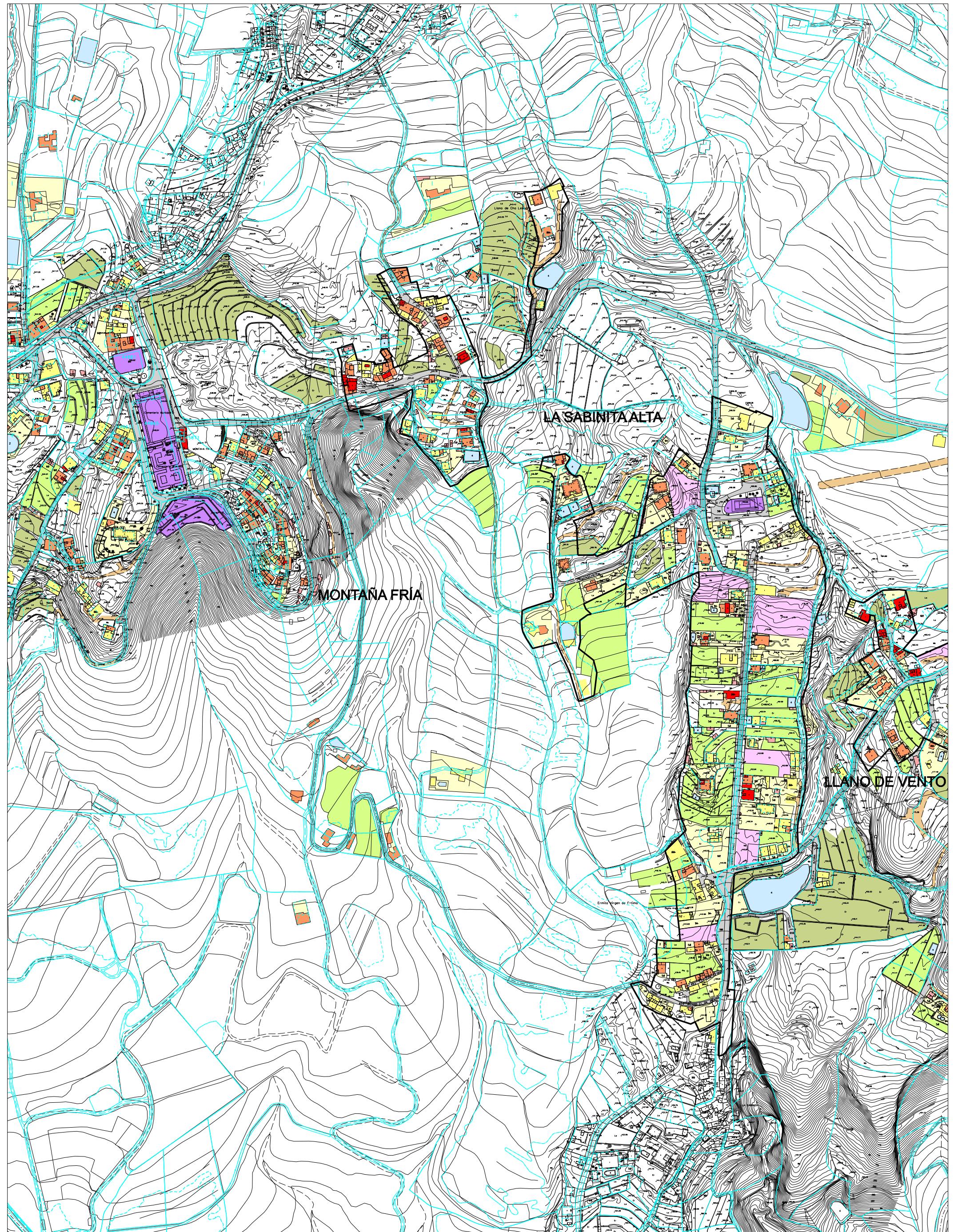
	Superficie m <sup>2</sup>	Nº viviendas	Densidad viviendas /Ha
La Locera	60.843	34	5,58
Vento	34.339	51	14,85
Las Casas	40.268	56	13,90
Entorno de Arona	19.963	13	6,51
Túnez	55.909	84	15,02
La Sabinita	138.582	111	8,00
Llano de Vento	69.719	55	7,88
La Tosca	117.190	107	9,13
La Fuente	23.492	25	10,64
La Galga	62.603	73	11,66
Las Bernalas	55.368	58	10,47
El Bailadero	47.533	43	12,07
Los Morritos	32.086	34	10,59
Montaña Guaza	59.723	89	14,90
Cañada Verde	22.722	30	13,20
Llanos de Higara	42.189	42	9,95





ÁMBITOS		ESTADO ACTUAL										PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)			
—	ASENTAMIENTO RURAL	RESIDENCIAL - 1P.	PÚBLICO:	PLAZA	TERRENO CULTIVADO	PARCELA VACANTE	VENTO	51 VIVIENDAS	INFORMACIÓN				ARONA		
—	LÍMITE DEL CATASTRO	RESIDENCIAL - 2P.		CARRETERAS Y CALLES ASFALTADAS	CULTIVO ABANDONADO	INFRAESTRUCTURA	LAS CASAS	SUPERFICIE= 34.339,00m <sup>2</sup>	ESTADO ACTUAL				INFORMACIÓN		
—		RESIDENCIAL - > 3P.		CALLES Y CAMINOS DE TIERRA	PISCINAS, ESTANQUES, DEPÓSITOS...	TRAMOS CON MÁS DEL 15% DE PENDIENTE	RUINA, COBERTIZO...	SUPERFICIE= 40.268,00m <sup>2</sup>	VENTO - LAS CASAS				VENTO - LAS CASAS		
—		EQUIPAMIENTOS		MOVIMIENTO DE TIERRAS					GesPlan				GesPlan		
TÉRMINO MUNICIPAL		—	—	—	—	—	—	—	E=1:4.000				DICIEMBRE 2010		
ESTADO ACTUAL		—	—	—	—	—	—	—	EA-2						





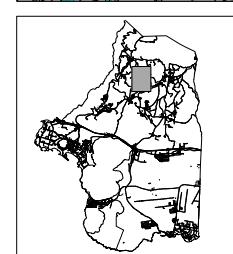
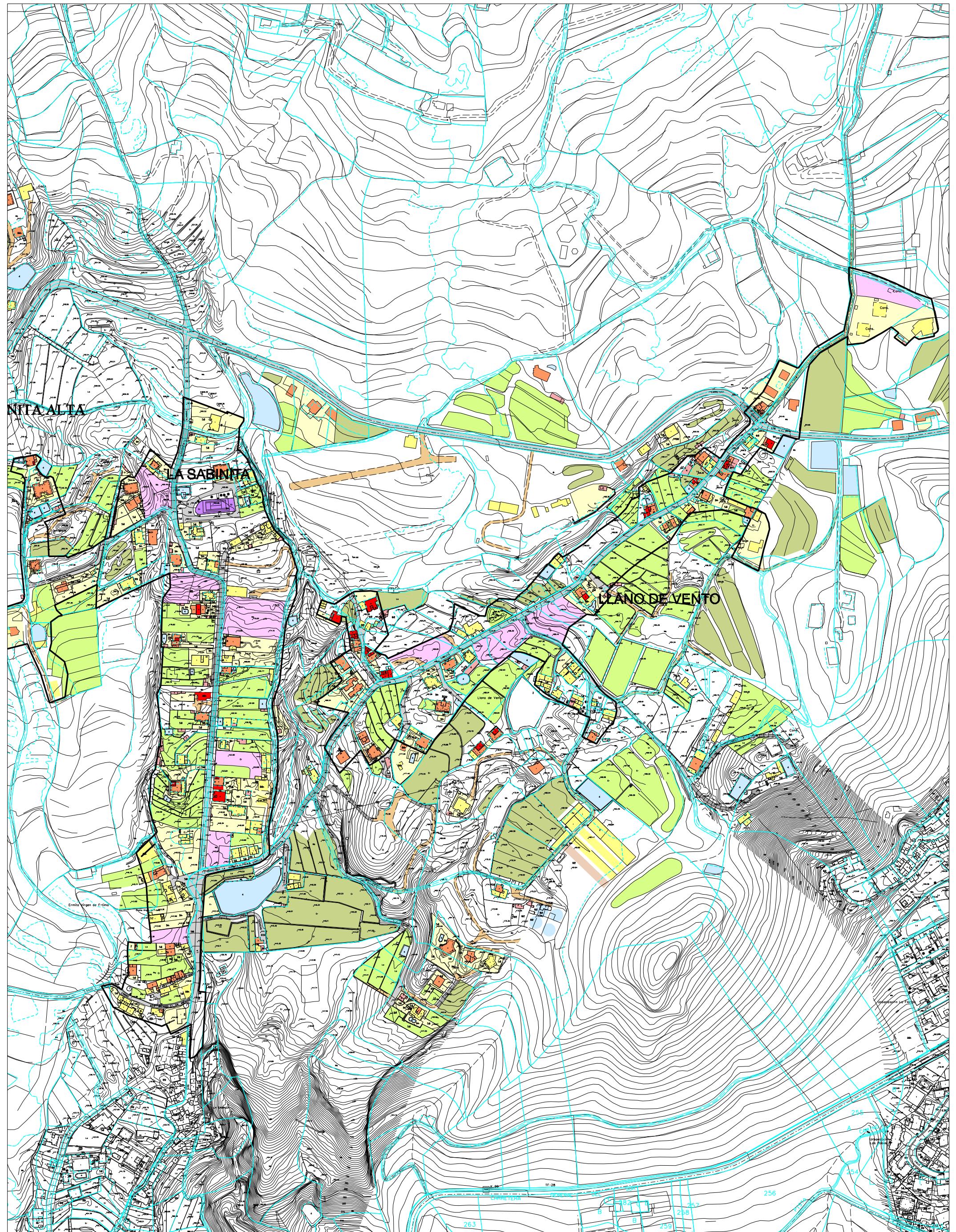
ÁMBITOS	ESTADO ACTUAL
— ASENTAMIENTO RURAL	■ RESIDENCIAL - 1P.
— LÍMITE DEL CATASTRO	■ RESIDENCIAL - 2P. ■ RESIDENCIAL - ≥ 3P. ■ EQUIPAMIENTOS ■ MOVIMIENTO DE TIERRAS
PÚBLICO:	■ PLAZA ■ CARRETERAS Y CALLES ASFALTADAS ■ CALLES Y CAMINOS DE TIERRA ■ TRAMOS CON MÁS DEL 15% DE PENDIENTE
	■ TERRENO CULTIVADO ■ CULTIVO ABANDONADO ■ PISCINAS, ESTANQUES, DEPÓSITOS... ■ RUINA, COBERTURO... ■ PATIO PRIVADO
	■ PARQUE ■ INFRAESTRUCTURA

## TÉRMINO MUNICIPAL ----- ESPACIO NATURAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)  
**ARONA**  
INFORMACIÓN  
LA SABINITA ALTA

AYUNTAMIENTO DE ARONA 

 **GesPlan**  
ESTUDIO TECNICO INTEGRAL


**ÁMBITOS**

ESTADO ACTUAL		PÚBLICO:		LLANO DE VENTO	
—	ASENTAMIENTO RURAL	RESIDENCIAL - 1P.	PLAZA	55 VIVIENDAS	
—	LÍMITE DEL CATASTRO	RESIDENCIAL - 2P.	CARRETERAS Y CALLES ASFALTADAS	SUPERFICIE = 69.719,00 m <sup>2</sup>	
—		RESIDENCIAL - > 3P.	CALLES Y CAMINOS DE TIERRA		
—		EQUIPAMIENTOS	TERRENO CULTIVADO		
—		MOVIMIENTO DE TIERRAS	CULTIVO ABANDONADO		
—			PISCINAS, ESTANQUES, DEPÓSITOS...		
—			TRAMOS CON MÁS DEL 15% DE PENDIENTE		
—			RUINA, COBERTIZO...		
—			PATIO PRIVADO		

TÉRMINO MUNICIPAL

ESPACIO NATURAL

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)**
**ARONA**

INFORMACIÓN

LLANO DE VENTO

PLANO:

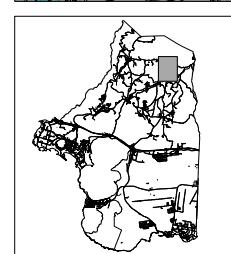
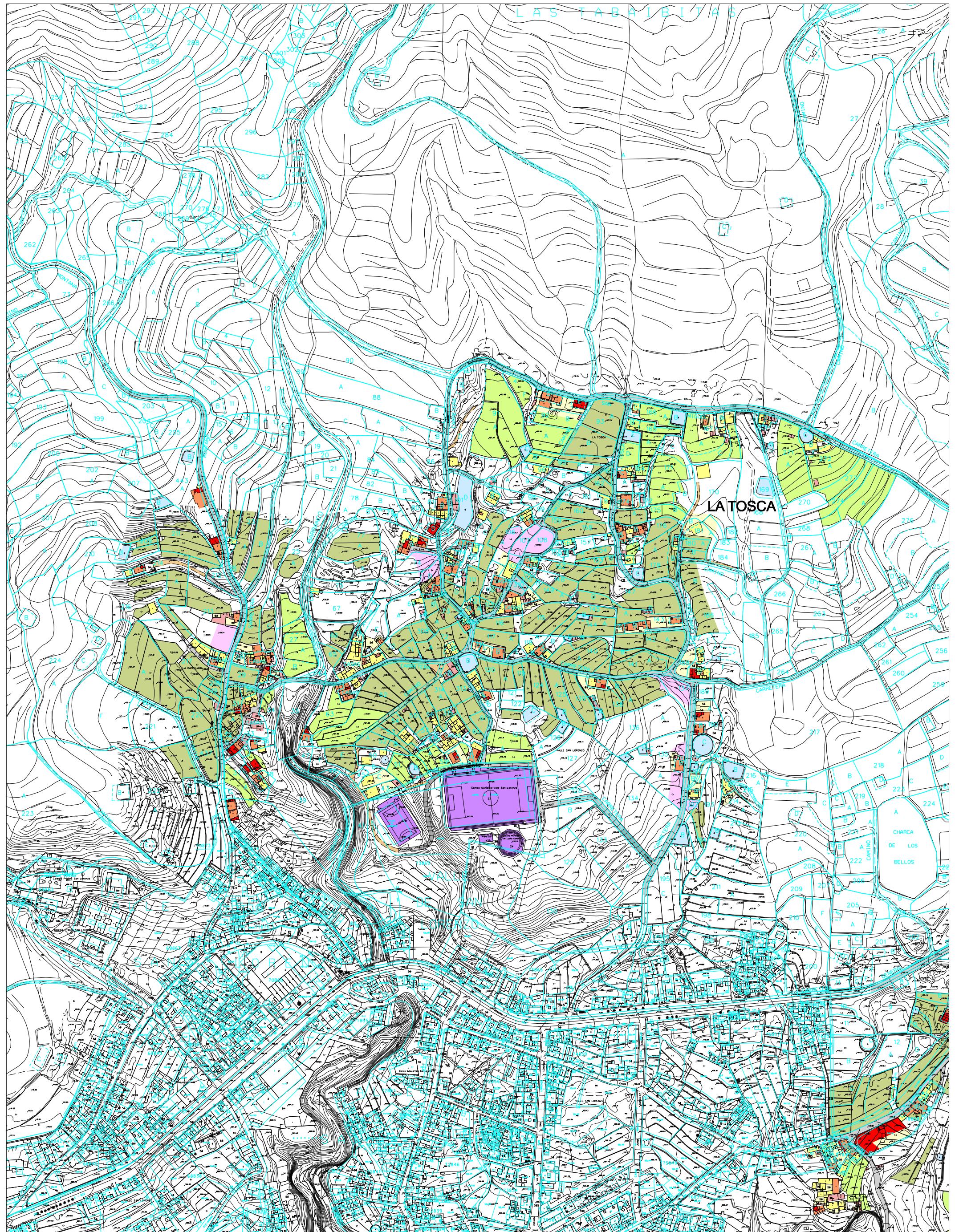
ESTADO ACTUAL

EA-5



E=1:4.000

DICIEMBRE 2010


**ÁMBITOS**

ASENTAMIENTO RURAL

LÍMITE DEL CATASTRO

**ESTADO ACTUAL**

RESIDENCIAL - 1P.

RESIDENCIAL - 2P.

RESIDENCIAL - &gt; 3P.

EQUIPAMIENTOS

MOVIMIENTO DE TIERRAS

PÚBLICO:

CARRETERAS Y CALLES ASFALTADAS

CALLES Y CAMINOS DE TIERRA

PARQUE

PISCINAS, ESTANQUES, DEPÓSITOS...

TERRENO CULTIVADO

CULTIVO ABANDONADO

RUINA, COBERTIZO...

PATIO PRIVADO

PLAZA

INFRAESTRUCTURA

TRAMOS CON MÁS DEL 15% DE PENDIENTE

PATIO PRIVADO

**LA TOSCA**

107 VIVIENDAS

 SUPERFICIE = 117.190,00 m<sup>2</sup>
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)**
**ARONA**

INFORMACIÓN

LA TOSCA



PLANO:

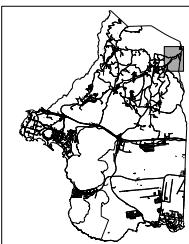
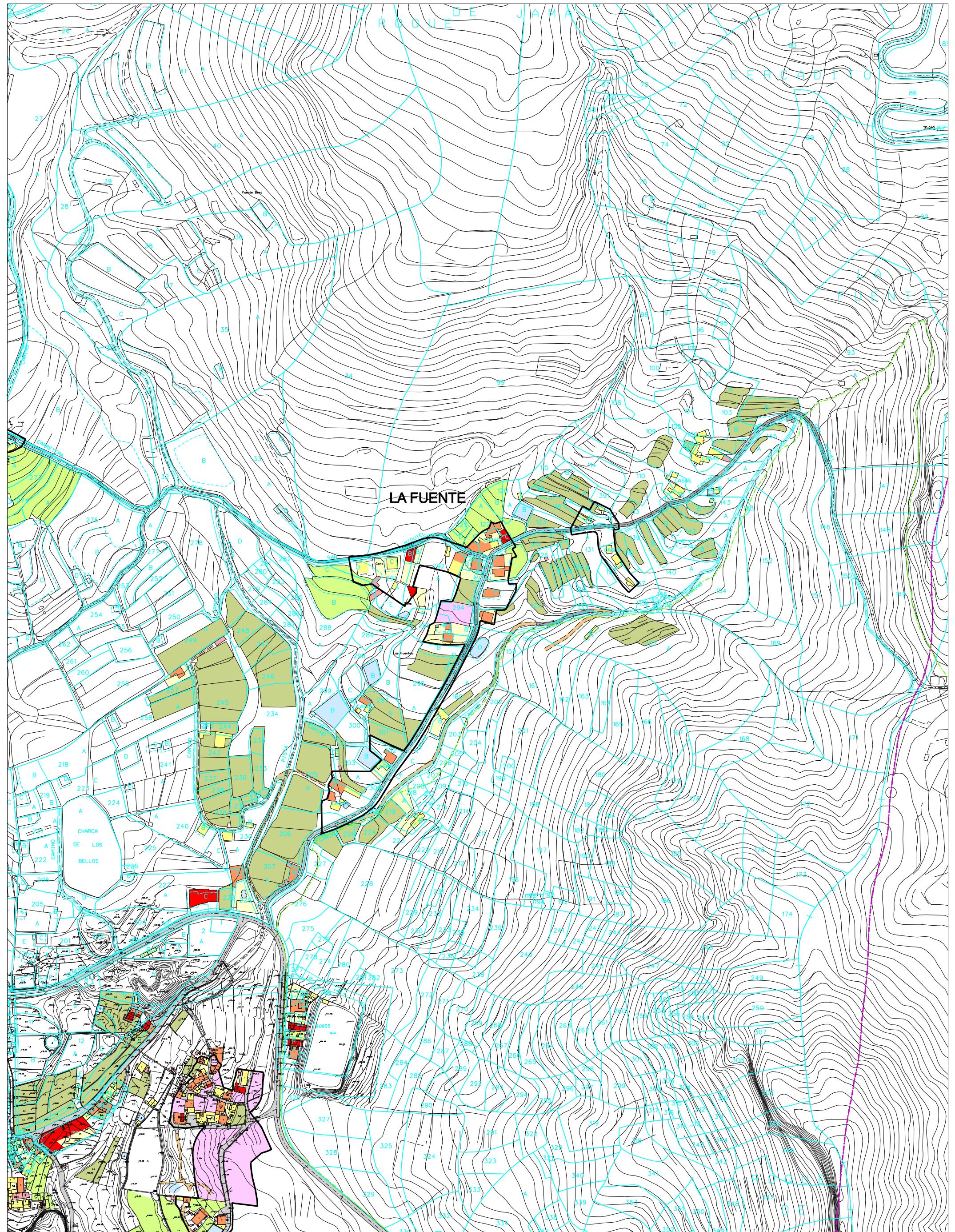
ESTADO ACTUAL

EA-6

E=1:4.000

DICIEMBRE

2010



ÁMBITOS	ESTADO ACTUAL
— ASENTAMIENTO RURAL	■ RESIDENCIAL - 1P.
— LÍMITE DEL CATASTRO	■ RESIDENCIAL - 2P.
	■ RESIDENCIAL - > 3P.
	■ EQUIPAMIENTOS
	■ MOVIMIENTO DE TIERRAS
PÚBLICO:	<span style="color: green;">■</span> PLAZA <span style="color: grey;">■</span> CARRETERAS Y CALLES ASFALTADAS <span style="color: orange;">■</span> CALLES Y CAMINOS DE TIERRA <span style="color: grey;">■</span> TRAMOS CON MÁS DEL 16% DE PENDIENTE
	<span style="color: lightgreen;">■</span> TERRENO CULTIVO <span style="color: lightgreen;">■</span> CULTIVO ABANDONADO <span style="color: lightblue;">■</span> PISCINAS, ESTANOS <span style="color: lightred;">■</span> RUINA, COBERTURA <span style="color: lightyellow;">■</span> PATIO PRIVADO

TÉRMINO MUNICIPAL ----- ESPACIO NATURAL

**LA FUENTE**  
**25 VIVIENDAS**  
**SUPERFICIE = 23.492,00 m<sup>2</sup>**

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)

## ARONA

## INFORMACIÓN



GesPlan  
Gesellschaft für Planung und Entwicklung mbH

**PLANO:  
EA-7**





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)



INFORMACIÓN

EL BAILADERO - LOS MORRITOS

ESTADO ACTUAL

EA-9

E-14.000  
DICIEMBRE  
2010

LOS MORRITOS  
34 VIVIENDAS  
SUPERFICIE = 32.086,00 m<sup>2</sup>

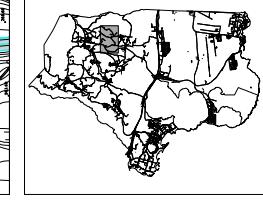
EL BAILADERO  
43 VIVIENDAS  
SUPERFICIE = 47.253,00 m<sup>2</sup>

ESTADO ACTUAL

ÁMBITOS	ASENTAMIENTO RURAL	ASENTAMIENTO RURAL
	UNIDAD DEL CATASTRO	UNIDAD DEL CATASTRO
	PLAZA	PLAZA
	CARRETERAS Y CALLES ASFALTADAS	CARRETERAS Y CALLES ASFALTADAS
	CALLES Y CAMINOS DE TIERRA	CALLES Y CAMINOS DE TIERRA
	TRAMOS CON MÁS DEL 15% DE PENDIENTE	TRAMOS CON MÁS DEL 15% DE PENDIENTE
	EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTOS
	MOVIMIENTO DE TIERRAS	MOVIMIENTO DE TIERRAS

ESTADO ACTUAL

ÁMBITOS	ASENTAMIENTO RURAL	ASENTAMIENTO RURAL
	UNIDAD DEL CATASTRO	UNIDAD DEL CATASTRO
	PLAZA	PLAZA
	CARRETERAS Y CALLES ASFALTADAS	CARRETERAS Y CALLES ASFALTADAS
	CALLES Y CAMINOS DE TIERRA	CALLES Y CAMINOS DE TIERRA
	TRAMOS CON MÁS DEL 15% DE PENDIENTE	TRAMOS CON MÁS DEL 15% DE PENDIENTE
	EQUIPAMIENTOS	EQUIPAMIENTOS
	MOVIMIENTO DE TIERRAS	MOVIMIENTO DE TIERRAS



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)



ARONA

INFORMACIÓN

LLANOS HIGARA

PLANO:  
EA-10

ESTADO ACTUAL

E-14.000  
DICIEMBRE  
2010

LLANOS DE HIGARA  
42 VIVIENDAS  
SUPERFICIE = 42.189,00 m<sup>2</sup>

ÁMBITOS

ESTADO ACTUAL

ASENTAMIENTO RURAL

RESIDENCIAL-IR

RESIDENCIAL-CP

RESIDENCIAL-2 CP

RESIDENCIAL-2 CP

PLAZA

CARRETERAS Y CALLES ASFALTADAS

CALLES Y CAMINOS DE TIERRA

PIERNAS, ESTANCIAS, HERDOS...

EQUIPAMIENTOS

MOVIMIENTO DE TIERRAS

TERMINO MUNICIPAL

ESTACIÓN NATURAL

PARCELA VACANTE

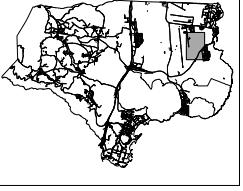
INFRAESTRUCTURA

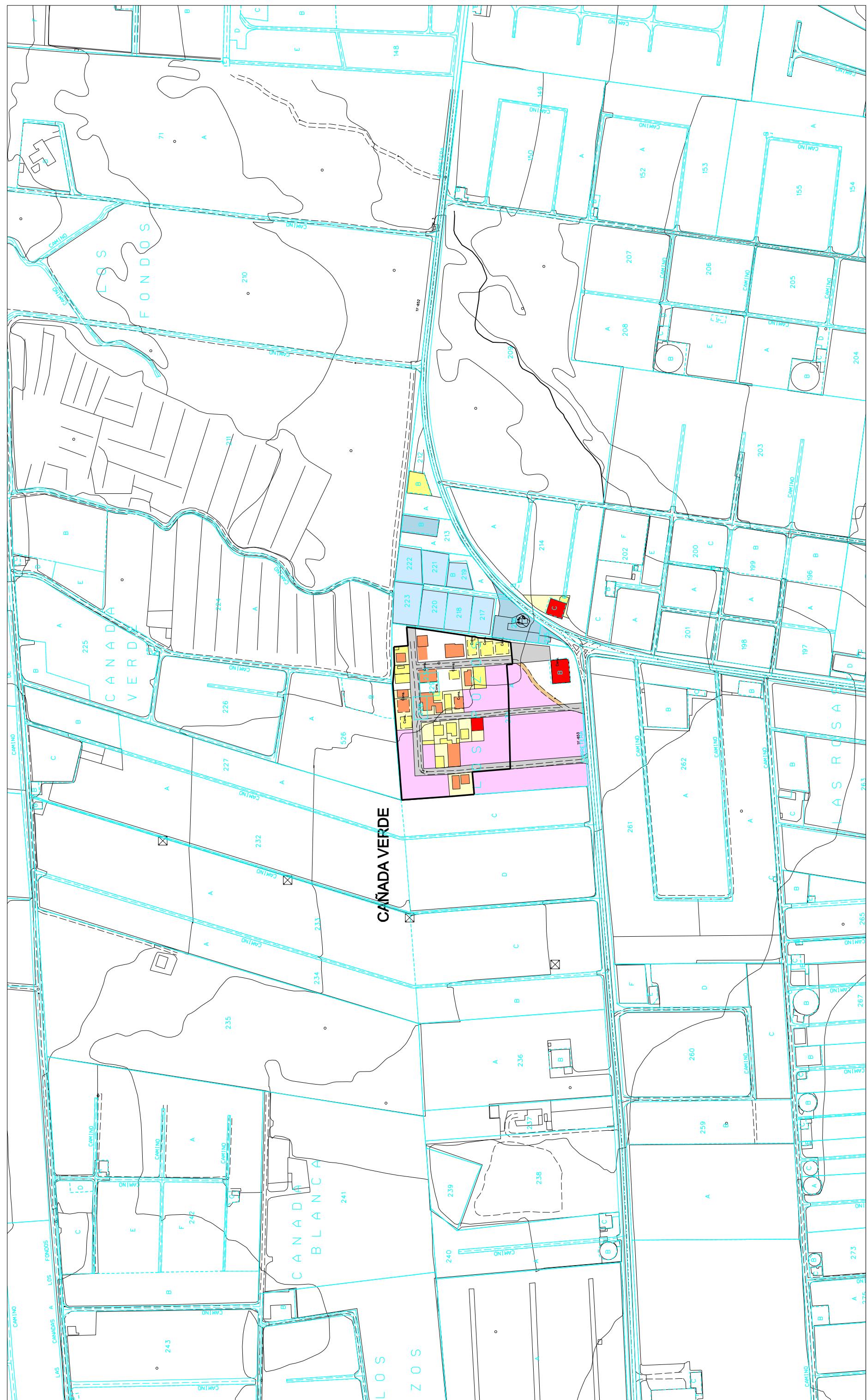
TERRENO CULTIVADO

CULTIVO AGRARIO-CP

PIERNA, COBERTIZO...

PATIO PRIVADO





## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.)



GOBIERNO  
DE ARONA

<b>ANEXO AL ESTADO DE MÉXICO</b>	<b>ESTADO ACTUAL</b>	<b>E=14.000</b>	<b>DICIEMBRE</b>
<b>PLANO:</b>  <b>EA-11</b>	<b>CANADA VERDE</b>		

CAÑADA VERDE  
10 VIVIENDAS  
SUPERFICIE = 22.722,00 m<sup>2</sup>

PISCINAS, ESTANQUES, DEPOSITOS...

VALLES Y CAMINOS DE TIERRA

C  
HAL - 23P.

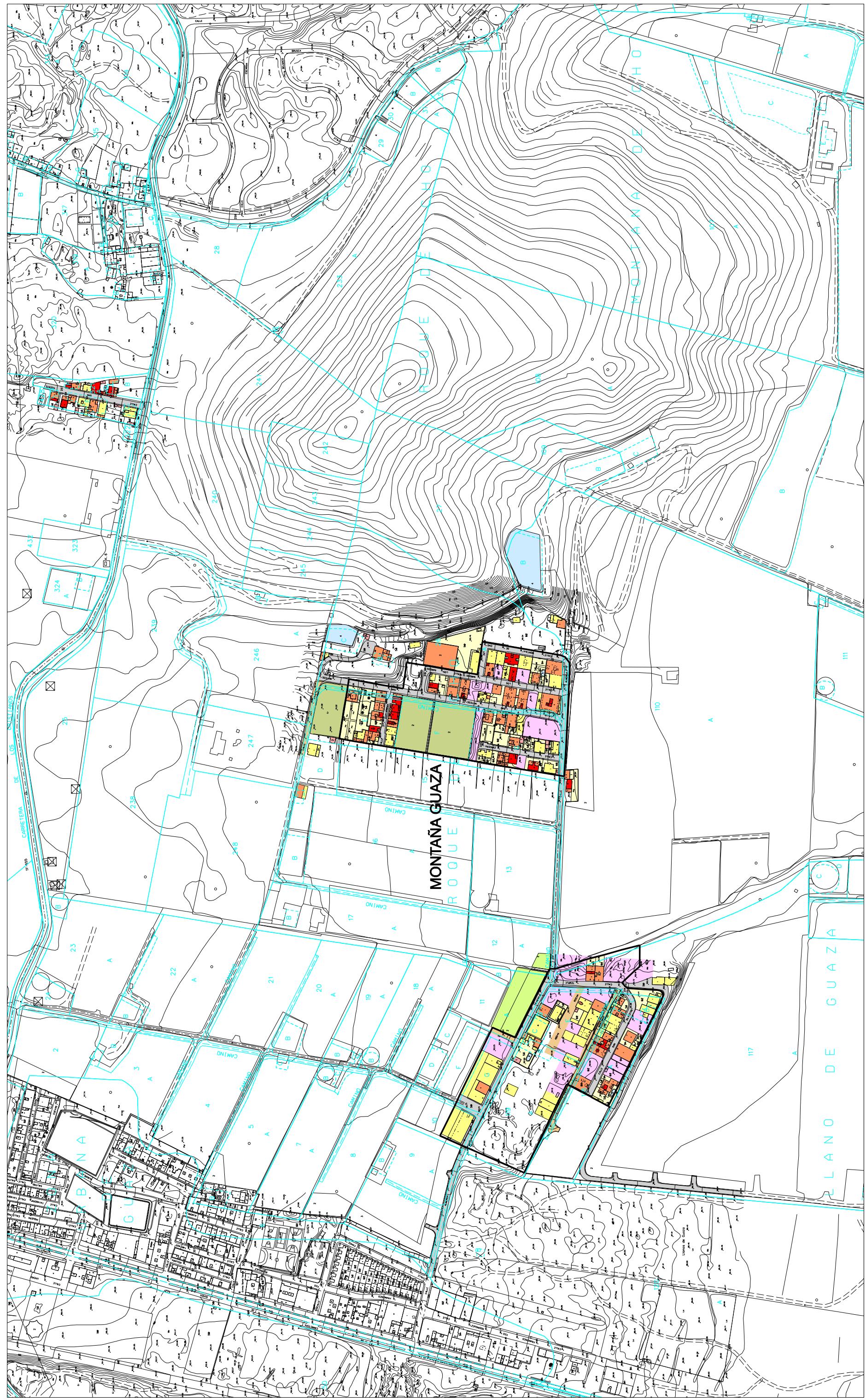
RESIDENCE

111

10

Este diagrama jerárquico ilustra la jerarquía de los Ámbitos de Desarrollo Sustentable. Se divide en tres secciones principales: ESTADO ACTUAL, TÉRMINO MUNICIPAL y ESPACIO NATURAL. Cada sección tiene un color distintivo: amarillo para ESTADO ACTUAL, azul para TÉRMINO MUNICIPAL y marrón para ESPACIO NATURAL. Dentro de ESTADO ACTUAL, se detallan los Ámbitos: ASENTAMIENTO RURAL (límite del catastro), RESIDENCIAL - 1P (residencial - 1p), RESIDENCIAL - 2P (residencial - 2p), EQUIPAMIENTOS y MOVIMIENTO DE TIERRAS. Dentro de TÉRMINO MUNICIPAL, se detallan los Ámbitos: ASENTAMIENTO RURAL (límite del catastro) y TÉRMINO MUNICIPAL (límite del catastro). Dentro de ESPACIO NATURAL, se detallan los Ámbitos: TÉRMINO MUNICIPAL (límite del catastro) y ESPACIO NATURAL (límite del catastro).

A black and white map of the Western Cape province in South Africa. The map highlights the Cape Town metropolitan area, which is densely populated and shows a complex network of roads and urban sprawl. The surrounding rural areas are less densely marked.



En el cuadro siguiente se establece en que áreas de regulación homogéneas establecidas por el Plan Insular, en la planimetría realizada a escala 1:25.000, se encuentran los asentamientos rurales:

AREAS DE REGULACIÓN HOMOGÉNEA	
La Locera	Protección Económica 2
Vento	Protección Económica 2, Protección Territorial, Barranco
Las Casas	Protección Económica 2, Barranco
Entorno Arona	Protección Económica 2
Túnez	Protección Económica 2, Barranco, Montañas
La Sabinita	Protección Económica 2, Barranco,
Llano de Vento	Protección Económica 2, Barranco
La Tosca	Protección Económica 2, Barranco
La Fuente	Laderas
La Galga	Protección Económica 1
Las Bernalas	Protección Económica 1
El Bailadero	Protección Económica 1
Los Morritos	Protección Económica 1
Montaña de Guaza	Protección Económica 1
Guaza 3	Protección Económica 1
Cañada Verde	Protección Económica 1
Llanos de Higara	Protección Económica 1

Una pequeña parte del ámbito de los asentamientos rurales de Vento, Las Casas, Túnez, La Sabinita, Llano de Vento, La Tosca y La Fuente, según el cuadro anterior, se sitúan en áreas de regulación homogéneas de Barrancos y Laderas delimitadas por el PIOT. Esto es debido a que el Plan General, dada su mayor concreción, al elaborarse los planos a escala 1:5.000, ha reajustado con mayor precisión los ámbitos a proteger y las ha incluido en suelo clasificado como protección territorial o protección económica 1 y 2, según lo permitido por el artículo 2.3.1.4 del Plan Insular.

En el plano de ordenación estructural, en el de clasificación y categorización del suelo y en los planos de ordenación pormenorizada de tipologías y usos pormenorizados se delimitan los ámbitos de los asentamientos rurales, las alineaciones de las parcelas edificables, las tipologías y alturas, usos permitidos por el planeamiento y trazado de la red viaria. En el artículo 5.2.6 de las normas urbanísticas generales se establece el régimen de los asentamientos rurales, determinándose tanto los usos característicos como los secundarios. En los artículos 5.1.5 y 5.1.6 de las normas urbanísticas generales se determinan las condiciones generales de los usos, la construcción, edificación e instalaciones en suelo rústico.

Las dos tipologías específicas para la edificación en los asentamientos rurales es la de transición / rural y de caminos rurales, donde se promueve el desarrollo de edificación aislada pero salvando la mayor parte de la edificación existente adosada, al mismo tiempo que se resuelve la transición entre la edificación adosada y la aislada con el fin de eliminar las medianeras existentes e imposibilitando nuevas medianeras de más de una planta de altura.

El crecimiento de los asentamientos rurales a borde de camino se produce para incluir los vacíos existentes entre edificaciones y en paralelo al viario, produciendo un mallado de su red viaria. Los tramos cuya pendiente supera el 15% se encuentran actualmente consolidados por la edificación, siendo un porcentaje mínimo los viales que superan este porcentaje, tal y como se comprueba en los planos de ordenación pormenorizada de los asentamientos rurales.

La admisibilidad del uso residencial cumple con las directrices establecidas en el PIOT. La compatibilidad de los usos agrícolas y ganaderos están regulados en la normativa pormenorizada y general de uso de transición rural.

A continuación se relacionan los artículos incluidos en el Título IV, Capítulo 7 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada en donde se regulan los parámetros de la edificación en los asentamientos rurales:

- Artículo 4.7.2: parcela mínima, donde se fija la superficie mínima de parcela, el frente mínimo y el círculo mínimo.
- Artículo 4.7.6: la superficie edificable máxima es de 200 m<sup>2</sup> construidos por parcela y el artículo 4.7.8 sobre las construcciones auxiliares.
- Se establece en los planos de ordenación pormenorizada la alineación de cada una de las vías y en algunas expresamente el retranqueo, y donde no se establece será de aplicación el artículo 4.7.4 sobre retranqueos.
- Artículo 4.7.4: establece los retranqueos de la edificación.
- El número máximo de construcciones por longitud de caminos no es un parámetro de ordenación, ya que se establecen en los planos de ordenación que permite una mayor concreción en su aplicación que el parámetro propuesto que puede dar lugar a absurdos en su aplicación.
- La altura máxima se establece en 7,40 metros y dos plantas. (artículo 4.7.7). La medición se realiza desde la cara superior del forjado, para la medición de la altura se estará a lo dispuesto en el artículo 4.6.8 en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.7.1 que señala que en la tipología de Transición/Rural o de Caminos Rurales, para todos los aspectos no regulados en los artículos del capítulo séptimo, serán de aplicación las condiciones particulares que regulan la Ciudad Jardín Aislada, salvo en el caso de parcelas situadas entre medianeras a las que se aplicarán las condiciones particulares de las edificaciones Alineadas a Vial en aquello no regulado en este capítulo. En cuanto a la adaptación topográfica, los artículos 4.2.19 y 4.6.7.
- Condiciones de tratamiento de las áreas no edificadas de cada finca (art. 4.7.8). Remitiéndose el tratamiento a los establecido en las normas generales en su artículo 5.1.6 que serán completadas por las Ordenanzas Municipales.

De los cuadros de características de la ordenación de los asentamientos rurales incorporados al fichero de ámbitos urbanísticos se establece para cada asentamiento el número de viviendas. Se adjunta un cuadro resumen en el que se establece la superficie de suelo de cada asentamiento, el número de viviendas y la densidad de viviendas por hectárea. En todos ellos la densidad de viviendas por hectárea no es superior a 30 viviendas /hectárea.

	Superficie m <sup>2</sup> s	Nº viviendas	Densidad viviendas /Ha
La Locera	60.843	43	7,06
Vento	34.339	100	29,12
Las Casas	40.269	81	20,11
Entorno de Arona	19.341	19	9,82
Túnez	55.909	117	20,92
La Sabinita	138.583	201	14,50
Llano de Vento	69.719	99	14,19
La Tosca	116.550	260	22,30
La Fuente	23.492	40	17,02
La Galga	62.603	140	22,36
Las Bernalas	55.368	76	13,72
El Bailadero	46.543	56	12,03
Los Morritos	32.086	46	14,33
Montaña Guaza	27.431	53	19,32
Guaza 3	31.506	48	15,23
Cañada Verde	22.722	23	10,12
Llanos de Higara	42.189	45	10,66

En los asentamientos rurales, la unidad apta para la edificación deberá cumplir con las condición de que tengan acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público todas las vías que lo circundan, han de contar con suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista, evacuación de aguas residuales mediante conexión con las redes generales (artículo 4.2.1.5.). Para adquirir el derecho al aprovechamiento edificatorio y la licencia para su materialización deberán cumplirse con las obligaciones de cesión de viario y

dotaciones públicas y ejecutar o sufragar las obras de urbanización, según el régimen aplicable a los asentamientos rurales.

Además, el criterio general de este Plan General ha sido conservar las rasantes actuales de los caminos con el fin de no producir una variación en las condiciones morfológicas de los asentamientos rurales.

f) Suelo Rústico de Protección Territorial

Esta última categoría de suelo rústico de protección territorial incluye el suelo para la preservación del modelo territorial, sus peculiaridades esenciales y específicas y el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguardia del ecosistema insular y su capacidad de sustentación de desarrollo. Supone el **14,94 %** de la superficie total del municipio.

El Plan General clasifica como suelo rústico de protección territorial los terrenos del Área de Gestión Integrada de Rasca no incluidos en otra clase de suelo, el ámbito situado al Norte de Rincón de Los Cristianos, el suelo al Oeste del núcleo de Guaza, el situado entre Rasca y Las Galletas, los terrenos en el entorno de la autopista TF1 entre Guaza y el municipio de San Miguel y los situados al Este y Oeste de El Mojón, los situados en el entorno de la autopista TF-1 hasta la carretera de acceso a Arona, los terrenos situados entre el **sector de suelo urbanizable no ordenado La Rosa- Coromoto** y el suelo urbano no consolidado Costa del Silencio Industrial, los situados Norte y Este de Chayofa, así como el situado al Oeste del **sector residencial La Rosa- Anxara**.

## 5.2 LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO

En los planos de Ordenación O-1.1 y O-1.2 sobre clasificación y categorización de suelo se contiene, en consecuencia con lo anterior, la clasificación del suelo, atendiendo a las citadas clases establecidas legalmente y a las categorías o especificaciones que de cada una de ellas establece el texto legal.

Como se explicará en el epígrafe sobre el modelo de la estructura general, existen una serie de imperativos que suponen ya la decisión predeterminada de la clasificación del suelo, como en el caso de los espacios naturales protegidos legalmente. Por lo tanto, como ya se indicó, la confección del Plano de Ordenación sobre clasificación y categorización del suelo se ha realizado, en primer lugar, atendiendo a estas premisas legales y en segundo lugar, la toma de decisiones para la clasificación del suelo se ha adoptado tras contrastar analíticamente los planos de información de contenido ambiental y su estudio comparativo. En concreto, en tal metodología se contrastan los planos de capacidad agrológica del suelo, de calidad para la conservación, el plano clinométrico y la información sobre el estado actual y los usos existentes en cada lugar del territorio.

Los ámbitos de suelo urbano y de suelo urbanizable se comentan en esta Memoria que describe el modelo de la estructura general; y, además, su ordenación pormenorizada será descrita más adelante en el apartado respectivo de esta Memoria, como ocurre también con los Asentamientos Rurales.

Este Plan General delimita también ámbitos urbanísticos dentro del suelo urbano y del urbanizable, a los efectos de definir y recoger de forma comprensible y sistemática las determinaciones de planeamiento aplicables a terrenos con régimen específico o diferenciable, o con regulación homogénea, bien las relativas a la ordenación pormenorizada o las establecidas para su posterior concreción a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los ámbitos urbanísticos que responden a la clasificación y categorización del suelo se delimitan y representan en el correspondiente Planos de Ordenación Estructural sobre Clasificación y Categorización del Suelo (O-1.1 y O-1.2); y la división del suelo en ámbitos urbanísticos para la ejecución y gestión del planeamiento, es decir, la delimitación de áreas de suelo urbano, de ámbitos de ordenación remitida o de ordenación específica, de unidades de actuación; y de sectores de suelo urbanizable, se representa gráficamente en los respectivos Planos de Ordenación Pormenorizada. La regulación específica de cada ámbito urbanístico se determina en las fichas correspondientes y, en su caso, en los cuadros de características de la ordenación pormenorizada,

incluyéndose unas y otros en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo. Además, deben atenderse los preceptos de las Normas Urbanísticas Generales o de las de Ordenación Pormenorizada aplicables en cada caso.

En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo se contienen las fichas de cada una de las áreas de suelo urbano consideradas, adjuntándose también en su caso las fichas correspondientes a las unidades de actuación y a los ámbitos de suelo urbano no consolidado sujeto a planeamiento parcial de desarrollo. En las áreas que total o parcialmente se consideran ámbitos de ordenación específica, también se incorporan las fichas correspondientes. Respecto al suelo urbanizable, el fichero contiene las fichas de cada uno de los sectores delimitados, tanto de los ordenados como de los no ordenados.

El Fichero incorpora asimismo los cuadros resumen de las características de la ordenación pormenorizada, distinguiendo entre el suelo urbano consolidado, el incluido en unidades de actuación, las áreas de rehabilitación urbana y el correspondiente a los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo. También se contienen los cuadros relativos a los sectores de suelo urbanizable ordenados y no ordenados, los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, y los datos referentes al suelo rústico de Asentamientos Rurales.

Al incorporarse al Fichero dichos cuadros de características, representativos del resultado de la clasificación del suelo realizada y de su ordenación, y al describirse en el epígrafe correspondiente la ordenación estructural de los usos del suelo, se considera innecesario hacer en este apartado una descripción exhaustiva de las distintas áreas, sectores y ámbitos considerados por este Plan General.

A continuación se adjunta el cuadro resumen que refleja de forma esquemática el resultado de la clasificación del suelo determinada en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente, y el cuadro resumen de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, urbanizable sectorizado y asentamientos rurales.

Del siguiente cuadro resumen, debe destacarse el porcentaje de suelo de los espacios naturales (13,07%) y la superficie de suelo rústico considerado de protección ambiental en algunas de sus categorías específicas (15,18%). Esto supone que el 28,25 % del término municipal se encuentra protegido por sus valores ambientales, destinándose para la actividad agrícola (intensiva o tradicional) un 30,65 %.

Además, se clasifica suelo rústico de infraestructuras y equipamientos (0,85 %), sistema viario (2,51 %) y de protección territorial (14,94%).

Y el suelo rústico asentamientos rurales el 1,08%.

El suelo existente o comprometido para su transformación urbanística representa el 14,32% en suelo urbano, en el que se incluye el suelo urbano consolidado, no consolidado y las áreas de rehabilitación urbana en las que se incluye el suelo afectado por espacio natural; el 7,41 % en suelo urbanizable, que incluye tanto el sectorizado ordenado y no ordenado como el no sectorizado.

Se incluye a continuación el cuadro comparativo del resultado global de la clasificación de suelo establecida por esta Revisión en relación a la contenida en el Plan General que se revisa.

#### CUADRO COMPARATIVO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO ENTRE EL PLAN GENERAL VIGENTE (1987) Y ESTE PLAN GENERAL

CLASE DE SUELO	PLAN GENERAL	DIFERENCIA	PLAN GENERAL (1987)
URBANO	14,32 %	(- 0,98%)	15,3%
URBANIZABLE SECTORIZADO	4,06%	(- 2,74%)	6,8%*
URBANIZABLE NO SECTOR.	3,35 %		
SUELO RÚSTICO	78,27%	(+ 0,37%)	77,9%

\* Suelo urbanizable programado y no programado.

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO	SUPERFICIE	%
AREA DE REHABILITACION URBANA TURISTICA (incluido 314.299m <sup>2</sup> s de S.U. AFECTADO POR ESPACIO NATURAL)	5.216.467	6,38
SUELO URBANO CONSOLIDADO	4.688.789	5,74
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	1.791.343	2,19
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>11.696.598</b>	<b>14,32</b>
SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE	%
SECTORES ORDENADOS	1.097.068	1,34
SECTORES NO ORDENADOS	2.218.774	2,72
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>3.315.842</b>	<b>4,06</b>
SUELO URBANIZABLE DIFERIDO RESIDENCIAL	2.737.311	3,35
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>	<b>2.737.311</b>	<b>3,35</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>6.053.153</b>	<b>7,41</b>
SUELO RÚSTICO	SUPERFICIE	%
PROTECCIÓN AMBIENTAL	ESPACIOS NATURALES ORDENADOS	9.987.140
	ESPACIOS NATURALES NO ORDENADOS	690.683
	NATURAL	5.898.970
	PAISAJÍSTICA	4.349.150
	CULTURAL	1.948.840
	COSTERA	202.054
	AGRÍCOLA INTENSIVO	15.693.974
PROTECCIÓN ECONÓMICA	AGRÍCOLA TRADICIONAL 1	7.643.230
	AGRÍCOLA TRADICIONAL 2	1.701.310
	SISTEMA VIARIO	2.053.144
	INFRAESTRUCTURAS /EQUIPAMIENTOS	697.810
ASENTAMIENTOS RURALES	879.494	1,08
PROTECCIÓN TERRITORIAL (incluido 457.900m <sup>2</sup> s de PROTECCIÓN AMBIENTAL COSTERA COMPATIBLE)	12.204.700	14,94
<b>TOTAL SUELO RÚSTICO</b>	<b>63.950.499</b>	<b>78,27</b>
<b>TOTAL</b>	<b>81.700.250</b>	<b>100</b>

ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

ÁMBITOS SUSPENDIDOS SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

## CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE		RESIDENCIAL		TURÍSTICO			DOTACIONES			
	SUELDO	CONSTRUIDA	Viviendas	Hab.	Plazas	E.LIBRES	DOCENTE	OTRAS	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s
SUELLO URBANO	11.696.598	4.195.453	38.947	130.384	39.960	1.903.917	206.881	361.384			
SUELLO URBANIZABLE SECTORIZADO	3.315.842	1.552.584	11.341	37.766	1.998	456.735	25.956	248.453			
ASENTAMIENTOS RURALES	879.494	355.802	1.445	4.812		49.470		21.564			
<b>TOTAL</b>	<b>15.891.934</b>	<b>6.103.838</b>	<b>51.733</b>	<b>172.962</b>	<b>41.958</b>	<b>2.410.122</b>	<b>232.836</b>	<b>631.400</b>			

ÁMBITOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

ÁMBITOS SUSPENDIDOS SEGÚN ACUERDO C.O.T.M.A.C. 20 del 12 de 2006.

## 6.- EL MODELO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 6.1. CONSIDERACIONES GENERALES Y METODOLOGÍA

La definición del Modelo de Ordenación Estructural del municipio de Arona parte lógicamente de la información urbanística y ambiental y del pertinente diagnóstico, así como de las conclusiones que se han extraído de tal documentación; todo ello puesto en relación con los principios y objetivos generales que se han expuesto en los anteriores epígrafes de esta Memoria.

El diagnóstico realizado y las conclusiones extraídas de los diferentes apartados de los tomos que componen la Memoria de Información y sus anexos y de los Planos de Información urbanística y ambiental correspondientes, permiten establecer como primer ejercicio de análisis las premisas, los condicionantes y las determinaciones vinculantes, a los que imperativamente debe atenderse para la formulación del modelo de organización y ordenación estructural del territorio municipal.

Una vez determinado lo anterior y sus consiguientes efectos y limitaciones, se procedió al estudio de las diferentes alternativas de ordenación estructural que podrían resultar viables, en relación a los principales elementos o aspectos que configuran la misma.

La valoración de las diferentes opciones estudiadas, sobre todo en lo que respecta a su adecuación a los principios y objetivos generales preestablecidos, al diagnóstico ambiental y a la mayor o menor incidencia de cada una para favorecer la consecución de los mismos, supuso ya -junto a la plasmación de las determinaciones vinculantes- una primera aproximación del modelo a definir.

Posteriormente, los períodos de información pública del Documento de Avance y de aprobación inicial, supuso el poder contar con propuestas y sugerencias de los particulares, aunque la gran mayoría de ellas se refieren a aspectos puntuales e individuales de escasa entidad en relación a los componentes de la estructura general de la ordenación que ahora se analizan, pero que ayudaron a detectar las posibles inexactitudes que pudiera contener la información elaborada.

Los escritos de sugerencias y alegaciones que contenían propuestas con incidencia en el modelo de la estructura general, fueron estudiadas y analizadas aplicando los principios y objetivos que vienen a definir las bases del modelo pretendido. En consecuencia, se aumentó la superficie de suelo agrícola tradicional y de suelo urbanizable residencial, aplicando los criterios pre establecidos para atender las solicitudes de tal contenido.

Sin embargo, dado el número de propuestas de clasificación de suelo urbano y urbanizable, y la necesaria ponderación de los nuevos desarrollos urbanísticos, se ha considerado inevitable desestimar aquéllas en las que los terrenos no reunían las óptimas condiciones topográficas, de situación y accesibilidad, y de necesaria relación con los núcleos existentes o con los sistemas generales de infraestructura viaria o no reunían los criterios legales para tal clasificación. Por otro lado, en algunos casos ha sido imposible una análisis profundo de la propuesta presentada al no adjuntarse al escrito un mínimo contenido sobre las condiciones del desarrollo urbanístico que se pretendía.

Además, se ha optado por priorizar la clasificación de suelo en aquéllos sectores que ya contaban con expectativas, al estar clasificados como suelo urbanizable no programado en el planeamiento vigente que se revisa, salvo que resulten inadecuados -por su dimensionamiento, posición o condiciones del terreno-, desde la definición del modelo de desarrollo que se plantea en este Plan General.

De todo este proceso surgieron las líneas definitorias de la propuesta de ordenación estructural, que fueron sometidas a la consideración de los responsables municipales, con quienes se contrastó la plasmación concreta del modelo elegido. Además, como ya se indicó en el epígrafe de los antecedentes el grupo de gobierno del Ayuntamiento de Arona mediante el documento de *propuesta de modificaciones al documento para la aprobación inicial de la revisión del Plan General de Arona* reconsideró algunas de las propuestas establecidas en el documento anterior.

## 6.2. SÍNTESIS DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

De forma esquemática se relacionan a continuación los principales enunciados de las diferentes alternativas estudiadas respecto a elementos del modelo de estructura general, expresando brevemente la síntesis de la valoración realizada respecto a cada una de ellas.

### A.- SOBRE EL SISTEMA GENERAL VIARIO

En el proceso de elaboración del documento del Plan General se han estudiado diferentes alternativas de nuevos elementos a incorporar al Sistema General viario, teniendo en cuenta además las opciones planteadas respecto al viario de nueva creación planteado en instrumentos de mayor rango jerárquico (Plan Insular y Plan de Infraestructuras de Canarias).

Entre dichas alternativas estudiadas dentro de las competencias propias de las determinaciones del planeamiento general, pueden señalarse las siguientes:

- Eliminar el Sistema General viario que conecta de forma directa la Autopista del Sur con la vía de circunvalación de la ciudad residencial de Cabo Blanco-Buzanada, desde el enlace de Cho, al no destinarse la parcela antes prevista para el Hospital Comarcal del Sur.

- Duplicar la conexión viaria entre el sector residencial Las Galletas y el núcleo residencial de El Fraile, con el fin de no sobrecargar en el futuro la vía actualmente prevista.  
Sin embargo, no se consideró oportuno la creación de otra vía paralela a la anterior.
- Alternativas estudiadas para el acceso a Guaza y variante del tramo que discurre por el suelo urbano del núcleo.

Se estudiaron las diferentes alternativas recogidas en los estudios técnicos realizados por las Administraciones competentes, dada la complejidad existente para alcanzar la mejor solución posible de este nudo de conexión viaria.

El Plan General opta por recoger la alternativa que, en principio, ofrece una mejor solución, aunque sin condicionar cualquiera de las otras decisiones posibles.

- Alternativas estudiadas para el nuevo acceso al Puerto de Los Cristianos.  
Se analizaron las diferentes alternativas de acceso al Puerto de Los Cristianos contenidas en el estudio previo encargado por la Autoridad Portuaria. Entre ellas se encuentra la ejecución de un túnel en el subsuelo de la Montaña Chayofita, que partiría de la Plaza García Cabrera hasta enlazar con la rotonda de enlace con la avenida de acceso a Las Américas. La falta de los estudios geotécnicos sobre viabilidad y costo de esta última opción ha impedido contar con los datos suficientes para valorar correcta y objetivamente la misma, por lo que se ha desecharido en principio su incorporación a este documento de Plan General.
- Acceso al Centro Sanitario de El Mojón (Hospital del Sur).  
Se recoge la última propuesta realizada de acceso viario.

## B.- SOBRE LOS DESARROLLOS RESIDENCIALES Y TURÍSTICOS

Las alternativas estudiadas y no consideradas finalmente en el modelo propuesto, sobre los desarrollos residenciales y turísticos, provienen fundamentalmente de la opción de admitir un planeamiento maximalista de la clasificación de suelo urbanizable, resultando de tal estudio la consideración de que determinadas zonas presentaban una escasa aptitud para ello y no darían resultado acorde con los objetivos generales propuestos.

De cualquier manera, se debe indicar como alternativas estudiadas y no incorporadas al Plan General, aquellas sugerencias de clasificación de suelo urbanizable presentadas durante el periodo de información pública del Avance y de la aprobación inicial, así como los documentos para aprobación inicial no tramitados.

## 6.3. PREMISAS Y CONDICIONANTES PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO

El artículo 32.2. A) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTCENC) define lo que constituye el contenido propio de la ordenación estructural del Plan General como *“el conjunto de determinaciones que define el modelo de ocupación y utilización del territorio en la totalidad del término municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro”*. Tras realizar esta definición, el mismo precepto legal enumera las determinaciones de los Planes Generales que deben estar comprendidas en su ordenación estructural.

Las primeras de tales determinaciones se refieren al modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano y a la clasificación del suelo, mencionando después las relativas a la calificación del suelo en alguna de las respectivas categorías según su clase; así como otras determinaciones que se irán comentando oportunamente al describir el modelo de estructura general que

se propone, y entre las que se encuentran los elementos fundamentales de los distintos sistemas generales que conforman los elementos fundamentales de dicha estructura general.

A continuación se realiza una síntesis esquemática de las principales consideraciones derivadas del proceso de análisis llevado a cabo, en relación a las premisas, condiciones y aspectos vinculantes para la elección del modelo de ordenación estructural.

Así, pueden señalarse de forma esquemática los siguientes aspectos o consideraciones de mayor relevancia:

- A) Determinaciones derivadas directamente de la legislación aplicable.
  - Definición de los espacios naturales protegidos declarados y delimitados por el Texto Refundido (TRLOTCENC), con aplicación de la correspondiente categoría de protección ambiental dentro del suelo rústico. Así, este Plan General debe atender imperativamente a la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta del citado Texto Refundido, que determina la clasificación y calificación urbanística de los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos, hasta la entrada en vigor de los instrumentos correspondientes para su ordenación. Por tanto, como primer paso, se determinan los límites de dichos Espacios Naturales Protegidos, en referencia a la cartografía del Texto Refundido plasmada en soporte digital. Con ello, aparecen los primeros ámbitos considerados necesariamente como suelo de protección ambiental.
  - Definición del Sistema General viario de la red de carreteras de carácter regional o insular, en aplicación de la Ley de Carreteras de Canarias y de su Reglamento, y de acuerdo a las prescripciones y limitaciones recogidas en la citada legislación.

Por remisión legal, respecto a tales elementos del Sistema General Viario, también se debe tener en cuenta lo que se determine en los instrumentos de ordenación territorial o en los proyectos específicos aprobados por las Administraciones competentes, tanto sobre las vías existentes como sobre aquellas actuaciones previstas. Lo anterior implica las correspondientes clasificaciones de suelo rústico de protección de infraestructura, en aplicación de lo dispuesto en el citado Texto Refundido.

- Determinación del Sistema General de Infraestructuras, dotaciones públicas y equipamientos privados con aquellos elementos de relevancia territorial, tanto existentes como previstos en los planes, programas y proyectos de las respectivas Administraciones Públicas competentes en cada caso, con el mismo efecto ya mencionado en el supuesto anterior de clasificación como suelo rústico de protección de infraestructuras o la categoría correspondiente en el caso de Dotaciones y equipamientos.
- Consideración de los edificios, elementos o lugares del Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico, Cultural o Etnográfico, que deben protegerse para su conservación, según lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, tanto los declarados Bienes de Interés Cultural como aquellos cuya protección legal se deriva por encontrarse inventariados o catalogados en los correspondientes documentos mencionados en la citada ley. Lo anterior produce, según el caso, la correspondiente calificación protectora. Los inmuebles incluidos en el Catálogo Arquitectónico Municipal, el patrimonio arqueológico y etnográfico de la Carta Municipal y los Bienes de Interés Cultural se recogen en los planos de ordenación estructural y pormenorizada
- Determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación estatal de costas, de acuerdo a sus preceptos declarativos o limitativos, y a los deslindes vigentes o aplicables, estableciendo las clasificaciones y calificaciones que resulten según el supuesto legal de que se trate.

- Determinaciones derivadas de la aplicación de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
  - Consideración de los bienes de dominio público, en cuanto a su protección, limitaciones de uso y calificación urbanística que se derive de la legislación específica aplicable en cada caso y de lo expresado al respecto en el Texto Refundido (TRLOTCENC).
- B) Determinaciones resultantes de la realidad física y la aplicación respecto a ella de los conceptos legales de suelo urbano y de asentamiento rural o agrícola.

Las prescripciones del Texto Refundido (TRLOTCENC) en cuanto a la clasificación del suelo urbano, consolidado y no consolidado, y del suelo rústico de asentamiento rural, implican la obligación del planeamiento general de clasificar los terrenos en tales supuestos atendiendo imperativamente a la realidad física existente, en concordancia con lo dispuesto en el texto legal sobre las características y condiciones definidas en el mismo para cada supuesto.

- C) Determinaciones provenientes de la actual situación jurídico urbanística de los terrenos, y el régimen transitorio del Texto Refundido (TRLOTCENC).

Además de lo expresado anteriormente en relación al suelo urbano, también la realidad jurídico urbanística viene a producir la inclusión en el planeamiento general de una determinada clasificación y calificación urbanística de los terrenos; bien de forma obligatoria o por resultar conveniente para no generar derechos indemnizatorios que no sean justificables racionalmente, al haberse concretado el contenido del derecho de propiedad o patrimonializado derechos urbanísticos.

En tal sentido, los sectores de suelo urbanizable, con plan parcial aprobado y que estén en ejecución o con los plazos vigentes, según lo dispuesto en cada caso, suponen en principio un condicionante para la definición del suelo urbanizable por el planeamiento general, según se desprende de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido (TRLOTCENC).

Similares efectos o condicionantes prácticos se dan en el supuesto de los instrumentos de desarrollo en tramitación cuya aprobación inicial se haya producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, según se deriva del contenido de la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido (TRLOTCENC), sin perjuicio de la adaptación de las condiciones y parámetros urbanísticos que en su caso resulte.

Lo mismo ocurre respecto a los terrenos de suelo urbano que el planeamiento que se revisa incluyó en unidades de actuación, cuando el desarrollo de tales ámbitos esté en ejecución o no se haya iniciado por causas ajenas a los propietarios del suelo, según las conclusiones resultantes del análisis que se realiza al respecto y de conformidad con lo dispuesto en la ya citada Disposición Transitoria Primera del Texto Refundido (TRLOTCENC). También se deben incluir en este supuesto aquellas licencias urbanísticas y autorizaciones administrativas que se encuentren vigentes, según lo establecido en la regulación de los diferentes supuestos contenida en la Disposición Transitoria Séptima del Texto Refundido (TRLOTCENC).

- D) Determinaciones tendentes al cumplimiento de los principios, directrices y criterios contenidos en la legislación turística de Canarias y en otras legislaciones sectoriales de aplicación; así como a lo derivado de la adaptación del planeamiento al Texto Refundido (TRLOTCENC).
- E) Determinaciones derivadas de lo establecido en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife y en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

- F) Determinaciones derivadas de las recomendaciones o condicionantes que resultan de la información y diagnóstico ambiental realizado en su momento; siempre en consonancia con los objetivos generales planteados y las consecuencias o decisiones provenientes de los aspectos aludidos en las letras anteriores.
- G) Determinaciones que se derivan de los acuerdos plenarios adoptados por la Corporación Municipal al pronunciarse favorablemente sobre la aprobación de expedientes de Modificación Puntual del Plan General que se revisa.

#### 6.4. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

La primera de las determinaciones de ordenación estructural señalada en la legislación canaria es la referida al modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbano, mencionando después las relativas a la clasificación y calificación del suelo.

En los planos de ordenación que reflejan la Estructura General se determina el uso característico o global al que se destinan los terrenos de los diferentes ámbitos, áreas o sectores, con independencia de la clase de suelo concreta –aunque exista una cierta y conveniente relación-, así como los suelos de protección ambiental y los Sistemas Territoriales y Municipales.

Según su relevancia en el territorio, los Sistemas de Espacios Libres Públicos, Dotaciones Públicas y Equipamientos de alcance estructural se dividen en los siguientes niveles o categorías:

- Sistemas Territoriales, cuando su incidencia en la ordenación del territorio es de carácter comarcal o insular.
- Sistemas Municipales y Locales, cuando su incidencia se circscribe al término municipal o a una zona del mismo respectivamente.

Los Sistemas Territoriales y Municipales definidos por este Plan General forman parte del modelo de ordenación estructural, por lo que en los Planos de Ordenación de Estructura General (O-2.1 y O-2.2) se recogen los elementos que conforman tales sistemas. Además, en estos planos se plasman los usos dotacionales, de equipamientos, de espacios libres públicos y de infraestructuras que se consideran sistemas de carácter estructural para la organización y el funcionamiento urbano actual y futuro.

## 6.5. EL DESARROLLO DEL USO RESIDENCIAL

### 6.5.1 SÍNTESIS DE LOS CRITERIOS GENERALES

En este epígrafe se hará referencia a los objetivos generales relacionados con el desarrollo residencial en el municipio y al modelo de organización territorial de dicho uso.

Sin embargo, además de comentar brevemente el resultado global de la ordenación propuesta, resulta conveniente incorporar en este epígrafe una serie de directrices y criterios generales para el desarrollo del uso residencial, en relación a las principales actuaciones previstas por el Plan General tanto en los núcleos residenciales como en las zonas mixtas residenciales turísticas existentes y, sobre todo, en cuanto a la configuración de la nueva ciudad residencial de Cabo Blanco - Buzanada. Todo ello, sin perjuicio de las instrucciones concretas que puedan dictarse en las fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo correspondientes a cada área o sector residencial o residencial turístico.

La estructura general del uso residencial, tanto de carácter urbano como rural refleja por un lado los núcleos poblacionales existentes y los suelos en proceso de ejecución de actuaciones residenciales; y por otro, concibiendo una articulación de nuevos desarrollos residenciales basada en las hipótesis previsibles de crecimiento y en las necesidades derivadas de la aplicación de los criterios planteados en este Plan General.

Entre dichos criterios pueden señalarse los que destacan por su relevancia e incidencia en la formulación de la estructura general de los desarrollos residenciales, que básicamente son aquellos que persiguen la consolidación de los principales núcleos existentes y su ampliación, posibilitando la puesta en el mercado de suelo capaz de acoger la demanda existente y prevista de viviendas. Al propio tiempo, los nuevos crecimientos deberán coadyuvar a aumentar en ciertas zonas el estándar de dotaciones existente en la actualidad en aquellas que se considera deficitario.

Además, para cumplimentar los objetivos generales, se establecen una serie de criterios y directrices básicas para la definición de los nuevos desarrollos residenciales propuestos en este documento.

En concreto, los desarrollos residenciales han de concebirse desde un doble aspecto:

- Como completamiento de los núcleos existentes, atendiendo a su expansión ponderada;
- Como promoción estratégica de piezas de suelo y operaciones públicas de viviendas, aprovechando además la capacidad de la promoción privada, preferentemente en las áreas donde exista una demanda inmediata de viviendas.

Los criterios y directrices generales que vienen a sustentar las decisiones de la ordenación pormenorizada en los desarrollos de suelo residencial, son - de forma esquemática - los siguientes:

- Atender a la demanda existente de viviendas, en cumplimiento del mandato del artículo 47 de la Constitución, en el sentido de promover desde el planeamiento las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

- Superar la existencia de edificación marginal y clandestina, que produce efectos negativos sobre el Territorio.
- Lograr un equilibrio adecuado entre el soporte territorial y el crecimiento residencial, creando las dotaciones e infraestructuras necesarias.
- Realizar operaciones de reforma interior en aquéllos núcleos que necesiten de una adaptación de su ordenación detallada, y la planificación del completamiento de las infraestructuras básicas.
- Realizar actuaciones de mejora urbana en los núcleos de uso característico mixto residencial - turístico.
- Superación del déficit dotacional existente, en su caso, en dichas zonas en relación a la población residente y a sus propias demandas de equipamiento.

#### 6.5.2. EL USO RESIDENCIAL, RESIDENCIAL TURÍSTICO Y RESIDENCIAL RURAL

La estructura general de la distribución en el territorio del uso residencial y del residencial turístico, es consecuencia, sin duda, de la realidad existente y de los objetivos generales, concibiendo -para el adecuado desarrollo de los mismos- una articulación basada en la aplicación de diferentes criterios según la casuística existente en cada caso, pero que pueden englobarse en las siguientes determinaciones generales de carácter estructural:

- Configurar la ciudad residencial de Cabo Blanco - Buzanada, como pieza fundamental de la estructura del uso residencial del municipio, pautando temporalmente su desarrollo según las previsiones establecidas.
- Completar los vacíos internos de suelo urbano no consolidado de los núcleos existentes, a través de la delimitación y del desarrollo de las unidades de actuación pertinentes.

- Definir el crecimiento razonable de los principales núcleos residenciales existentes, salvo los que provienen de planes parciales que no han completado su urbanización. Tal crecimiento se instrumenta a través de la delimitación de sectores de suelo urbanizable residencial, necesariamente colindantes con el área de suelo urbano a la que se integrarán tras su ejecución, ponderando en cada caso la dimensión y aprovechamiento de los mismos, y adscribiendo a ellos la correspondiente cesión de suelo para sistemas generales, en su caso.

Puede definirse de forma básica y esquemática la estructura general del uso residencial diferenciando entre las principales zonas de desarrollo urbano: las situadas al Sur de la Autopista; al Norte de la misma, en la medianía baja; y los núcleos situados de forma más o menos dispersa en la medianía alta del territorio municipal.

- a) Articulación de los principales referentes o zonas de uso residencial o residencial turístico, que por su situación constituyen elementos centrales de sus respectivas unidades territoriales:

- Ciudad Residencial de Cabo Blanco, que engloba las áreas de suelo urbano de Cabo Blanco, Buzanada, Morro de los Gatos y Las Casas Viejas; los sectores de suelo urbanizable de **Cabo Blanco** y Buzanada; y el suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial que completa el entorno hasta los límites definidos por el sistema general viario que se propone. Esta futura unidad residencial ocupa una posición central en el Valle de San Lorenzo, entre el núcleo del mismo nombre y la Autopista del Sur.
- Zona residencial de Las Galletas, que comprende las áreas de suelo urbano de Las Galletas, Estrella Marazul, La Estrella, La Rosa, Malpasito, Guargacho, El Fraile, **Higara** y Costa del Silencio (éste último de uso característico Residencial Turístico), Ten-Bel con uso turístico; así como los sectores de suelo urbanizable

residencial de Las Galletas, Costa del Silencio, La Estrella, El Fraile 2, La Rosa- Anxara, La Rosa- Coromoto.

- Zona residencial turística de Los Cristianos, que comprende las áreas de suelo urbano de Los Cristianos, Oasis del Sur, Asomada de los Ceres P.1 y Asomada de los Ceres P.2 y 3, Somada de los Eres, Colinas de Guaza, el sector de suelo urbanizable ordenado de El Mojón y el sector de suelo urbanizable no ordenado Norte de Las Américas.
- b) Consolidación de los núcleos tradicionales (Arona, La Camella, Valle San Lorenzo, Guaza y los del entorno de cada uno de ellos), completando los vacíos existentes en el interior de los mismos y propiciando su crecimiento a través de las unidades de actuación y los sectores de suelo urbanizable delimitados.
- c) Conformación de una zona residencial desarrollada preferentemente en tipologías de baja edificabilidad, en la que se incluyen el área de suelo urbano de Chayofa y Tinguafaya. Además, del sector de suelo urbanizable no ordenado Mirador de las Águilas.
- d) El uso Residencial Rural, se determina como característico de los núcleos de Túnez, Vento, Las Casas, La Locera, La Fuente, La Galga y La Tosca, La Sabinita, Las Bernalas, El Bailadero, Los Morritos, Montaña Guaza, Cañada Verde y Llanos de Higara.

#### 6.5.3. HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL

El Documento de Información del Avance, elaborado en 1996, partía en aquel momento de los datos del censo de población provisional de 1996, (27.197 habitantes).

Según el cálculo del ISTAC, Arona tendría una población de 33.189 habitantes, en el año 2006; y para el año 2011 la población del municipio sería de 35.677 personas, hipótesis que evidentemente han resultado superadas, pues en diciembre de 2006 la población del municipio había alcanzado 78.678 habitantes, según datos del Ayuntamiento de Arona, lo que supone más del doble de la prevista.

CRECIMIENTO POBLACIONAL (2000-2006)							
Años	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nº habitantes	42.154	47.070	54.997	65.040	65.332	69.153	78.678

Del cuadro anterior se obtiene que entre el período 2000 - 2006 se ha producido un crecimiento medio anual de la población de 6.087 habitantes.

Teniendo esto en cuenta la proyección poblacional previsible hasta el año 2015 es la que se contiene en el cuadro que se aporta a continuación.

HIPÓTESIS DE PROYECCIÓN POBLACIONAL AL AÑO 2015									
Años	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nº habitantes	84.765	90.852	96.939	103.026	109.113	115.200	121.287	127.374	133.461

La ordenación propuesta en este Plan General, en una hipotética situación de colmatación total y absoluta de los desarrollos previstos, implicaría una población residente de **172.962** habitantes. A continuación se explican los parámetros utilizados para realizar tal previsión de habitantes.

a) En el suelo urbano consolidado se utilizan los siguientes parámetros por vivienda:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	Nº HABITANTES/VDA
Alineada a vial con 1 planta <sup>1</sup>	150 m <sup>2</sup> c	3,33 habitantes <sup>2</sup>
Alineada a vial con 2 plantas <sup>1</sup>	133 m <sup>2</sup> c	3,33 habitantes <sup>2</sup>
Alineada a vial con 3 plantas	133 m <sup>2</sup> c	3,33 habitantes <sup>2</sup>
Alineada a vial con 4/5 plantas	133 m <sup>2</sup> c	3,33 habitantes <sup>2</sup>

Ciudad Jardín grado 1	600 m <sup>2</sup> s	3,33 habitantes <sup>2</sup>
Ciudad Jardín grado 2	250 m <sup>2</sup> s	3,33 habitantes <sup>2</sup>
Ciudad Jardín grado 3	133 m <sup>2</sup> c	3,33 habitantes <sup>2</sup>
Transición rural	250 m <sup>2</sup> s	3,33 habitantes <sup>2</sup>
Abierta	120 m <sup>2</sup> c	3,33 habitantes <sup>2</sup>

1.- En la edificación alineada a vial, para el cálculo de la superficie construida, no se ha considerado la existencia de patios de ventilación, dada la heterogeneidad de los diferentes supuestos (existencia o no de patios de manzanas, fondo y ancho de las parcelas..)

2.- El número de 3,33 habitantes por vivienda era la media de las viviendas existentes.

b) En el suelo urbano no consolidado y no consolidado de régimen transitorio se utilizan los siguientes parámetros por vivienda:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	Nº HABITANTES/VDA
-----------	------------	-------------------

Alineada a vial con 2 plantas*	133 m <sup>2</sup> c	3,33 habitantes
Alineada a vial con 3 plantas	100 m <sup>2</sup> c	3,33 habitantes
Alineada a vial con 4,5 plantas	100 m <sup>2</sup> c	3,33 habitantes
Ciudad Jardín grado 1	500 m <sup>2</sup> s	3,33 habitantes
Ciudad Jardín grado 2	200 m <sup>2</sup> s	3,33 habitantes
Ciudad Jardín grado 3	200 m <sup>2</sup> s	3,33 habitantes
Abierta	100 m <sup>2</sup> c	3,33 habitantes

\* En la mayor parte de los casos no se considera el uso potencial terciario en planta baja, lo que implicaría un número de viviendas inferior.

c) En el suelo urbanizable ordenado y no ordenado se ha utilizado el parámetro de 3,33 habitantes por vivienda

d) En los asentamientos rurales, se ha utilizado el parámetro de 3,33 habitantes por vivienda, dado que es la misma proporción que existe en los núcleos actuales, tal y como se deriva de los datos indicados en la Memoria de Información.

- En la tipología de Ciudad Jardín se han utilizado los siguientes parámetros:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	Nº HABITANTES/VDA
Ciudad Jardín grado 1	500 m <sup>2</sup> s	3,33 habitantes <sup>2</sup>
Ciudad Jardín grado 2	200 m <sup>2</sup> s	3,33 habitantes <sup>2</sup>

- En la tipología de Camino Rural se ha considerado una parcela tipo de 1.200 m<sup>2</sup>s, con una edificabilidad de 200 m<sup>2</sup>c para el desarrollo de una vivienda unifamiliar.
- En la tipología de Transición Rural se ha considerado una parcela tipo de 300 m<sup>2</sup> s, por vivienda unifamiliar, con excepción de las unidades de actuación en las que se ha considerado una superficie de parcela por vivienda de 400 m<sup>2</sup>s, salvo en las parcelas de menor dimensión ya existentes que se han cuantificado individualmente.
- En la tipología de alineada a vial se ha contabilizado cada vivienda según las parcelas existentes.

En diez años se prevé que el grado de colmatación de la edificación prevista en la ordenación sea del 50%. Entre las causas que justifican una no colmatación del 100% se pueden citar las siguientes:

- No tramitación o retraso en la tramitación del planeamiento de desarrollo, desarrollo de la gestión y proyectos de urbanización.
- Demora en la ejecución de la urbanización, y por lo tanto, que las parcelas no tengan la condición de solar.
- Parcelas no edificadas por diferentes razones, principalmente en los suelos urbanos consolidados, no consolidados de régimen transitorio y asentamientos rurales.
- Parcelas edificadas sin agotar la edificabilidad permitida, igualmente importante en los suelos urbanos consolidados y asentamientos rurales.

Aplicando el parámetro del 50% sobre el grado de colmatación total (172.962 habitantes) tendríamos una superficie edificable que podría acoger a 86.481 habitantes.

Esta cifra de 86.481 habitantes es muy inferior a la previsión de crecimiento para el año 2.015 (133.461 habitantes). Por lo cual, se considera que la ordenación establecida es coherente con el crecimiento de la población previsible.

#### 6.5.4 CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

El artículo 36.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece que en el suelo urbano no consolidado y en sectores de suelo urbanizable con destino residencial se debe realizar la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación; de esa reserva, al menos el 50 por ciento corresponderá a los espacios libres públicos.

Con el fin de poder justificar el cumplimiento por este Plan General de la anterior determinación es necesario hacer un análisis de las unidades de actuación delimitadas en el suelo urbano no consolidado, al distinguirse entre las unidades de régimen transitorio, que son aquellas que proceden del planeamiento anterior y que se encuentra en desarrollo la gestión o ejecución de las mismas, las unidades de actuación de nueva clasificación y las unidades de actuación provenientes de convenios urbanísticos.

Las unidades de actuación UA. Valle 1, La Fabrica 1, Bebedero La Camella 3, La Rosa 1, La Rosa 2, La Rosa 3 y El Fraile se encuentran en trámite o en ejecución por lo que no es necesario justificar la exigencia del citado artículo 36.3, al provenir del planeamiento que se revisa.

También hay unas unidades de actuación que aunque no son de régimen transitorio, la realidad es que son resto de unidades de actuación delimitadas por el Plan General que se revisa pero que no se gestionaron sino en parte, en esta situación se encuentran las unidades de actuación Valle 4 y Valle 5.

A continuación se analizan las unidades de actuación delimitadas por el Plan General.

El citado artículo 36.3 admite que, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad, podrá minorarse la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión. En este supuesto se encuentran las unidades de actuación Cabo Blanco 2, La Camella 4, La Camella 5 y Guaza 1. Se analiza, a continuación, cada una de ellas, donde se justifica su escasa entidad.

- UA Cabo Blanco 2, es una unidad de actuación de pequeño tamaño tiene por objeto la obtención de los terrenos para una plaza.

- Las unidades de actuación La Camella 4 y La Camella 5 son dos pequeñas unidades de actuación de 2.811 m<sup>2</sup> y 1.613 m<sup>2</sup> respectivamente, que se delimitan cada una de ellas en una parte de una manzana para la obtención de plazas y el viario.

- UA Guaza 1, tiene como objetivo el obtener un equipamiento sanitario junto a una pequeña plaza.

Se ha delimitado otra unidad de actuación, que aunque cumple con la reserva de los 40 m<sup>2</sup>, su incumplimiento se debe a que de esos metros el 50% no se destina a espacios libres públicos, en esta situación se encuentra la unidad de actuación La Fabrica 2, ya que se ha determinado que las necesidades reales de las que adolece este ámbito es de un equipamiento deportivo, por lo que se aumenta la superficie de cesión para este uso en detrimento de la espacios libres, ya que, al igual que ocurre con otras unidades de actuación, al estar situada en el borde del suelo urbano con el suelo rústico,

su necesidad de espacios libres no es tan apremiante como la de un equipamiento deportivo. El aumento de los espacios libres, manteniendo la previsión de superficie para el equipamiento deportivo, conllevaría a la imposibilidad de obtener la superficie para ambas cesiones.

Hay dos unidades de actuación que son ámbitos continuos y su estudio se realiza conjuntamente. La unidad de actuación Buzanada 2 aunque cumplen con la reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos por cada cien metros de edificación, sin embargo de esa reserva, al menos el 50 por ciento no corresponde a los espacios libres públicos, aunque si cumple si se analizan de forma conjunta con la unidad de actuación Buzanada 1, la cual si cumple individualmente.

Se incluye el cuadro que se ha elaborado donde se refleja la superficie edificable ( $m^2c$ ), la superficie necesaria de reserva de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres y dotaciones, por cada 100  $m^2$  de edificación ( $40m^2s/100 m^2c$ ), la superficie que reserva la unidad para espacios libres y dotaciones ( $m^2s$  EL y D) y la superficie destinada por la unidad para espacios libres ( $m^2s$  EL) con el fin de comprobar que cumplen con lo establecido en el artículo 36.3.

ÁMBITO UNIDADES DE ACTUACIÓN	$m^2c$	$40m^2s/100 m^2c$	$m^2s$ EL y D	$m^2s$ EL
BUZANADA (Buzanada 1 Buzanada 2)	44.082	17.632,80	17.989	9.754

A continuación se incluye unos cuadros donde se refleja la superficie edificable ( $m^2c$ ), la superficie necesaria de reserva de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres y dotaciones, por cada 100  $m^2$  de edificación ( $40m^2s/100 m^2c$ ), la superficie que reserva la unidad o sector para espacios libres y dotaciones ( $m^2s$  EL y D) y la superficie destinada por la unidad o sector para espacios libres ( $m^2s$  EL) de las unidades de actuación delimitadas por el Plan General y los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General y los no ordenados con el fin de comprobar que cumplen con lo establecido en el citado artículo 36.3.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	m <sup>2</sup> c	40m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s EL y D	m <sup>2</sup> s EL
Arona	7.426	2.970,40	3.219	3.219
Valle 2	11.257	4.502,80	4.902	2.784
Valle 3	28.667	11.466,80	11.495	5.963
Colegio	12.206	4.882,40	4.882	4.882
Los Toscales P.P.	71.698	28.680	≥ 14.340	≥ 14.340
La Florida	7.246	2.898,40	3.741	2.413
Buzanada 3	8.253	3.301,20	3.342	3.029
Buzanada 4	13.018	5.207,20	5.435	3.015
Cabo Blanco 1	15.413	6.165,20	6.165	4.571
La Camella 1	19.028	7.611,20	9.031	6.383
La Camella 2	10.276	4.110	4.113	3.443
Guaza 2	4.682	1.872,80	3.250	3.250
Higara	18.900	7.888	7.798	4.015

SECTOR	M <sup>2</sup> c	40m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	M <sup>2</sup> s EL, D y E	M <sup>2</sup> s EL
Guaza 1	26.892	10.757	≥ 10.518	≥ 8.546
Guaza 2	54.682	21.872	≥ 22.290	≥ 11.031
Los Cercaditos	47.502	19.000	≥ 19.000	≥ 9.500
Valle San Lorenzo	30.400	12.160	≥ 12.160	≥ 6.080
Buzanada	73.055	29.222	≥ 14.611	≥ 14.611
Cabo Blanco	123.710	49.484	≥ 24.742	≥ 24.742
Mirador de las Águilas	42.814	17.126	≥ 17.126	≥ 8.563
Guargacho	57.928	23.171	≥ 23.171	≥ 15.000
La Rosa- Anxara	51.225	20.490	≥ 20.490	≥ 10.245
La Rosa- Coromoto	135.454	54.182	≥ 54.182	≥ 27.091
La Estrella	66.509	26.604	≥ 26.604	≥ 13.302
Las Galletas	155.964	62.386	≥ 62.386	≥ 31.193
Costa del Silencio	161.592	64.636	≥ 64.636	≥ 54.636
El Fraile 2	121.664	48.666	≥ 24.333	≥ 24.333
Norte – Las Américas	71.352	28.540	≥ 28.540	≥ 14.270

### 6.5.5. DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

El artículo 32.2 A.8 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias establece la obligación de adscribir suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá en ningún caso ser inferior al 20% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

El artículo 27.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias establece la obligación de los planes generales de adscribir suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción, en la redacción vigente hasta mayo de 2009, no podía en ningún caso ser inferior al 25% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial en los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas.

La Disposición Adicional Primera del Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias declara al municipio de Arona como de preferente localización de viviendas protegidas, por lo tanto, el Plan General debe adscribir suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, y esta adscripción, no podía en ningún caso ser inferior al 25% del aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

El artículo 10.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece la necesidad de los instrumentos de ordenación de destinar suelo en las actuaciones de urbanización que permita desarrollar, como mínimo, el 30% de la edificabilidad residencial prevista como viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

Posteriormente, el artículo 22 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, modifica la redacción del citado artículo 27.1 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias en el sentido de que la adscripción de vivienda protegida no puede ser inferior al 30% de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables o urbanos no consolidados con destino residencial.

La adscripción de superficie edificable residencial para vivienda protegida para cada sector de suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan General y no ordenado, así como para las unidades de actuación delimitadas por el Plan General y las de régimen transitorio (rt) que no hayan culminado el proceso de gestión, se refleja en el cuadro anexo que se ha elaborado.

De este cuadro se comprueba que el **25,38 %**, como mínimo, del aprovechamiento urbanístico de uso residencial del conjunto de los sectores de suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan General y no ordenado, así como para las unidades de actuación delimitadas por el Plan General y las de régimen transitorio (rt) que no hayan culminado el proceso de gestión, se destina a viviendas protegidas, cumpliéndose con lo exigido en la derogada redacción de la citada Ley de Vivienda de Canarias y con lo previsto por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Así mismo, se acredita que el **33,42 %**, como mínimo, de la edificabilidad con destino a uso residencial del conjunto de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación en suelo urbano delimitadas por el Plan General y las de régimen transitorio (rt) que no hayan culminado el proceso de gestión,, se deberá destinar a viviendas protegidas. Por lo tanto, se cumple con el 30% mínimo exigido en la legislación estatal y en la canaria, en su vigente redacción.

## ADSCRIPCIÓN DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO A VIVIENDA PROTEGIDA

Sectores / Unidades de Actuación	Sup. Suelo Total m <sup>2</sup> s	Coeficiente de Edificabilidad m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Sup. Edificable Total m <sup>2</sup> c	Sup. Edificable Residencial Total m <sup>2</sup> c	Sup. Edificable VP m <sup>2</sup> c	% Sup. Edificable VP/ Sup. Edificable Total %	% Sup. Edificable VP/ Sup. Edificable Residencial %	Aprov. Medio Uda/m <sup>2</sup> s	Aprov. Total Uda	Aprov. Total Residencial Uda	Aprov. Vivienda Protegida Uda	% Aprov. Vivienda Protegida / Total %	% Aprov. Vivienda Protegida/ Residencial %	10% Aprov. Cesión Uda
Guaza 1	33.898	0,79	26.893	21.526	5.397	20,07	25,07	0,801	27.157	20.717	4.587	16,89	22,14	2.716
Guaza 2	84.970	0,64	54.682	45.859	26.035	47,61	56,77	0,735	62.414	48.127	22.130	35,46	45,98	6.241
Buzanada	91.319	0,80	73.055	62.097	36.528	50,00	58,82	0,770	70.316	57.166	31.048	44,16	54,31	7.032
Guargacho	72.410	0,80	57.928	49.239	28.964	50,00	58,82	0,770	55.756	45.328	24.619	44,16	54,31	5.576
La Estrella	110.848	0,60	66.509	58.195	33.255	50,00	57,14	0,700	77.594	65.622	28.266	36,43	43,07	7.759
Las Galletas	259.940	0,60	155.964	136.468	77.982	50,00	57,14	0,700	181.958	153.885	66.285	36,43	43,07	18.196
Norte-Las Américas	237.839	0,30	71.352	67.784	0	0,00	0,00	0,550	130.811	122.247	0	0,00	0,00	13.081
Los Cercaditos	95.004	0,50	47.502	45.127	19.000	40,00	42,10	0,700	66.503	61.515	16.917	25,44	27,50	6.650
Valle San Lorenzo	38.000	0,80	30.400	25.840	12.160	40,00	47,06	0,800	30.400	24.016	10.336	34,00	43,04	3.040
Cabo Blanco	154.637	0,80	123.710	105.153	43.298	35,00	41,18	0,800	123.710	98.658	36.803	29,75	37,30	12.371
Mirador de las Águilas	285.428	0,15	42.814	34.814	0	0,00	0,00	0,320	91.337	69.628	0	0,00	0,00	9.134
La Rosa- Anxara	93.137	0,55	51.225	46.102	17.929	35,00	38,89	0,700	65.196	56.744	15.240	23,38	26,86	6.520
La Rosa- Coromoto	246.282	0,55	135.455	121.908	47.409	35,00	38,89	0,700	172.397	150.047	40.298	23,38	26,86	17.240
El Fraile 2	152.080	0,80	121.664	103.414	85.165	70,00	82,35	0,750	114.060	90.640	72.390	63,47	79,87	11.406
<b>Subtotal Sectores:</b>	<b>1.955.792</b>	<b>0,54</b>	<b>1.059.153</b>	<b>923.526</b>	<b>433.121</b>	<b>40,89</b>	<b>46,90</b>	<b>0,65</b>	<b>1.269.608</b>	<b>1.064.340</b>	<b>368.920</b>	<b>29,06</b>	<b>34,66</b>	<b>126.961</b>
Arona	7.841	0,947	7.426	6.500	0	0,00	0,00	1,114	8.733	7.622	0	0,00	0,00	873
Valle 1	24.952	1,537	38.343	31.953	0	0,00	0,00	1,588	39.621	31.953	0	0,00	0,00	3.962
Valle 2	16.638	0,677	11.257	8.595	0	0,00	0,00	0,768	12.778	9.302	0	0,00	0,00	1.278
Valle 4	4.981	1,378	6.863	5.719	0	0,00	0,00	1,424	7.092	5.719	0	0,00	0,00	709
Valle 5	9.661	1,200	11.591	9.659	0	0,00	0,00	1,240	11.977	9.659	0	0,00	0,00	1.198
Colegio	25.551	0,478	12.206	10.762	0	0,00	0,00	0,628	16.038	14.305	0	0,00	0,00	1.604
La Florida	20.171	0,359	7.246	6.471	0	0,00	0,00	0,580	11.703	10.851	0	0,00	0,00	1.170
Buzanada 1	20.829	0,883	18.389	15.937	3.678	20,00	23,08	0,880	18.327	15.385	3.126	17,06	20,32	1.833
Buzanada 2	32.254	0,797	25.693	22.267	5.139	20,00	23,08	0,794	25.607	21.496	4.368	17,06	20,32	2.561
Buzanada 3	8.472	0,974	8.253	6.816	0	0,00	0,00	1,017	8.619	6.871	0	0,00	0,00	862
Buzanada 4	17.834	0,730	13.018	10.848	0	0,00	0,00	0,830	14.797	11.933	0	0,00	0,00	1.480
La Fábrica 1	42.119	1,464	61.673	45.754	0	0,00	0,00	1,540	64.857	45.755	0	0,00	0,00	6.486
La Fábrica 2	14.376	0,807	11.607	8.705	0	0,00	0,00	0,933	13.406	9.576	0	0,00	0,00	1.341
El Bebedero	50.713	1,409	71.470	59.558	0	0,00	0,00	1,456	73.852	59.558	0	0,00	0,00	7.385
Cabo Blanco 1	17.588	0,876	15.413	12.844	0	0,00	0,00	0,906	15.926	12.844	0	0,00	0,00	1.593
Cabo Blanco 2	4.898	1,400	6.857	5.714	0	0,00	0,00	1,447	7.085	5.714	0	0,00	0,00	709
La Camella 1	19.937	0,954	19.028	16.491	3.806	20,00	23,08	0,951	18.965	15.920	3.235	17,06	20,32	1.897
La Camella 2	14.640	0,702	10.276	7.707	0	0,00	0,00	0,811	11.869	8.478	0	0,00	0,00	1.187
La Camella 3	33.943	1,335	45.309	37.758	0	0,00	0,00	1,379	46.820	37.758	0	0,00	0,00	4.682
La Camella 4	2.811	1,583	4.449	3.707	0	0,00	0,00	1,635	4.597	3.707	0	0,00	0,00	460
La Camella 5	1.613	1,342	2.165	1.804	0	0,00	0,00	1,387	2.237	1.804	0	0,00	0,00	224
Guaza 1	10.991	1,043	11.463	9.553	0	0,00	0,00	1,078	11.845	9.553	0	0,00	0,00	1.185
La Rosa 1	24.668	0,401	9.890	9.890	0	0,00	0,00	0,641	15.824	15.824	0	0,00	0,00	1.582
La Rosa 2	25.775	0,413	10.648	10.648	0	0,00	0,00	0,661	17.036	17.036	0	0,00	0,00	1.704
El Fraile	63.165	0,695	43.884	36.570	0	0,00	0,00	0,718	45.347	36.570	0	0,00	0,00	4.535
Valle 3	32.141	0,892	28.667	24.850	5.766	20,11	23,20	0,889	28.565	23.985	4.901	17,16	20,43	2.857
Los Toscales P.P.	102.426	0,700	71.698	57.358	25.094	35,00	43,75	0,700	71.698	53.594	21.330	29,75	39,80	7.170
Higara	60.573	0,312	18.900	17.929	0	0,00	0,00	0,573	34.731	32.167	0	0,00	0,00	3.473
<b>Subtotal Unid. Actuación:</b>	<b>711.561</b>	<b>0,85</b>	<b>603.682</b>	<b>502.367</b>	<b>43.483</b>	<b>7,20</b>	<b>8,66</b>	<b>0,93</b>	<b>659.952</b>	<b>534.939</b>	<b>36.961</b>	<b>5,60</b>	<b>6,91</b>	<b>65.995</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.667.353</b>	<b>0,62</b>	<b>1.662.835</b>	<b>1.425.893</b>	<b>476.604</b>	<b>2</b>								

En el cuadro anterior para establecer la edificabilidad y aprovechamiento urbanístico total y la edificabilidad residencial y el aprovechamiento urbanístico residencial y cual se destina a uso residencial y cual a otros usos se han seguido los siguientes criterios:

- En los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no ordenados se establecen en las fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos de cada sector o ámbito un límite máximo de la superficie edificable y aprovechamiento urbanístico que podrá destinarse a uso residencial.
- En los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General se ha establecido en la ficha del sector que donde se admite el uso residencial mixto no se podrá desarrollar en planta baja el uso residencial
- En las unidades de actuación en suelo urbano, en las parcelas de uso residencial mixto, dada la compatibilidad de usos en plantas bajas y altas de terciario y residencial establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, se ha computado como uso no residencial, únicamente a efectos del cálculo del porcentaje de vivienda protegida, exclusivamente el 50% de la superficie edificable situada en las plantas bajas.

El sector residencial Costa del Silencio, que si bien admite el uso residencial, no se incluye en el cómputo puesto que, al ubicarse en un área turística mixta según el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, establece que no admite sino viviendas de primera categoría que, conforme al artículo 4.3.2.2. b del citado documento, prohíbe expresamente la ubicación de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública en su ámbito.

Una vez realizadas las actuaciones necesarias de puesta en marcha de los sectores residenciales y suelo urbano, y que se edifiquen todas las viviendas protegidas se logrará paliar la carencia de este tipo de viviendas.

Con carácter de recomendación en el suelo no sectorizado Cabo Blanco-Buzanada al menos el 40% de la superficie edificable se debería destinar a vivienda protegida, lo que conllevaría un incremento de la superficie destinada a vivienda protegida.

#### 6.5.6. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA RESIDENCIA

La distribución espacial del uso residencial responde básicamente a los núcleos ya existentes donde se concentra tal actividad. En tal sentido, las posibles alternativas estudiadas que contenían una cierta alteración del modelo existente se han considerado inadecuadas al suponer un aumento de los problemas actuales de movilidad territorial.

En el suelo urbano no consolidado, y siguiendo las determinaciones de la legislación aplicable, se distingue entre las unidades de régimen transitorio, que son aquellas que proceden del planeamiento anterior y para las que se ha iniciado su gestión urbanística y las unidades de actuación de nueva creación.

Las nuevas propuestas de desarrollos residenciales se realizan con el fin de crear el suelo necesario para acoger la demanda previsible de uso residencial en un amplio horizonte temporal que se ha determinado en 10 años, y a partir de las previsiones e hipótesis de proyección poblacional que se han estudiado. Los nuevos sectores de suelo urbanizable se proponen sobre terrenos colindantes con suelo actualmente clasificado como urbano, cumpliendo así uno de los requisitos establecidos por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

También se clasifica suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial, cuya reclasificación a urbanizable sectorizado para uso principal residencial requerirá ser acreditada por nueva apreciación de la sostenibilidad del desarrollo urbanístico municipal.

Por tanto, el uso residencial se organiza a partir del siguiente esquema básico de distribución espacial:

A) ZONA DE MEDIANÍA ALTA AL OESTE (ARONA CASCO Y ENTORNO)

Esta zona incluye el suelo urbano Arona Casco, Montaña Fría, los asentamientos rurales de **Las Casas, Entorno de Arona, Vento, La Locera y Túnez**. Se incluye también el sector de suelo urbanizable no ordenado de **Los Cercaditos**.

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN ARONA CASCO Y SU ENTORNO

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
<b>SUELO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	330.027	1.231	4.705
Suelo Urbano No Consolidado (UA)	7.841	50	165
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
<b>Sectores No Ordenados</b>	<b>99.102</b>	<b>380</b>	<b>1.265</b>
<b>ASENTAMIENTOS RURALES</b>	<b>210.701</b>	<b>360</b>	<b>1.193</b>
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>647.671</b>	<b>2.021</b>	<b>7.328</b>

B) ZONA DE MEDIANÍA ALTA AL ESTE (VALLE SAN LORENZO Y ENTORNO)

Comprende el suelo urbano de **Valle San Lorenzo, La Florida, y el Suelo Urbano No ordenado de Los Toscales**, el sector de suelo urbanizable no ordenado de **Valle San Lorenzo y (los asentamientos rurales de La Galga, La Fuente, La Tosca, y Las Bernalas)**

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN VALLE SAN LORENZO Y SU ENTORNO

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
<b>SUELO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	579.310	2.978	9.914
Suelo Urbano No Consolidado (UA)	134.096	734	2.445
Suelo Urbano No Ordenado	107.026	614	2.045
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
Sectores No Ordenados	38.906	266	886
<b>ASENTAMIENTOS RURALES</b>	258.013	516	1.722
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	1.117.351	5.108	17.012

C) ZONA BUZANADA – LOS MORRITOS

Esta zona se encuentra conformada por el suelo urbano de Buzanada y por el sector de suelo urbanizable no ordenado de Buzanada y los asentamientos rurales de Los Morritos y El Bailadero.

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN BUZANADA -LOS MORRITOS

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. Max. Aproximado
<b>SUELO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	285.190	1.835	6.111
Suelo Urbano No Consolidado (UA)	186.597	1.320	4.394
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
Sectores No Ordenados	91.319	730	2.431
<b>ASENTAMIENTOS RURALES</b>	78.629	102	338
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	641.735	3.987	13.274

## D) ZONA CABO BLANCO

Incluye el suelo urbano de Cabo Blanco y Cabo Blanco 1 y **el sector de suelo urbanizable no ordenado de Cabo Blanco.**

## PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN CABO BLANCO

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
<b>SUELO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	456.752	3.733	12.430
Suelo Urbano No Consolidado (UA)	22.487	148	494
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
<b>Sectores No Ordenados</b>	157.646	1.082	3.603
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>636.885</b>	<b>4.963</b>	<b>16.527</b>

## E) ZONA DE MEDIANÍA BAJA (LA SABINITA Y LA CAMELLA)

Incluye el suelo urbano de La Camella, Morro de Los Gatos y Casas Viejas y el sector ordenado de La Camella Baja, y **los asentamientos rurales de Llano de Vento y La Sabinita.**

## PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN LA SABINITA Y LA CAMELLA

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. max. Aproximado.
<b>SUELO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	246.461	1.556	5.180
Suelo Urbano No Consolidado (UA)	72.945	502	1.672
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
Sectores Ordenados	37.949	250	833
<b>ASENTAMIENTO RURAL</b>	<b>208.302</b>	<b>300</b>	<b>998</b>
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>565.657</b>	<b>2.608</b>	<b>8.683</b>

## F) ZONA CHAYOFA – TINGUAFAYA

Comprende los ámbitos de suelo urbano de Chayofa y Tinguafaya y el sector de suelo urbanizable no ordenado de Mirador de Las Águilas.

## PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN CHAYOFA - TINGUAFAYA

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. Max. Aproximado.
<b>SUELO URBANO</b>			
Suelo Urbano No Consolidado (UA)	516.054	1.511	5.033
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
Sectores No Ordenados	285.428	185	616
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>801.482</b>	<b>1.696</b>	<b>5.649</b>

## G) ZONA GUAZA Y CHO

Incluye el suelo urbano de Guaza y Cho, los sectores de suelo urbanizable ordenado de Guaza S1 y Guaza S2 y los asentamientos rurales de Guaza 3 y Montaña de Guaza.

## PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN GUAZA Y CHO

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
<b>SUELO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	220.613	1.150	3.830
Suelo Urbano No Consolidado (UA)	362.147	1.897	6.318
<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
Sectores Ordenados	118.868	684	2.278
<b>ASENTAMIENTO RURAL</b>	<b>58.937</b>	<b>101</b>	<b>334</b>
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>760.565</b>	<b>3.832</b>	<b>12.760</b>

## H) ZONA GUARGACHO – ESTRELLA MARAZUL.

Engloba los suelos urbanos de Guargacho, Malpasito, La Rosa y Estrella Marazul, los sectores de suelo urbanizable no ordenado de Guargacho, **La Rosa-Coromoto y la Rosa-Anxara y el asentamiento rural de Cañada Verde.**

### PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN GUARGACHO - COSTA DEL SILENCIO

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
<b>SUELLO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	257.525	2.431	8.096
Suelo Urbano No Consolidado (UA)	66.760	246	819
<b>SUELLO URBANIZABLE</b>			
<b>Sectores No Ordenados</b>	421.740	2.202	7.332
<b>ASENTAMIENTO RURAL</b>	22.722	23	77
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>768.747</b>	<b>4.902</b>	<b>16.324</b>

## I) LA ESTRELLA - COSTA DEL SILENCIO

Comprende los ámbitos de suelo urbano de La Estrella y Las Galletas así como los suelos urbanos que constituyen Áreas de Rehabilitación Urbana de Costa del Silencio 1, Costa del Silencio 2 y los sectores de suelo urbanizable no ordenado de Las Galletas, La Estrella, y Costa del Silencio.

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN LA ESTRELLA - COSTA DEL SILENCIO

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
<b>SUELLO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	165.943	1.320	4.398
Áreas de Rehabilitación Urbana	821.132	2.902	9.664
<b>SUELLO URBANIZABLE</b>			
Sectores No Ordenados	731.882	2.584	8.605
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>1.718.957</b>	<b>6.806</b>	<b>22.667</b>

J) HIGARA - EL FRAILE

Comprende los ámbitos de suelo urbano de **Higara** y **El Fraile** y **el sector de suelo urbanizable no ordenado de El Fraile 2**, el sector de suelo urbanizable ordenado de **El Fraile 1** y **el asentamiento rural de Llanos de Higara**.

PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN LLANOS DE HIGARA Y ESTRELLA DEL SUR

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. Max. Aproximado
<b>SUELLO URBANO</b>			
Suelo Urbano Consolidado	256.176	1.691	5.632
<b>Suelo Urbano No Consolidado (UA)</b>	<b>123.738</b>	<b>366</b>	<b>1.216</b>
<b>SUELLO URBANIZABLE</b>			
<b>Sectores No Ordenados</b>	<b>152.709</b>	<b>1.064</b>	<b>3.543</b>
Sectores Ordenados	32.360	194	646
<b>ASENTAMIENTO RURAL</b>	<b>42.189</b>	<b>45</b>	<b>150</b>
<b>TOTAL MÁXIMO PREVISTO</b>	<b>607.172</b>	<b>3.360</b>	<b>11.187</b>

## K) ZONA PALM-MAR

## PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN PALM-MAR

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. max. Aproximado
SUELLO URBANO			
Suelo Urbano Consolidado	814.722	2.472	8.233
TOTAL MÁXIMO PREVISTO	814.722	2.472	8.233

## L) ZONA LOS CRISTIANOS - LAS AMÉRICAS

Zona residencial turística que comprende las áreas de suelo urbano de Colinas de Guaza y Golf de Las Américas así como los suelos urbanos que constituyen Áreas de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos 1, 2 y 3, Asomada de los Ceres P.I, Asomada de los Ceres PII y PIII, Somada de los Eres, Oasis del Sur, Rincón de Los Cristianos y Las Américas y los sectores de suelo urbanizable ordenado y no ordenado El Mojón y Norte- Las Américas, respectivamente.

## PREVISIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN LOS CRISTIANOS - LAS AMÉRICAS

	Superficie Total (m <sup>2</sup> s)	Nº Viv. Aprox.	Nº Hab. max. Aproximado.
SUELLO URBANO			
Suelo Urbano Consolidado	727.246	281	936
Áreas de Rehabilitación Urbana	2.777.608	7.977	26.653
SUELLO URBANIZABLE			
Sectores Ordenados	907.891	1.292	4.302
Sectores No Ordenados	240.042	428	1.425
TOTAL MÁXIMO PREVISTO	4.652.787	9.978	33.316

### 6.5.7. LA CIUDAD RESIDENCIAL DE CABO BLANCO - BUZANADA

Los efectos negativos de la edificación marginal se detectan con una mayor intensidad en los núcleos de Cabo Blanco y Buzanada, y en los terrenos de su entorno más inmediato, tal y como se pone de manifiesto en el análisis contenido en el Documento de Información elaborado con el Avance del Plan General y en el resultado del Censo de edificaciones no amparadas por licencia.

De las conclusiones contenidas en el Avance y derivadas de los citados estudios de información urbanística y ambiental, se puede describir la siguiente síntesis de la situación existente en dicha zona:

- Gran parte de las edificaciones de construcción más reciente se sitúan fuera del suelo urbano común. Probablemente como efecto de no haberse desarrollado los instrumentos de planeamiento y la gestión de los sectores de suelo urbanizable residencial previstos, existiendo un evidente déficit de espacios libres y de dotaciones públicas. Tampoco han sido desarrolladas las unidades de actuación delimitadas, lo que supone la existencia de suelo vacante y vacíos interiores en ambos núcleos, que impiden la existencia en ellos de una trama urbana estructurada, siendo necesario y urgente el completamiento de dichas zonas interiores de los núcleos.
- Por otro lado, si se confronta el plano de antigüedad de la edificación con el de la ordenación del vigente Plan General, se puede observar que éste obvió la existencia en ambos núcleos de una serie de calles y caminos consolidados por la urbanización, así como zonas semiconsolidadas por la edificación marginal.
- Sin embargo, la existencia de vacíos interiores permite, al propio tiempo, proceder a la reordenación necesaria para una correcta organización y estructuración de ambos núcleos.
- Además, una conclusión que se deriva del estudio del contenido ambiental es que el suelo que rodea al núcleo de Cabo Blanco tiene una baja calidad para la conservación. Por lo tanto, es una zona adecuada

para acoger los desarrollos urbanísticos de mayor trascendencia, dada su cercanía a la autopista y la posibilidad aún existente de crear un sistema viario que lo dote de una movilidad óptima.

En consecuencia con lo anterior, ya en el documento de Avance de el Plan General se proponían una serie de directrices a aplicar respecto a los nuevos desarrollos de suelo residencial, que posteriormente motivaron la definición de determinados objetivos y criterios generales para el uso residencial, tal y como ya se expresó en los correspondientes epígrafes anteriores.

Entre las citadas directrices se encontraban las siguientes:

- Primar la consolidación y desarrollo de los núcleos existentes o más cercanos al anillo insular y a los principales centros turísticos (Cabo Blanco y Buzanada) con condiciones para albergar con garantías un crecimiento óptimo y responder a las demandas de la población de servicios.
- Promoción estratégica de piezas de suelo y operaciones públicas de viviendas, aprovechando además la capacidad de la promoción privada, preferentemente en los núcleos antes mencionados y en los que exista una demanda inmediata.

En definitiva, el Plan General define como un elemento fundamental del modelo de organización del territorio municipal y de su estructura general, la configuración de una ciudad residencial conformada por los núcleos existentes de Cabo Blanco y Buzanada y los terrenos del entorno de uno y otro, cuya ordenación pormenorizada deberá realizarse con visión de futuro, y para que pueda ejercer de centro articulador de la estructura territorial del municipio.

Se deberán adoptar primero las medidas necesarias para frenar la inercia que actualmente prosigue respecto a la construcción edificatoria al margen del planeamiento, cuya dinámica alcanza niveles realmente preocupantes y genera situaciones que pueden devenir en irreversibles, poniendo en peligro la formulación de una estructura coherente, funcional y válida sobre la que se

pueda sustentar el desarrollo residencial propuesto, tal y como ya se ha argumentado.

La continuidad de los procesos de dispersión y marginalidad edificatoria tendrían como consecuencia la definitiva desarticulación de la organización urbanística y la consiguiente degradación del territorio, lo que podría poner en peligro el mantenimiento de la base económica que sustenta el desarrollo del municipio.

Por tanto, para viabilizar la propuesta que se realiza, es urgente superar la falta de conciencia urbanística y reconducir los procesos marginales de edificación individual hacia un modelo urbano ordenado y coherente.

No cabe duda de que estamos ante una oportunidad única para ello, dada la coincidencia en el tiempo de la Revisión del Plan General y la aprobación del PIOT, y la convergencia de ambos documentos en la formulación del modelo de desarrollo residencial para el municipio.

El PIOT - al referirse a esta operación - remite al planeamiento territorial específico. En concreto, dicho documento expresa lo siguiente:

*“El desarrollo de las determinaciones de ordenación establecidas en este sección se concretará a través de un planeamiento territorial específico que deberá establecer,, al menos, la estructura básica del territorio (ejes viarios principales, dotaciones y áreas libres de carácter general, división en sectores y asignación de usos globales, etc), los criterios de clasificación del suelo, de condiciones definitorias de los aprovechamientos e intensidades de uso (edificabilidades, densidades, etc).”*

*“Dicho plan deberá además delimitar las unidades que hayan de ser objeto de ordenación detallada a través de figuras de desarrollo, sean planes parciales (para la ordenación de sectores de nueva urbanización) o especiales (vinculados a ámbitos de reforma interior o completamiento en suelos con suficiente grado de consolidación o a piezas con el carácter de sistema general).”*

*“No obstante, el planeamiento general municipal podrá, respetando los criterios de ordenación que se exponen en el artículo siguiente, establecer las determinaciones precisas para satisfacer las demandas residenciales que estime necesarias para su periodo de vigencia.”*

El Plan General desarrolla las determinaciones de tales aspectos y define los parámetros, condiciones e instrucciones para concretar la ordenación pormenorizada a través de los pertinentes instrumentos de planeamiento parcial en aquellos ámbitos urbanísticos delimitados como sectores de suelo urbanizable o ámbitos de suelo urbano sujetos a planeamiento de desarrollo.

Tales determinaciones de planeamiento, además de las derivadas de los planos de ordenación correspondientes, se contienen en las respectivas fichas de las diferentes áreas, ámbitos y sectores que conforman el conjunto residencial, así como en los cuadros de características de la ordenación pormenorizada. La población total prevista que se deriva de la ordenación propuesta es de unos 29.500 habitantes, aproximadamente, en el conjunto del suelo urbano y urbanizable sectorizado. No se contabiliza para el anterior cálculo, obviamente, el suelo urbanizable no sectorizado diferido.

De cualquier manera, en los apartados siguientes se comentan a modo de síntesis los aspectos y características más relevantes de la ordenación propuesta para el conjunto residencial propuesto.

#### 6.5.7.1 UNIDAD TERRITORIAL Y ÁMBITOS URBANÍSTICOS

En primer lugar debe señalarse que, aunque no responda a ninguna categoría legal concreta, el conjunto que conforma la nueva ciudad propuesta se considera como una unidad territorial, al menos a efectos de explicar su carácter estratégico y su función estructurante de la organización del territorio.

La unidad territorial concebida para ir conformando progresivamente la ciudad residencial engloba los núcleos existentes de Cabo Blanco y Buzanada y los terrenos de su entorno, delimitándose el conjunto básicamente por el sistema general viario de circunvalación que define, salvo en algunos puntos, el

perímetro de la unidad territorial. El ámbito así definido ocupa una posición central en el Valle de San Lorenzo, entre el núcleo del mismo nombre y la autopista del sur.

Por otro lado, resulta necesario distinguir las diferentes clases y categorías de suelo asignados a los ámbitos urbanísticos que forman el conjunto, determinándose el uso característico residencial para todos ellos. Estos ámbitos urbanísticos deben diferenciarse, en primer lugar, entre el suelo urbano y el suelo urbanizable, especificando respecto a cada clase de suelo las áreas, unidades o sectores que se determinan desde el Plan General.

Básicamente, la división de la unidad territorial en ámbitos urbanísticos que realiza la ordenación propuesta, responde al siguiente esquema:

#### ESQUEMA DE LOS AMBITOS URBANÍSTICOS QUE CONFORMAN LA CIUDAD RESIDENCIAL CABO BLANCO – BUZANADA.

- ÁREA DE SUELO URBANO DE BUZANADA
  - Suelo urbano consolidado
  - Unidades de actuación delimitadas (7)
- SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO
  - Buzanada
  - **Cabo Blanco**
- ÁREA DE SUELO URBANO DE CABO BLANCO
  - Suelo urbano consolidado (Cabo Blanco y Cabo Blanco 1)
  - Unidades de actuación delimitadas (2)
- ZONA CLASIFICADA COMO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (DIFERIDO-RESIDENCIAL)

A continuación se comentan brevemente las principales características y condiciones de los ámbitos urbanísticos diferenciados, ordenados aproximadamente de Este a Oeste, según su posición en el conjunto.

## ÁREA DE SUELO URBANO DE BUZANADA:

El Área de Ordenación de Buzanada incluye el suelo urbano consolidado, los terrenos interiores y los ya clasificados como urbanos que aún no han completado su desarrollo, que se incluyen en unidades de actuación, y las ampliaciones de suelo urbano que se han reconocido por el grado de consolidación existente.

Los vacíos interiores existentes en el núcleo de Buzanada han permitido realizar una reestructuración de la ordenación detallada del mismo, con el fin de adaptarla a la realidad existente, aumentar los espacios dotacionales y lograr una mayor funcionalidad de la trama viaria.

A través de la ejecución de las unidades de actuación UA Buzanada 1 y UA Buzanada 2, se podrá desarrollar un eje viario transversal que posibilitará la recomposición de la estructura del núcleo, sustituyendo en su actual función de vía principal al antiguo Camino Real, y ubicándose en su entorno las principales dotaciones públicas.

En la zona conocida como El Bebedero también se delimitan las unidades necesarias para ultimar la ejecución del planeamiento.

## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE BUZANADA

El sector de suelo urbanizable no ordenado residencial Buzanada se sitúa al Este del núcleo existente, sobre terrenos ya clasificados por el anterior planeamiento como suelo urbanizable (programado y no programado), y que servirá como ensanche del suelo urbano, coadyuvando a la configuración de la nueva ciudad y al desarrollo de un tramo del sistema general viario que la rodea.

Se determina su gestión por un sistema de ejecución privada, al ser los terrenos de propietario único.

Nº de viviendas previsto: 730

Densidad: 80 vdas./Ha

## ÁREA DE SUELO URBANO DE CABO BLANCO

Además del suelo urbano consolidado y de las unidades de actuación delimitadas en los espacios del núcleo aún no completados en su ejecución, se amplía el perímetro del suelo urbano para recoger las situaciones de consolidación edificatoria existentes al sur y al norte del núcleo, sin que se considere necesario - dado el grado de urbanización - la delimitación de unidades de actuación respecto a tales ampliaciones.

Al igual que en el núcleo de Buzanada, se ha realizado una reestructuración de la ordenación interior del suelo urbano consolidado de Cabo Blanco, con el fin de adaptarla a la realidad existente y lograr una mayor funcionalidad y coherencia de la trama viaria.

En su interior se delimitan dos unidades de actuación: Cabo Blanco 1 y Cabo Blanco 2, a desarrollar por el sistema de cooperación dada la dificultad que presenta la gestión urbanística y la necesidad de actuar desde la Administración Municipal para completar el desarrollo de tales ámbitos y la ejecución de las dotaciones y espacios libres previstos en la ordenación pormenorizada. La primera de tales unidades se considera prioritaria por el Programa de Gestión del Plan Operativo.

El otro ámbito de suelo urbano, es el del sector residencial ya desarrollado, de Cabo Blanco 1, situado al norte del núcleo de Cabo Blanco

Este suelo ha cubierto parte del déficit dotacional existente en la zona y ha servido para mejorar la funcionalidad de la trama viaria.

## SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE CABO BLANCO

El ámbito de este sector de Cabo Blanco incluye los terrenos situados entre las dos zonas consolidadas del núcleo.

El desarrollo del suelo de Cabo Blanco se determina por el sistema de cooperación, dado el alto número de propietarios y la necesidad de actuar desde

la acción pública para resolver la compleja problemática que debe abordarse desde la ordenación pormenorizada y a través de la gestión urbanística. El desarrollo de este ámbito se considera prioritario en el Programa de Actuación del Plan Operativo.

- ZONA CLASIFICADA COMO SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (DIFERIDO-RESIDENCIAL)

Se delimita un ámbito de suelo con una superficie de 2.592.650 m<sup>2</sup>, en los terrenos que rodean los ámbitos ya descritos de Cabo Blanco y Buzanada.

Una vez se desarrolle este suelo se creará la gran ciudad residencial de Cabo Blanco – Buzanada.

Se adjunta un plano síntesis de la ordenación pormenorizada prevista para los ámbitos que conforman la Ciudad Residencial Cabo Blanco – Buzanada, considerada como unidad territorial de carácter estratégico a efectos de las prioridades en la acción urbanística municipal.

#### 6.5.7.2. INSTRUCCIONES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

La estructura general de la nueva ciudad quedará definida, además, por los grandes espacios dotacionales de uso público, según los siguientes criterios generales de ordenación:

- a) Se crearán los espacios libres públicos perimetrales al futuro conjunto urbano, con abundante vegetación arbórea y escasa urbanización para limitar la ciudad con áreas recreativas. Con un criterio similar, se buscará la delimitación de bandas de espacios libres entre las piezas de nueva urbanización.
- b) En las cercanías del eje viario vertical y de los ejes centrales se calificará un gran Parque Urbano (de al menos 6has) que deberá ser convenientemente urbanizado y dotado para el recreo de la población. También se calificará como espacios libres la Montaña Rodríguez, si bien se adecuarán sólo las partes perimetrales de menor pendiente.

- c) Los usos dotacionales estructurados según los ejes viarios principales se completarán con espacios libres y equipamientos de menor dimensión distribuidos en toda la extensión urbana, en emplazamientos de borde entre áreas consolidadas y de nueva urbanización.
- d) Toda la banda sur del eje horizontal situada entre el Roque de las Abejas y el eje vertical se destinará a la reserva para equipamiento comarcal. Esta gran pieza tendrá una dimensión no inferior a 20 hectáreas.

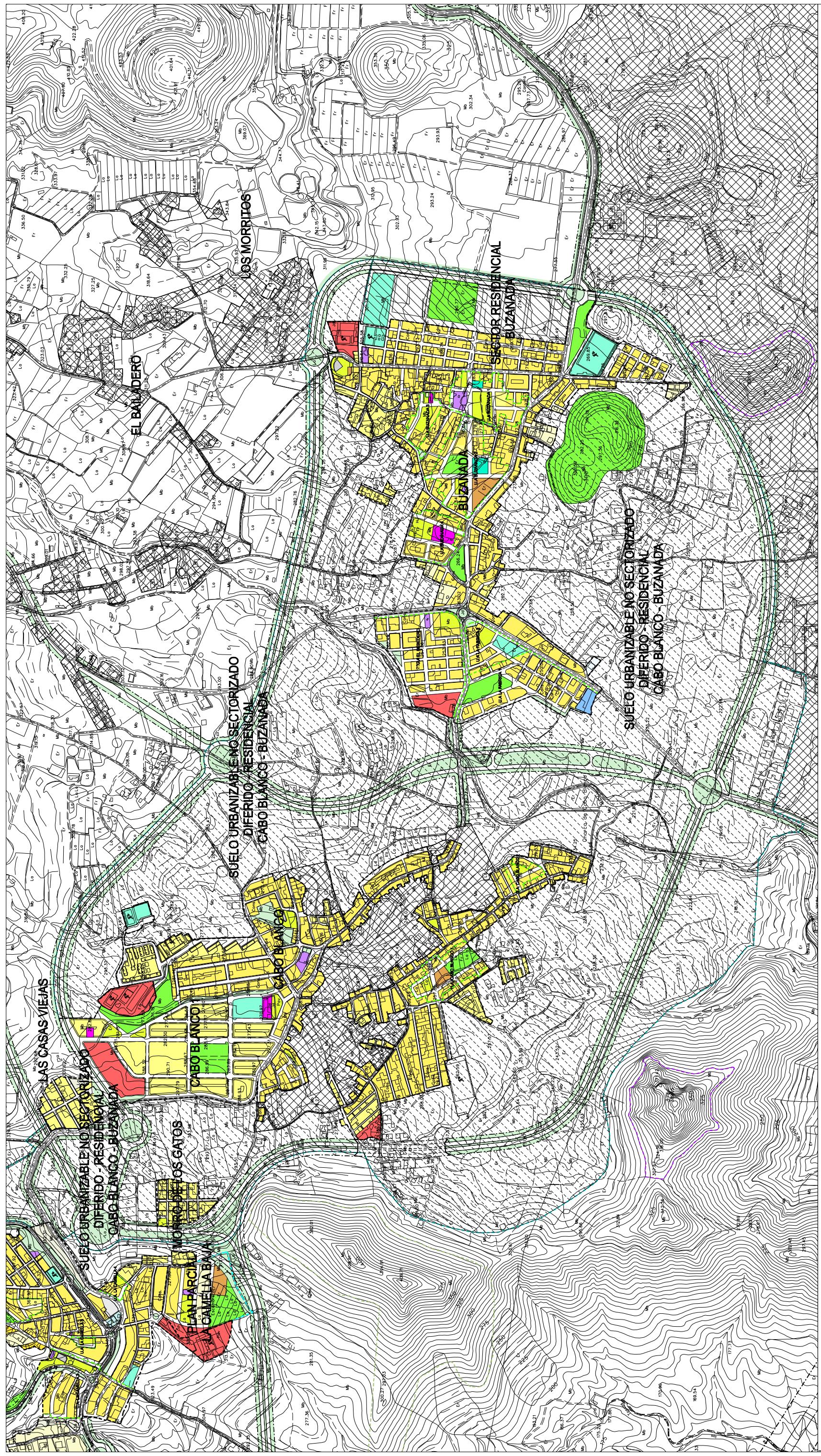
En cuanto a las instrucciones de gestión de los ámbitos delimitados por el Plan General, se encuentran expresadas en las fichas correspondientes a los mismos, en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo.

Además, dada la complejidad de esta operación, se ha creado una sociedad denominada CABOGEST.

Corresponderá a este órgano ejecutivo el ejercicio de las acciones de gestión y promoción urbanística, coordinación y financiación necesarias para alcanzar el desarrollo del Suelo urbanizable no sectorizado, en caso y en el momento en que se considere necesaria iniciar la actuación sobre el mismo. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes funciones:

- Formular, coordinar y/o impulsar la figura de planeamiento parcial a través de la cual debe proponerse la sectorización y completarse la ordenación urbanística.
- Intervenir en el mercado del suelo y de la vivienda, a través de la adquisición de terrenos y promoción pública de actuaciones urbanizadoras y edificatorias, pero también mediante el impulso y colaboración con la iniciativa privada para el desarrollo de sus actuaciones en el marco conjunto.
- Impulsar y coordinar la ejecución de las grandes infraestructuras y dotaciones públicas estructurantes del desarrollo urbanístico.

# SÍNTESIS DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO "CABO BLANCO - BUZANADA"



## AMBITOS

S. URBANO	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN
	NO ORDENADO
	S. URBANIZABLE
	SECTORIZADO ORDENADO
	SECTORIZADO NO ORDENADO
	NO SECTORIZADO
	ASENTAMIENTO RURAL
	UNIDADES DE ACTUACIÓN

## USOS

RESIDENCIAL	TURÍSTICO	TERCIARIO	ESPACIOS LIBRES
			PÚBLICO:
			OFICINAS
			COMERCIOS
			HOSTELERIA
			OTROS
			INDUSTRIAL

CONDICIONES SINGULARES	
ELEMENTO PRECATALOGADO O CATALOGADO	*
PARÁMETROS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS	
ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE	
ED	
ÁMBITO SUSPENDIDO	
ACUERDO COMAT 20-12-2006	

## DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

ESTACIÓN DE TRANSPORTES	HIDRÁULICAS
APARCAMIENTOS	SANEAMIENTO
OTRAS	ENERGIA
PORTUARIAS	TELECOMUNICACIONES
VIAIRIA	ESTACIÓN DE SERVICIO
TRATAMIENTO DE RESIDUOS	

## INFRAESTRUCTURAS

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	DEFENSA Y SEGURIDAD
SANITARIO	DEPORTIVO
PLAZAS Y PASEOS	CEMENTERIO
ÁREAS AJARDINADAS	OTROS
ESP. LIBRE DE PROTECCIÓN	RELIGIOSO
PLAYAS	SOCIAL-ASISTENCIAL

## BIENES DE INTERÉS CULTURAL

## ZONA ARQUEOLÓGICA

## ESPAZOS NATURALES

## LINEA DE EDIFICACIÓN

## CARRETERAS Y FERROCARRIL

## SERVIDUMBRAS DE TRANSITO

## SERVIDUMBRAS DE PROTECCIÓN

## DOMINIO PÚBLICO

## RIBERA DEL MAR

## 6.6. EL DESARROLLO TURÍSTICO

El Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife es el instrumento de ordenación territorial que tiene por objeto la adaptación de la ordenación turística insular de Tenerife a los límites y ritmos de crecimiento que se establecen en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias y conforme a ello, las determinaciones precisas de ordenación territorial y turística.

Este Plan Territorial define los ámbitos de referencia turística como aquellas zonas que presentan, a la escala de ordenación insular, características apropiadas para constituir soporte de la oferta turística alojativa, y establece en ellos las condiciones de admisibilidad de los nuevos desarrollos turísticos. De las diferencias de sus características territoriales y las preeexistencias que, en materia turística y desarrollo urbano ofrecen los distintos ámbitos territoriales, resulta una primera segmentación de este espacio singular relacionada con los modelos de marketing y desarrollo turístico que integran las políticas de promoción turística insular. Los espacios resultantes constituyen las siete zonas turísticas a las que hacen referencia las determinaciones de ordenación territorial de este Plan Territorial.

Este Plan Territorial incluye el municipio de Arona en dos ámbitos de referencia turística.

La Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo, así como las Directrices de Ordenación del Turismo exigen que los Planes Generales delimiten las áreas de rehabilitación urbana. También el citado Plan Territorial establece que los planes generales delimitarán las áreas de rehabilitación urbana.

En cumplimiento de lo establecido en las Directrices de Ordenación del Turismo para las áreas de rehabilitación urbana se deberá redactar un documento de estrategia como marco organizativo y técnico con el contenido legalmente establecido.

La entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, de las Directrices

de Ordenación del Turismo de Canarias, durante la tramitación de este Plan General, hace necesario la inclusión de sus determinaciones y previsiones en relación al uso turístico en el planeamiento general.

Sin embargo, de lo expuesto anteriormente sobre la documentación requerida para la elaboración del documento de estrategia para las áreas de rehabilitación urbana se concluyó que claramente ese trabajo desborda al planeamiento general.

Ante esta situación se constituyó una Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Arona, formada por representantes del Ayuntamiento de Arona, Cabildo Insular, Dirección General de Urbanismo, Consejería de Turismo y el director redactor de este Plan General, que tenía como objeto, entre otros, el de consensuar el contenido que en materia turística debía tener el Plan General.

En la reunión celebrada con fecha 13 de octubre de 2004 se acordó por la citada Comisión Técnica el contenido turístico del Plan General, se anexa el citado acuerdo.

## Comisión Técnica de Seguimiento del PLAN GENERAL DE ARONA

---

Acta de la reunión celebrada el 13 de octubre de 2004 en el Cabildo de Tenerife

### ASISTENTES

Manoli Melo Padilla, Ayuntamiento de Arona  
Carlos León Morín, Ayuntamiento de Arona  
Eliseo de la Rosa, Ayuntamiento de Arona  
Jorge Coderch Figueroa, Director de la Revisión del Plan General  
Juan José de Olano, Dirección General de Urbanismo  
Luis López Maestro, Dirección General de Urbanismo  
Faustino García Márquez, Dirección General de Ordenación del Territorio  
Elena Pérez Ayala, Dirección General de Urbanismo  
Juan Luis Viscasillas, Cabildo de Tenerife  
Xavier Adsuar, Cabildo de Tenerife  
Andrés Souza, Consejería de Turismo

### INICIO: 17:15 horas

En la reunión anterior se acordó que el tema a tratar en esta comisión sería de nuevo la ordenación turística del Plan General, debiendo elaborarse la siguiente documentación:

- a) Estudio de los diferentes casos posibles de aplicación de los estándares establecidos en el PTEOTT (por Jorge Coderch), incluyéndose las parcelas vacantes.
- b) Definición precisa de renovación edificatoria y reforma (por Juan Luis Viscasillas).
- c) Delimitación de las áreas de rehabilitación urbana remitidas a planeamiento de desarrollo (por Jorge Coderch).
- d) Relación de las determinaciones de aplicación transitoria que debe contener el plan general en estas áreas (por Jorge Coderch y Xavier Adsuar).

Con anterioridad a la reunión se distribuyó, mediante correo electrónico, un documento con una "propuesta sobre el contenido que en materia turística debe tener el Plan General de Arona", elaborado por el Cabildo de Tenerife, con el fin de que fuera examinado por todos los asistentes. La reunión se desarrolla siguiendo el citado texto y debatiéndose cada una de las propuestas de contenido. Como resultado de los debates, se acordó el texto que se adjunta en relación al contenido que en materia turística debe comprender el Plan General.

## ACUERDO SOBRE EL CONTENIDO TURÍSTICO DEL PG DE ARONA

---

1. La Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo (artículo 36), así como las Directrices de Ordenación del Turismo (DOT) exigen (directriz 21) que los Planes Generales (PG) delimiten las áreas de rehabilitación urbana. Esta exigencia también la contiene el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife (PTOTT; artículo 453.4).
2. La Directriz 20.4 señala los factores relevantes que debe considerar el PG para identificar y delimitar aquellas áreas que, por su notable falta de calidad del espacio urbano o porque su oferta turística se encuentre en declive, precisan de intervenciones integradas de rehabilitación. Incorporar a la documentación del PG de Arona estos contenidos parece que exige un esfuerzo que superaría los límites temporales asumidos para la redacción. De otra parte, el PTOTT ha llevado a cabo unos estudios preparatorios que, aun no teniendo el grado de detalle que requieren las DOT, permite llegar a delimitar "ámbitos particulares" que podrían considerarse, cada uno, ámbitos de referencia válidos para la delimitación de las áreas de rehabilitación urbana.
3. En conclusión, se propone que el PG de Arona incluya entre sus determinaciones la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Urbana (ARU), sin necesidad de desarrollar nuevos trabajos de información y análisis ya que, de conformidad con la Directriz 20.4, se asumen los elaborados por el PTOTT. (**Propuesta 1**).

4. No obstante lo anterior, para establecer la ordenación pormenorizada transitoria (véase párrafo 7), el PG incorporará una mínima información sobre los usos y capacidades alojativas de las parcelas de las áreas turísticas existentes, con el siguiente contenido mínimo (**Propuesta 2**):
- Plano en el que se califiquen todas las parcelas con capacidad alojativa distinguiendo, al menos, entre las siguientes categorías:
    - Parcelas edificadas con licencia de uso residencial.
    - Parcelas edificadas inicialmente con destino turístico pero que en la actualidad el porcentaje de plazas turísticas es inferior al 10% de la capacidad alojativa existente.
    - Parcelas edificadas con uso turístico, en las cuales el número de plazas alojativas que no están en explotación turística supera el 50%
    - Parcelas edificadas con uso turístico, en las cuales el número de plazas alojativas que están en explotación turística supera el 50% pero es menor del 90%.
    - Parcelas edificadas con hoteles o aparthoteles, de categoría mayor o igual a 3 estrellas
    - Parcelas edificadas con apartamentos turísticos de categoría mayor o igual a 2 llaves.
    - Parcelas edificadas con hoteles o aparthoteles, de categoría inferior a 3 estrellas.
    - Parcelas edificadas con apartamentos turísticos de categoría inferior a 2 llaves.
    - Parcelas vacantes
  - Tabla en la que para cada una de las parcelas identificadas en el plano anterior se indiquen los datos cuantitativos referidos a las capacidades alojativas, superficies de suelo y techo y otros datos relevantes para el establecimiento de la ordenación pormenorizada transitoria.
5. Teniendo en cuenta las delimitaciones de ámbitos particulares del PTOTT así como el PIOT (operación singular de Los Cristianos) y las Directrices, se propone (**Propuesta 3**) que el PG de Arona delimita las siguientes tres ARU, cada una de ellas identificada en los planos adjuntos:
- 1) **Las Américas** (coincidente con el ámbito 6 de Los Cristianos-Las Américas)
  - 2) **Los Cristianos** (coincidente con el ámbito de la OSE del PIOT)
  - 3) **Costa del Silencio** parte colmatada (coincidente con el ámbito 10 de Litoral de Abona)
6. En cumplimiento de la Directriz 21.2 el PG remitirá la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada de cada una de estas tres ARU al correspondiente Plan Especial de Ordenación. Serán por tanto estos planes especiales los que concreten, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbanas definidos por las DOT y por el PTOTT sobre cada ARU.
7. Hasta que se formule el preceptivo plan especial, hay que entender que el ámbito correspondiente carece de ordenación pormenorizada (directriz 22.2). No obstante, dado el carácter de áreas colmatadas de todos estos ámbitos, ello no puede suponer la suspensión de todos los actos de edificación y uso del suelo, ya sea en espacios públicos o privados. Por ello, se propone que el PGO incorpore un régimen transitorio<sup>1</sup> de ordenación que, detallándose respecto a la diversa casuística posible, contemple expresamente los actos de edificación y uso del suelo admisibles (**Propuesta 4**). Lógicamente, este régimen amparará la realización de actos que no comprometen la ordenación pormenorizada que en el futuro haya de establecer cada Plan Especial y, muy especialmente, habrá de garantizarse que de su aplicación no se llega a situaciones contrarias a los objetivos de ordenación señalados por el PTOTT sobre cada ámbito particular. De otra parte, en tanto régimen transitorio, ninguna de las determinaciones que lo constituyan será vinculante para cada Plan Especial, que podrá establecer la ordenación pormenorizada mediante el pleno ejercicio de la potestad planificadora, siempre con sujeción a las DOT y al PTEOTT, y adoptando las medidas cautelares pertinentes

---

<sup>1</sup> Andrés Souza propuso que se denominara regulación de las excepciones a la suspensión de usos, porque entendía que régimen transitorio parece indicar que se está estableciendo la ordenación pormenorizada. Se acordó hacer una valoración jurídica para decidir la solución más correcta, a fin de evitar posibles impugnaciones. Entre tanto, se sigue manteniendo "régimen transitorio".

8. El régimen transitorio del PG sobre cada ARU tendrá el siguiente contenido (**Propuesta 5**):

- a) Asignación del uso principal con el suficiente nivel de detalle<sup>2</sup>. Los criterios para asignar el uso principal a cada parcela se basarán en la realidad existente y en la aplicación de unos objetivos mínimos coherentes con lo establecido en el PTOTT y que se concretan en las siguientes reglas generales para cada una de las ARU:
  - a1. En el ARU de Las Américas, a todas las parcelas con capacidad alojativa se les asignará un uso pormenorizado turístico, salvo a las edificadas con licencia de uso residencial (caso a1 del párrafo 4).
  - a2. En la parte del ARU de Los Cristianos coincidente con el ámbito particular 1 del PTOTT a todas las parcelas con capacidad alojativa se les asignará un uso pormenorizado residencial.
  - a3. En la parte del ARU Los Cristianos identificado en el plano adjunto como Frente marítimo del Rincón de Los Cristianos a todas las parcelas con capacidad alojativa se les asignará un uso pormenorizado turístico, salvo a las edificadas con licencia de uso residencial (caso a1 del párrafo 4).
  - a4. En el resto del ARU Los Cristianos (parte alta junto a la montaña de Guaza) a todas las parcelas con capacidad alojativa se les asignará un uso pormenorizado residencial, alvo a las edificadas con uso mixto, en las que el uso turístico es predominante (caso a4 del párrafo 4), las edificadas con hoteles o apartahoteles, de categoría mayor o igual a 3 estrellas (caso a5 del párrafo 4) y las edificadas con apartamentos turísticos de categoría mayor o igual a 2 llaves (caso a6 del párrafo 4).
  - a5. En la parte del ARU de Costa del Silencio por debajo de la línea trazada en el plano adjunto a todas las parcelas con capacidad alojativa se les asignará uso pormenorizado turístico, salvo a las edificadas con licencia de uso residencial (caso a1 del párrafo 4).
  - a6. En el resto del ARU de Costa del Silencio a todas las parcelas con capacidad alojativa se les asignará un uso pormenorizado residencial.
- b) Establecimiento de los usos compatibles y prohibidos en función del uso principal.
- c) Establecimiento de las condiciones mínimas de regulación de la edificación, entre las que necesariamente se incluirán la altura máxima sobre rasante en número de plantas y el coeficiente de edificabilidad neta máxima. Estas determinaciones se establecerán, adaptando las mismas a los valores del planeamiento urbanístico vigente.

9. Las anteriores determinaciones de ordenación pormenorizada transitoria se aplicarán de acuerdo a las siguientes reglas (**Propuesta 6**):

- a) En las parcelas ya edificadas se permitirán todas las obras de **conservación y reforma**, entendiendo como tales las que cumplan todas las condiciones siguientes:
  - a1. Con las mismas no se aumente la superficie edificada existente en la parcela
  - a2. No se produzca aumento en la capacidad alojativa previamente existente, medida en número de viviendas o plazas alojativas.
  - a3. No se modifiquen los elementos constitutivos de la tipología del edificio.
  - a4. En caso de introducirse nuevos usos no alojativos en algún espacio del inmueble, el nuevo uso sea el principal o alguno de los permitidos por el PG en la parcela. En el supuesto de cambio de uso a residencial, éste no deberá cumplir con las condiciones tipológicas de vivienda compatible establecida en el PTEOTT.
- b) En las parcelas ya edificadas se admitirán los **cambios en el uso** existente de las unidades alojativas siempre que el nuevo uso coincida con el legitimado originalmente por la correspondiente licencia y esté permitido por el régimen transitorio sobre la parcela.

---

<sup>2</sup> El nivel de detalle deberá establecerse por referencia a la futura Relación Normalizada de Usos Pormenorizados. En todo caso, será objeto de la Comisión de Seguimiento acordar la relación de usos pormenorizados (y su grado de detalle) que se adopte en el PG.

- c) En las parcelas ya edificadas se permitirán las obras de **renovación edificatoria** (desde la rehabilitación o reestructuración completa del inmueble hasta su completa demolición y re-edificación), siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:
- c1. Como resultado de las obras, la parcela en su totalidad cumplirá todas las determinaciones señaladas por el PG, especialmente las de usos. En consecuencia, si el uso principal asignado es el turístico, deberá resultar en su totalidad un establecimiento turístico en unidad de explotación; si es el residencial, deberá resultar una edificación de viviendas sin usos turísticos alojativos.
- c2. En caso de que resulte un establecimiento turístico, la capacidad alojativa total de la parcela tras la renovación edificatoria no superará el menor de los siguientes valores:
- El número de viviendas o plazas turísticas existente previamente a la renovación
  - El cociente de la superficie de parcela (en m<sup>2</sup>s) entre 30<sup>3</sup>.
- c3. En caso de que resulte un establecimiento residencial, la capacidad alojativa total de la parcela tras la renovación edificatoria no superará el menor de los siguientes valores:
- El número de viviendas o plazas turísticas existente previamente a la renovación. A estos efectos, una vivienda computará como 3 plazas alojativas (habitantes).
  - El cociente de la superficie construida con destino residencial entre 120 m<sup>2</sup> (*este valor corresponde a los 100 m<sup>2</sup> útiles exigidos por el PTOTT para la categoría segunda, pero permite que se cumpla globalmente y no respecto a todas y cada una de las viviendas*).
  - El cociente de la superficie de parcela (en m<sup>2</sup>s) entre 90 m<sup>2</sup>s/viv.
  - El cociente de la superficie de parcela (en m<sup>2</sup>s) entre 500, sólo si el uso principal asignado por el PG fuera residencial unifamiliar.
- d) En las parcelas vacantes, las obras de nueva planta, para ser autorizables, tendrán que cumplir todas las siguientes condiciones:
- d1. Todas las determinaciones señaladas por el PG, especialmente las de usos. En consecuencia, si el uso principal asignado es el turístico, deberá resultar un establecimiento turístico en unidad de explotación; si es el residencial, deberá resultar una edificación de viviendas sin usos turísticos alojativos.
- d2. La capacidad alojativa total de la parcela no superará el resultado de dividir la superficie de la parcela (en m<sup>2</sup>s) entre 60.
- d3. En caso de que el uso principal de la parcela sea residencial, la superficie construida destinada a viviendas (incluyendo partes comunes) será como mínimo el producto del número de éstas por 120 m<sup>2</sup>t. Además, la superficie útil de cualquier vivienda no será inferior a 100 m<sup>2</sup>t.
- e) En la parte del ARU de Los Cristianos coincidente con el ámbito particular 1 del PTOTT, debido a su destino residencial, se aplicarán las siguientes salvedades a las reglas anteriores:
- e1. En la renovación edificatoria, y en caso de que resulte un establecimiento residencial, la capacidad alojativa total de la parcela tras la renovación edificatoria no superará el menor de los siguientes valores:
- El número de plazas totales (turísticas o no) existente previamente a la renovación.
  - El cociente de la superficie construida con destino residencial (en m<sup>2</sup>t) entre 100 m<sup>2</sup> en las restantes parcelas (*este valor corresponde a los 70 m<sup>2</sup> útiles exigidos por el PTOTT para la categoría tercera, pero permite que se cumpla globalmente y no respecto a todas y cada una de las viviendas*), salvo en el caso de que el edificio sea de vivienda de protección pública. En todo caso, la superficie útil de cualquier vivienda no será inferior a 60 m<sup>2</sup>t.
- e2. En las obras de nueva planta de uso residencial en las parcelas vacantes se aplicará la regla c3 con el valor de 100 m<sup>2</sup>c.

---

<sup>3</sup> Andrés Souza manifestó su disconformidad con esta segunda condición, ya que, en el caso de renovación edificatoria, a la Consejería de Turismo le basta con que no se supere la capacidad alojativa previa (primera condición), sin necesidad de cumplir ningún estándar de densidad.

10. En el resto de áreas urbanas incluidas dentro del ámbito de referencia turística del PIOT (pero no en ARU) el Plan General establecerá la totalidad de la ordenación pormenorizada (sin carácter transitorio), cumpliendo plenamente las disposiciones del PTOTT (**Propuesta 7**).

---

Tanto la Consejería de Turismo como Juan Luis Viscasillas se comprometieron a pasar al redactor toda la información que posean sobre el estado de los establecimientos turísticos.

Como conclusión a la reunión, se acordó que Xavier Adsuara redactara de nuevo la propuesta de régimen transitorio de las ARU<sup>4</sup>, incluyendo los cambios acordados en esta comisión, y que posteriormente la remitiera los miembros de la comisión. Con esto se da por concluido el tema del contenido del PGO de Arona en materia de usos turísticos.

Por último se acordó para la próxima comisión de seguimiento:

- a) El objeto de la reunión será las parcelaciones ilegales en suelo rústico
- b) La reunión se celebrará en la semana del 2 al 5 de noviembre, quedando pendiente la fecha exacta, que se avisará con anterioridad a todos los miembros de la comisión.
- c) Antes de dicha reunión debe estar preparada la documentación que sirva como base de trabajo y de la que ya se ha hablado en anteriores comisiones.

CONCLUSIÓN: 20:30 horas

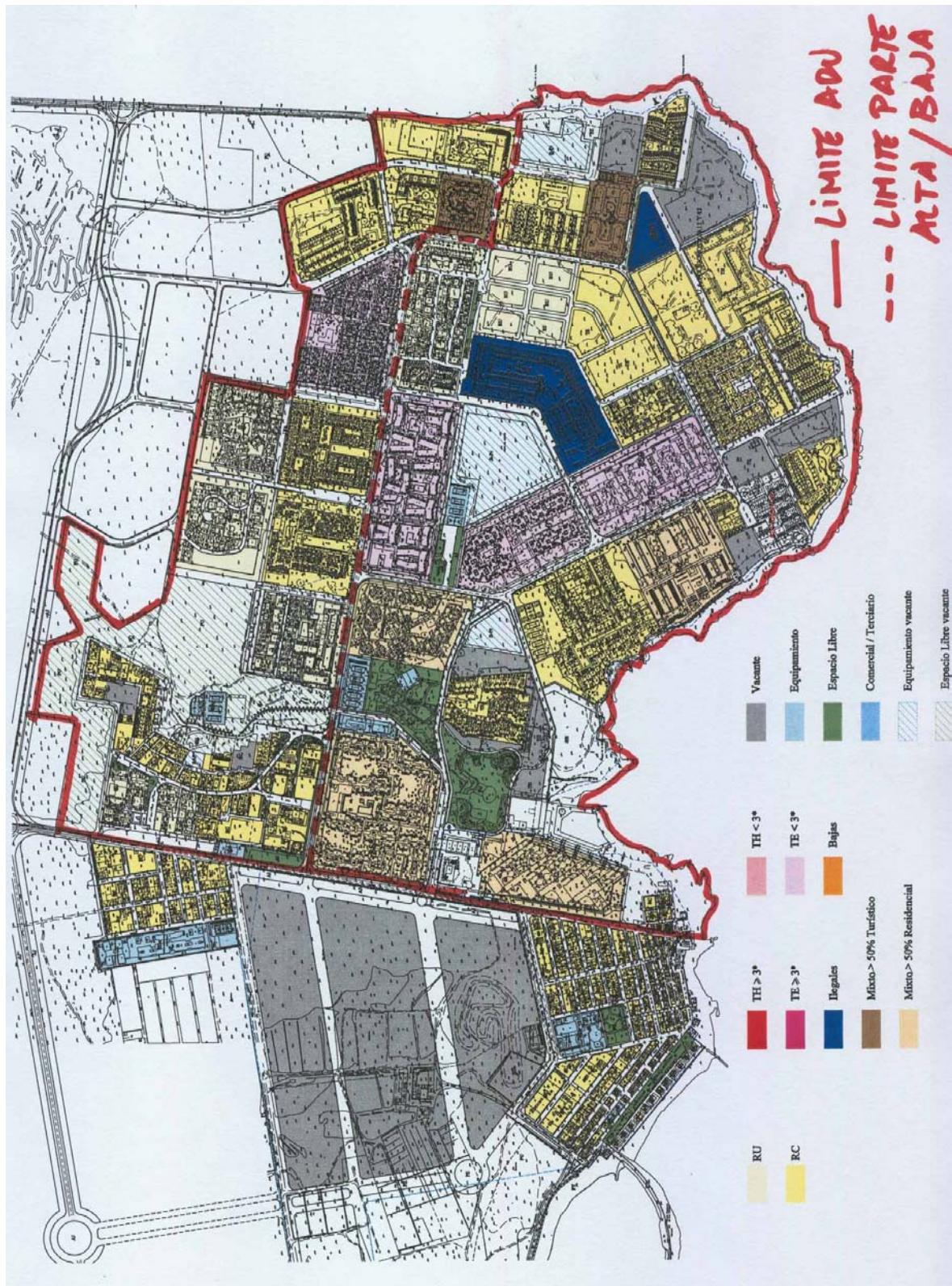
En Santa Cruz de Tenerife, a 24 de septiembre de 2004

Fdo: Elena Pérez Ayala

---

<sup>4</sup> Dicha nueva redacción es la que se ha transcrita en este Acta.





Este acuerdo contempla la elaboración de una parte de información y otra de ordenación en el Plan General, por lo que se procede a analizar el trabajo realizado.

#### A) INFORMACIÓN

En el punto cuarto del anterior acuerdo se establece que el Plan General incorporará la información sobre los usos y capacidades alojativas de las parcelas de las áreas turísticas existentes con un contenido mínimo allí expresado tanto para los planos como para tablas.

Se han elaborado cuatro planos de información del estado actual de las áreas de Las Américas, Los Cristianos I, Los Cristianos II- Oasis del Sur, Las Galletas- La Estrella- Costa del Silencio, a escala 1:2.000, que se incorporan en un anexo independiente a esta Memoria, en los que a cada parcela se les ha asignado un color que se asimila a las categorías solicitadas en el citado acuerdo de la Comisión.

Para las parcelas edificadas con licencia de uso residencial se diferencia entre las que tienen un uso residencial unifamiliar y colectivo.

En las parcelas de uso turístico hoteleras se diferencia entre las de categoría superior o igual a 3 estrellas y las de categoría inferior y en las parcelas turístico extrahoteleras entre las de categoría superior o igual a 2 llaves y las de categoría inferior.

También, se realiza una distinción en las parcelas con uso mixto (residencial-turístico) recogiendo los supuestos de aquellos en las que el uso turístico supera el 90%, las que su uso turístico se encuentra entre el 90 y el 50%, las que se encuentran entre un 50 y un 10% de uso turístico y aquellas en las que el uso turístico es menor al 10%.

Además, en los planos se recogen aquellas parcelas con un uso ilegal, que son en las que se sabe que ofertan un uso alojativo turístico aunque no cuentan en la actualidad con autorización para tal uso, y las parcelas

denominadas “bajas”, que son las que en algún momento tuvieron un uso turístico pero que en la actualidad ya no ejercen tal actividad por haberse dado de baja ante el Cabildo Insular.

Como complemento de la anterior información se determinan cuales son las parcelas no edificadas, así como las destinadas a equipamiento, espacio libre y comercial/terciario.

Además, se han elaborado unas tablas para todas las parcelas delimitadas en los planos, que se incorporan en un anexo independiente a esta Memoria. Estas tablas se han subdividido en cuatro bloques.

El primero de estos bloques recoge el código de identificación de cada parcela, que es el mismo que el utilizado en los planos, junto con el número de establecimiento determinado por el Cabildo Insular, los usos de la nueva ordenación que han sido establecidos en función de las determinaciones de la ya citada acta de la Comisión, la denominación, la categoría de los establecimientos, la superficie de parcela, el coeficiente de edificabilidad y la superficie edificable.

Los otros tres bloques recogen los datos actuales del uso turístico, residencial y mixto. En relación al uso turístico, se diferencia entre las plazas y unidades alojativas dadas de alta, la superficie de suelo por plaza, los m<sup>2</sup> construidos por plaza y las plazas y unidades alojativas totales ocupables, que hace referencia a la capacidad total potencial que tiene cada establecimiento.

Además, en los casos que ha sido posible, se ha recogido para el uso residencial también el número de viviendas y habitantes, así como la superficie de suelo y superficie edificable por vivienda y para los usos mixtos, los habitantes y plazas, la superficie de suelo y superficie edificable por habitante y plaza.

## B) ORDENACIÓN

El punto quinto del citado acuerdo establece que el Plan General delimitará tres áreas de Rehabilitación Urbana, la de Costa del Silencio, la de Los Cristianos y la de Las Américas.

Sin embargo, en relación al área de Costa del Silencio se ha optado por dividirla en dos áreas de rehabilitación urbana, por un lado, la de Costa del Silencio, conformado por las áreas de suelo urbano Costa del Silencio 1 y Costa del Silencio 2 y por otra, el área de suelo urbano de Ten-Bel.

La anterior decisión se ha tomado a solicitud de los promotores y propietarios mayoritarios del área de Ten-Bel y con el fin de proceder a la más inmediata adecuación a los objetivos de rehabilitación contenidos en las Directrices de Ordenación y en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular. Tras el análisis de cada área de suelo urbano se ha determinado que la gestión del área de Ten-Bel se puede elaborar de modo autónomo al de Costa del Silencio.

A continuación, y en relación al uso residencial y turístico, se realiza un análisis de la ordenación pormenorizada establecida por este Plan General con carácter transitorio para las áreas de suelo urbano de Costa del Silencio 1, Costa del Silencio 2 y Ten-Bel, de acuerdo a lo establecido en el ya citado acuerdo.

El número de habitantes y plazas resultantes de la ordenación son los siguientes y resultan de aplicar los diferentes parámetros de superficie, suelo y superficie construida por vivienda y plaza.

	Uso Residencial			
	m <sup>2</sup> s	nº vda (m <sup>2</sup> s/180m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> c	nº vda (m <sup>2</sup> c/120m <sup>2</sup> c)
Costa del Silencio 1	223.413	<b>1.241</b>	161.908	1.349
Costa del Silencio 2	285.585	1.586	183.052	<b>1.525</b>
Ten-Bel	-	-	-	-

	Uso Turístico			
	m <sup>2</sup> s	nº plazas (m <sup>2</sup> s/60m <sup>2</sup> s)	m <sup>2</sup> c	nº plazas (m <sup>2</sup> c/40m <sup>2</sup> c)
Costa del Silencio 1	102.371	<b>1.706</b>	188.595	2.214
Costa del Silencio 2	-	-	-	-
Ten-Bel	291.179	4.852	155.119	<b>3.878</b>

Con el fin de obtener la capacidad teórica total de cada área se han recogido de los anteriores datos resultantes los más restrictivos, de este modo, y considerando que cada vivienda es habitada por tres personas se obtiene los siguientes resultados en cuanto a viviendas, habitantes y plazas para las tres áreas referidas.

	Viviendas	Habitantes	Plazas
Costa del Silencio 1	1.241	3.723	1.706
Costa del Silencio 2	1.525	4.575	-
Ten-Bel	-	-	3.878
Total	2.766	<b>8.298</b>	<b>5.584</b>

$$8.298 \text{ hab.} + 5.584 \text{ plazas} = 13.882 \text{ hab/plazas.}$$

La ficha del ámbito de Costa del Silencio del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife establece que la compatibilidad de los usos residenciales estará limitada por una capacidad teórica turística mínima del 30% de la capacidad teórica total.

Por lo tanto, de la anterior capacidad teórica total para las tres áreas (13.882 hab/plazas) el 30% debe ser como mínimo turístico:

$$30 \% \text{ de } 13.882 = 4.164 \text{ plazas turísticas mínimas.}$$

En la ficha de este Plan General se señala que la capacidad alojativa turística mínima en Ten-Bel es del 65% de la capacidad teórica total (3.878 plazas o habitantes x 0,65 = 2.520 plazas).

Por lo tanto si a las plazas turísticas mínimas (4.164 plazas) para el conjunto de Costa del Silencio 1, Costa del Silencio 2 y Ten-Bel se le detraen las plazas de Ten –Bel (2.520 plazas), se obtienen las plazas mínimas a asignar a Costa del Silencio (1.644 plazas).

En las fichas del suelo urbano de Costa del Silencio 1 y Costa del Silencio 2 de este Plan General se establece que la capacidad alojativa turística mínima será del 20% de la capacidad teórica total.

La capacidad teórica total en Costa del Silencio es de: 8.298 hab + 1.706 plazas = 10.004 habitantes/plazas y aplicándole el 20% con destino a uso turístico se obtienen 2.001 plazas. Estas plazas son suficientes para cubrir el mínimo establecido por el Plan Territorial Especial.

Por lo tanto, se ha procedido a delimitar cuatro áreas de Rehabilitación Urbana, la de Costa del Silencio conformado por las áreas de suelo urbano Costa del Silencio 1 y Costa del Silencio 2, la de Ten-Bel, la tercera área es la de Los Cristianos, que incluye las áreas urbanas de Los Cristianos 1, Los Cristianos 3, Rincón de Los Cristianos, Oasis del Sur, Somada de Los Eres, Asomada de los Ceres, y la tercera la de Las Américas que engloba el área de Los Cristianos 2 y la de Las Américas. La delimitación gráfica de cada área se encuentra en el plano de clasificación y categorización del suelo y en los de ordenación pormenorizada.

Según lo establecido en el punto sexto del citado acuerdo y en cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos, de Las Américas y de Costa del Silencio a un Plan Especial de Ordenación. Serán estos planes especiales los que concreten, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Para todas estas áreas para las que se deberá redactar un Plan Especial de Rehabilitación Urbana, en cumplimiento de lo establecido en las Directrices del Turismo y lo dispuesto en los puntos 7, 8 y 9 del citado acuerdo de la Comisión, y hasta tanto se apruebe este Plan Especial, se establece en la ficha de cada una de las áreas incluidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de estas áreas es de régimen transitorio y su ordenación se encuentra recogida en las fichas de ámbitos de ordenación específica y en las Disposiciones Transitorias de las Normas de Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Por otro lado, en el Área de Gestión Integrada de Rasca, el Plan Territorial Parcial podrá establecer la admisibilidad de usos alojativos en cualquiera de las categorías que establece el PIOT, incluidas las urbanizaciones convencionales y con la cuantificación que estime conveniente, siempre que se enmarquen en una solución de conjunto en la que se intercambie la propiedad de bolsas de suelo por los aprovechamientos urbanísticos generados.

En el suelo urbanizable ordenado de El Mojón se ha reubicado el porcentaje de uso turístico según la propuesta presentada ante el Ayuntamiento por la Junta de Compensación de El Mojón y en consecuencia se ha rehecho la ordenación, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

En el resto de los ámbitos delimitados por el Plan General se han eliminado las parcelas de uso turístico en virtud de lo establecido en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

El turismo rural se permite exclusivamente en los edificios incluidos en el Catálogo de Protección en los asentamientos rurales y en el núcleo de Arona Casco.

El turismo en categoría hotelera de pensiones se admite en el suelo urbano consolidado con tipología de Alineada a vial de los núcleos de Arona Casco, Valle de San Lorenzo, La Camella, Buzanada, Cabo Blanco y Guaza. El número máximo de plazas no será superior al 2% de los habitantes previstos por este Plan General para cada ámbito.

En el cuadro que se adjunta se deriva la siguiente cuantificación de la oferta global de alojamiento turístico en la ordenación prevista por el Plan General, (sin contar con el posible desarrollo de instalaciones de turismo rural):

	Plazas alojativas
<b>SUELO URBANO</b>	
Costa del Silencio	2.528
Ten-Bel	5.171
Los Cristianos	4.520
Rincón de Los Cristianos	2.757
Oasis del Sur	2.371
Asomada de los Ceres P.2 y P.3	755
Somada de los Eres	267
Las Américas	19.247
Golf- Las Américas	2.345
Subtotal	39.961
<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	
El Mojón	1.998
Subtotal	1.998
<b>Total plazas alojativas turísticas</b>	<b>41.959</b>

**- AUMENTO Y CUALIFICACIÓN DE LA OFERTA DE EQUIPAMIENTO Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS**

La cualificación de la oferta turística del municipio se plantea también a través de la creación de equipamientos complementarios recreativos y de ocio, dado lo insuficiente y la escasa calidad (salvo excepciones) de lo actualmente existente.

El municipio cuenta en estos momentos con sólo tres playas en aceptables condiciones (Playa de Los Cristianos, Playa de Las Vistas y Playa del Camisón), y con los siguientes equipamientos recreativos y de ocio de entidad suficiente para considerarse como tales:

Parque Ecológico Águilas del Teide  
Campo de golf Las Américas (18 hoyos)  
Campo de golf Los Palos (9 hoyos)  
Centro de Hípica del Sur de Tenerife  
Centro de Hípica Xanadu  
Karting del Sur

Esta actual oferta complementaria de equipamientos recreativos y de ocio se considera ya insuficiente en relación a la planta alojativa turística existente.

Por ello, se debe realizar el esfuerzo de potenciar y fomentar, desde el Plan General, la creación de instalaciones y actividades recreativas y de ocio que doten al municipio de una óptima oferta de equipamientos complementarios en consonancia con la oferta turística alojativa y la necesaria cualificación del municipio como destino turístico; lo que coadyuvará a su vez en cualificar el conjunto de la oferta turística del Sur de la Isla.

Se posibilita la creación de nuevos de nuevos equipamientos complementarios, como es el de equipamientos recreativos de El Mojón, en las parcelas en las que el Plan Parcial admite este uso.

También el Área de Gestión Integrada de Rasca, tiene como objetivo principal el obtener una reserva de espacio para ubicar equipamientos que recualifiquen la oferta turística del sur de la isla, ya que esta área presenta un alto valor estratégico para el desarrollo insular por su situación inmediatas a la urbanización turística y que presenta paralelamente unos valores naturales, culturales, paisajísticos y de capacidad de producción agrícola, dignos de protección.

El Plan Territorial Parcial que desarrolle la ordenación del Área, tendrá como finalidad establecer un modelo de ordenación y gestión global del espacio que permita dedicar la mayor cantidad posible de superficie a actividades recreativas, de equipamiento y dotacionales que recualifiquen la oferta turística del sur de la isla. Deberá asimismo establecer un modelo de implantación de las actividades e instalaciones coherente con el territorio ordenado y respetuoso con sus valores.

En relación al desarrollo de campamentos de turismo, los mismos no se permiten hasta la aprobación del Plan Territorial Especial de Ordenación de los Campamentos Turísticos. En las condiciones que establezca dicho Plan Territorial el ámbito para posibles desarrollos sólo se admitirá en el suelo rústico Agrícola Intensivo y de Protección Territorial, comprendido entre la autopista y la costa.

Los establecimientos turísticos recreativos se admiten, con carácter transitorio hasta tanto se establezcan otras determinaciones por el Plan Territorial específico de establecimientos turístico recreativos. El ámbito para su desarrollo sólo se admitirá en el suelo rústico de Protección de Infraestructuras, Dotaciones y Equipamientos, en el suelo rústico de Protección Territorial y en los Asentamientos Rurales.

## 6.7. LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Una de las premisas claras que deben tenerse en cuenta a la hora de realizar el análisis de la actividad industrial y su implantación en el territorio del municipio, es la de que a nivel insular existe una oferta potencial suficiente de suelo industrial para grandes instalaciones, ya efectivamente urbanizado o en vías de serlo, sin que los ritmos de crecimiento de la demanda de suelo para esta categoría del uso industrial puedan hacer prever un consumo a corto o medio plazo de dicho suelo y la necesidad de concebir nuevos desarrollos de suelo industrial para tales actividades intensivas.

Analizando territorialmente la premisa anterior, nos encontramos con que los grandes polígonos industriales existentes de Güímar y Granadilla completan una oferta para industrias más pesadas o contaminantes que resulta suficiente, sin que quepa plantear o proponer nuevos desarrollos de tales características, y los cercanos suelos industriales del municipio de San Miguel cubren buena parte de la demanda de usos industriales de nivel medio.

Además, se considera inadecuado potenciar en el municipio zonas industriales de fuerte afección ambiental, dado el suelo de protección natural y ambiental que se califica, el nivel de ocupación ya planteado para los usos residenciales y turísticos, y la necesidad de alcanzar una potenciación de los aspectos ambientales de cara a la recualificación turística. En consecuencia, sólo se plantea la admisión de industrias pesadas en donde ya existe esta categoría de uso industrial, es decir, en el suelo industrial de Costa del Silencio, aunque estableciendo medidas respecto a los posibles impactos de las mismas. Sin embargo, se valora como conveniente la creación de pequeños polígonos que vengan a cubrir la demanda de suelo para la instalación de actividades de servicios, almacenamiento y talleres industriales.

En el Plan General que se revisa se clasificaron como suelo urbanizable industrial una serie de sectores (Cabo Blanco, Guaza y Valle de San Lorenzo); además de los polígonos de este uso en suelo urbano (zonas industriales de Cho y Costa del Silencio), cuyos terrenos se encuentra aún con una baja consolidación de la edificación, y que tienen una superficie capaz de acoger

buena parte de las demandas previsibles de pequeñas industrias, talleres industriales y almacenes.

Una vez analizadas las circunstancias que concurren, se optó por un esquema de distribución territorial del uso industrial, estableciendo la siguiente estructura y criterios para su desarrollo:

- A. Definir como zona industrial intensiva y principal la ya existente como suelo urbano en Costa del Silencio.

En determinadas parcelas de esta área de suelo urbano es donde únicamente se permiten los usos industriales más intensivos (industrias pesadas), según se determina en la Ordenación Específica correspondiente.

- B. Mantener el suelo urbano industrial de Cho, ya que da respuesta a las necesidades de tales usos y se encuentra aún vacío en buena parte del mismo.

En relación al sector industrial de Guaza, planteado por el Plan General vigente, se recalifica como suelo rústico, dadas las nuevas situaciones planteadas para el entorno, que convierten en inadecuado el uso industrial en dicha zona.

## 6.8. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

### A) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan General o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.

El aprovechamiento urbanístico de los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de actuación de suelo urbano será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo, y por el coeficiente de ponderación establecido para homogeneizar los usos y las tipologías edificatorias según grado de intensidad resultantes de la ordenación pormenorizada o de las determinaciones para su concreción, expresándose el resultado en unidades de aprovechamiento.

El aprovechamiento urbanístico y la superficie edificable total recogidos en la ficha correspondientes a las unidades de actuación, ámbitos de suelo urbano remitido a planeamiento parcial y a los sectores de suelo urbanizable, contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo, no incluye la edificabilidad correspondiente a las Dotaciones Públicas, pero sí la asignada a los equipamientos privados.

El aprovechamiento urbanístico de las actuaciones que se autoricen en suelo rústico a través de los procedimientos legalmente establecidos para ello, será el derivado del pertinente Proyecto de Actuación o Calificación Territorial, debiendo realizar las cesiones o compensaciones a favor del Ayuntamiento que se definen expresamente en estas Normas, y de ser mayores- las que se determinen por la legislación urbanística o las que se especifiquen en la propia resolución autorizante, así como las otras obligaciones que puedan establecerse en cada caso.

## B) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO

El aprovechamiento urbanístico medio de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación en suelo urbano o en sectores de suelo urbanizable será el resultado de dividir el aprovechamiento urbanístico total permitido incluido el correspondiente a equipamientos privados y excluido el de las dotaciones públicas, expresado en unidades de aprovechamiento por la superficie total de la unidad o del sector, excluidos –en su caso- los de dominio público e incluidos los

terrenos afectados por Sistemas Generales. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

Las fichas o cuadros contenidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo de las diferentes unidades de actuación y ámbitos de suelo urbano remitido a planeamiento parcial en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable no ordenado, aplican los coeficientes de ponderación por tipologías y usos contenidos en las Normas del Plan Operativo, que a continuación se especifican, para establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa a los aprovechamientos medios de las distintas unidades delimitadas en cada área.

Así mismo, con carácter indicativo se incluye en el cuadro de características el aprovechamiento lucrativo y medio del suelo urbano consolidado y el no consolidado de régimen transitorio.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán excepcionalmente establecer, en su caso, coeficientes de ponderación de los usos y tipologías resultantes de su ordenación pormenorizada distintos a los establecidos en las Normas del Plan Operativo, siempre que se justifique y resulte conveniente para una correcta distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

### C) COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Como ya se indicó, con el fin de establecer una correcta equiparación entre los diferentes supuestos y permitir la comparación relativa de los aprovechamientos medios de las unidades de actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable no ordenado serán de aplicación los coeficientes de ponderación por tipologías y usos que a continuación se establecen:

<u>Uso</u>	<u>Cu</u>
Residencial	1,00
Residencial (VPO)	0,85
Turístico	1,00
Industrial	0,75
Comercial	1,20
Oficinas	1,00
Hostelería	1,20
Equipamiento privado	0,50

Cuando las oficinas se ubiquen en plantas bajas se equipararán al uso comercial.

<u>Tipología</u>	<u>Ct</u>
Alineada a vial 1,2 plantas (AV1p AV2p)	1,10
Alineada a vial 3,4,5 plantas (AV3,4,5p)	1,00
Alineada a vial con jardín	
delantero y trasero 2 plantas (AVJ 2p)	1,20
Alineada a vial con jardín	
delantero y trasero 3,4,5 plantas (AVJ 3,4,5p)	*
Abierta (AB) ( $>0,00 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$ )	4,80
Abierta (AB) ( $>0,15 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$ )	3,20
Abierta (AB) ( $>0,25 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$ )	2,40
Abierta (AB) ( $>0,375 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$ )	2,00
Abierta (AB) ( $>0,50 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$ )	1,60
Abierta (AB) ( $>0,75 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$ )	1,40
Abierta (AB) ( $>1,00 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$ )	1,20
Abierta (AB) ( $>1,50 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$ )	1,10
Abierta (AB) ( $>2,00 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$ )	1,00
Ciudad Jardín	**
Transición (TR)	***
Camino Rural (CR)	***
Industrial (IN)	****

\* El coeficiente de ponderación de la tipología alineada a vial con jardín delantero y trasero con altura  $\geq 3p$ , se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

\*\* El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de ciudad jardín, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

\*\*\* El coeficiente de ponderación de las tipologías de transición rural y camino rural, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

\*\*\*\* El coeficiente de ponderación de los diferentes tipos de edificación industrial, se asimilará al correspondiente de la edificación abierta según el coeficiente de edificabilidad resultante.

Estos coeficientes se han establecido teniendo como referencia los contemplados en otros documentos urbanísticos y, por tanto, basados en la experiencia urbanística contrastada, rectificados por la situación actual del mercado.

En cuanto a las tipologías, la variación del mercado de suelo y edificación no afecta en cuanto al valor relativo de unas y otras tipologías, y por tanto, a los coeficientes de ponderación que se establecen.

#### D) JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

En el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se ha establecido para cada sector la superficie edificable máxima, tipologías a utilizar, usos permitidos y compatibles, estableciendo en su caso para cada uno de ellos, los techos máximos y mínimos de superficie edificable y aprovechamiento urbanístico. Por otro lado, se establecen para cada sector residencial, los porcentajes de superficie edificable que se ha de destinar a uso residencial adscrita a viviendas protegidas.

Se ha procedido a dividir los sectores de suelo urbanizable en tres áreas territoriales:

- 1) Área Este.
- 2) Área Norte - Las Américas.
- 3) Área Mirador de las Águilas.

## 1. Área Este

Sector	Sup. Total m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento UdA	Ap. Medio Máximo
Los Cercaditos	95.004	66.503	0,70
Valle San Lorenzo	38.000	30.400	0,80
Buzanada	91.319	70.316	0,77
Cabo Blanco	154.637	123.710	0,80
Guaza 1	33.898	27.157	0,80
Guaza 2	84.970	66.585	0,73
Guargacho	72.410	55.755	0,77
La Estrella	110.848	77.594	0,70
La Rosa- Anxara	93.137	65.196	0,70
La Rosa- Coromoto	246.282	172.397	0,70
Las Galletas	259.940	181.958	0,70
El Fraile 2	152.080	114.060	0,75

El sector residencial Costa del Silencio no se incluye en la anterior relación dado que el ámbito se considera como una unidad de actuación en sí misma, considerada de régimen transitorio.

De este cuadro se puede observar que la diferencia de aprovechamiento entre sectores oscila entre 0,70 y 0,80 por lo que se cumple la exigencia de que no haya diferencias superiores al 15% entre sectores.

## 2. Área Norte – Las Américas.

Sector	Sup. Total m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento UdA	Ap. Medio Máximo
Norte - Las Américas	237.839	130.811	0,55

## 3. Área Mirador de Las Águilas.

Sector	Sup. Total m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento UdA	Ap. Medio Máximo
Mirador de las Águilas	285.428	91.337	0,32

Estas dos últimas áreas se caracterizan por estar destinadas a albergar desarrollos en ciudad jardín de baja edificabilidad, y específicamente, el Sector Mirador de Las Águilas y a propuesta de sus propietarios además prevé el desarrollo de un equipamiento deportivo privado que cualifique al sector y a toda la zona.

Para obtener y establecer el aprovechamiento lucrativo de cada sector, se ha considerado necesario realizar una distribución indicativa de la superficie edificable por usos y tipologías en base a los parámetros anteriormente indicados con el fin de comprobar que el aprovechamiento máximo establecido es coherente con la edificabilidad, usos y tipologías establecidas.

### LOS CERCADITOS

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	Abierta	≥ 1,00	1,20	7.125	8.550
Residencial	1,00	CJ3	≥ 0,50	1,60	7.125	11.400
Residencial	1,00	CJ1	≤ 0,50	2,00	11.875	23.750
Residencial (V.P.)	0,85	AV ≤ 3p	≥ 1,50	1,10	19.001	17.765
Terciario	1,20	Abierta	≥ 1,00	1,20	2.375	3420
<b>TOTAL</b>					<b>47.501</b>	<b>64.885</b>

### VALLE SAN LORENZO

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	AV ≤ 4p	≥ 2,00	1,00	13.680	13.680
Residencial (V.P.)	0,85	AV ≤ 4p	≥ 2,00	1,00	12.160	10.336
Terciario	1,20	AV ≤ 4p	≥ 2,00	1,00	4.560	5.472
<b>TOTAL</b>					<b>30.400</b>	<b>29.488</b>

### BUZANADA

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	AV ≤ 4p	≥ 2,00	1,00	25.569	25.569
Residencial (V.P.)	0,85	AV ≤ 4p	≥ 2,00	1,00	36.528	31.048
Terciario	1,20	AV ≤ 4p	≥ 2,00	1,00	10.958	13.150
<b>TOTAL</b>					<b>73.055</b>	<b>69.767</b>

**CABO BLANCO**

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	AV ≤ 4p	≥ 2,00	1,00	61.855	61.855
Residencial (V.P.)	0,85	AV ≤ 4p	≥ 2,00	1,00	43.298	36.803
Terciario	1,20	AV ≤ 4p	≥ 2,00	1,00	18.557	22.267
<b>TOTAL</b>				<b>123.710</b>	<b>120.925</b>	

**MIRADOR DE LAS ÁGUILAS**

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	CJ1	≤ 0,50	2,00	34.814	69.628
Equip. Priv.	0,50	Abierta	≥ 0,15	4,80	8.000	19.200
<b>TOTAL</b>				<b>42.814</b>	<b>88.828</b>	

**GUARGACHO**

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	AV 4p	≥ 2,00	1,00	20.275	20.275
Residencial (V.P.)	0,85	AV 4p	≥ 2,00	1,00	28.964	24.619
Terciario	1,20	AV 4p	≥ 2,00	1,00	8.689	10.427
<b>TOTAL</b>				<b>57.928</b>	<b>55.321</b>	

**LA ROSA - ANXARA**

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	CJ2	≥ 0,50	1,60	15.564	24.902
Residencial	1,00	Abierta	≥ 1,50	1,10	11.673	12.840
Residencial (V.P.)	0,85	AV ≤ 4p	≥ 2,00	1,00	18.158	15.434
Terciario	1,20	Abierta	≥ 1,00	1,20	6.485	9.338
<b>TOTAL</b>				<b>51.880</b>	<b>62.514</b>	

## LA ROSA – COROMOTO

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. $m^2c/m^2s$	C. pond tipología	S. const $m^2c$	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	CJ2	$\geq 0,50$	1,60	40.659	65.054
Residencial	1,00	Abierta	$\geq 1,50$	1,10	30.494	33.543
Residencial (V.P.)	0,85	AV $\leq 4p$	$\geq 2,00$	1,00	47.369	40.264
Terciario	1,20	Abierta	$\geq 1,50$	1,10	16.932	22.350
<b>TOTAL</b>					<b>135.454</b>	<b>161.211</b>

## LA ESTRELLA

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. $m^2c/m^2s$	C. pond tipología	S. const $m^2c$	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	Abierta	$\geq 1,50$	1,10	9.977	10.975
Residencial	1,00	CJ 3	$\leq 0,75$	1,60	14.964	23.942
Residencial (V.P.)	0,85	AV $\leq 4p$	$\geq 2,00$	1,00	33.254	28.266
Terciario	1,20	Abierta	$\geq 1,00$	1,20	8.314	11.972
<b>TOTAL</b>					<b>66.509</b>	<b>75.155</b>

## LAS GALLETAS

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. $m^2c/m^2s$	C. pond tipología	S. const $m^2c$	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	Abierta	$\geq 1,50$	1,10	23.395	25.734
Residencial	1,00	CJ 3	$\leq 0,75$	1,60	35.092	56.147
Residencial (V.P.)	0,85	AV $\leq 4p$	$\geq 2,00$	1,00	77.982	66.285
Terciario	1,20	Abierta	$\geq 1,00$	1,20	19.495	28.073
<b>TOTAL</b>					<b>155.964</b>	<b>176.239</b>

## EL FRAILE 2

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	AV≤ 4p	≥ 2,00	1,00	18.250	18.250
Residencial (V.P.)	0,85	AV≤ 4p	≥ 2,00	1,00	85.165	72.390
Terciario	1,20	AV≤ 4p	≥ 2,00	1,00	18.250	21.900
<b>TOTAL</b>					<b>121.664</b>	<b>112.540</b>

## NORTE – LAS AMÉRICAS

Uso	C. pond uso	Tipología	C. edif. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	C. pond tipología	S. const m <sup>2</sup> c	Aprovecham. Uda
Residencial	1,00	CJ 1	≤ 0,50	2,00	32.108	64.216
Residencial	1,00	CJ 3	≥ 0,50	1,60	35.676	57.082
Terciario	1,20	CJ 1	≤ 0,50	2,00	1.784	4.282
Equip.Dep.	0,50	Abierta	≥ 0,15	4,80	1.784	4.282
<b>TOTAL</b>					<b>71.352</b>	<b>129.862</b>

## 6.9. MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y SISTEMA GENERAL VIARIO

El Sistema General de la Infraestructura viaria viene definido en buena parte por el viario existente y por las decisiones adoptadas tanto por las Administraciones insular y autonómica competentes en materia de carreteras como en las reuniones de la Comisión de seguimiento. Por tanto, las propuestas que realiza el Plan General atienden necesariamente a las previsiones del PIOT y del PDIC, así como por los trazados viarios aportados por la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda, tal y como ya se manifestado en epígrafes anteriores y lo establecido en el Plan Territorial Parcial de la ciudad de Cabo Blanco - Buzanada.

De cualquier manera, también desde este Plan General se aportan criterios a aplicar en relación con el modelo de ordenación estructural elegido, se introducen propuestas respecto a vías de nueva creación y se concretan las determinaciones respecto a las existentes; todo ello en base a los siguientes criterios generales de aplicación a la red viaria general:

- Garantizar una adecuada conexión de las áreas o espacios productivos a los elementos principales del Sistema General Viario.
- Mejorar sustancialmente la accesibilidad a la autopista o anillo insular y a las costas turísticas del municipio desde los núcleos residenciales de medianías. Esta cuestión es capital para posibilitar la debida cohesión social en el municipio, ya que si no se mejora la accesibilidad a estos núcleos quedará condicionado su desarrollo.
- Dado el proceso indiscriminado de ocupación del suelo, se hace necesario plantear una propuesta de la estructura viaria, garantizando que se respeten a largo plazo las reservas de suelo para su ejecución. Sólo con una acción en tal sentido podrá conseguirse una mínima estructura viaria racional y coherente.
- Estas reservas se delimitan con el suficiente ancho para permitir un óptimo desarrollo de las mismas. En determinados supuestos, la sección de la vía incluye las franjas de áreas ajardinadas delimitadas en sus márgenes, que deberán tener un tratamiento acorde con las zonas por las que discurre, debiendo justificarse en cada proyecto el tipo de vegetación que se establece con el fin de que tal acción no pueda significar un impacto ambiental negativo para el paisaje y vegetación de la zona, al mismo tiempo que se dispondrá un cuidado tratamiento ambiental y su configuración como vías - parque.
- Se proponen trazados alternativos para todas aquellas carreteras que cruzan núcleos urbanos y que se caracterizan por sus centros comerciales en línea y con secciones actuales de vía muy reducidos. Los tramos interiores, una vez pierdan el carácter de viario principal de

conexión, deben reconvertirse en elementos estructurantes de los respectivos núcleos mediante su acondicionamiento como vías urbanas.

- La estructura de la red viaria principal habrá de tener la suficiente flexibilidad o alternativas para que pueda funcionar únicamente con la ejecución de determinados nuevos elementos y su conjunción con la estructura existente. De tal forma que cada tramo de nuevo elemento que se ejecute suponga por si mismo una mejora importante del tráfico.
- Sólo en aquellos tramos que no colindan o atraviesen zonas con aprovechamientos lucrativos, se ha de contemplar que la obtención y ejecución de esta red viaria principal ha de ser con cargo a la Administración pública. El resto se adscribe al suelo urbano no consolidado y a los sectores de suelo urbanizable para la obtención del suelo por cesión.
- Garantizar la adecuación del Sistema General de red viaria a las necesidades específicas que permitan desarrollar estrategias de apoyo al transporte colectivo de pasajeros, como medio imprescindible para lograr una reducción de los efectos negativos que produce la necesidad de desplazamientos individuales. Por tanto, la red viaria no puede estar planteada únicamente con la función de acoger el tráfico de automóviles, sino también como soporte de las líneas de transporte colectivo. Esta otra función esencial de la red viaria supone darle prioridad a las intervenciones tendentes a dotar a la red viaria de los elementos necesarios para una óptima prestación de este servicio.
- Salvo en determinadas zonas, como las de Valle de San Lorenzo, Arona y La Camella, se establece la obligación de proyectar vías de servicio y la prohibición de que a las parcelas se pueda acceder directamente desde la carretera.

Se estudió la alternativa de una nueva variante de acceso a Buzanada, que partía de la rotonda de Cho, esta vía se considera fundamental para acceder a la nueva ciudad de Cabo Blanco – Buzanada. Sin embargo, no se ha delimitado su trazado en los planos de ordenación, ya que esta vía generaría un nuevo enlace en la autopista (TF-1), que no ha sido estudiado previamente por la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias ni por el servicio de carreteras del Cabildo Insular. Con independencia de la dificultad de desarrollar esta vía, consideramos que el cruce actual de Guaza no puede absorber todo el tráfico que se deriva de la ordenación prevista, incluido ya en la situación actual, por lo que las Administraciones competentes antes aludidas deberán abordar el trazado y puntos de enlace de esta vía.

En el Plano de Ordenación de la Estructura General se plasma la red del Sistema General viario. Dicha estructura propuesta viene a desarrollar los anteriores objetivos, incluyéndose además en la normativa las determinaciones precisas para garantizar la consecución de los mismos.

#### 6.9.1. ACTUACIONES PROPUESTAS EN LOS PRINCIPALES ELEMENTOS DE LA RED VIARIA

La estructura básica del Sistema General Viario se define por dos ejes longitudinales que convergen en el acceso a Los Cristianos: Autopista TF-1 y carretera general del sur.

El primero de ellos y elemento principal de la red, atraviesa el municipio conformando dos partes claramente diferenciables del territorio municipal: al Norte y al Sur de la Autopista.

El segundo de estos ejes (carretera C-822) tiene una menor relevancia a nivel territorial, aunque forma parte del subanillo insular de la red viaria interior de medianía, y articula los núcleos tradicionales de la parte alta del municipio (Valle San Lorenzo, Arona, La Camella).

Además de estos ejes longitudinales, la estructura general viaria se conforma también por otro eje situado a una cota inferior que conecta los núcleos de Buzanada y Cabo Blanco, entre sí y con la carretera general del sur; y una serie de ejes transversales que cumplen una importante función para la movilidad entre los principales desarrollos urbanos a uno y otro lado de la Autopista TF-1. También adquiere una especial relevancia dentro de la Estructura General la propuesta del sistema viario de circunvalación de la futura Ciudad residencial de Cabo Blanco, que articulará la accesibilidad y la movilidad en la zona superior del municipio, mejorando los enlaces con las áreas situadas en su entorno.

A continuación se realiza una breve descripción de las propuestas, alternativas y directrices que se aportan en el Plan General respecto a los principales elementos estructurales del Sistema General Viario.

#### - AUTOPISTA DEL SUR (TF-1)

La Autopista TF-1 actúa como corredor sur del Anillo Insular, y conecta las comarcas del Sur (Abona), Suroeste y Sureste de la Isla con el área metropolitana y con la Autovía del Norte, que da continuidad al Anillo Insular viario.

Por tanto, esta vía principal es el paso obligado de todo el tráfico de mercancías y personas desde o hacia el Sur de la Isla, encontrándose en estudio la ampliación de su sección hasta el Aeropuerto.

#### VARIANTE DE LA AUTOPISTA DEL SUR (TF-1)

Dada la problemática existente por el nivel de tráfico que soporta la Autopista en su enlace con Los Cristianos y las dificultades que produce el paso de su trazado por la ciudad turística creada en el municipio de Adeje a partir de las urbanizaciones autorizadas a uno y otro lado de la vía, tanto el PIOT como el PDIC proponen una variante al trazado actual de la Autopista en el municipio de Arona, y la Urbanización Miraverde en el de Adeje (Variante de San Eugenio).

Dicha alternativa de la TF-1 se refleja en los Planos de Ordenación Estructural al clasificarse y categorizarse la franja de suelo como suelo rústico de protección de infraestructuras, según ha determinado en los informes de los años 2004 y 2006, la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación el Gobierno de Canarias.

En cuanto al punto de inicio en la actual TF-1 de esta futura Variante de San Eugenio se ha planteado como más adecuado el reflejado en los Planos de Ordenación, es decir, el que comenzaría a discurrir en sentido ascendente frente al suelo urbano de Cho.

En alguna de las diferentes alternativas estudiadas se propuso iniciar el trazado de la variante desde el actual nudo de acceso a Los Cristianos, a partir de la primera curva de la carretera general del Sur en sentido ascendente. Esta segunda opción, además de los problemas derivados de la mayor dificultad para alcanzar la cota necesaria para posibilitar el itinerario previsto, presenta también el defecto de condicionar las posibles soluciones de adaptación, ampliación y mejora del nudo de acceso a Los Cristianos.

#### DIRECTRICES Y PROPUESTAS RESPECTO A LA TF-1

Además, el Plan General, en consonancia con los criterios del planeamiento insular, determina las siguientes directrices o propuestas:

- Ensanchamiento de la autopista a tres (3) carriles por sentido.
- En la nueva Variante de San Eugenio deben establecerse dos bandas ajardinadas 25 metros en cada uno de los márgenes.
- Deberán ampliarse y mejorarse los enlaces de Cho, Guaza y Los Cristianos, evitando los actuales problemas existentes en cada uno de los citados nudos a través de las diferentes soluciones que se adopten en cada caso.

- Reconversion a vía urbana del tramo de la Autopista actual comprendido entre la Montaña del Mojón y el acceso a Las Américas, estudiando los posibles tratamientos para tal integración y la posibilidad de su diseño como rambla, cuando se desarrolle la variante de San Eugenio.
  - Deberá preverse el tratamiento y adaptaciones necesarias para potenciar el transporte colectivo de pasajeros, dotando al eje viario de las características y condiciones adecuadas para una prestación óptima de estos servicios, y estudiando la mejor implantación de las infraestructuras específicas que demanda el transporte colectivo de viajeros, de acuerdo a las acciones públicas que se realicen al respecto.
- .
- #### ACCESO A LOS CRISTIANOS Y AL PUERTO

El Acceso a Los Cristianos es uno de los elementos que presenta mayores dificultades para cumplir con su función dentro del Sistema General Viario, existiendo graves problemas de saturación y en consecuencia provocando disfunciones para una correcta accesibilidad al Puerto de Los Cristianos y a los desarrollos urbanos de la zona.

Las soluciones para evitar esta problemática son realmente complejas, sobre todo en relación al último tramo para el acceso al Puerto, ya que resulta casi inevitable que la conexión se realice a través de una trama urbana no proyectada en su día para acoger el tráfico que genera actualmente la infraestructura portuaria y el propio crecimiento residencial y turístico del núcleo.

Existen estudios sobre las alternativas para la mejora de acceso al Puerto de Los Cristianos, entre las que se encuentra la de ejecutar un túnel bajo la Montaña Chayofita desde la Plaza García Cabrera hasta la rotonda del enlace con la avenida de acceso a Las Américas.

Ambos itinerarios desde la TF-1 hasta la rotonda de enlace al último tramo de acceso al Puerto conforman un circuito viario continuo.

La ordenación de esta vía se adapta a las últimas resoluciones del Plan Parcial El Mojón, que implica un nuevo acceso al núcleo central de Los Cristianos con la incorporación de una nueva rotonda en la Avenida Antonio Domínguez, entre la nueva estación de transporte y el equipamiento deportivo municipal.

Los enlaces con la autopista TF-1 se adaptan a los criterios de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación.

Por último, debe mencionarse que en el PDIC y en el PIOT, se determina la construcción de un nuevo Puerto en Fonsalía (Guía de Isora), destinado al tráfico de pasajeros y mercancías entre Tenerife y las Islas de El Hierro, La Gomera y La Palma supondrá el traslado de buena parte de la actual actividad portuaria en Los Cristianos. Esto produce, a su vez, la necesidad de adaptar el Puerto –mediante el Plan Especial en redacción- a otras actividades portuarias, probablemente con menor afluencia de personas al recinto portuario. Esta conversión puede significar una importante disminución del tráfico en el acceso al Puerto. Pese a la indefinición de los plazos para la construcción del nuevo Puerto, tal circunstancia aconseja sin duda ponderar debidamente las decisiones que se adopten respecto a la creación de nuevas infraestructuras viarias con fuertes impactos sobre el medio.

#### - NUEVA VARIANTE ACCESO A LA COSTA DE LAS GALLETAS.

Este viario tiene un recorrido en forma de U que parte desde San Miguel, en sentido descendente, y vuelve a conectar con la autopista en el enlace de Guaza.

Tramo 1: Discurre por el municipio de San Miguel paralelo a la actual vía, convirtiendo ésta en vía de servicio.

Tramo 2: Discurre por encima del límite Norte del sector de suelo urbanizable Costa del Silencio hasta el encuentro con la actual vía de Las Galletas a la altura de La Estrella.

- Tramo 3: Discurre por el Sector Residencial La Estrella, de nueva clasificación y que tiene adscrita la cesión del suelo de este sistema general viario.
- Tramo 4: Discurre por suelo rústico desde el Sector Residencial La Estrella **hasta el Sector Residencial El Fraile 2**. El suelo se obtendrá por expropiación.
- Tramo 5: Discurre por la actual vía entre El Fraile y los ámbitos de **suelo urbano de Higara y el asentamiento rural de Llanos de Higara**. Deberá producir la adaptación de la carretera actual con el lógico reajuste de su trazado y ampliación de su calzada, introduciendo el criterio general de proyectar una zona ajardinada en ambos márgenes.
- Tramo 6: Discurre entre los Llanos de Higara y el enlace de Guaza, por suelo rústico incluido en el Área de Gestión Integral de Rasca, con un nuevo trazado y enlace que deberá concretarse por el Plan Territorial que desarrolle la ordenación del área.

-.**EJE GUARGACHO - LLANOS DE GUAZA**

Se mantiene la actual vía que discurre desde Guargacho hasta enlazar con la anterior vía descrita, a través del suelo rústico agrícola intensivo.

-.**VIARIO LOCAL COSTA DEL SILENCIO – EL FRAILE**

Se propone un nuevo eje viario que enlaza el acceso a Costa del Silencio y Ten Bel con El Fraile, al sur del área urbana. Este eje será la vía paralela a la costa más cercana a ella, y parte supone el límite norte del sector de suelo urbanizable residencial Las Galletas. La cesión de suelo y la ejecución del tramo que discurre por el ámbito del Sector de suelo urbanizable Residencial Las Galletas se adscribe como sistema general viario.

- EJE GUARGACHO – CHO

La vía parte por el Oeste de Guargacho en sentido ascendente hasta el eje Las Chafiras – Guaza, atravesando por el Este del suelo Cho industrial. Se obtendrá por expropiación salvo en el ámbito de Cho industrial en el que el suelo ya es público.

- EJE LAS CHAFIRAS - GUAZA

Se incorpora al sistema viario el trazado previsto por el Cabildo Insular de Tenerife.

- EJE GUAZA - LOS CRISTIANOS

Se incorpora la variante recientemente ejecutada y se propone mejorar su sección y enlaces.

Se ha creado una conexión desde el sector Colinas de Guaza hasta este eje.

- VIARIO CHAYOFA - VALLE SAN LORENZO

Vía de gran importancia y de nueva ejecución partirá de una rotonda situada al Este del suelo urbano de Chayofa, circundando al Sur el núcleo de La Camella hasta una nueva rotonda proveniente la circunvalación Cabo Blanco-Buzanada y de allí discurrirá por suelo rústico hasta el nuevo **sector residencial de Valle San Lorenzo**.

- ENLACE GUAZA - VALLE SAN LORENZO

Este eje viario adquiere una especial relevancia a partir de la determinación de conformar la futura ciudad residencial de Cabo Blanco como uno de los principales centros urbanos de la comarca. A continuación se describen los dos grandes tramos que conforman esta vía.

- Tramo Guaza - Circunvalación Sur Cabo Blanco  
Se mantiene el actual trazado ensanchando su sección.
- Tramo Circunvalación Sur Cabo Blanco - Carretera C-822  
Se proyecta un nuevo trazado dada la incapacidad del existente para adaptarse a las demandas que se contemplan derivadas de la nueva ordenación y de las características que se exigen al viario con carácter general. Una parte del tramo discurre por suelo urbanizable residencial- diferido no sectorizado de Cabo Blanco Buzanada y otra parte del tramo discurre por suelo rústico hasta enlazar con el actual eje Buzanada – Valle San Lorenzo.
- CIRCUNVALACIÓN SUR CABO BLANCO - BUZANADA Y ENLACE CON LA C-822
  - Tramo Municipio San Miguel - Buzanada  
Se mantiene la nueva variante ya ejecutada.
  - Tramo Buzanada – Enlace vía de Guaza a Valle San Lorenzo.  
De nueva ejecución según el trazado propuesto como indicativo por el Plan General y sobre el que podrá realizar reajustes el Plan Parcial que determine la ordenación pormenorizada del sector o sectores que puedan delimitarse en el suelo urbanizable no sectorizado de Cabo Blanco – Buzanada, de acuerdo a las determinaciones del Plan Territorial Parcial. En su caso, la obtención de suelo será a cargo de los ámbitos resultantes de la sectorización que se apruebe a través de los procedimientos legales establecidos para ello.
  - Tramo Enlace vía de Guaza a Valle San Lorenzo – Morro de Los Gatos – Casas Viejas.  
De nueva ejecución según el trazado propuesto como indicativo por el Plan General y sobre el que podrán realizar reajustes. El trazado al estar incluido en el suelo urbanizable residencial no

sectorizado se actuará como se comentó respecto al tramo anterior.

-.**CIRCUNVALACIÓN NORTE CABO BLANCO - BUZANADA**

Toda la vía que conforma la circunvalación Norte de la Ciudad Residencial Cabo Blanco - Buzanada es de nuevo trazado según la propuesta indicativa que contiene el Plan General. Los primeros tramos de esta vía se encuentran adscritos al sector de suelo urbanizable residencial Buzanada. El siguiente tramo de esta vía y otro al final de su trazado discurren y se vinculan al suelo urbanizable no sectorizado Cabo Blanco Buzanada, siendo de aplicación lo ya dicho al respecto. El tramo que discurre al sur del núcleo de Las Casas Viejas está un poco dentro del ámbito del suelo urbano Cabo Blanco 1, ya cedido.

-.**ACTUAL CARRETERA C-822, SAN MIGUEL - LOS CRISTIANOS**

No se varía su actual trazado, planteando solamente su adaptación para el adecuado tratamiento en sus travesías urbanas y la inclusión y ejecución de bancales ajardinados en ambos márgenes. Esta vía en el tramo entre La Camella y Valle San Lorenzo se convertirá en vía urbana, cuando se ejecute el nuevo viario Chayofa - Valle San Lorenzo.

-.**CARRETERA LA CAMELLA - VILAFLOR**

Se mantiene en su actual trazado, salvo el tramo interno al suelo urbano de La Camella para el que se propone un nuevo trazado que enlazará directamente con la Circunvalación Sur Cabo Blanco - Buzanada. Al discurrir por suelo rural se obtendrá por expropiación. Deberá estudiarse la introducción de un tercer carril para vehículos lentos.

## - CARRETERA VALLE SAN LORENZO - MONTAÑA FRÍA

Se mantiene en su actual trazado, introduciendo solamente una ligera rectificación al final del mismo, para desarrollar una vía paralela en la zona de Montaña Fría, convirtiendo en calle urbana la actual vía.

### 6.9.2. ESTACIONES DE GUAGUAS, APARCAMIENTOS Y SISTEMAS DE TRANSPORTE COLECTIVO

Las Infraestructuras de Estaciones de Transportes Colectivos y las de Aparcamientos públicos son elementos de la Estructura General íntimamente relacionados con los aspectos de movilidad y accesibilidad que ya se han comentado en el apartado anterior haciendo especial hincapié en la importancia de aplicar de forma óptima ambos conceptos. Al mismo tiempo, dichas infraestructuras están vinculadas inevitablemente al Sistema General Viario, como también se mencionó anteriormente; de ahí que se hayan enmarcado juntos dentro de un mismo epígrafe general de esta Memoria.

En el Plano de Ordenación de la Estructura General se refleja gráficamente la ubicación de las principales instalaciones previstas para atender las necesidades de funcionalidad del servicio de transporte colectivo de personas y la demanda de estacionamiento para los vehículos provenientes de los desplazamientos individuales.

#### ESTACIONES DE GUAGUAS

Las Infraestructuras para estas actividades definidas en los Planos de Ordenación de la Estructura General son las siguientes:

- Estación de Guaguas de Los Cristianos. Se ubica en una parcela de unos 4.925 m<sup>2</sup> aproximadamente, situada junto a la rotonda de enlace del viario de acceso a Los Cristianos por El Mojón con la avenida que conecta con Las Américas, por lo que tiene una relación directa con el circuito del sistema viario general ya comentado.

- Nueva parcela de 17.054 m<sup>2</sup>, al norte de la anterior que corresponde al intercambiador de transporte que incluye una estación de guaguas complementaria a la anteriormente citada, la parada del tren del sur y un aparcamiento.
- Estación de Guaguas y edificio de aparcamiento de Las Galletas, a ubicar en el Sector de suelo urbanizable residencial Las Galletas.

La obtención del suelo de la Estación de Guaguas de Los Cristianos deberá instrumentalizarse a través de la formalización de las cesiones de suelo obligatorias según el Plan Parcial original. En el caso de la Estación de Las Galletas, la cesión de suelo está adscrita al sector de suelo urbanizable residencial Las Galletas.

Aunque no se concreta desde la ordenación del Plan General, se considera necesario el establecimiento de otras Estaciones de Transporte en Las Américas y en la ciudad residencial de Cabo Blanco Buzanada, debiendo ésta última estudiarse su ubicación por el Plan Territorial Parcial, según el ámbito donde se determine su implantación.

Como ya se comentó, las dos estaciones de guaguas previstas de forma concreta por el Plan General están relacionadas con sus respectivas infraestructuras de aparcamientos, tal y como se describe más adelante.

## APARCAMIENTOS

Además de la regulación normativa que se introduce para elevar el estándar mínimo de plazas de aparcamientos exigible según los usos a los edificios de nueva construcción, el Plan General plantea las actuaciones que se describen brevemente a continuación en determinadas áreas del municipio.

- Aparcamiento C/ Valle Menéndez (Los Cristianos)

Se ha construido un aparcamiento público en el subsuelo de la calle Valle Menéndez, con capacidad para 419 vehículos. Este Plan General recoge dicha infraestructura en el Plano de Ordenación de la Estructura General.

Para posibilitar la salida de los vehículos del citado aparcamiento subterráneo y su acceso a la avenida Juan Carlos I, hubo que tramitar una modificación puntual del Plan General que se revisa para crear un viario rodado en terrenos calificados como espacio libre público en el barranco de Aquilino, reubicando dicha superficie de espacio libre en terrenos antes destinados a viario.

- Aparcamiento del Puerto de Los Cristianos

Por último, en relación al área de Los Cristianos, hay que mencionar el aparcamiento existente en el ámbito del recinto portuario, que deberá mantener en la ordenación que desarrolle el Plan Especial del Puerto.

- Aparcamiento del Parque de Las Américas

Una de los objetivos que debe desarrollar el Plan Especial de Mejora Turística del Sur de Tenerife es la ubicación y ordenación de un aparcamiento para guaguas a situar en el entorno del Parque Central de Las Américas.

- Aparcamiento de la Estación de Guaguas de Las Galletas

En Las Galletas se determina un aparcamiento junto a la estación de guaguas prevista, como ya se comentó anteriormente.

- Aparcamiento del Parque de la Garañaña (Costa del Silencio)

En el proyecto del Parque lúdico deportivo de la Garañaña, en Costa del Silencio, se ubica a la entrada del mismo un aparcamiento con una superficie aproximada de 9.200 m<sup>2</sup>.

## DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

La falta de aparcamientos es algo común por lo que desde este Plan General se aumenta la exigencia de dotación de aparcamientos de los edificios, incluyendo las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada las siguientes condiciones y determinaciones:

- a) Será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de frente igual o superior a 13,00 metros y de más de 250 m<sup>2</sup> de superficie de parcela, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido.
- b) La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:
  - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de oficinas o equipamiento privado.
  - 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio y 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el resto de las categorías del uso comercial.
  - 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos del uso de hostelería en la categoría de bares, cafeterías y pequeños restaurantes y 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el resto de las categorías del uso de hostelería.
  - 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas turísticas.
- c) En las tipologías de edificación abierta y de ciudad jardín agrupada, al menos el 80% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el número anterior, deberán ubicarse en planta baja o de sótano. Los que se sitúen en los espacios libres privados de parcela, estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.

- d) Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios incluidos en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.
- e) La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada.
- f) Para la implantación de equipamientos recreativos en espacios adaptados, edificados y complejos recreativos, así como para usos especiales y equipamientos relevantes será exigible un estudio complementario de tráfico y de la necesaria dotación de aparcamiento en función del número de asistentes o espectadores previsibles. Con carácter de recomendación se establece una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada cuatro asistentes o espectadores.
- g) También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio o ampliación de uso así como el aumento del número de viviendas o plazas alojativas en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo supuesto en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.
- h) El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de las plazas de aparcamiento en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica por las condiciones singulares de la parcela o edificación existente.

Además, en el desarrollo de la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará

en correspondencia con los diferentes usos que contempla el plan parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas residenciales y de usuarios de las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos.

## EL TREN DEL SUR

Tanto las estaciones de guaguas como los aparcamientos deben atender inevitablemente a las acciones públicas anunciadas respecto a la creación de un sistema alternativo de transporte colectivo y a la necesaria intermodalidad de los diferentes sistemas, por lo que las principales infraestructuras de este tipo deben proyectarse de forma que posibiliten la función de intercambio entre un sistema y otro de transporte colectivo y entre éstos y los desplazamientos individuales.

El Cabildo Insular ha tomado la iniciativa de implantar un sistema ferroviario en el corredor que une el área capitalina con los desarrollos turísticos del sur de la Isla. Para tal fin encargó la redacción del Plan Territorial Especial de Infraestructuras del Tren del Sur.

El nuevo sistema de transporte, según se expresa en el citado Plan Territorial, pretende “mejorar la cohesión y vertebración territorial facilitando la comunicación de la población residente mayoritariamente en la zona norte de la isla, con la demanda de puestos de trabajo existente en las zonas turísticas del sur.” Además, se indica que esta nueva vía de comunicación “habrá de ser complementada por otras actuaciones (...) que faciliten un modelo de transporte moderno, competitivo y eficaz con el resto de la isla”.

Dado que el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur se encuentra en tramitación, al encontrarse en información pública por las reformas sustanciales introducidas en el documento en relación a su trazado, es por lo que el Plan General no ha representado dicho trazado de la infraestructura ferroviaria prevista a su paso por el municipio de Arona.

## 6.10. EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURALES

En los planos de ordenación sobre la Estructura General (O-2.1 y O-2.2), se localizan los elementos de los Sistemas Territoriales y Municipales de espacios libres públicos y de dotaciones y equipamientos de carácter estructural, diferenciando el uso específico de cada uno de ellos.

Aunque no se encuentren reflejados en la citada planimetría, también se consideran integrados en la Estructura General aquellos otros elementos del sistema general de espacios libres públicos y dotaciones o del sistema de equipamientos estructurales que este Plan General incluye o adscribe a sectores de suelo urbanizable no ordenado, derivando su localización concreta al correspondiente planeamiento de desarrollo. En su caso, las fichas respectivas de los sectores contienen las determinaciones sobre superficie, destino concreto y las instrucciones sobre la localización de tales reserva de suelo para sistemas generales. Según se expresa en las Normas Urbanísticas, en el caso de que los planos de ordenación pormenorizada contengan la ubicación de dichos sistemas generales dentro del ámbito de los sectores a los que están adscritos, tal determinación se considera vinculante, sin perjuicio de su delimitación concreta por el planeamiento parcial que desarrolle la ordenación.

En este epígrafe de la Memoria se realiza una síntesis de los mencionados sistemas, relacionando únicamente los elementos de carácter territorial o municipal que forman parte de la ordenación estructural planteada.

### 6.10.1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

#### A) Elementos estructurales del Sistema general de Espacios libres públicos

En el Sistema general de Espacios libres públicos que forma parte de la ordenación estructural se pueden diferenciar las siguientes categorías, según su carácter y naturaleza: parques y plazas, áreas ajardinadas (no incluyendo las de protección del sistema viario), playas, costas y espacios libres de protección, de acuerdo a las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas para cada una de tales categorías. A su vez, los parques podrían diferenciarse, por su localización y funcionalidad, entre los del litoral y los urbanos, aunque tal distinción sólo se considera procedente introducirla en esta Memoria a efectos meramente enunciativos de unos y otros.

En los planos de ordenación sobre la Estructura General (O-2.1 y O-2.2), no se diferencia de forma gráfica entre las categorías de parques y plazas. Sin embargo, en la relación incluida más adelante, la denominación de cada uno de estos elementos indica claramente la categoría a la que pertenecen.

Del cuadro resumen de la ordenación incluidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se desprende que el conjunto total de espacios libres públicos previsto en todo el municipio es de **2.410.122 m<sup>2</sup>s**; sin computar dentro de los mismos las diferentes playas del municipio ni las superficies de cesión complementaria destinadas a espacios libres públicos en los sectores de suelo urbanizable no ordenado. De los cuadros de características incluidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se desprende que el total de la población máxima posible, no ponderada, es aproximadamente de **172.962 habitantes** y de 41.958 plazas alojativas, lo que supone una capacidad total de unas **214.920 personas**. Por tanto, sobre la anterior hipótesis máxima posible resultaría un estándar de **11,21 m<sup>2</sup>s** de espacio libre público por habitante o plaza alojativa

Si el cálculo se realiza desglosado por clases y categorías de suelo, resulta lo que refleja el siguiente cuadro:

	Población máxima		Total	Espacios Libres	Estándar
	Habitantes	Plazas		$m^2s$	$m^2s/h/p$
Suelo Urbano	130.384	39.960	170.344	1.903.917	11,17
Suelo Urb. Sec. Ordenado	8.059	1.998	10.057	203.169	20,20
Suelo Urb. Sec. No Ordenado	29.707	-	29.707	253.566	8,53
Asentamientos Rurales	4.812	-	4.812	49.470	10,28
Total Municipio	172.962	41.958	214.920	2.410.122	11,21

#### B) Cumplimiento del estándar legal de Espacios libres públicos

Según lo establecido en el artículo 32.2, A), 7) a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el conjunto de los sistemas generales de espacios libres, parques y plazas públicas no podrá ser inferior en ningún caso a 5  $m^2$  de suelo por habitante o plaza alojativa (h/p), incluyendo los Parques arqueológicos y etnográficos declarados como tales conforme a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Del cuadro resumen de la ordenación, que se adjunta, se han diferenciado los ámbitos de los suelos aprobados (TR1) y los suspendidos (TR2), con el fin de obtener el número de habitantes y plazas de cada uno de los ámbitos incluidos en el TR1 y en el TR2.

De este cuadro se desprende que el total de la población en los ámbitos aprobados (TR1) es de:

Habitantes: 149.602

Plazas turísticas: 41.958

Total: 191.560

Por lo tanto, la dotación mínima de sistemas generales de espacios libres públicos será de:

$$191.560 \times 5 \text{ m}^2/\text{h/p} = 957.800 \text{ m}^2\text{s}$$

Teniendo en cuenta, la estructura general del Sistema de Espacios libres públicos del municipio de Arona, sin incluir la de los ámbitos suspendidos, tiene como principales elementos los que se relacionan en los siguientes cuadros:

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS	Sup.(m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Parque Urbano en Valle San Lorenzo	23.204	Previsto
Parque Urbano en Cabo Blanco	18.487	Existente
Parque Urbano en Ten-Bel	31.132	Existente
Parque Urbano en Costa del Silencio	57.796	Previsto
Parque Urbano en Palm-Mar	8.671	Previsto
Parque Urbano en Montaña Chayofita	35.576	Previsto
Parque Urbano en Las Américas	103.410	En ejecución
Total:	278.276	

PARQUE ARQUEOLÓGICO	Sup.(m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Rasca	698.835	Previsto
Total:	698.835	

SISTEMA DE ÁREAS AJARDINADAS	Sup.(m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Costa del Silencio (norte del Sector)	10.137,00	Previsto
Las Cristianos (Montaña Chayofita)	13.367,00	Existente
Las Américas- Los Cristianos (colindante al Campo de Golf, excluidas áreas ajardinadas del sistema general viario)	33.268,00	Existente
Total:	56.772,00	

Total espacios libres (TR1): 1.033.883 m<sup>2</sup>s

De los anteriores cuadros se desprende que se supera el estándar de 5 m<sup>2</sup> por habitante o plaza alojativa (h/p), con un total de 1.033.883 m<sup>2</sup>s de sistemas generales destinados a espacios libres, alcanzándose un estándar de 5,39 m<sup>2</sup>/h/p.

Con el fin de analizar el estándar que resulte en todo el territorio municipal (TR1 y TR2), se procede a realizar el cálculo con todos los habitantes y plazas alojativas previstas por la ordenación de este Plan General incluyendo los sistemas generales de espacios libres públicos de los ámbitos suspendidos (TR2) que se relacionan a continuación:

SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS*	Sup.(m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Parque Urbano en Los Toscales (P.P.)	5.408	Previsto
Parque Urbano en La Rosa Anxara	9.314	Previsto
Parque Urbano en La Rosa Coromoto	22.420	Previsto
Parque Urbano en el sector residencial en El Fraile 2	11.836	Previsto
Total:	48.978	

\* Hay que hacer referencia expresa a que los espacios libres adscritos a los sectores de suelo urbanizable que se computan son cesiones complementarias a las locales que ya fueron analizadas en el epígrafe 6.5.4 de esta Memoria.

Espacios libres TR1: 1.033.883 m<sup>2</sup>s

Espacios libres TR2: 48.978 m<sup>2</sup>s

Habitantes/plazas TR1: 191.560

Habitantes/plazas TR2: 23.360

Total espacios libres TR1 y TR2: 1.082.861 m<sup>2</sup>s

Total Habitantes/plazas TR1 y TR2: 214.920 m<sup>2</sup>s

De los anteriores datos se desprende que se supera el estándar de 5 m<sup>2</sup> por habitante o plaza alojativa (h/p), alcanzándose un estándar de 5,038 m<sup>2</sup>/h/p, con un total de 1.082.861 m<sup>2</sup>s de sistemas generales destinados a espacios libres en todo el término municipal.

Además, en el cuadro siguiente se relacionan las playas del municipio, como elemento fundamental de la estructura de espacios libres, especialmente en relación a las plazas turísticas con una superficie de 195.913 m<sup>2</sup>s, que si se agregan a la superficie anterior de espacios libres de **1.121.501 m<sup>2</sup>s** resulta una superficie de **1.278.774 m<sup>2</sup>** y un estándar de **5,95 m<sup>2</sup>/h/p.**

SISTEMA DE PLAYAS	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Playa de la Arenita y Costa en Palm-Mar	41.376,00	Existente
Playa de Las Galletas	16.292,00	Existente
Playa del Camisón, Playa de Las Vistas, Playa de Los Cristianos, Playa de Los Tarajales, Puerto Viejo de Los Cristianos, Playa del Rincón y Costas en Las Américas y Los Cristianos	138.245,00	Existente
Total:	195.913,00	

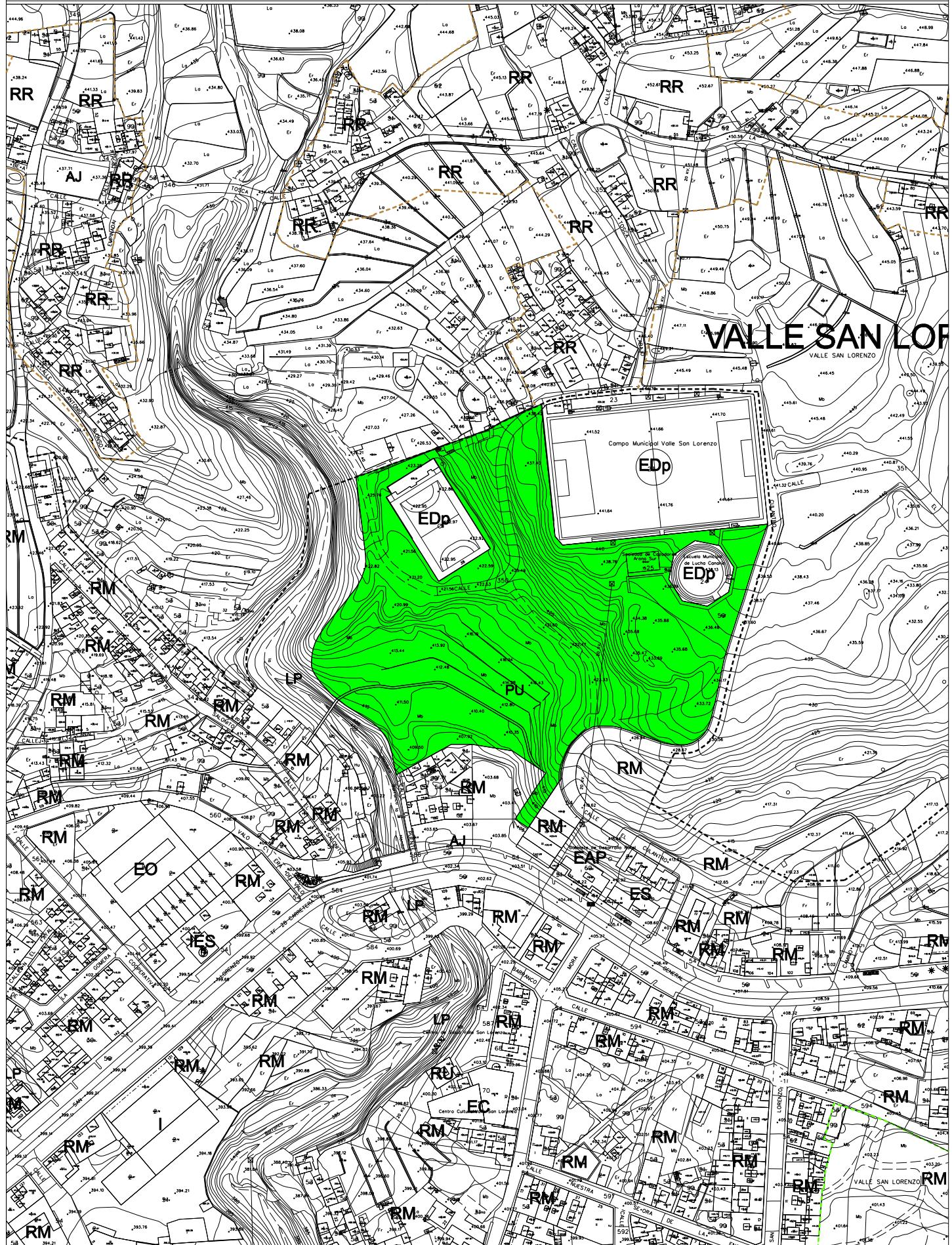
En la relación de los sistemas generales de espacios libres no se han incluido los parques urbanos de Costa del Silencio Industrial y El Mojón, aunque si forman parte de la estructura general del municipio y por lo tanto se reflejan en el Plano de Ordenación Estructural.

A continuación se incluyen las fichas de cada uno de los sistemas generales de espacios libres.



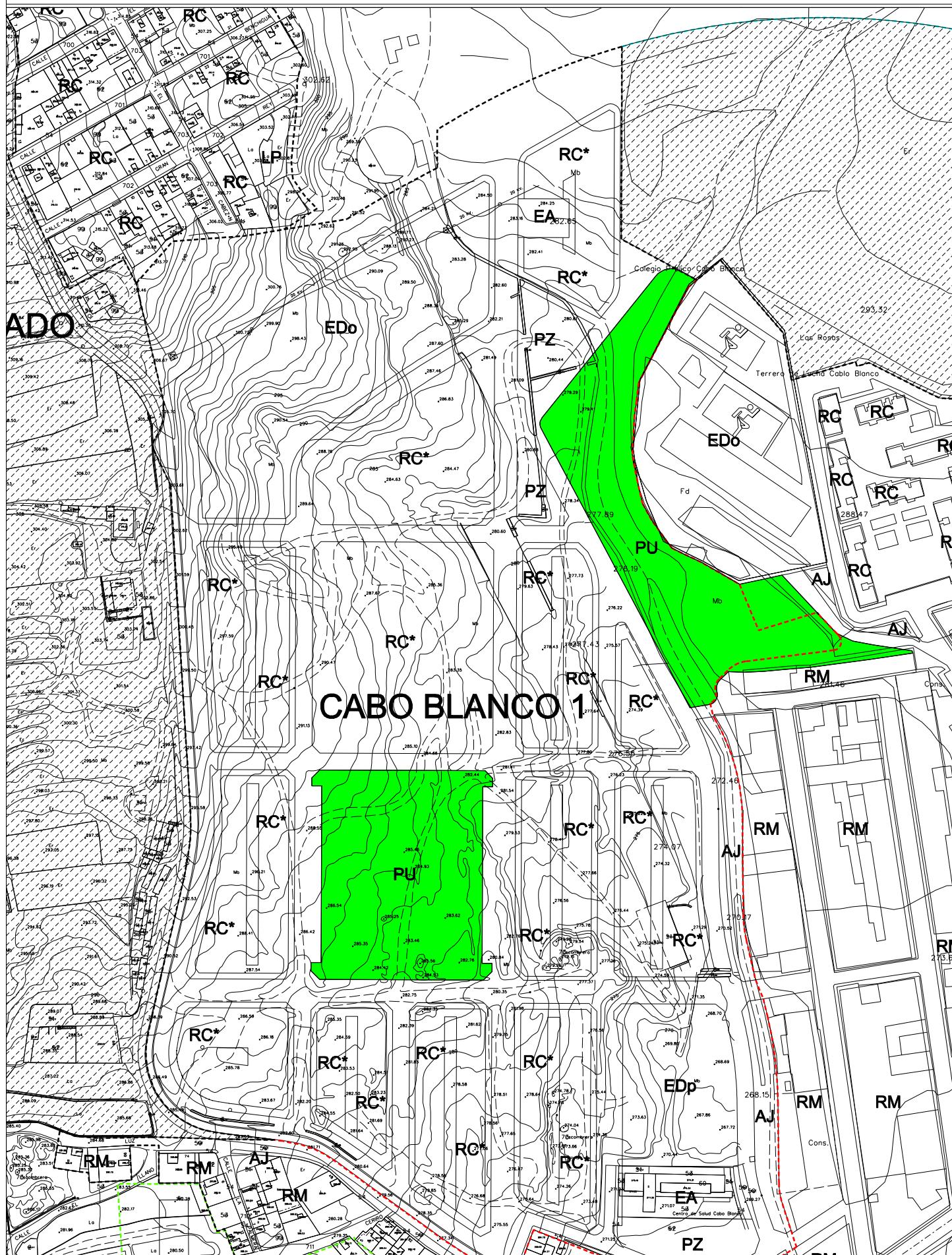
# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



SG-PU



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1)

PARQUE URBANO  
CABO BLANCO

DICIEMBRE - 2010

ARONA

ZONA: CABO BLANCO



E=1:2.500

# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



SG-PU



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1)

ARONA

PARQUE URBANO  
TEN-BEL

DICIEMBRE - 2010

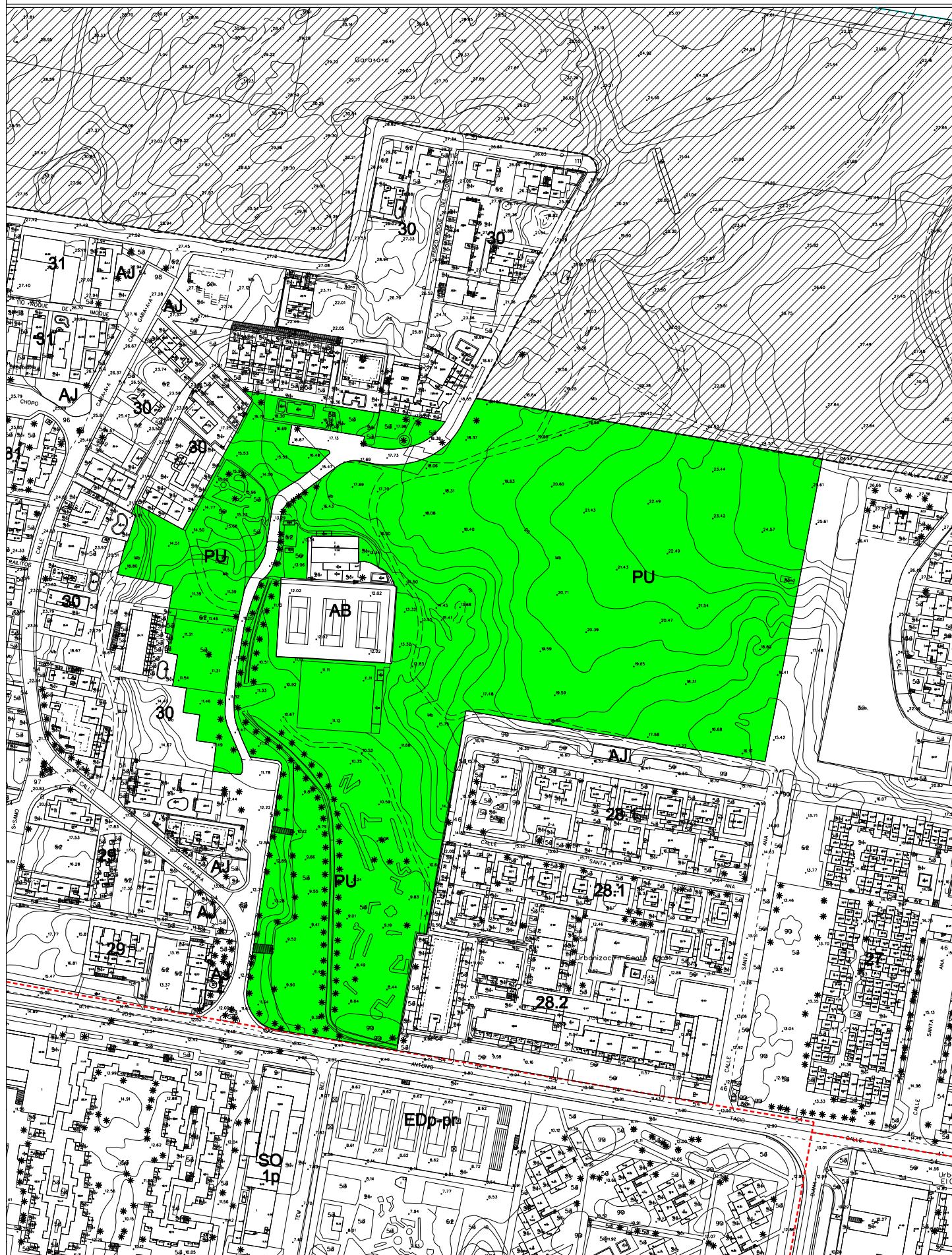
ZONA: COSTA DEL SILENCIO



E=1:2.500

# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



SG-PU



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1)

ARONA

PARQUE URBANO  
COSTA DEL SILENCIO

DICIEMBRE - 2010

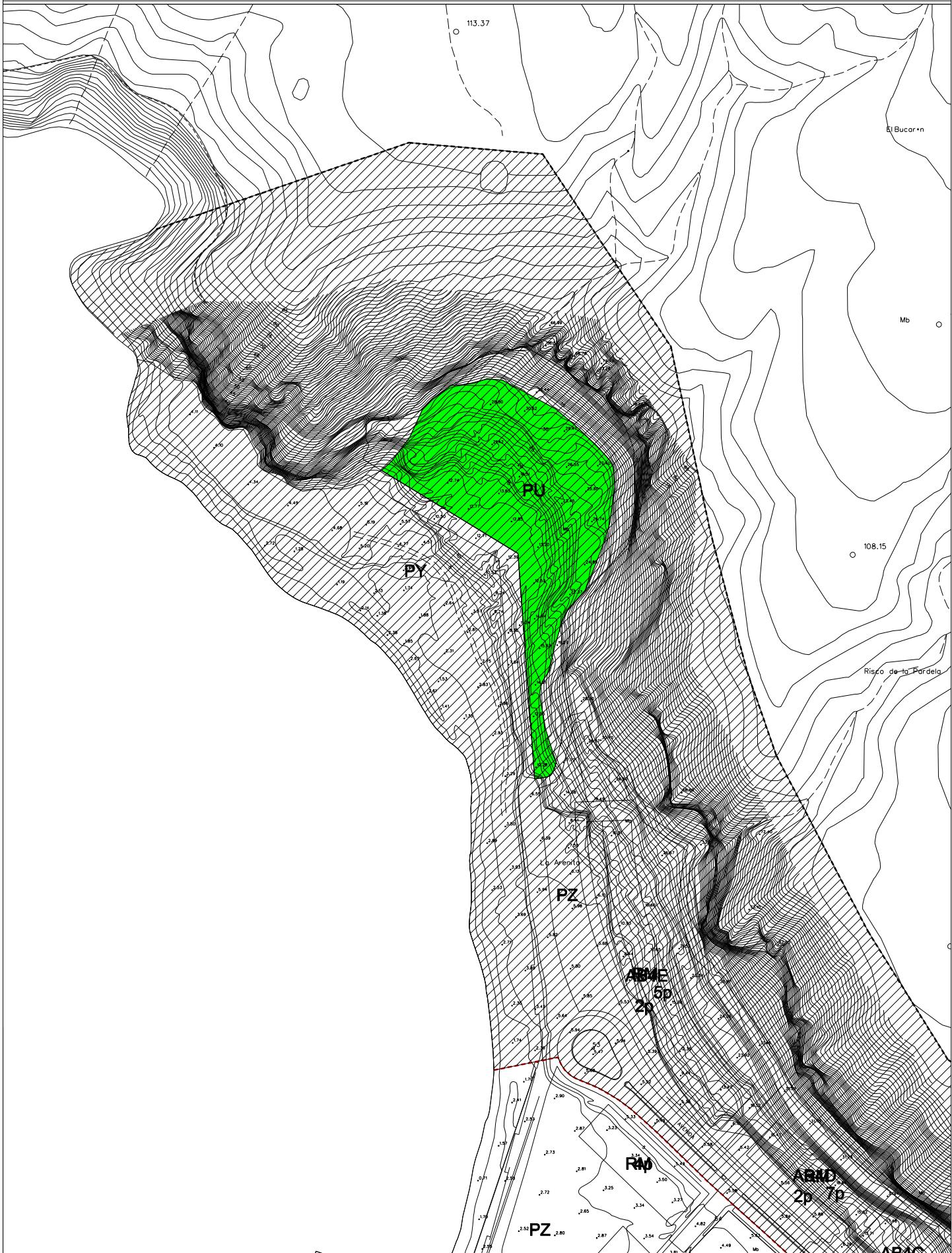
ZONA: COSTA DEL SILENCIO



E=1:2.500

# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



SG-PU

PARQUE URBANO  
EL PALMMAR



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1)

ARONA

ZONA: EL PALMMAR

DICIEMBRE - 2010

E=1:2.500



# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



SG-PU



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1)  
ARONA

PARQUE URBANO  
MONTAÑA CHAYOFITA

DICIEMBRE - 2010

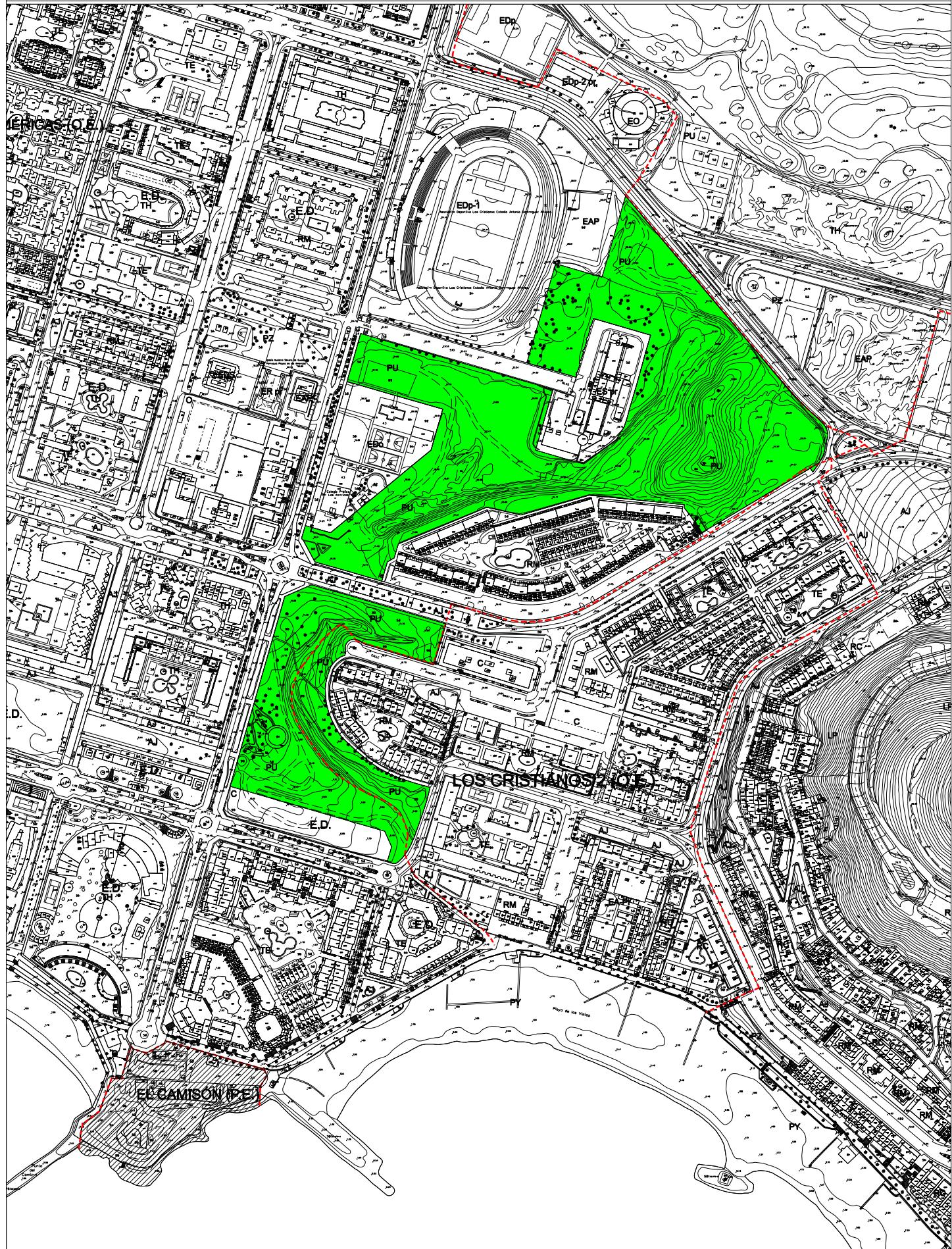
ZONA: LOS CRISTIANOS

E:1:2.500



# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



SG-PU



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1) ARONA

## PARQUE URBANO LAS AMÉRICAS

DICIEMBRE - 2010

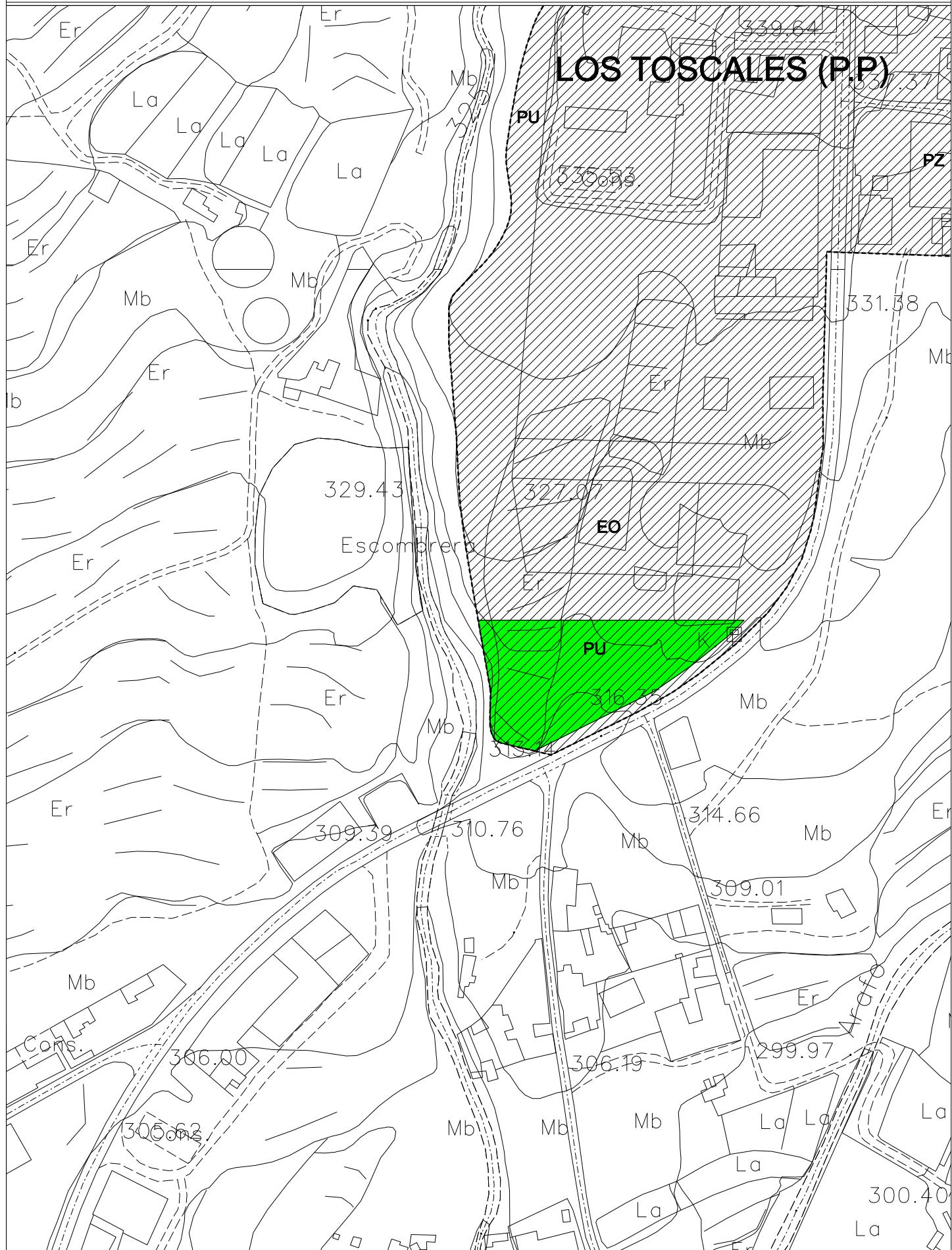
## ZONA: LAS AMÉRICAS

E=1:5.000



# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



SG-PU

PARQUE URBANO  
LOS TOSCALES



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.2)

ARONA

ZONA: LOS TOSCALES

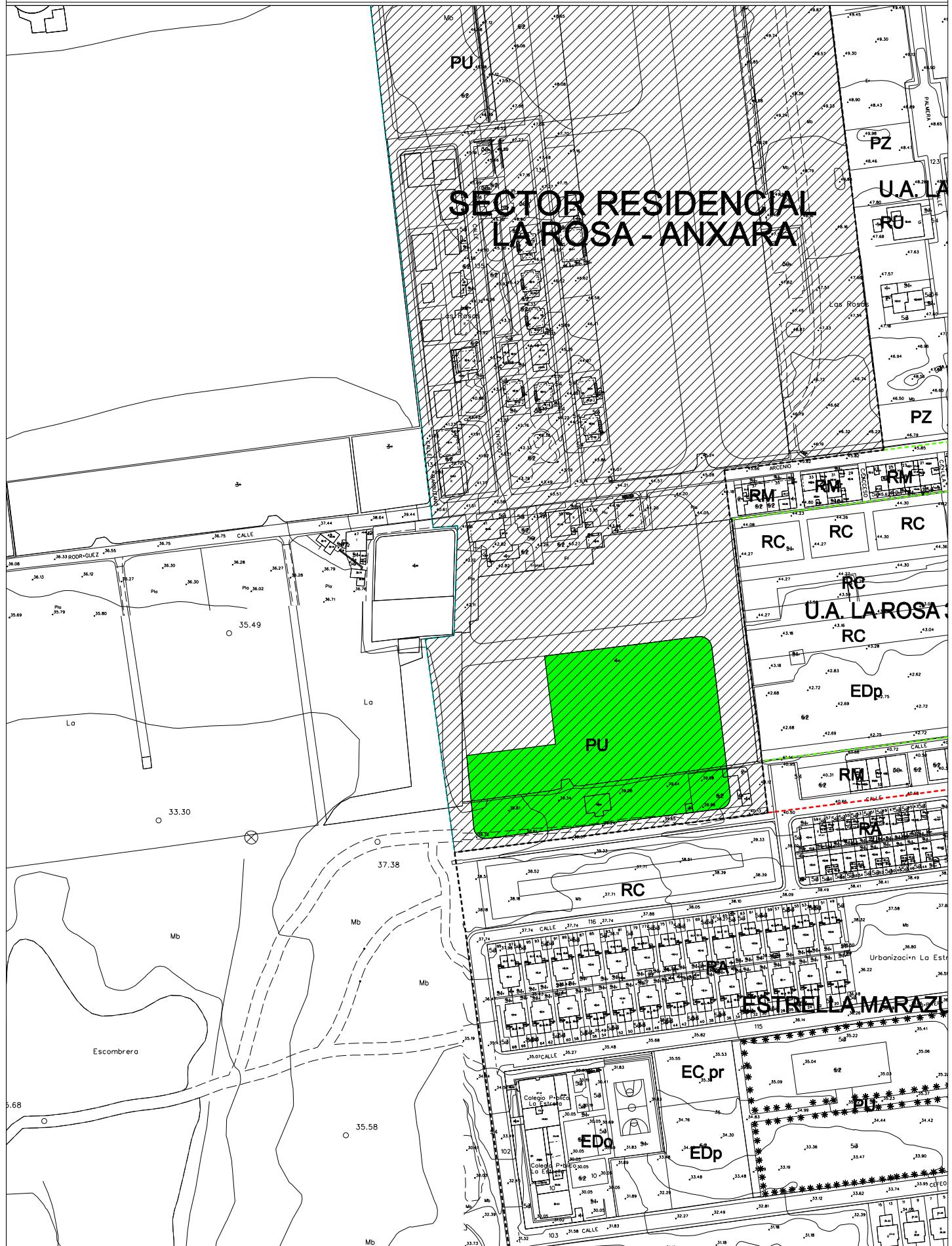
DICIEMBRE - 2010

E=1:2.500



# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



SG-PU



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.2)

## ARONA

## PARQUE URBANO LA ROSA - ANXARA

DICIEMBRE - 2010

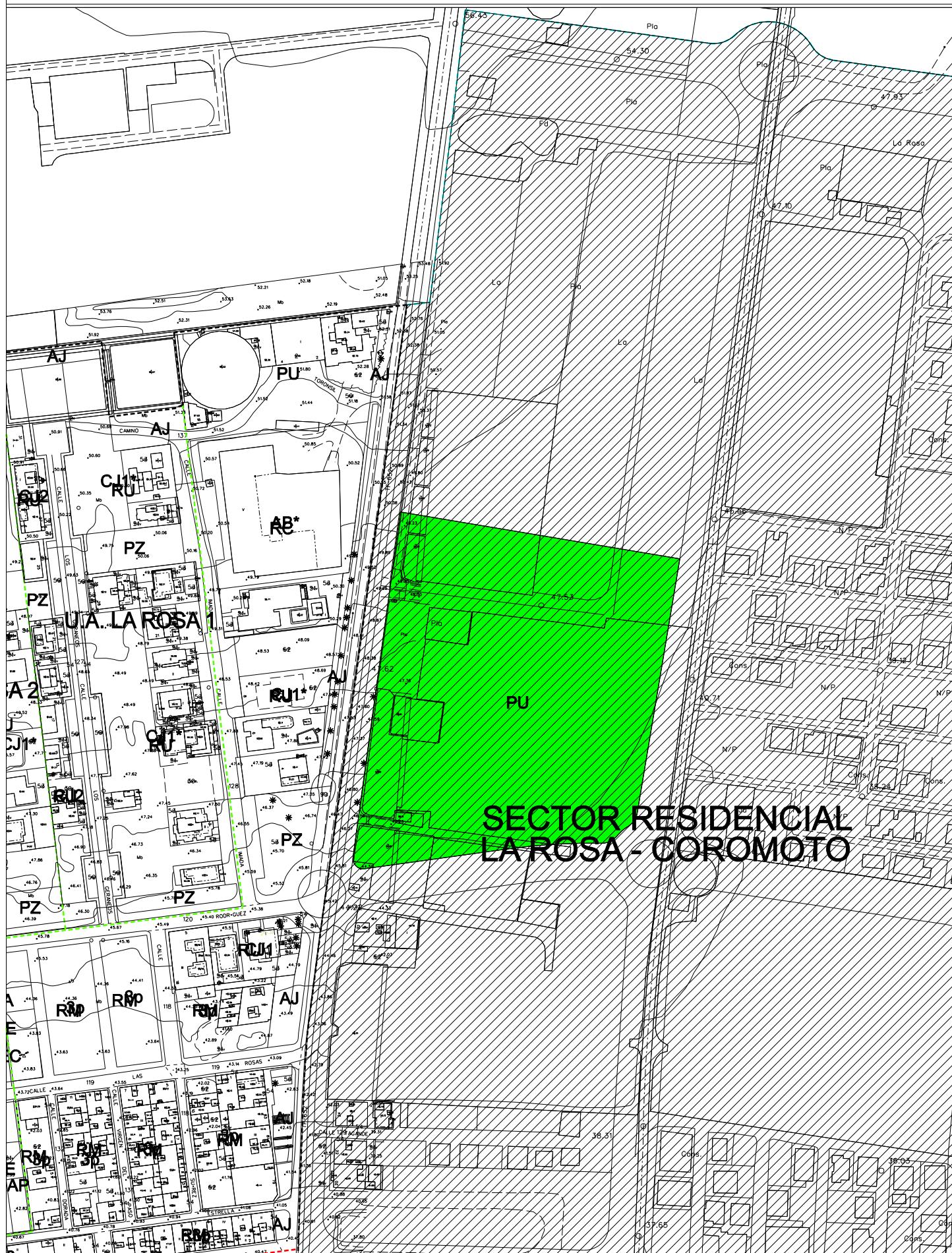
ZONA: LA ROSA - ANXARA

E=1:2.500



# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



SG-PU



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.2)

ARONA

PARQUE URBANO  
LA ROSA - COROMOTO

DICIEMBRE - 2010

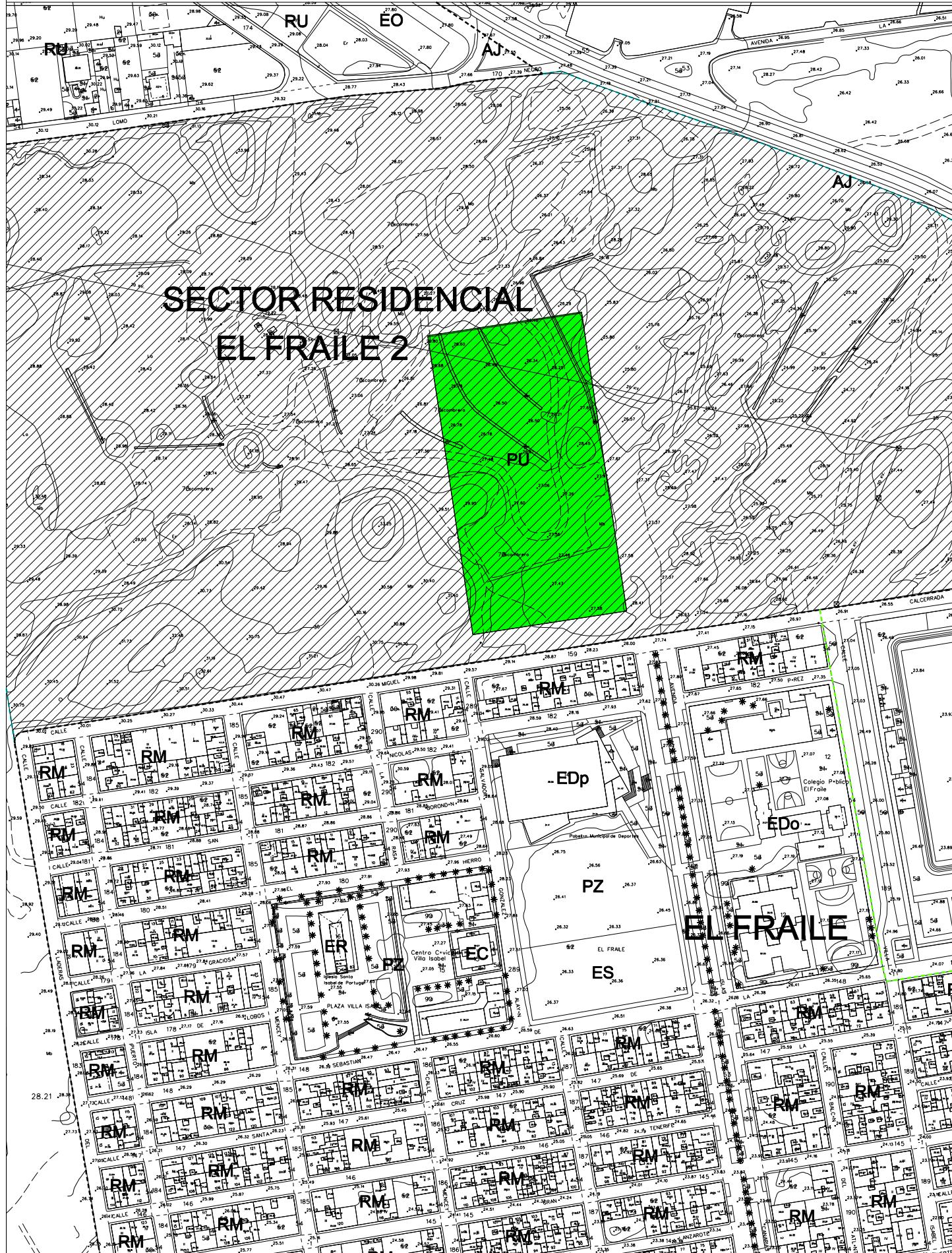
ZONA: LA ROSA - COROMOTO

E=1:2.500



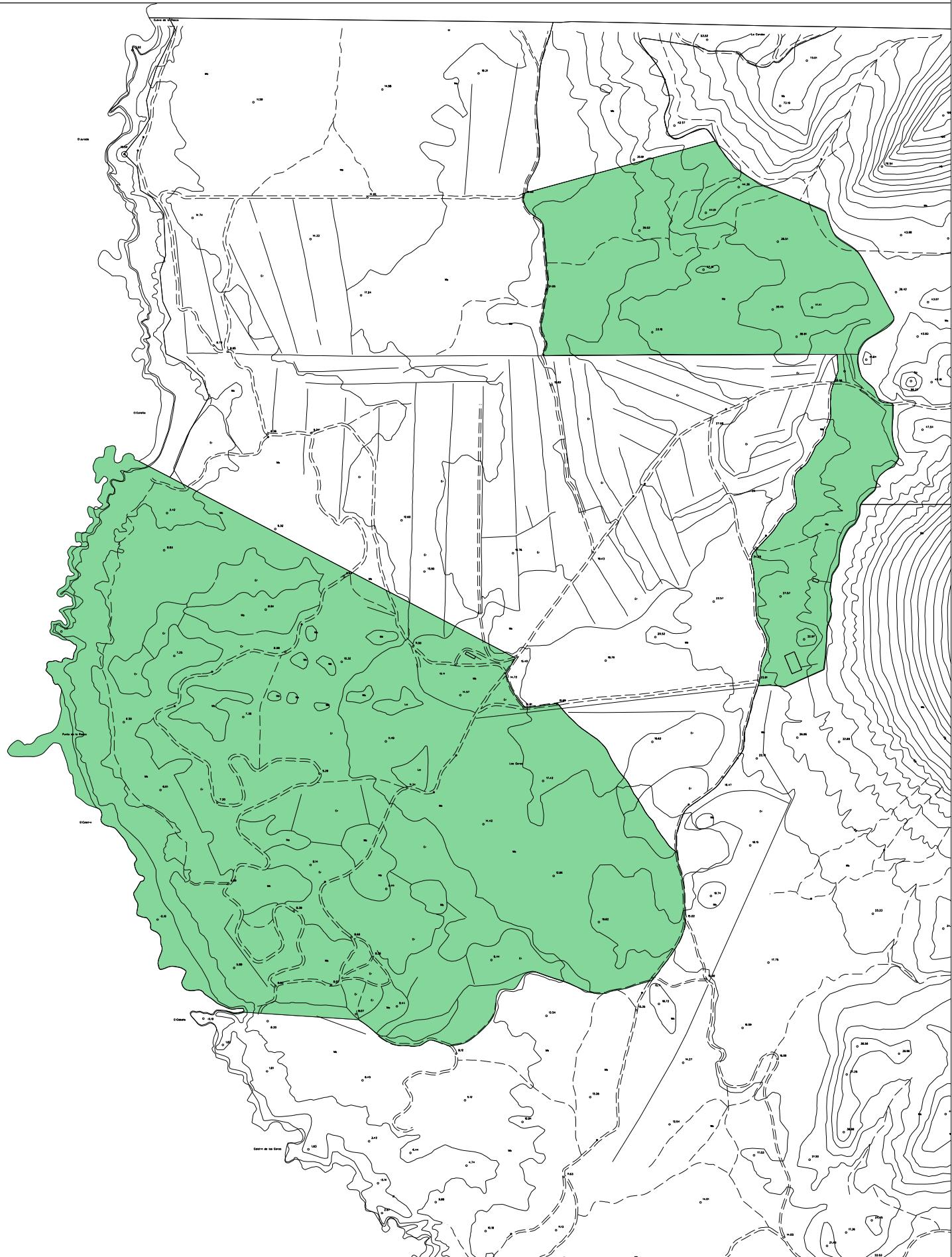
# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE PARQUES Y PLAZAS



SG-PA

PARQUE ARQUEOLÓGICO  
RASCA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1)

ARONA

ZONA: RASCA

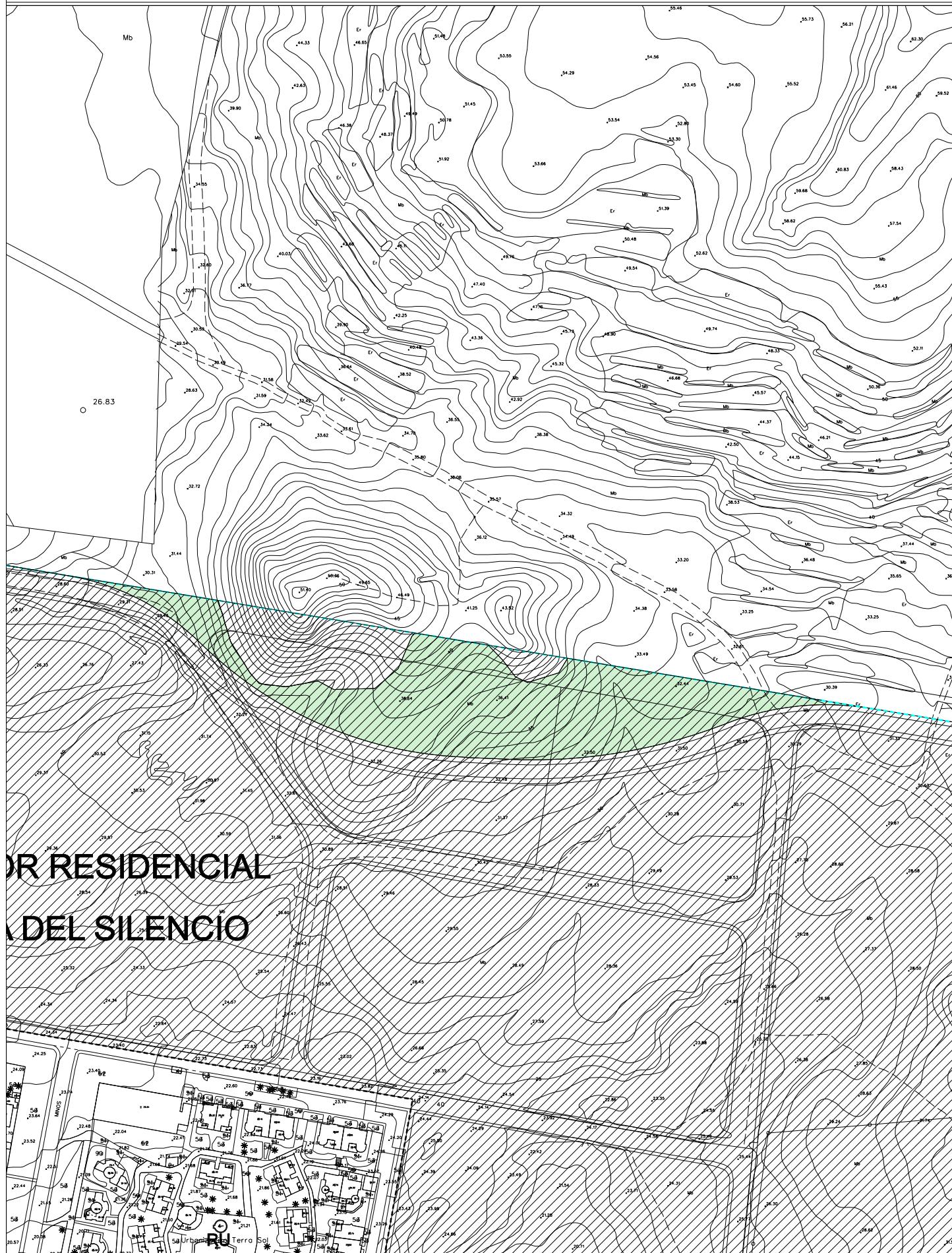
DICIEMBRE - 2010

E=1:7.500



# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE ÁREAS AJARDINADAS



SG-EL



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1)

# ARONA

---

## ÁREA AJARDINADA NORTE DEL SECTOR COSTA DEL SILENCIO

DICIEMBRE - 2010

## ZONA: COSTA DEL SILENCIO

E=1:2.500



# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE ÁREAS AJARDINADAS



SG-EL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1)

ÁREA AJARDINADA  
MONTAÑA CHAYOFITA

ARONA

DICIEMBRE - 2010

LOS CRISTIANOS



E=1:2.500

# SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

## SISTEMA DE ÁREAS AJARDINADAS



SG-EL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1)

ARONA

ÁREA AJARDINADA  
LAS AMÉRICAS - LOS CRISTIANOS

DICIEMBRE - 2010

ZONA: LAS AMÉRICAS

E=1:5.000



## 6.10.2. SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

De forma esquemática, se relacionan a continuación los principales elementos del Sistema General de Dotaciones Públicas y del Sistema de Equipamientos estructurantes, aunque sólo con respecto a los usos específicos más relevantes dentro del modelo de estructura general que se propone, señalando los que suponen una nueva propuesta de la ordenación estructural.

### A.- SISTEMA DE DOTACIONES PÚBLICAS DOCENTES

Los centros docentes para Enseñanza Secundaria previstos por el Plan General o ya existentes, se consideran Sistemas Generales de carácter Municipal, dado el criterio de la Administración competente en la materia de distribución espacial de tales dotaciones escolares. Por lo tanto, en el Plano de Ordenación de la Estructura General aparecen reflejados el Instituto de Los Cristianos, el de Las Galletas y el futuro Centro de Enseñanza Secundaria ubicado en Cabo Blanco 1, ya formalizada la cesión del suelo por cesión anticipada con cargo al ya desarrollado sector.

Dichas determinaciones atienden a las previsiones que se incluyen en el Mapa Escolar de Canarias, elaborado por la Consejería competente. El dimensionamiento de tales Sistemas Generales Docentes de carácter municipal atiende a los estándares de suelo y edificabilidad de los centros docentes adaptados a la LOGSE, por lo que el mínimo previsto para el mayor de los centros (26 unidades de bachillerato y 4 de Formación Profesional) es de unos 13.350 m<sup>2</sup> de suelo y 6.440 m<sup>2</sup> construidos.

El resto de los Centros de Enseñanza de carácter local existentes o previstos en el municipio, tanto los de preescolar como los de enseñanza primaria, se distribuyen en las diferentes áreas y sectores.

Como síntesis de lo anterior, se aporta el siguiente cuadro de Dotaciones públicas Docentes de relevancia estructural:

DOTACIONES PÚBLICAS DOCENTES	Superficie m <sup>2</sup> s	Situación actual
Dotación docente en el sector de suelo urbanizable no ordenado Los Cercaditos	4.500	Nueva creación
Colegio Público Valle San Lorenzo y ampliación	25.107	Nueva creación y ampliación
Instituto de Enseñanza Secundaria en el Plan Parcial Cabo Blanco	11.498,00	Nueva creación
Instituto E.S. Las Galletas (Costa del Silencio)	13.000,00	Existente
Colegio en Las Galletas	1.730,00	Existente
Colegio e Instituto E.S. de Los Cristianos	20.987,10	Existente

A efectos indicativos, el **Colegio Echeyde** en Buzanada con una superficie de 26.706,00 m<sup>2</sup> se considera un equipamiento privado

#### B.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS

El sistema de Dotaciones deportivas pretende alcanzar, en lo posible, un estándar adecuado de tales instalaciones y una distribución territorial equilibrada.

En los parques urbanos previstos en la ordenación podrá destinarse una parte de su superficie a la práctica de deportes al aire libre, tal y como se determina en la normativa de ordenación pormenorizada incluida en el Plan Operativo. De igual manera, debe tenerse en cuenta la utilización de determinados espacios de playa para la práctica en ellos de determinados deportes (voleyplaya) o para ubicar instalaciones para los deportes náuticos (escuela de vela, windsurf, etc.).

Especial mención merece, en referencia a lo antes expuesto, el Parque lúdico – deportivo de Garañaña, en Costa del Silencio, ya que según el proyecto redactado incluirá una pista de *footing*, una pista de ciclismo infantil, un gimnasio, dos canchas de *squash*, campo de *futbito*, cancha de petanca, pista de patinaje, terrero de lucha canaria, campo de mini golf, e instalaciones para la práctica de la escalada.

El Sistema General de Dotaciones Deportivas determinado por este Plan General se complementa con las de carácter local, previstas o existentes en cada área de suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable.

En los cuadros de características de la ordenación pormenorizada incluidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo se expresan las superficies de suelo destinadas a dotaciones deportivas, debiendo cumplirse, en su caso, en el suelo urbanizable el estándar o superficie mínima establecida en la ficha correspondiente a cada sector.

**En el suelo urbanizable no sectorizado La Florida – Rosas del Guanche se prevé la construcción de un nuevo equipamiento deportivo.**

Por último, no deben dejar de reseñarse en este apartado otros equipamientos como son los campos de golf de Las Américas (de 18 hoyos) y Los Palos (de 9 hoyos), los centros hípicos existentes (Centro Hípico del Sur de Tenerife y Centro Hípico Xanadú) y el campo de tiro de los Altos de Arona, aunque se consideren por el Plan General dentro del Sistema de equipamientos recreativos al que se hace mención más adelante.

Con todo ello, en los cuadros siguientes se relacionan las dotaciones y equipamientos deportivos considerados de carácter estructural.

SISTEMA DE DOTACIONES/EQUIPAMIENTOS DEPORTIVAS	Superficie m <sup>2</sup> s	Situación actual
Campo Municipal Terrero de Lucha en Valle S. Lorenzo	10.007,70	Existente
<b>Deportivo en La Florida- Rosas del Guanche</b>	<b>20.000,00</b>	<b>Nueva creación</b>
Campo de Fútbol en El Fraile	16.573,40	Existente
Estadio Antonio Domínguez en Las Américas	42.491,70	Existente
Deportivo en Las Américas	48.388,80	Nueva creación
Polideportivo Jesús Domínguez Grillo en Los Cristianos	54.552,00	Existente

## C.- SISTEMA DE DOTACIONES SANITARIAS

En cuanto a las Dotaciones Públicas Sanitarias de carácter territorial o municipal, actualmente existe un Centro de Asistencia Primaria (CAP) en Los Cristianos (Centro de Salud ubicado junto a la Montaña de El Mojón) y los nuevos centros en Arona Casco y Cabo Blanco, completándose las dotaciones públicas de este uso dotacional con los Consultorios Médicos existentes en Los Cristianos, Las Galletas, Arona, Cabo Blanco, Buzanada y Valle de San Lorenzo, no incluidos en la estructura general dado el carácter local de los mismos.

Esta red del servicio público de salud resulta deficitaria respecto a un óptimo estándar acorde a la población existente y, más aún, a la prevista en los nuevos desarrollos residenciales. De ahí que en este Plan General se haya intentado prever la resolución futura del déficit sanitario, creando en su caso el suelo necesario para configurar en el municipio una óptima red de consultorios médicos y centros de salud (CAP); tomando como zonas prioritarias para éstos últimos las conformadas por los siguientes núcleos principales y los de su entorno: El Fraile - Las Galletas; Cabo Blanco - Buzanada; Valle de San Lorenzo; Arona - La Camella; y Los Cristianos - El Mojón.

### EL HOSPITAL COMARCAL DEL SUR

Al propio tiempo, la Administración competente tiene prevista la creación del Hospital Comarcal del Sur, una Dotación Pública Sanitaria que ha venido siendo demanda por diferentes agentes sociales hasta lograrse una resolución expresa del Parlamento de Canarias instando su creación. Este mandato institucional provocó la necesidad de replantear la ubicación inicialmente prevista por el PIOT para el Centro hospitalario, ya mencionada, con el fin de contar a la mayor brevedad de tiempo con terrenos de titularidad pública donde proyectar dicho Hospital, dado que los terrenos en Cabo Blanco, en los que se había planteado, debían obtenerse a través de expropiación, con la consiguiente dilación en el tiempo.

La nueva ubicación debía cumplir los requisitos exigibles en cuanto a posibilitar una correcta accesibilidad y ocupar un lugar central respecto al conjunto de la población residente en la comarca.

En consecuencia, el Plan General delimita un ámbito de Sistema General de Dotación Sanitaria con una superficie de 165.865 m<sup>2</sup>, al norte del sector residencial El Mojón, por encima de la autopista. Por tanto, el conjunto de los terrenos así calificados se convierten en el principal elemento del Sistema General de Dotaciones Sanitarias que prevé la ordenación estructural.

Aunque la ejecución del Hospital del Sur se plantee como objetivo prioritario de la ordenación estructural, está condicionada obviamente a las inversiones que se destinen por la Administración competente, lo que se refleja en el Programa de Actuación.

DOTACIONES PÚBLICAS SANITARIAS	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Centro de Salud en Arona casco	1.440,90	Existente
Centro de Salud en el plan parcial Cabo Blanco	1.584,00	Existente
Centro de Salud en Valle San Lorenzo (UA Valle 1)	2.367,00	Nueva creación
Nuevo Hospital del Sur	165.865,00	Nueva creación
Centro de Salud en El Fraile	2.827,00	Nueva creación
Hospiten en Las Américas	9.2798,00	Existente

#### D.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SOCIAL ASISTENCIALES

Del Plano de Ordenación de la Estructura General y de las fichas correspondientes se desprende que el Sistema General de Dotaciones Públicas Social - Asistenciales de carácter territorial o municipal está conformado por el Centro y Residencia de la Tercera Edad de Los Cristianos (situado junto al Centro Cultural)

El resto de este tipo de Dotaciones Públicas se consideran de carácter local y, por tanto, no forman parte de la ordenación estructural.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SOCIAL ASISTENCIAL	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Centro y residencia de la tercera edad de Los Cristianos	2.397,00	Existente

## E.- SISTEMA DE DOTACIONES CULTURALES

El principal elemento del Sistema General de Dotaciones Culturales del municipio es el Centro Cultural de Los Cristianos, cuyas instalaciones cumplen una función a nivel comarcal y, desde luego, se inscriben en las dotaciones de carácter territorial. Otro elemento que completa el Sistema General de Dotaciones con tal destino de uso cultural es el Centro Cultural en El Fraile.

A través de la ordenación pormenorizada puede constarse la previsión del Sistema Local de Dotaciones Culturales, destinando para ello el suelo suficiente para atender la demanda de cada uno de los núcleos o sectores.

DOTACIONES CULTURALES	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Dotación cultural en el sector urbanizable Los Cercaditos	5.000,00	Nueva creación
Centro Cultural de Los Cristianos	10.254,60	Existente
Centro Cívico Villa Isabel (El Fraile)	2.546,60	Existente

## F.- DOTACIONES DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, DEFENSA Y SEGURIDAD

El Plan General recoge las dotaciones ya existentes referidas a tales usos dotacionales, proponiendo la ubicación de un nuevo edificio en Los Cristianos, situado frente al Centro Cultural, para la descentralización de las oficinas de la Administración Municipal. También se reflejan en el Plano de Ordenación de la Estructura General las actuales instalaciones destinadas a este tipo de Dotaciones Públicas, en Arona y Las Américas.

La dotación del cementerio municipal, situada en Montaña Fría, se incluye obviamente dentro de la estructura general de la ordenación, haciéndose referencia en la ficha del área correspondiente a la necesidad de ubicar en el suelo rústico próximo a la actual instalación una nueva dotación que la complemente, al no ser posible su ampliación en la superficie que resultará necesaria para las previsiones de desarrollos residenciales en el municipio.

Los elementos incluidos en la estructura general del sistema de dichas dotaciones, son los siguientes:

DOTACIONES DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, SERVICIO URBANOS, DEFENSA Y SEGURIDAD	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Cementerio municipal de Arona y ampliación	9.986,00	Existente y ampliación
Ayuntamiento de Arona, Oficina de Correos y Telegrafo	2.142,00	Existente
Policía Municipal en Arona Casco	585,60	Existente
Edificio para la descentralización de las oficinas de la Administración Municipal en Los Cristianos	1.449,00	Nueva creación
Casa Cuartel de la Guardia Civil en Las Américas	3.225,00	Existente
Delegación de Hacienda en Las Américas	1.687,60	Existente
Juzgados en el Golf. El Mojón	13.295	En ejecución

#### G.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS

Los elementos del Sistema General de Equipamientos Recreativos de carácter estructural están en algunos casos vinculados a los equipamientos complementarios a la actividad alojativa de los desarrollos turísticos. El Plan General considera incluidos en dicho Sistema General y por tanto en la Estructura General de la ordenación, únicamente a los elementos señalados expresamente en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente o, en su caso, en la ficha del área o sector de que se trate. Por otro lado las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada contienen la regulación aplicable, en su caso, a los Proyectos de Actuación Territorial que se formulen para el desarrollo de nuevos equipamientos o la ampliación de los existentes.

El Sistema General de Equipamientos Recreativos del municipio está formado por los siguientes elementos o instalaciones existentes o previstos por el planeamiento:

EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Campo de Tiro Altos de Arona	12.513,70	Existente
Centro Hípico en Buzanada	42.095,00	Existente
Bananera Jardines del Atlántico	33.074,00	Existente
Centro Hípico Xanadú en Guargacho	40.282,00	Existente
Parque Ecológico Águilas del Teide	75.635,20	Existente
Golf Los Palos (9 hoyos)	88.840,00	Existente
Karting del Sur en Cho	28.621,20	Existente
Centro Recreativo de Costa del Silencio	30.309,00	Nueva creación
Centro recreativo de Montaña Amarilla	13.980,00	Nueva creación
Complejo Recreativo de El Mojón	22.114,00	Nueva creación
Golf Las Américas (18 hoyos)	441.790,30	Existente

Además, en el suelo urbano de Arona se delimita una superficie de 8.132 m<sup>2</sup> para otros equipamientos en el que no se ha previsto su destino.

## 6.11. PRINCIPALES ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Se reseñan los principales elementos del Sistema General de Infraestructuras existentes en el término municipal, excepto los que conforman la red viaria general que ya han sido tratados anteriormente.

### A.- INFRAESTRUCTURA PORTUARIA

#### - PUERTO DE LOS CRISTIANOS

Este Plan General determina, en aplicación de la legislación sectorial, la elaboración de un Plan Especial del Puerto de Los Cristianos, a formular por la Autoridad Portuaria. Dicho instrumento deberá estudiar y resolver de la mejor manera posible los conflictos de usos existentes en la zona de servicio del Puerto.

Como instrucciones se establecen que se deberá resolver la integración del espacio portuario con la ciudad, se deberá determinar la ejecución de una plaza en los terrenos colindantes con la Casa del Mar, se establecerá una conexión directa entre los paseos marítimos que conforman las playas.

Además deberá aportarse desde dicho planeamiento especial, una solución idónea para el desarrollo de la actividad portuaria, tanto pesquera como de otro tipo, en base a la conversión que deberá sufrir el Puerto de Los Cristianos, analizando las alternativas para atender una posible demanda de turismo de cruceros y de carácter deportivo, lo que se considera de interés para la recualificación global de la oferta turística.

El ámbito de este Plan Especial del Puerto de Los Cristianos cuenta con una superficie de 109.352 m<sup>2</sup>.

#### - PUERTO DE LAS GALLETAS

El Puerto de Las Galletas tiene una superficie de 24.210 m<sup>2</sup>.

La Ley 14/2003 de 8 de abril, de Puertos lo incluye en el grupo I como Puerto de Interés General de la Comunidad Autónoma.

Este Plan General determina, en aplicación de la legislación sectorial, la elaboración de un Plan Especial del Puerto de Las Galletas

#### B.- OTRAS INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Situación actual
Centro de producción de energía eléctrica en Cho	4.287	Existente
Depósito regulador de agua en Chayofa	8.884	Existente
Estaciones de servicio	15.602	Existente
<b>Complejo Hidráulico de Valle San Lorenzo. Regeneración de Agua</b>	<b>68.718</b>	Existente
Estación Transformadora en El Fraile	2.153	Nueva creación
<b>Complejo Hidráulico Valle San Lorenzo. Depuración de Aguas</b>	<b>55.918</b>	<b>Nueva creación</b>

Centro Transformador Chayofa	2.375	Existente
Otros	228.463	Nueva creación

## 7.- LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

La Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias asume el objetivo de compatibilizar la preservación del patrimonio histórico con su disfrute como objeto cultural, sin perjuicio de su aprovechamiento como recurso económico, para lo cual, tras especificar los deberes generales de las Administraciones Públicas de Canarias, señala las distintas competencias y facultades en los niveles autonómicos, insular y municipal, atendiendo a los criterios de coordinación y colaboración.

La Ley de Patrimonio Histórico establece dos niveles de protección, el de mayor rango, a través de la declaración de Bien de Interés Cultural y un segundo nivel de protección, en cuanto a los bienes inmuebles, a través de su inclusión en el Inventario Regional de Bienes Inmuebles. Se ha reforzado la figura de los Catálogos arquitectónicos municipales y se regula detalladamente los Conjuntos Históricos de Canarias, aunque esto no afecta al término municipal de Arona al no contar con ningún conjunto histórico.

En relación al patrimonio arqueológico y etnográfico, esta Ley de Patrimonio desarrolla la declaración establecida por la legislación española desde 1911, del dominio público de todos los objetos arqueológicos; además se aborda su documentación, a través de las cartas arqueológicas y se regula la figura de los Parques Arqueológicos y Etnográficos.

### A) PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Paralelamente a la elaboración de este Plan General se ha redactado el Catálogo Arquitectónico Municipal,

El Catálogo Arquitectónico Municipal es un documento integrante del Plan General de Ordenación de Arona tal y como se establece en el artículo 39.2. 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 los Espacios Naturales de Canarias (TRLOTC-ENC).

El contenido de este catálogo tiene por objeto servir de instrumento para la protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Arona. Para ello, se identifican y relacionan los bienes que integran dicho patrimonio, al igual que se describen los valores por los que son protegidos y se establecen normas adecuadas para su correcta conservación.

El artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (LPHC) indica que dicho Patrimonio está constituido por los *bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico*.

Con el fin de asegurar el adecuado conocimiento y registro de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de Canarias, el artículo 15 de la LPHC establece que éstos *deberán estar incluidos en alguno de los siguientes instrumentos*:

- a. Registro de Bienes de Interés Cultural
- b. Inventario de Bienes Muebles
- c. Catálogo arquitectónico municipal
- d. Cartas arqueológicas municipales
- e. Cartas etnográficas municipales
- f. Cartas paleontológicas municipales

Asimismo, el artículo 43 de la citada Ley obliga a los ayuntamientos canarios a elaborar un Catálogo Arquitectónico Municipal que seleccione, describa y establezca medidas de preservación sobre aquellos inmuebles que por sus valores patrimoniales merezcan ser protegidos.

En los mismos términos se enuncia en el artículo 39 del TRLOTC-ENC, al señalar que los Ayuntamientos *deberán aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, en el que se recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto.*

Además, el apartado 2 del mismo artículo establece que los catálogos arquitectónicos podrán formularse:

*a) Con carácter general, como documentos integrantes de instrumentos de ordenación territorial y de Planes Generales o Parciales y Especiales de Ordenación que tengan entre sus fines o, en su caso, como único objeto, la conservación de los elementos que constituyen el Patrimonio señalados en el número anterior.*

*b) Como instrumentos autónomos, cuando alguno de los instrumentos de planeamiento a que se refiere la letra anterior así lo prevea expresamente y remita a ellos. En este caso, regirán para su formulación las reglas del Plan remitente y para su tramitación y aprobación las de los Planes Parciales de Ordenación*

De acuerdo con la primera de estas posibilidades, el Catálogo Arquitectónico Municipal se formula como documento integrante del Plan General de Ordenación de Arona. Ello es conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la citada Ley de Patrimonio que determina la obligatoriedad de los instrumentos de planeamiento urbanístico general a incorporar en su documentación el catálogo arquitectónico, así como su normativa de protección.

Como ya se indicó, el artículo 43 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, al igual que el artículo 39 del TRLOTC-ENC, disponen la obligatoriedad de que los catálogos arquitectónicos municipales determinen el grado de protección que corresponda para los inmuebles en ellos contenidos, así como los tipos de obra permitidos en cada caso.

A este respecto, el artículo 3.1.6.7 en su apartado 3 del Decreto 150/2002, de 16 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT) establece como Norma Directiva que *el planeamiento general deberá incorporar una normativa específica de protección sobre cada uno de los inmuebles catalogados, así como sobre sus entornos, congruente con los objetivos de conservación y adecuada a las características específicas del bien*. Dicha normativa deberá contener entre otros extremos un *Régimen detallado de intervenciones permitidas*, distinguiéndolas según su intensidad.

En función de las características específicas del Patrimonio Arquitectónico de Arona, y teniendo en cuenta los principios que rigen la normativa, se consideró conveniente establecer un régimen de protección constituido por cinco niveles de protección que se describen a continuación:

- Nivel 1. (Protección Integral 1):

Comprende todos aquellos edificios que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección y conservación ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen del Municipio. Su pérdida o alteración significativa produciría un daño irreparable sobre los valores que representan. En esta categoría se incluyen todos los inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural según lo dispuesto en el Art. 17 y ss de la LPHC, o con expediente de declaración abierto para tal fin.

- Nivel 2. (Protección Integral 2):

Incluye las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que, por su calidad arquitectónica o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características tipológicas, constructivas y estéticas, tanto exteriores como de distribución interior, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, aljibes, hornos, chimeneas, palomares, elementos de carpintería y otros acabados.

- Nivel 3. (Protección Ambiental 1):

Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar su repercusión favorable en el paisaje o en el ambiente urbano característico. Dicho valor incluye la volumetría y características estéticas del exterior así como la tipología en planta y su distribución interior principal.

- Nivel 4. (Protección Ambiental 2):

Comprende las edificaciones cuyas fachadas o características volumétricas poseen valor arquitectónico que debe conservarse por su aportación al ambiente urbano o al paisaje rural, pero en las que su interior carece de valor reseñable o éste presenta un muy deficiente estado de conservación por lo que puede ser reformado íntegramente, siempre que esta reforma no modifique o desvirtúe el aspecto exterior.

- Nivel 5. (Protección Parcial):

Protege aquellas partes o elementos específicos de los edificios que presentan valores históricos, artísticos o constructivos lo suficientemente relevantes como para ser objeto de protección. Dichas partes o elementos se protegen a todos los efectos con un nivel de protección equivalente al que corresponde al Nivel 2 (Protección Integral 2).

En el Catálogo Arquitectónico se definen los tipos de intervención permitidos para cada nivel de protección para los edificios que se protegen.

Del Catálogo Arquitectónico Municipal se desprende que se han catalogado 72 inmuebles, que se encuentran situados 31 en Arona Casco, 7 en La Locera, 3 en Vento, 1 en Las Casas, 1 en el Sitio, 1 en Montaña Fría, 14 en Valle San Lorenzo, 4 en La Fuente, 1 en Los Cercaditos, 1 en Camino de Alcalá, 1 en Túnez, 2 en Buzanada, 1 en Los Cristianos y 1 en Ten-Bel.

El Plan General refleja en los Planos de Ordenación Pormenorizada los inmuebles que forman parte del Catálogo Arquitectónico Municipal y los Bienes de Interés Cultural.

#### B) PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En el Término municipal de Arona se delimitan Zonas Arqueológicas respecto a las que se han tramitado los respectivos expedientes para su Declaración como Bienes de Interés Cultural, en aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico. Además, se han delimitado zonas de protección cautelar del patrimonio arqueológico.

En el anexo de la Memoria de Información, se relacionaron y describieron los valores y aspectos más relevantes de estos lugares del municipio declarados como Bienes de Interés Cultural o en trámite de serlo.

Además, el municipio cuenta con una Carta Arqueológica actualizada.

La clasificación del suelo determinado por este Plan General en las ámbitos declarados o en trámite de serlo como Bien de Interés Cultural (Zona Arqueológica), se ha realizado de acuerdo a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico, de forma que la protección se garantiza a través de la calificación de los terrenos en una de las categorías de Suelo Rústico de Protección Ambiental, principalmente se ha calificado con la categoría de Protección Cultural, salvo en aquellos ámbitos incluidos en un Espacio Natural Protegido legalmente.

Dentro del año siguiente a la entrada en vigor de este Plan General deberá formular y tramitar el Catálogo de Protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico, según se determina en las disposiciones adicionales de las normas urbanísticas generales.

## 8. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

En este epígrafe general se realiza una breve descripción de los aspectos más relevantes de la ordenación pormenorizada que propone el Plan General para cada una de las áreas de suelo urbano, aludiendo en su caso a los sectores de suelo urbanizable previstos para atender el crecimiento previsto y los asentamientos rurales.

Respecto a tales ámbitos, en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se incorporan los cuadros resumen de las características de dicha ordenación pormenorizada. En las respectivas fichas del Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan Operativo se contienen las especificaciones concretas sobre la misma, y las instrucciones -en su caso- que se establecen con carácter normativo por este Plan General.

Por tanto, en la descripción que se realiza a continuación se obvian las referencias concretas, siendo un resumen para su fácil y comprensible lectura que ayude a dar una imagen global de las previsiones del planeamiento general para cada zona, o área.





CASCO DE ARONA



VENTO



MONTAÑA FRÍA

## **ZONA ARONA- VENTO- MONTAÑA FRÍA**

### **A) ARONA**

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-1.1 y OP-1.2

Situado en el ámbito interior alto de medianía. Su uso característico es el residencial. Sede administrativa del municipio, donde se ubica el Ayuntamiento.

La dotación sanitaria se ha mejorado con la construcción del Centro de Salud. El déficit que existe de uso docente se cubrirá con la superficie destinada a este uso en el sector de suelo urbanizable residencial Los Cercaditos.

#### **a) Suelo urbano consolidado**

Se amplía el suelo urbano para incorporar el nuevo grupo de viviendas protegidas a construir por encima de la promoción ya existente con este mismo uso.

#### **b) Suelo urbano no consolidado**

Se delimita la unidad de actuación, UA Arona (considerada prioritaria) mediante la que se obtendrá un Parque Urbano.

Se ha aumentado los espacios libres públicos, mediante la incorporación del citado Parque Urbano de la unidad de actuación Arona, sobre terrenos municipales en la zona norte del núcleo.

#### **c) Suelo urbanizable no ordenado**

Al oeste del núcleo se delimita el sector de suelo urbanizable no ordenado Los Cercaditos con una densidad suficiente para cubrir el crecimiento previsible de esta área, así como superficie destinada a vivienda protegida, que debe ser como mínimo un 40% de la superficie edificable total. Tiene como

sistemas generales adscritos, parte del equipamiento docente y el equipamiento cultural, así como el espacio libre de protección y carreteras.

#### B) MONTAÑA FRÍA

En este núcleo se han construido una serie de nuevas edificaciones que suponen aproximadamente un aumento del 50% del suelo urbano clasificado por el Plan General vigente. Por lo tanto, se ha considerado una ampliación del suelo urbano con el fin de recoger dichas edificaciones existentes. Estas ampliaciones permiten ubicar un parque urbano y dos plazas que vienen a cubrir el déficit que existía en el núcleo.

En terrenos de suelo rústico cercanos a esta área, pero cumpliendo las distancias establecidas por la legislación sectorial, se deberá ubicar un equipamiento de cementerio que complementa al actual, dada la imposibilidad de ampliar la dotación existente de tal uso. Su ubicación concreta y la ordenación del ámbito se realizará a través del pertinente Proyecto de Actuación Territorial.

#### C) ASENTAMIENTOS RURALES

Vento se ha clasificado como asentamiento rural por reunir los requisitos legales para tal clasificación. Su uso característico es el residencial rural.

Se delimita una unidad de actuación, la UA Vento para la obtención de un espacio libre público que incluye en su interior una pequeña Dotación Pública cultural.

El asentamiento de Las Casas está conformado por tres ámbitos discontinuos, dos de ellos resultante de la ampliación del asentamiento con el fin de recoger las edificaciones existentes. Su uso característico es el residencial rural.

Se clasifican al este de Arona casco unos pequeños ámbitos de asentamientos rurales.



LA LOCERA

## **ZONA LA LOCERA**

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-2.1 y OP-2.2.

Situado en el ámbito interior de medianía alta, al Norte de Arona casco. Su uso característico es el residencial rural en la tipología de camino rural.

Este asentamiento no cuenta con ninguna dotación ni espacio libre.





TÚNEZ

## ZONA TÚNEZ

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-3.1 y OP-3.2.

Situado en el ámbito interior de medianía alta. El uso pormenorizado admitido en esta zona de forma genérica es el residencial rural.

El único espacio libre con el que cuenta el asentamiento se sitúa rodeando la Iglesia. Como dotaciones se destina una parcela a uso deportivo anexa a la plaza y otra en la calle Antonio Tavio para la que no se ha establecido uso específico.

Todo el ámbito es un asentamiento rural. Las posibilidades globales de los suelos vacantes de edificación absorberá el crecimiento natural o vegetativo previsible.





VALLE SAN LORENZO



LA TOSCA



LA FUENTE



LA GALGA

## ZONA VALLE SAN LORENZO

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-4.1 y OP-4.2.

Situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

### A) VALLE SAN LORENZO

#### a) Suelo urbano consolidado

Las ampliaciones de suelo urbano recogen las edificaciones existentes en los límites colindantes con el núcleo. Se mantienen los equipamientos y espacios libres del Plan General vigentes.

#### b) Suelo urbano no consolidado

En el interior del núcleo se ha producido la necesidad de delimitar nuevas unidades de actuación de dimensiones óptimas para la viabilidad de su gestión, sustituyendo así la opción del planeamiento vigente que determinó la delimitación de unidades de mucha mayor dimensión, dificultando el desarrollo de la gestión. Además, hay una unidad de actuación de régimen transitorio (UA Valle 1).

Se consideran prioritarias las unidades de actuación:

U.A. Valle 1

**U.A. Valle 3**

Se permite la reconversión de las instalaciones industriales existentes a uso residencial, debiendo en tal caso tramitarse un Estudio de Detalle para la ubicación en la parcela del volumen edificable, en tipología de edificación abierta y altura máxima de tres plantas.

Se plantea una reestructuración respecto a la ordenación pormenorizada del plan general vigente, con el fin de no afectar a edificaciones existentes y viabilizar el desarrollo de las unidades que se delimitan en el suelo urbano no consolidado.

Se considera el parque urbano y el campo municipal Terrero de Lucha como sistemas generales de carácter estructural.

c) **Sector de suelo urbanizable no ordenado**

Al Sur del núcleo se delimita el sector de suelo urbanizable no ordenado Valle San Lorenzo con un uso característico residencial. Su densidad es de 70 viviendas/Ha y una superficie destinada a vivienda protegida, que debe ser como mínimo un 40% de la superficie edificable total. Tiene como sistemas generales adscritos, el sistema general viario y las áreas ajardinadas de protección.

**B) ASENTAMIENTOS RURALES**

Se consideran Asentamientos Rurales los conjuntos de edificaciones dispersas situadas al Sur, Este y al Norte del núcleo original, en los ámbitos de La Tosca, La Fuente y La Galga, en los que se da un carácter no propiamente urbano de la trama viaria. Su uso característico es el residencial rural.



LA FLORIDA

## ZONA LA FLORIDA

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-5.1 y OP-5.2.

Situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

- a) Suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado de la Florida no ha sufrido variación con respecto al delimitado por el Plan General vigente.

- b) Suelo urbano no consolidado

Con el fin de incorporar el suelo urbano no consolidado, se delimita la unidad de actuación La Florida, al Norte del núcleo, donde se ubicará un equipamiento deportivo y otro equipamiento, una plaza, un parque urbano y un área ajardinada.

- c) Suelo urbanizable no sectorizado diferido residencial La Florida- Rosas del Guanche

Una vez que se desarrolle este suelo se unirá el núcleo de La Florida con el barrio de Cruz del Guanche y Valle San Lorenzo. Se destina una parcela para la construcción de un nuevo equipamiento deportivo, que es un sistema general.





LAS BERNALAS



EL BAILADERO



LOS MORRITOS

## ZONA LOS TOSCALES – LAS BERNALAS

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-6.1 y OP-6.2.

Situado en el ámbito interior de medianía, al sur de Valle San Lorenzo. Su uso característico es el residencial.

El ámbito de Los Toscales se ha clasificado como suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante un Plan Parcial. En este suelo se destina a vivienda protegida como mínimo un 35% de la superficie edificable total. Tiene como sistemas generales adscritos, el sistema general viario y el parque urbano.

Al Oeste del la carretera de Cabo Blanco a Buzanada se han delimitado dos asentamientos rurales Las Bernalas y El Bailadero. El asentamiento rural de El Bailadero se encuentra conformado por dos ámbitos. Al norte de Buzanada se ha delimitado el asentamiento rural de Los Morritos. Las ampliaciones que se realizan en estos asentamientos son para la ubicación de los espacios libres y dotaciones y su delimitación se ajusta a las edificaciones existentes. Con el fin de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas se han delimitado en cada uno de los asentamientos una unidad de actuación.





BUZANADA

## ZONA BUZANADA

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-7.1 y OP-7.2.

Situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

A) BUZANADA

a) Suelo urbano consolidado

El Área de Ordenación de Buzanada incluye el suelo urbano consolidado y las ampliaciones de suelo urbano que se han reconocido como tales por el grado de consolidación existente.

En el suelo urbano situado entre la Avenida Luciano Bezco y el sector residencial Buzanada las calles se encuentran cedidas, en virtud de un convenio urbanístico suscrito con la propiedad.

b) Suelo urbano no consolidado

Incluye los terrenos interiores no consolidados ya clasificados como urbanos y que aún no han completado su desarrollo, que se incluyen en unidades de actuación (UA Buzanada 1, UA Buzanada 2, UA Buzanada 3 y UA Buzanada 4).

Los vacíos interiores existentes en el núcleo de Buzanada han permitido realizar una reestructuración de la ordenación pormenorizada del mismo, con el fin de adaptarla a la realidad existente, aumentar los espacios dotacionales y lograr una mayor funcionalidad de la trama viaria.

A través de la ejecución de las unidades de actuación UA Buzanada 1 y UA Buzanada 2, se podrá desarrollar un eje viario transversal que posibilitará la recomposición de la estructura del núcleo, sustituyendo en su actual función de

vía principal al antiguo Camino Real, y ubicándose en su entorno las principales dotaciones públicas.

c) Sector de suelo urbanizable no ordenado

Al Este del núcleo e delimita el sector de suelo urbanizable residencial Buzanada, que junto con el futuro desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado diferido-residencial previsto, conformarán en el futuro la zona de la nueva ciudad residencial propuesta, y que quedará delimitado por el sistema general viario de circunvalación. En este sector, un 35% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada a viviendas protegidas. Se prevé la ubicación de equipamiento deportivo y de un parque urbano.

d) Suelo urbanizable no sectorizado

Una parte del suelo urbanizable no sectorizado diferido-residencial Cabo Blanco – Buzanada, se sitúa en este ámbito.

B) EL BEBEDERO

a) Suelo urbano

Se amplía el suelo urbano al Este del núcleo.

b) Suelo urbano no consolidado

Al Oeste del núcleo se delimitan tres unidades de actuación (El Bebedero, La Fábrica 1 y La Fábrica 2), necesarias para ultimar la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado. El desarrollo de las mismas se considerada prioritario.



CABO BLANCO

## ZONA CABO BLANCO

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-8.1 y OP-8.2.

Situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

a) Suelo urbano consolidado

Se amplía el perímetro del suelo urbano para recoger las situaciones de consolidación edificatoria existentes al Sur y al Norte del núcleo, sin que se considere necesario -dado el grado de urbanización- la delimitación de unidades de actuación respecto a tales ampliaciones.

b) Suelo urbano no consolidado

Las unidades de actuación UA Cabo Blanco 1 y Cabo Blanco 2 se delimitan en los espacios del núcleo aún no completados en su ejecución.

Al igual que en el núcleo de Buzanada, se ha realizado una reestructuración de la ordenación interior del suelo urbano consolidado de Cabo Blanco, con el fin de adaptarla a la realidad existente y lograr una mayor funcionalidad y coherencia de la trama viaria.

El ámbito del ya desarrollado sector Cabo Blanco 1 se clasifica como suelo urbano consolidado.

c) Sector de suelo urbanizable no ordenado

Se ha delimitado un ámbito de suelo urbanizable no ordenado residencial Cabo Blanco, que deberá desarrollar su ordenación pormenorizada a través de un Plan Parcial de Ordenación, en el que se incluyen los terrenos situados entre las dos zonas consolidadas del núcleo (casi todos ellos incluidos en unidades de actuación por el Plan General que se revisa). Un mínimo del 35% de la superficie edificable se deberá destinar a viviendas protegidas.

d) Suelo urbanizable no sectorizado

Se delimita el suelo urbanizable no sectorizado diferido-residencial Cabo Blanco – Buzanada, ubicado entre los ámbitos de Cabo Blanco y Buzanada.



SABINITA



LA CAMELLA



CASA VIEJA

## **ZONA LA SABINITA / LA CAMELLA/ LAS CASAS VIEJAS/ MORRO DE LOS GATOS**

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-9.1 y OP-9.2.

Situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

### **A) LA SABINITA**

En el camino que parte de La Camella hasta enlazar con la carretera de Valle San Lorenzo a Montaña Fría (Llano de Vento) se ha delimitado el asentamiento rural La Sabinita.

### **B) LA CAMELLA**

#### **a) Suelo urbano consolidado**

El suelo urbano consolidado se mantiene, con algún reajuste, con respecto al del vigente Plan General.

#### **b) Suelo urbano no consolidado**

Se delimitan como suelo urbano no consolidado cinco unidades de actuación.

La preocupación fundamental al plantear la ordenación de esta área ha sido la búsqueda de un viario alternativo de la vía que une La Camella con la carretera general a través de La Sabinita, dada la precaria condiciones de la misma para absorber el tráfico existente. Para tal solución se han delimitado las unidades de actuación La Camella 1 y La Camella 2, que aún con un viario de cierta pendiente, permiten crear una variante a la vía que pasa por el núcleo consolidado.

Con ello se podrá resolver el problema a través de la creación de una malla con el sector de suelo urbanizable residencial previsto en La Camella.

Otro problema fundamental es el tráfico intenso que se produce en la confluencia de las vías de carácter insular. Al no poderse plantear un trazado alternativo a la C-822 a su paso por el núcleo, se ha previsto una nueva variante a partir del Sistema General Viario integrado en el esquema general de la Ciudad Residencial Cabo Blanco-Buzanada, que evitará el paso por el centro del núcleo de La Camella de los vehículos que se dirijan a la zona alta del municipio.

Además, se delimitan, al Sur de la carretera TF-657, una unidad de actuación (UA La Camella 4) y al norte de esta carretera dos unidades de actuación (UA La Camella 3 y UA La Camella 5).

c) Sector de suelo urbanizable ordenado

Se clasifica como suelo urbanizable ordenado el Sector Residencial La Camella Baja, al contar con Plan Parcial aprobado definitivamente, aunque se reajusta la ordenación del Plan Parcial, con el fin de poder desarrollar el sistema general viario, que el propio Plan Parcial consideró aunque con carácter indicativo. El resto de las determinaciones del Plan Parcial se consideran vigentes, por lo que este ámbito es de ordenación remitida.

B) MORRO DE LOS GATOS / CASAS VIEJAS

No se altera sustancialmente la ordenación del planeamiento anterior en el interior de ambos núcleos urbanos. Aunque deberá producirse la interrelación de sus tramas viarias a través del futuro desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado Cabo Blanco Buzanada que separa un ámbito de otro.



CHAYOFA



TINGUAFAYA

## ZONA CHAYOFA – TINGUAFAYA

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-10.1 y OP-10.2.

Situados en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

### Suelo urbano

En el área de suelo urbano de Chayofa sólo se producen ligeros reajustes de la ordenación vigente para adaptarla a la realidad de las edificaciones y de las zonas de protección del Barranco. Es un ámbito con ordenación específica. Es suelo urbano no consolidado hasta tanto se finalice la urbanización y se reciba por el Ayuntamiento.

Con carácter previo a la concesión de licencias de edificación para cualquiera de las parcelas no edificadas, deberán realizarse las obras de urbanización de viales y espacios libres públicos aún no ejecutados y formalizarse la cesión gratuita de los mismos.

Al Oeste de Chayofa se ubica el suelo urbano de Tinguafaya, considerado por este Plan General como no consolidado hasta tanto se finalice la urbanización y se reciba por el Ayuntamiento. Es un ámbito de ordenación específica.

El ámbito de parque Las Águilas, al norte de Tinguafaya, se ha clasificado como suelo urbano consolidado constituyendo el área de ordenación de suelo urbano de Águilas del Teide manteniendo su carácter de equipamiento estructurante, con un uso de esparcimiento en espacio adaptado (zoológico).

b) Suelo urbanizable no ordenado

Se delimita un sector de suelo urbanizable sectorizado no ordenado residencial, al Oeste de Tinguafaya, Mirador de Las Aguilas, su desarrollo posibilitará la puesta en marcha de un equipamiento privado deportivo, que no sólo cualificará este ámbito sino también toda el área de Los Cristianos. El equipamiento tendrá una superficie mínima de 70.000 m<sup>2</sup>s con las siguientes instalaciones: Pista de atletismo, campo de fútbol, pistas multiuso, tenis, paddle, piscinas, etc.., además dichas instalaciones se podrán complementar con una residencia para deportistas.



GUAZA

## ZONA GUAZA

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-11.1 y OP-11.2.

Situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

El área se conforma por el suelo urbano consolidado y además, por los terrenos de suelo urbano no consolidado que se incluyen en unidades de actuación, los sectores de suelo urbanizable y los asentamientos rurales.

El ámbito del suelo urbano consolidado se amplía puntualmente.

Las unidades de actuación permitirán realizar las operaciones interiores de reestructuración de la ordenación y de reubicación de las dotaciones y de los espacios libres, lo que vendrá a disminuir el déficit dotacional existente.

De las dos unidades de actuación, se considera prioritario el desarrollo de la Unidad de Actuación U.A. Guaza 1. Las parcelas resultantes de la UA Guaza 2 más cercanas al nudo de conexión viaria se destinan a uso comercial.

c) Sector de suelo urbanizable ordenado

Al Sur del núcleo de Guaza, al este de la carretera, se delimitan dos sectores residenciales ordenados directamente por el plan general con uso residencial.

En relación a las dotaciones y espacios libres en el sector Guaza S1, se prevé un equipamiento docente y un parque urbano y en el sector Guaza S2, se delimita una superficie para equipamiento sanitario, equipamiento sin determinar su uso y colindante a este equipamiento se situará un gran parque urbano. Además, en los dos sectores se destina superficie para viviendas protegidas.

Al Oeste del núcleo se delimitan dos ámbitos de asentamientos rurales, denominados Montaña Guaza y UA Guaza 3. Las ampliaciones que se realizan en estos asentamientos son para la ubicación de los espacios libres y dotaciones y su delimitación se ajusta a las edificaciones existentes. Con el fin de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas se han delimitado en cada uno de los asentamientos una unidad de actuación.



CHO

## ZONA CHO

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-12.1 y OP-12.2.

Situado en el ámbito interior de medianía. Su uso característico es el residencial.

El área se conforma por el ámbito de suelo urbano proveniente del desarrollo del antiguo Plan Parcial de Cho II y su modificación y sus instrumentos de desarrollo, además de por el suelo urbano de Cho industrial determinado como ámbito de ordenación específica.

El área de Cho residencial se considera suelo urbano consolidado los polígonos 1, 4A, y parte del 2<sup>a</sup> (ámbito de Estudio de Detalle de Gestur y resto de manzanas complementarias. El resto del área se considera como suelo urbano no consolidado de régimen transitorio hasta tanto se reciba la urbanización. Los antiguos polígonos de actuación se consideran como unidades de actuación a todos los efectos,

Al haberse detectado algunas variaciones entre la ordenación del Plan Parcial y la plasmación de las parcelas resultantes de la misma en el Proyecto de Compensación, deberá procederse a la tramitación de un proyecto de adaptación de éste sobre la cartografía oficial, con el fin de solventar tales diferencias, debiendo además formalizarse las cesiones de los peatonales en dicho documento

Se deberá contemplar la reordenación del ámbito mediante Plan Especial con el fin de conseguir una adecuada relación con la rotonda de acceso, además de contemplar una estructura viaria y de aparcamiento coherente con la densidad residencial y usos previstos para el área. Este Plan Especial podrá proponer una remodelación del Polígono 3 que afecte a los usos previstos en el Plan Parcial, condicionada su aceptación por parte de la Administración Municipal y al cumplimiento de las determinaciones de la legislación urbanística.





NÚCLEO DE GUARGACHO



COSTA DEL SILENCIO (INDUSTRIAL) - MALPASITO



CAÑADA VERDE

## **ZONA GUARGACHO – ZONA INDUSTRIAL**

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-13.1 y OP-13.2.

Situado en el ámbito interior del litoral.

### **A) GUARGACHO**

Se recoge la realidad edificada existente en el suelo urbano consolidado, en el que existe un claro déficit de dotaciones, ya que en la parcelación realizada al margen del planeamiento no se realizaron las cesiones para dotaciones correspondientes.

Al Oeste del área del suelo urbano de Guargacho se encuentra el sector de suelo urbanizable no ordenado residencial como ensanche del actual núcleo. El desarrollo de este sector colindante vendrá a paliar el déficit dotacional a través de la ubicación en el mismo de un sistema general local de dotación docente y deportiva, así como de los espacios libres de los que carece el núcleo. Un 35% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el plan parcial a vivienda protegida.

### **B) COSTA DEL SILENCIO ZONA INDUSTRIAL**

Debido a los antecedentes que concurren, a efectos de la cesión de los viales y espacios libres, el área de suelo urbano se considera en sí misma una unidad de actuación de régimen transitorio y se deberá redactar un plan especial, según establece la ficha del área.

Con carácter complementario, se deberá contemplar el ensanchamiento de los viales interiores a una sección óptima para vehículos de carácter industrial y para completar los servicios e infraestructuras básicas.

Esta zona industrial se destina por el planeamiento general para la ubicación de industrias pesadas y/o ligada al sector extractivo y construcción en las parcelas expresamente determinadas como de tratamiento singular.

Al Sur del área se ubica un parque urbano que separa la zona industrial del suelo rústico.

C) MALPASITO

El área urbana consolidada de Malpasito se conforma por una manzana ya consolidada por la edificación y urbanización.

D) CAÑADA VERDE

Este ámbito se clasifica como asentamiento rural. La ampliación que se realiza es para la ubicación de los espacios libres y dotaciones y su delimitación se ajusta a las edificaciones existentes. Con el fin de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas se han delimitado una unidad de actuación.



ROSA - COROMOTO

## LA ROSA / ESTRELLA MARAZUL

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-14.1 y OP-14.2.

Situado en el ámbito interior del litoral. Su uso característico es el residencial.

### A) LA ROSA

Se delimita el área de suelo urbano de La Rosa y dos sectores de suelo urbanizable no ordenado.

#### a) Suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado de La Rosa se sitúa al Oeste de la carretera en el centro del núcleo. La ampliación de suelo urbano de La Rosa viene a recoger parcelaciones realizadas en la fase no ejecutada del antiguo Plan Parcial, conformando junto con el suelo urbano ya clasificado un área de carácter residencial. En la misma se delimitan en total tres unidades de actuación, atendiendo a la estructura de la propiedad.

Las unidades de actuación se determinan como suelo urbano no consolidado y se establece el régimen transitorio pertinente para ultimar su ejecución.

#### b) Suelo urbanizable no ordenado

Los dos sectores de suelo urbanizable, se sitúan uno al Oeste del núcleo urbano de La Rosa, denominado La Rosa-Anxara y el otro al Este, denominado La Rosa-Coromoto, lo que permitirá el ensanche del núcleo. En ambos sectores un mínimo del 35% de la superficie edificable se deberá destinar a viviendas protegidas.

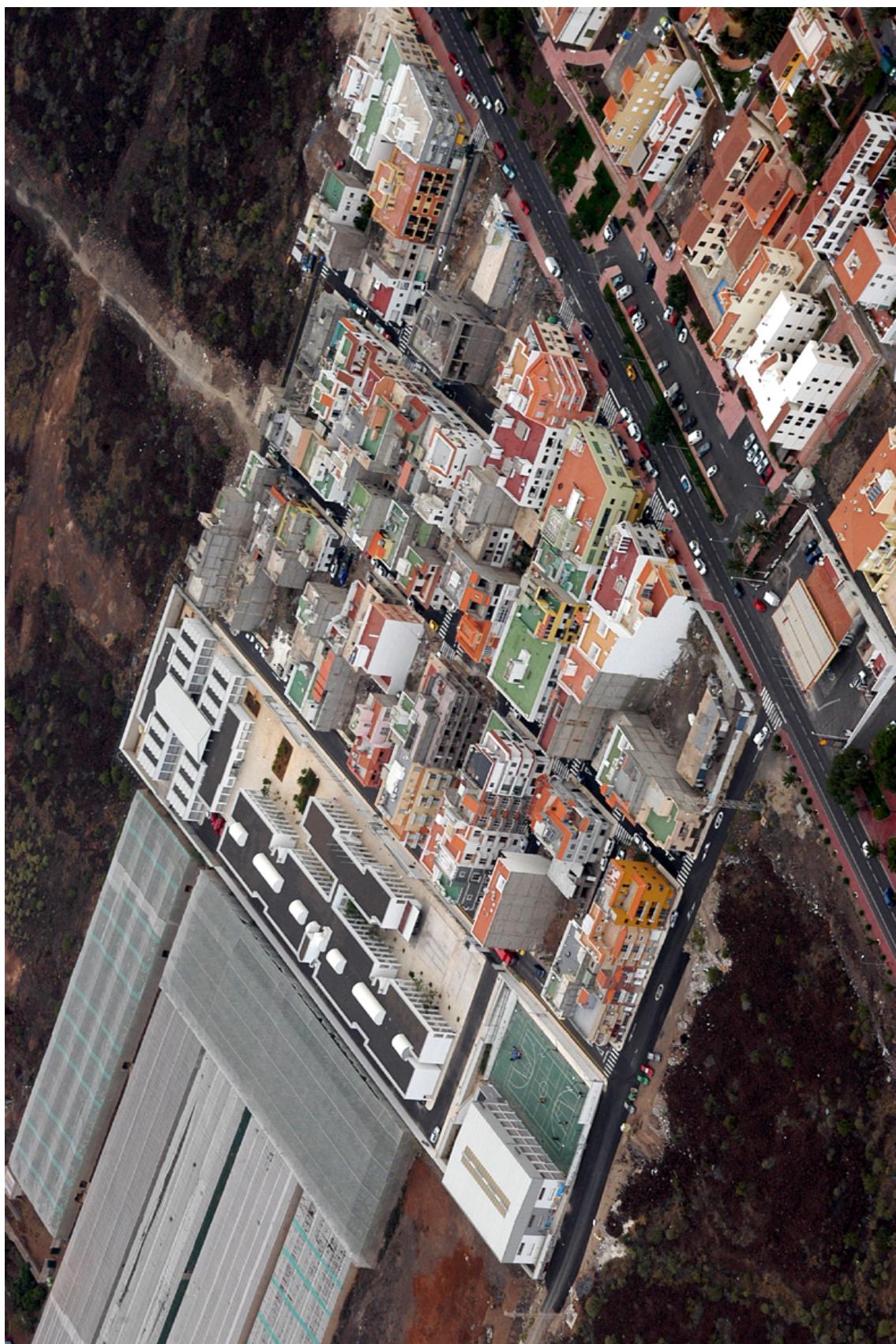
## B) ESTRELLA MARAZUL

En Estrella Marazul se mantiene la ordenación prevista por el planeamiento anterior clasificándose como suelo urbano, determinándose como un ámbito de ordenación específica.

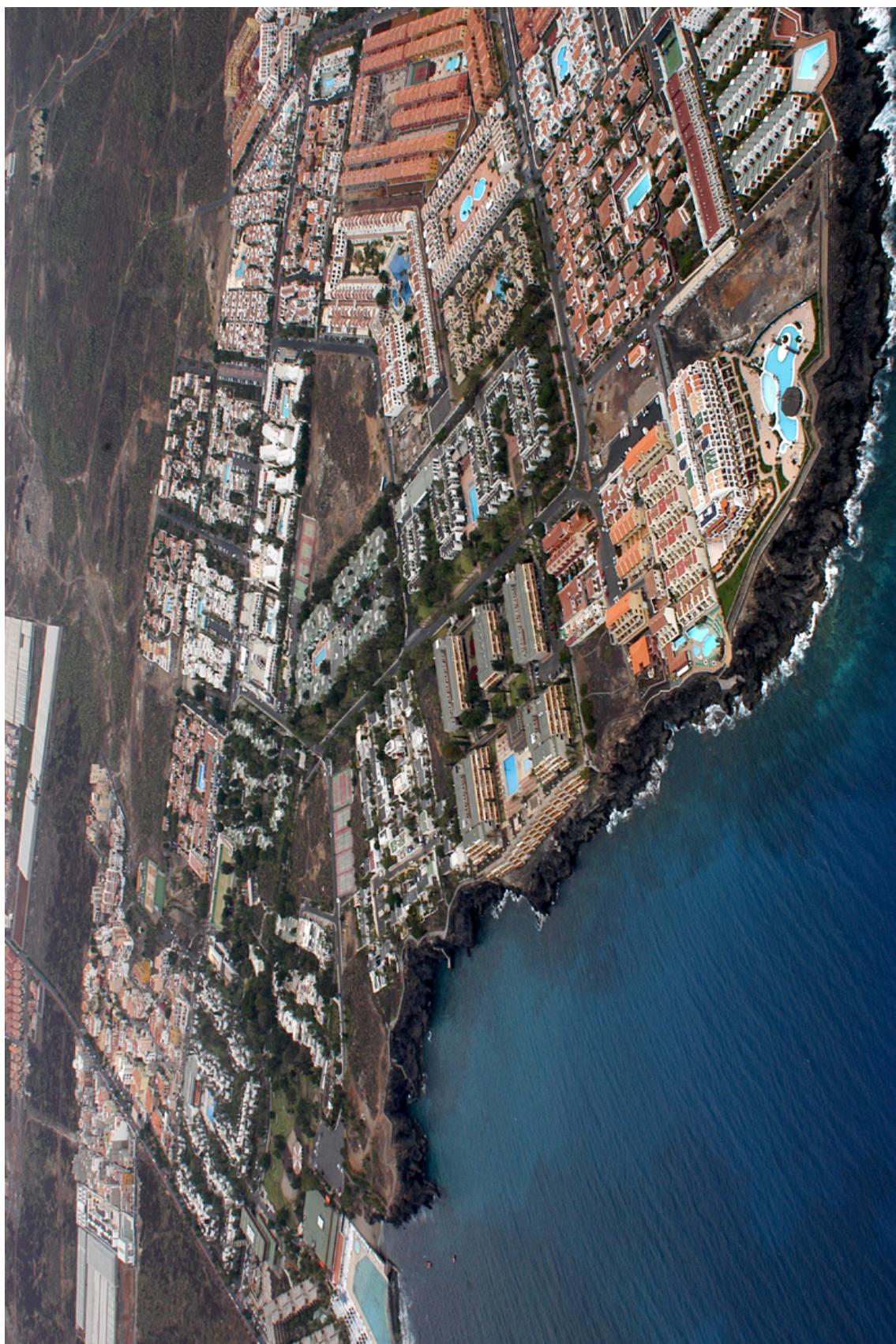
Se delimita un sector de suelo urbanizable no ordenado residencial La Estrella que viene a unir el núcleo de Estrella Marazul con La Estrella, permitiendo la continuidad de la trama urbana y el desarrollo del sistema general viario adscrito al sector que discurre por su ámbito y que conecta con El Fraile.



LAS GALLETAS



LA ESTRELLA



TEN - BEL



COSTA DEL SILENCIO

## **ZONA LAS GALLETAS / LA ESTRELLA / COSTA DEL SILENCIO**

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-15.1 y OP-15.2.

Situado en el ámbito del litoral.

### **A) LAS GALLETAS**

Su uso característico es el residencial.

En el área de suelo urbano consolidado de Las Galletas existen los espacios libres públicos ya previstos de la plaza central y la plaza del litoral.

En esta área se deberán redactar dos Planes Especiales, el de Ordenación del Litoral y el del Puerto de Las Galletas.

Respecto al Plan Especial de Ordenación del Litoral de Las Galletas, se establecen las siguientes directrices:

- Se deberá delimitar una unidad de actuación para la ejecución y cesión de las dotaciones públicas que resulten de la ordenación, respecto a los terrenos colindantes con Ten-Bel y vinculados a la propiedad original de Costa del Silencio. Deberán tenerse en cuenta todos los antecedentes previos de gestión respecto a los terrenos incluidos en el ámbito.

- Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones que se pretenden desarrollar en la zona marítimo terrestre y servidumbre de protección, asimismo deberán preverse los mecanismos adecuados para liberar de ocupaciones el espacio comprendido entre el actual paseo marítimo y el mar.

El Plan Especial del Puerto de Las Galletas tendrá el alcance y las determinaciones establecidas en la Ley 14/2003, de 8 de abril de Puertos de Canarias.

En el área de ordenación del frente marítimo de Las Galletas se indica que es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, en su apartado 3, modificado por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, se deberá tener en cuenta para la totalidad de las fachadas marítimas de Las Galletas.

Los terrenos de las fachadas marítimas de Las Galletas clasificados como suelo urbano están sujetos a la servidumbre de protección de 20 metros.

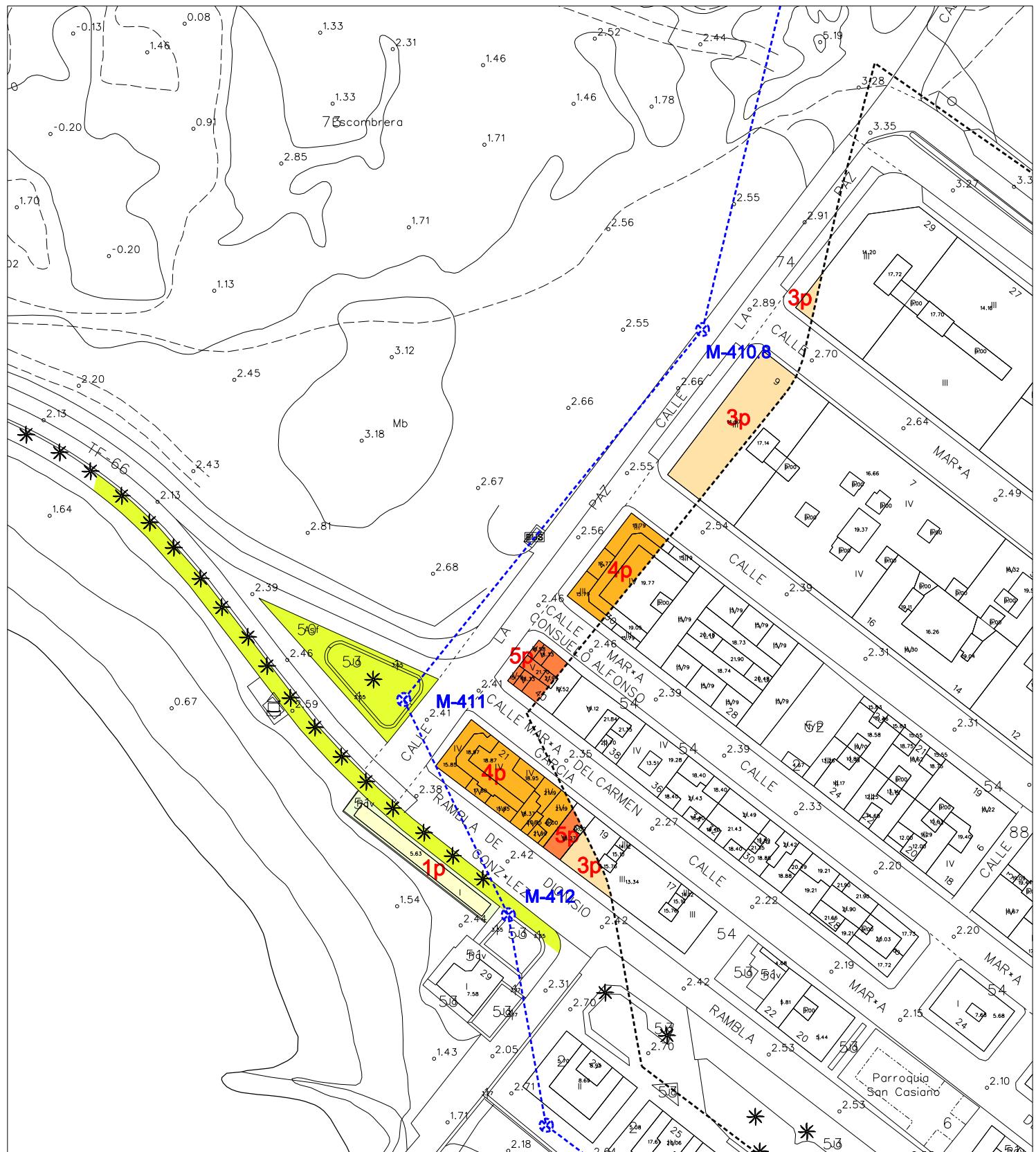
Para el ámbito incluido en la zona de servidumbre de protección este Plan General ha establecido la ordenación pormenorizada, justificándose a continuación que se cumplen los requisitos señalados en la citada Disposición Transitoria Tercera, apartado 3:

- Con las edificaciones propuestas se logra la homogeneización urbanística de la fachada marítima.
- Existe un conjunto de edificaciones situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar que mantiene la alineación preestablecida por el Plan General que se revisa.
- Se dan las condiciones de tolerancia en la zona en relación a los mismos usos y tipologías que en el resto del núcleo.
- La tipología a aplicar es alineada a vial, edificación cerrada.
- La alineación de las posibles nuevas edificaciones se ajusta a los existentes.
- La longitud de las fachadas de los solares no supera el 25% de la longitud total de fachada del tramo correspondiente, tal y como se justifica con el plano que se adjunta del ámbito de Las Galletas, en el que se comprueba la práctica inexistencia de solares intermedios inedificados en todo el tramo de costa reflejado.

A continuación se incluyen dos planos, el primero en el que se refleja el estado actual y el segundo recoge la ordenación propuesta por este Plan General. Además de las fotos del ámbito donde se reflejan las edificaciones existentes.

**ESTADO ACTUAL DE LA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN  
LAS GALLETAS.**





- 1p** EDIFICACIÓN 1 PLANTA
- 2p** EDIFICACIÓN 2 PLANTAS
- 3p** EDIFICACIÓN 3 PLANTAS
- 4p** EDIFICACIÓN 4 PLANTAS
- 5p** EDIFICACIÓN 5 PLANTAS

- JARDÍN PRIVADO
- SOLAR
- PLAZAS Y PEATONALES URBANIZADOS
- PLAYAS

- ELEMENTO PRECATALOGADO O CATALOGADO
- COSTAS:
- DOMINIO PÚBLICO
- 20 M. SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN (T.R.1) ARONA



INFORMACIÓN

ZONA: LAS GALLETAS

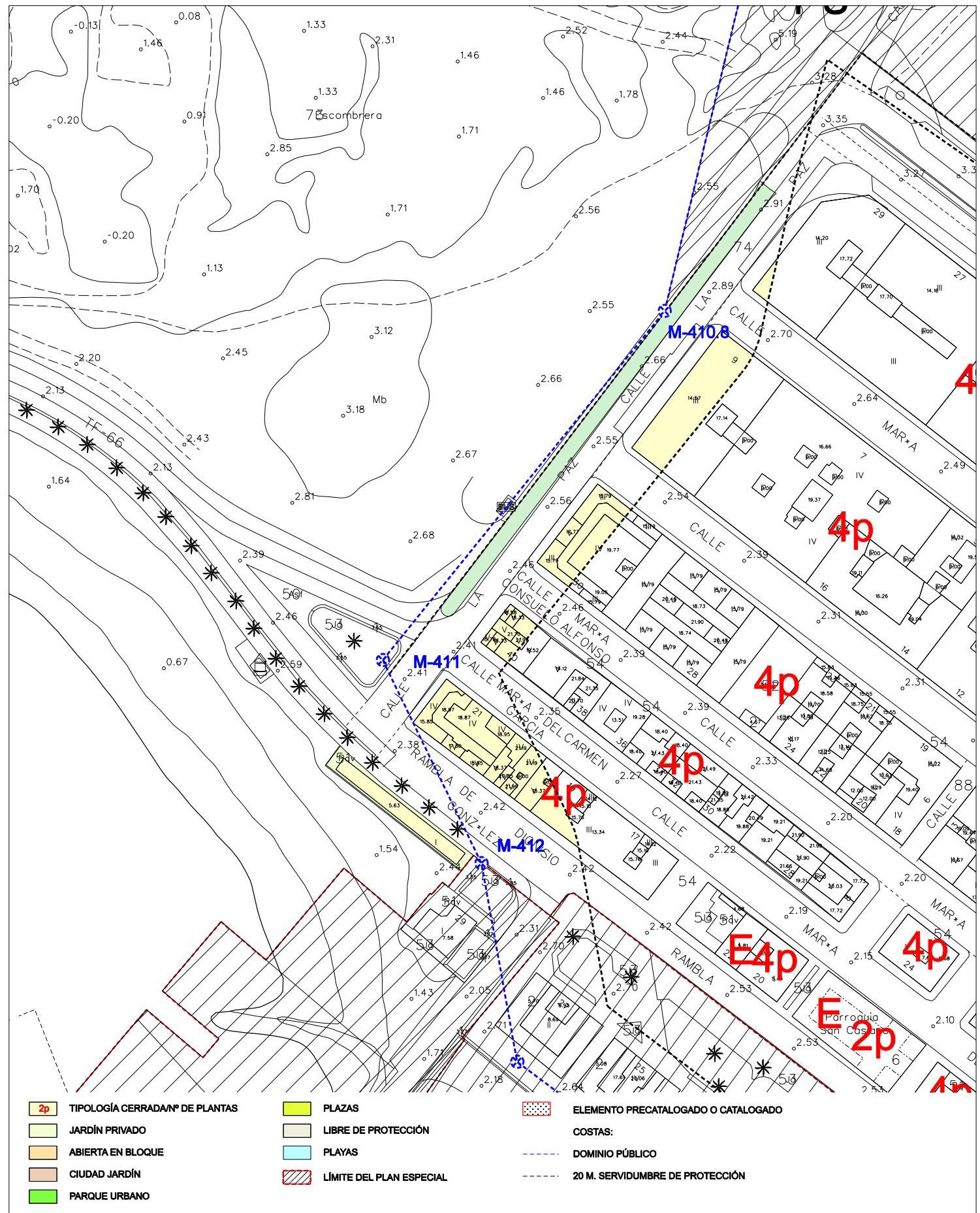


PLANO: ESTADO ACTUAL

E=1:1.000

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN

DICIEMBRE  
2010



Para los usos y construcciones que se pretendan realizar en la servidumbre de protección, de acuerdo a la ordenación contenida en este Plan General, se requerirá autorización por parte de la Administración competente.

Al Norte del suelo urbano de Las Galletas, se clasifica un sector de suelo urbanizable no ordenado con un uso residencial, que unirá el núcleo de La Estrella con Las Galletas y El Fraile, de enorme importancia y prioridad, permitiendo su desarrollo el definir la continuidad de la trama urbana.

Este sector tiene adscrito como sistemas generales, el viario y sus áreas ajardinadas, la estación de guaguas y un edificio de aparcamientos.

El número de viviendas que se podrán desarrollar es de 1.430. Un 35% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a promociones de viviendas protegidas.

#### B) LA ESTRELLA

Su uso característico es el residencial.

Respecto a La Estrella se mantiene la ordenación prevista en su consideración de suelo urbano consolidado.

Al Norte de este núcleo, se delimita el sector de suelo urbanizable residencial La Estrella. El número de viviendas que se podrán desarrollar en este sector es de 443. Un 35% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a promociones de viviendas protegidas.

#### C) TEN-BEL

Situado en el ámbito del litoral. Su uso es turístico.

Toda el área se considera suelo urbano de rehabilitación urbana.

Para esta área para la que se deberá redactar un Plan Especial de Rehabilitación Urbana, en cumplimiento de lo establecido en las Directrices del Turismo, y hasta tanto se apruebe este Plan Especial, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de esta área es de régimen transitorio y es un ámbito de Ordenación Específica.

En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Ten-Bel a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

La capacidad alojativa turística mínima será del 65% de la capacidad teórica total.

La ordenación de los edificios y espacios catalogados de acuerdo con las determinaciones del Catálogo de Protección. Se deberá estudiar asimismo la posible extensión de dicho Catálogo a otras edificaciones, así como establecer las condiciones estéticas a las que deberá atender el proyecto de edificación de la parcela hotelera para su adecuada inserción en un conjunto de tan alto nivel arquitectónico y urbanístico.

Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.

## D) COSTA DEL SILENCIO

Situado en el ámbito del litoral.

El área urbana de Costa del Silencio 1 y Costa del Silencio 2 forman parte del área de rehabilitación urbana de Costa del Silencio considerado suelo urbano de rehabilitación urbana.

Para estas áreas para la que se deberá redactar un Plan Especial de Rehabilitación Urbana, en cumplimiento de lo establecido en las Directrices del Turismo, y hasta tanto se apruebe este Plan Especial, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de esta área es de régimen transitorio y es un ámbito de Ordenación Específica.

En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Costa del Silencio a un Plan Especial de Ordenación. Será este plan especial el que concrete, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

Para las dos áreas con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

La capacidad alojativa turística mínima será del 20% de la capacidad teórica total.

En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y

extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.

Además, para el área de Costa del Silencio 1, el equipamiento recreativo de la parcela colindante con Montaña Amarilla, deberá incorporar la actuación del Acceso proyectado en el Programa Tenerife y El Mar.

Al Norte del suelo urbano de Costa del Silencio 2 se delimita el sector de suelo urbanizable no ordenado residencial Costa del Silencio. Este sector deberá adaptarse a las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular. A los efectos de su gestión urbanística el ámbito se considera como una unidad de actuación en sí misma, considerada de régimen transitorio, tal y como se determina en la ficha del sector.



EL FRAILE



LLANO DE HIGARA

## **ZONA EL FRAILE –LLANOS DE HIGARA**

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-16.1 y OP-16.2.

Situado en el ámbito interior del litoral. Su uso característico es el residencial.

### **A) El FRAILE**

Se recoge la ordenación prevista en el planeamiento anterior, salvo la conversión a residenciales de las parcelas comerciales incluidas en la unidad de actuación delimitada por el Plan General que se revisa y que ahora se elimina, además, se amplía la dotación religiosa. La unidad de actuación El Fraile es de régimen transitorio al provenir del planeamiento que se revisa.

En la zona Sur se amplía el suelo urbano recogiendo la parcelación realizada sobre una parte del suelo clasificado como urbanizable. El resto del antiguo suelo urbanizable se delimita como un sector de suelo urbanizable ordenado (El Fraile 1) al haberse aprobado definitivamente su Plan Parcial. Este sector a efectos de la ejecución de la urbanización se considera una unidad de régimen transitorio y es un ámbito de ordenación remitida.

Al Norte del actual núcleo se delimita un sector de suelo urbanizable residencial, El Fraile 2, que unirá el suelo urbano de El Fraile con el de Higara y que vendrá a completar las dotaciones públicas y a permitir una oferta de suelo que cubra la demanda existente ante la colmatación del núcleo de El Fraile. Un mínimo del 70% de la superficie edificable se deberá destinar a viviendas protegidas.

### **B) LLANOS DE HIGARA**

Lindante con el sector de suelo urbanizable residencial El Fraile 2, se delimita el suelo urbano de Higara, se trata de suelo urbano no consolidado, con una unidad de actuación como ámbito de gestión.

Al norte de la carretera se encuentra el asentamiento rural de Llanos de Higara. La ampliación que se realiza en este asentamiento es para la ubicación de los espacios libres y dotaciones y su delimitación se ajusta a las edificaciones existentes. Con el fin de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas se han delimitado en el asentamiento una unidad de actuación.



PAL-MAR

## **ZONA PALM-MAR**

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-17.1 y OP-17.2.

Situado en el ámbito del litoral. El uso característico es el residencial.

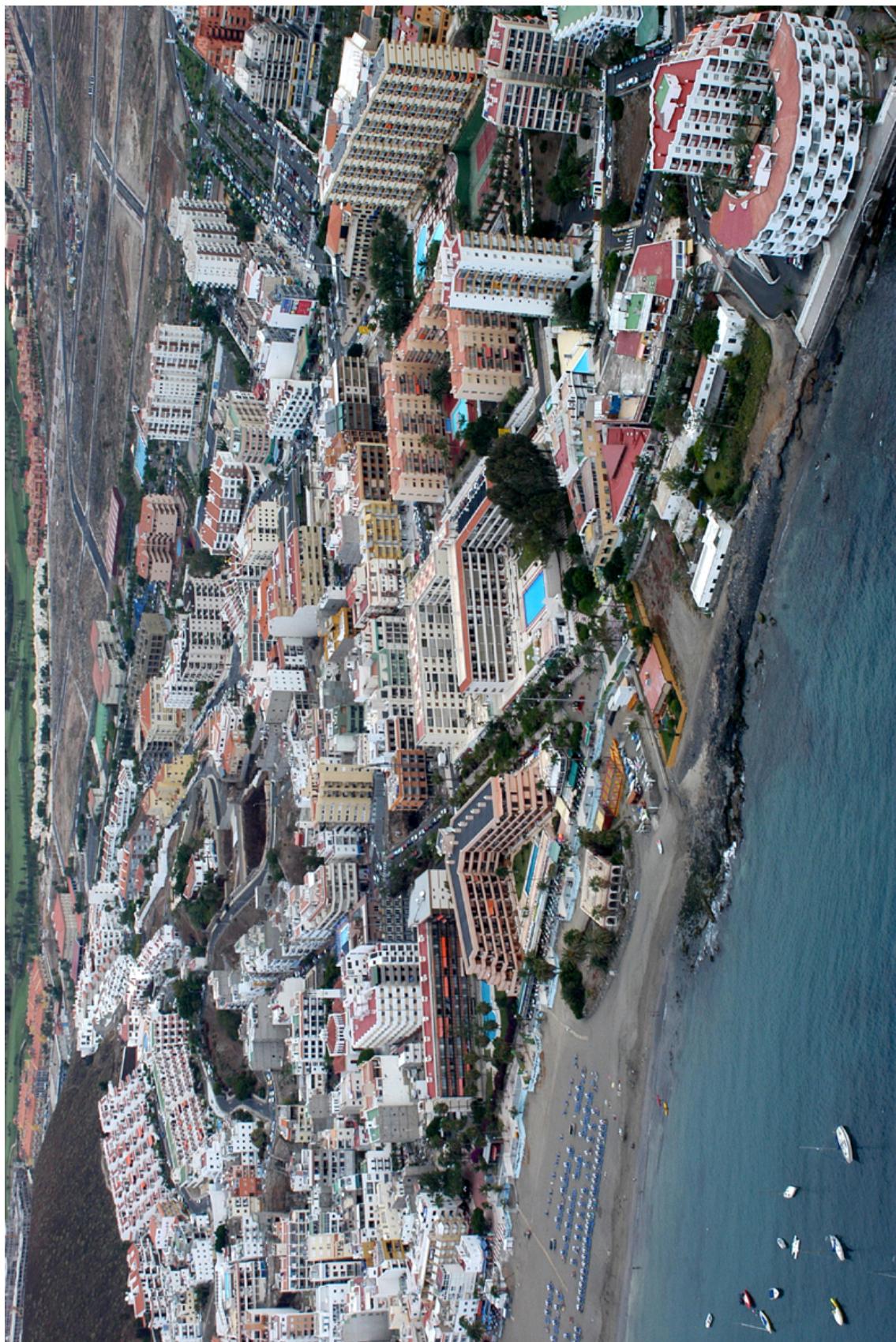
El ámbito se incluye en el Área de Gestión Integrada de Rasca. Todo el área se considera suelo urbano consolidado.

Las Normas de Conservación del Monumento de Montaña de Guaza y del Plan Director de la Reserva Natural Especial del Malpais de la Rasca, consideran como Zonas de Uso Especial la superficie del ámbito incluida dentro de dichos espacios. Las determinaciones contempladas en los mismos, prevalecen sobre las de este Plan General, de tal forma que se deberá tramitar un Plan Especial de Adecuación a sus determinaciones medioambientales.

Este Plan Especial de adecuación deberá a su vez establecer una ordenación adecuada en relación a los cauces de los barrancos que cruzan el ámbito tal como se refleja en los Planos de Ordenación, conforme a la legislación sectorial y a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

El área se determina como un ámbito de Ordenación Específica, salvo para las parcelas identificadas en dicha ficha con el código: 4 (nº plantas), AB4A, AB4B, AB4C, AB4D y AB4E, cuyos parámetros son de carácter indicativo hasta tanto se elabore el Plan Especial.





LOS CRISTIANOS



RINCÓN DE LOS CRISTIANOS



OASIS DEL SUR



ASOMADA DE LOS ERES

## **ZONA LOS CRISTIANOS / OASIS DEL SUR**

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-18.1, OP-18.2, OP-19.1 y OP-19.2.

Situados en el ámbito del litoral.

Todas las áreas urbanas de Los Cristianos 1, Los Cristianos 3, Rincón de Los Cristianos, Oasis del Sur, Somada de Los Eres, Asomada de los Ceres, forman parte del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos, considerado suelo urbano de rehabilitación urbana.

El área de Los Cristianos 2 forma conjuntamente con el área de Las Américas el Área de Rehabilitación Urbana de Las Américas, considerado igualmente suelo urbano de rehabilitación urbana.

Para todas estas áreas para las que se deberá redactar un Plan Especial de Rehabilitación Urbana, en cumplimiento de lo establecido en las Directrices del Turismo, y hasta tanto se apruebe este Plan Especial, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de estas áreas son de régimen transitorio y son ámbitos de Ordenación Específica.

En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos o de Las Américas a un Plan Especial de Ordenación. Serán estos planes especiales los que concreten, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

A continuación se indican para cada área y con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT que se establecerán además las siguientes determinaciones:

## A) LOS CRISTIANOS 1

El uso característico es el residencial.

En relación a la Montaña Chayofita se establecen los siguientes objetivos:

- Ordenar y diseñar el paseo peatonal y el viario de acceso rodado, así como el mirador sobre la bahía.
- Establecerá las determinaciones necesarias para la ubicación del Auditorio al aire libre y su acceso, de considerarse viable y conveniente.
- Regeneración paisajística de los terrenos del espacio libre de protección
- Tratamiento y mejora ambiental de las traseras de las edificaciones en ladera, colindantes con el parque.
- Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.

Se deberá redactar el Plan Especial del Puerto de Los Cristianos que tendrá los siguientes objetivos:

- Deberá resolver la integración del espacio portuario con la ciudad.
- Deberá determinar la ejecución de una plaza en los terrenos colindantes con la Casa del Mar.
- Se establecerá una conexión directa entre los paseos marítimos que conforman las playas.
- Procederá a reestructurar la ubicación de las actividades portuarias pesqueras.
- Estudiará y definirá la conversión del Puerto respecto a la actividad del tráfico de pasajeros.

## B) LOS CRISTIANOS 2

El uso característico es el turístico

En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

## C) LOS CRISTIANOS 3

El uso característico es el turístico.

En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas

Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.

Dentro del ámbito del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos se distingue un subámbito reflejado en los planos de ordenación pormenorizada "Litoral de Los Cristianos", cuya delimitación incluye la franja costera del área de Rincón de Los Cristianos y para el que deberán preverse los mecanismos adecuados para liberar de ocupaciones el espacio comprendido entre el actual paseo marítimo y el mar.

## D) RINCÓN DE LOS CRISTIANOS

El uso característico es el turístico

Se deberá proceder a la canalización de las aguas procedentes de las laderas de Montaña de Guaza. Esta obra se deberá ejecutar a la mayor brevedad como obra pública ordinaria de urbanización de acuerdo con las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de este Plan General. Dicha obra podrá ejecutarse sin que esté definitivamente aprobado el Plan Especial.

En cuanto a la parte del ámbito incluido en el Espacio Natural del Monumento Natural de la Montaña de Guaza se deberán contemplar las Normas de Conservación respecto al espacio libre de protección.

En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones que se pretendan desarrollar en la zona marítima terrestre.

Dentro del ámbito del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos se distingue un subámbito reflejado en los planos de ordenación pormenorizada "Litoral de Los Cristianos" para el que se deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se determinarán las actuaciones a realizar y los usos respecto al muelle antiguo y la playa de Los Tarajales.

- Se estudiará la posible ubicación de una instalación de Escuela de Vela y de deportes náuticos.

- Las parcelas situadas dentro de este subámbito reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas de condiciones específicas podrán ser remodeladas por el Plan Especial. Se mantendrá la superficie de espacio de Dominio Público derivada del expediente de cesión gratuita realizada por la entidad Rincón de Los Cristianos S.A.

- Deberán preverse los mecanismos adecuados para liberar de ocupaciones el espacio comprendido entre el actual paseo marítimo y el mar

#### E) OASIS DEL SUR

El uso característico es el turístico

El área se considera una unidad de actuación de régimen transitorio, para el cumplimiento de sus objetivos se creó una Entidad Urbanística Colaboradora.

En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

En cuanto a la parte del ámbito incluido en el Espacio Natural del Monumento Natural de la Montaña de Guaza se deberán contemplar las determinaciones que se establecen en las Normas de Conservación respecto al espacio libre de protección.

## F) SOMADA DE LOS ERES

El uso característico es el residencial- turístico.

El área se considera en si misma una unidad de actuación de régimen transitorio con el fin de ultimar las obras de urbanización pendientes de ejecutar e instrumentalizar su recepción por el Ayuntamiento.

El instrumento de gestión de tal régimen transitorio es el Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el día 25 de mayo de 1985.

En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

La superficie de las parcelas sobre las que se apliquen los parámetros reflejados en la ficha anexa será la real derivadas de las obras de urbanización conformes a las determinaciones derivadas del Plan Parcial, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y de este Plan General.

## G) ASOMADA DE LOS CERES

El uso característico es el residencial turístico.

La zona del antiguo Plan Parcial Asomada de los Ceres se determina por el Plan General como dos áreas de suelo urbano, diferenciando el Polígono 1 del área que conforman los Polígonos 2 y 3.

## Polígono1

En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

El área se considera una unidad de actuación de régimen transitorio, a los efectos de continuar su gestión y ejecución.

Al analizar la situación creada por las determinaciones introducidas por el Plan General que se revisa se ha detectado lo inadecuado de las mismas para la culminación del proceso. Por tanto, el Plan General considera necesario la diferenciación del Polígono 1 del Plan Parcial original respecto a los Polígonos 2 y 3, dado que éstos tienen consolidada la urbanización y gran parte de la edificación.

En tal sentido, se consideran los terrenos del Polígono 1 como un área de ordenación de suelo urbano no consolidado, debiendo producirse una ligera reordenación del ámbito respecto a lo previsto en el Plan Parcial original, para adaptar la ordenación detallada a la realidad y la topografía existente, dado que el Plan Parcial fue realizado en base a una cartografía inadecuada.

El área se delimita como un ámbito de ordenación específica sujeto a la adaptación mediante Estudio de Detalle de la ordenación prevista en este Plan General, según las determinaciones contenidas en los planos de Ordenación Pormenorizada y en la ficha de Ordenación Específica, y de acuerdo a las instrucciones que se expresan en la misma. Los pertinentes instrumentos de gestión y Proyecto de Urbanización se deberán presentar junto con el Estudio de Detalle.

## Polígono 2 y 3

En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.



LAS AMÉRICAS

## ZONA LAS AMÉRICAS

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-20.1 y OP-20.2.

Situado en el ámbito del litoral. El uso característico es el turístico.

Esta área forma conjuntamente con el área de Los Cristianos 2 el Área de Rehabilitación Urbana de Las Américas, considerado suelo urbano de rehabilitación urbana.

Para esta área para la que se deberá redactar un Plan Especial de Rehabilitación Urbana, en cumplimiento de lo establecido en las Directrices del Turismo, y hasta tanto se apruebe este Plan Especial, se establece un régimen transitorio de ordenación, cuyos parámetros no serán vinculantes en la elaboración de dicho Plan Especial. La ordenación pormenorizada de esta área es de régimen transitorio y es un ámbito de Ordenación Específica.

En cumplimiento de la Directriz 21.2 el Plan General remite la elaboración del documento de estrategia así como el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Área de Rehabilitación Urbana de Los Cristianos o de Las Américas a un Plan Especial de Ordenación. Serán estos planes especiales los que concreten, tanto en determinaciones de ordenación como en medidas de actuación, los objetivos de rehabilitación urbana definidos por las Directrices del Turismo y por el PTOTT.

Con carácter complementario a las determinaciones de las Directrices del Turismo y del PTOTT, se establecerán además las siguientes determinaciones:

En relación al uso terciario además de los criterios y determinaciones que establecen las Directrices del Turismo y el PTOTT se habrá de analizar en los supuestos de renovación edificatoria las condiciones de compatibilidad o la posible eliminación de los usos terciarios de las parcelas reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada como uso residencial mixto, turístico hotelero y extrahotelero, cuando éstos usos no estén destinados al servicio exclusivo de los usuarios de las parcelas.

Se habrán de analizar las distintas parcelas de uso comercial reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada con el fin de establecer que tipo de usos terciarios y recreativos son compatibles en relación a los usos turísticos colindantes. Asimismo se han de desarrollar las condiciones y limitaciones a introducir tanto de renovación como de conservación de las mismas.

Se habrán de establecer los parámetros de aplicación a las edificaciones sometidas a concesión que se pretendan desarrollar en la zona marítimo terrestre.

Dentro del ámbito del Área de Rehabilitación Urbana de Las Américas se distingue el subámbito del Camisón reflejado en los planos de ordenación pormenorizada que se ordenará a través de Plan Especial para el que se deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones:

Se deberá estudiar la ordenación en relación a la vegetación existente y al posible desarrollo de un puerto deportivo. Los usos lucrativos permitidos serán los de equipamientos privado al menos en un 80% de la superficie privada admitiéndose como máximo un 20% destinado a uso terciario. Las parcelas de dominio público excluida la de aparcamiento se situarán en primera línea. La superficie de las parcelas privadas no será superior al 35% de la superficie total. La superficie edificable máxima será de 0,10 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s aplicado sobre las parcelas aportadas de dominio privado del ámbito de actuación.



EL MOJÓN

## ZONA EL MOJÓN – COLINAS DE GUAZA

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-21.1 y OP-21.2.

Situado en el ámbito interior del litoral. Su uso característico es el residencial.

Se encuentra conformado por el suelo urbano de Colinas de Guaza y el sector de suelo urbanizable ordenado El Mojón y un sector de suelo urbanizable no ordenado Norte Las Américas.

El área de Colinas de Guaza es un suelo urbano consolidado y es un ámbito de ordenación específica con un uso residencial.

El Mojón es un sector de suelo urbanizable ordenado con un uso característico residencial - turístico. Es un ámbito de ordenación específica.

Las determinaciones generales, las condiciones en relación a la parcela y las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y uso son las contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General. Para el resto de las determinaciones en cuanto a gestión y ejecución se consideran vigentes las que se contienen en el Plan Parcial. Se consideran asimismo vigentes el Proyecto de Compensación y Urbanización en todas aquellas determinaciones no modificadas por este Plan General. El Plan de Etapas estará adecuado a las determinaciones derivadas de las Directrices de Ordenación General y del Turismo, así como a las del Plan de Ordenación Territorial del Turismo.

Se ha delimitado un ámbito que se ha reflejado en los planos de Ordenación Pormenorizada, el cual ordenará mediante Plan Especial los usos y actividades previstos en su ámbito de forma integrada y coherente, a fin de constituir un equipamiento de ocio al servicio del sector y capaz de trascenderle como elemento cualificador del conjunto de la Zona Turística de Los Cristianos, de conformidad con las siguientes condiciones:

a) Los usos permitidos y sus intensidades son:

- Parque urbano, superficie mínima de suelo 53.262 m<sup>2</sup>.
- Uso deportivo público, superficie mínima de suelo 15.896 m<sup>2</sup>.
- Uso cultural-educativo público, superficie mínima de suelo 17.045 m<sup>2</sup>.
- Uso recreativo, superficie construida máxima 9.073 m<sup>2</sup> techo.
- Uso social, superficie construida máxima 3.059 m<sup>2</sup> techo.
- Uso comercial, superficie construida máxima 3.059 m<sup>2</sup> techo.

b) Los espacios libre públicos y privados constituirán un todo homogéneo en el que se garantice la continuidad visual y paisajística y la continuidad funcional en los términos que el Plan, expresamente determine.

c) Los elementos edificados se integrarán en el conjunto de los espacios libres, constituido así como soporte, mediante su ordenación volumétrica, tipológica y cuantas determinaciones formales fueran procedentes para garantizar el objetivo inicialmente propuesto.

d) Para cada uno de los espacios libres y elementos edificados se establecerán los usos pormenorizados susceptibles de serle atribuidos con el detalle suficiente para mantener la coherencia del conjunto y la finalidad propuesta. En su caso, podrán atribuirse alternativas de uso cuando se justifique la permanencia de los criterios generales señalados.

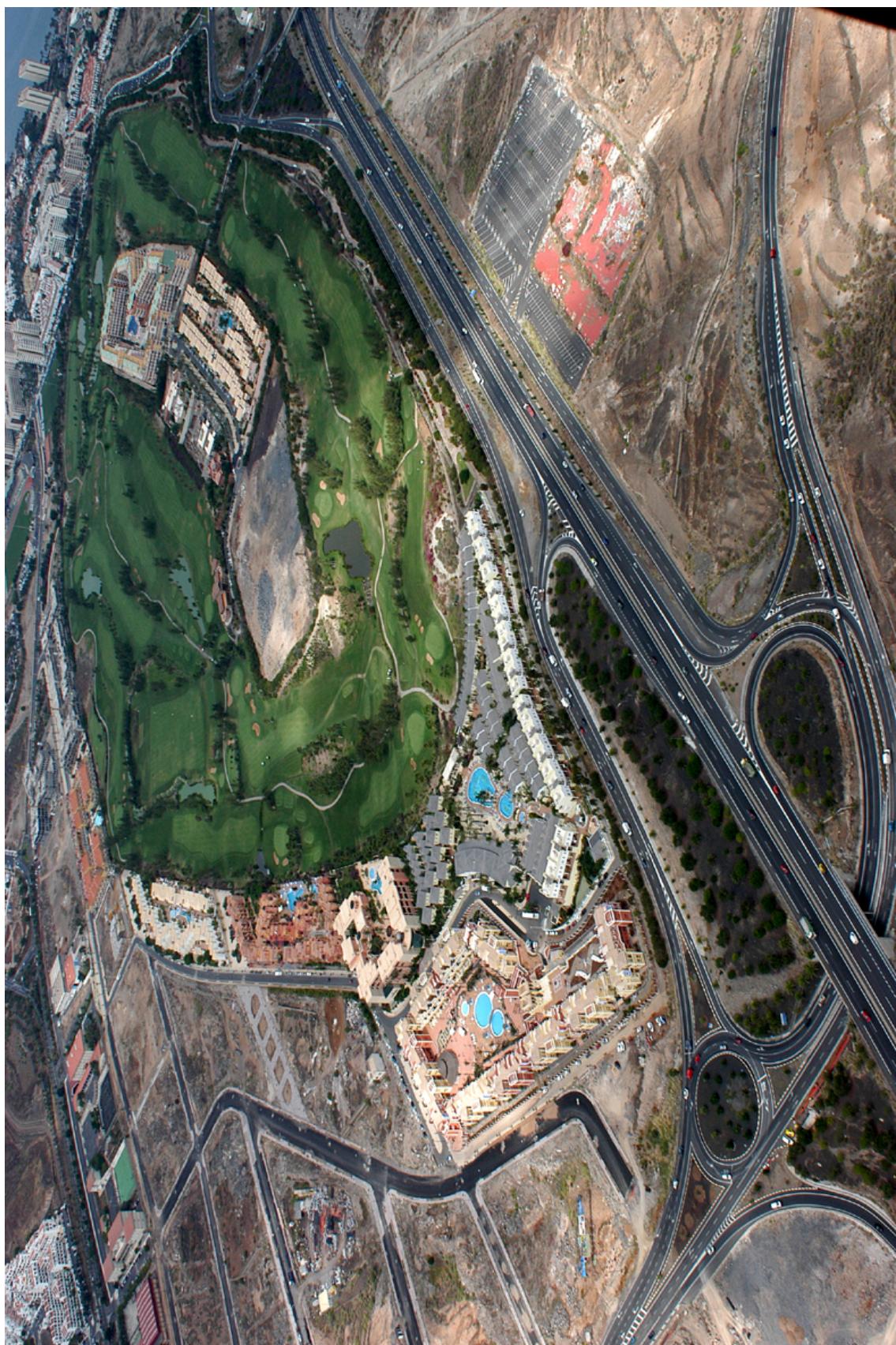
e) Las mismas especificaciones serán atribuidas al suelo cualificado como parque urbano, de forma que éste se constituya en el elemento vertebrador del conjunto.

f) Se suscribirán los compromisos de gestión precisos para armonizar los derechos y obligaciones públicos y privados consecuentes del Plan Parcial en esta pieza de suelo.

Por encima de la autopista, lindante al oeste con el sector de El Mojón, se delimita un sector de suelo urbanizable no ordenado residencial, Norte – Las Américas. Conformado por dos ámbitos, este sector tiene adscrito una parte de su superficie para el futuro hospital del Sur.

Los ámbitos que fueron clasificados en la aprobación inicial de este Plan General como nuevos sectores de suelo urbanizable denominados Entrevías Oeste y Entrevías Este se han delimitados por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife como áreas de reserva turística común en la que no se admite la clasificación de nuevos suelos urbanizables con destino residencial o turístico alojativo por lo que se han clasificado como suelo rústico de protección territorial, en concordancia con lo clasificación realizada por el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.





GOLF LAS AMÉRICAS

## **ZONA GOLF – LAS AMÉRICAS**

Planos de Ordenación Pormenorizada: OP-22.1 y OP-22.2.

Situado en el ámbito interior del litoral. El uso característico es el turístico.

El área es suelo urbano consolidado y se determina como un ámbito de ordenación específica.

En este ámbito se encuentra el equipamiento recreativo del Golf.



## 9. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

### 9.1. OBJETIVOS AMBIENTALES

El objetivo general de este documento es, tal y como se establece en el artículo 5 del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, el asegurar la mejor calidad ambiental para los habitantes del municipio, tanto en el medio urbano como en el rural, con el fin último de garantizar el bienestar humano. Las determinaciones ambientales que emanen del análisis de las consecuencias ambientales de las determinaciones del Plan General irán encaminadas al logro de este objetivo general, de las detalladas en el epígrafe 4.2 de la Memoria de Ordenación y de los objetivos específicos que se concretan a continuación:

1. Garantizar la protección y conservación de los valores ecológicos, paisajísticos, productivos y culturales del territorio.
2. Mantener la calidad visual del territorio evitando la localización de elementos discordantes y la práctica de actividades negativas desde el punto de vista paisajístico.
3. Procurar el mantenimiento de aquellos elementos y usos del suelo que han definido históricamente el paisaje, incidiendo en la protección de las áreas con mayor valor agrícola.
4. Proteger y conservar el patrimonio arqueológico, etnográfico, paleontológico y arquitectónico.
5. Evitar que el crecimiento urbano se produzca de manera dispersa en el medio rural y principalmente sobre áreas de mayor valor natural o productivas.
6. Restauración de los impactos ambientales existentes.

7. Mantener la vocación natural o agrícola de los suelos.
8. Fomentar el desarrollo económico y social de la población en compatibilidad con el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los valores naturales y culturales.
9. Reducir o compensar en la medida de lo posible los impactos que la ordenación propuesta pueda generar sobre el territorio a través del establecimiento de medidas correctoras o protectoras.

## 9.2. ADAPTACIÓN A LOS OBJETIVOS AMBIENTALES DE LAS DIRECTRICES Y PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR

En el epígrafe 2 de la Memoria de Ordenación trata la justificación de la revisión y adaptación del Plan General, a las determinaciones establecidas por la entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación del Tenerife, Directrices de Ordenación General, las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife. Posteriormente, en el epígrafe 5.1 de la Memoria de Ordenación, se aborda la problemática causada al adaptarse a las determinaciones del Plan Insular así como los criterios y soluciones tomadas para la elaboración del Plan General.

El Plan General define los Espacios Naturales Protegidos declarados y delimitados por el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, con aplicación de la correspondiente categoría de protección ambiental dentro del suelo rústico.

En este sentido, según la Disposición Transitoria Quinta del citado Texto Refundido, el Plan General determina la clasificación y calificación urbanística de los terrenos incluidos en Espacios Naturales Protegidos, así como sus determinaciones, hasta la entrada en vigor de los instrumentos correspondientes para su ordenación.

Los instrumentos de ordenación de los Espacios Naturales Protegidos, El Plan Director de la Reserva Natural Especial de Rasca que fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 2 de junio de 2004 y Las Normas de Conservación del Monumento Natural de la Montaña de Guaza, que fue aprobado mediante Orden del Consejero de Política Territorial y Medio Ambiente con fecha 29 de agosto de 2000.

### 9.3. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

#### 9.3.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE PUEDAN GENERAR IMPACTOS.

A través de la clasificación y categorización del suelo y del régimen de suelo aplicable a cada uno de ellos se pueden deducir las acciones del Plan General potencialmente generadoras de impacto, tanto por la ocupación espacial de la actividad como por las obras necesarias para su implantación y funcionamiento. Atendiendo a estas tres fases se valora el impacto que generarían dichas actividades, aunque de manera genérica pues el Plan General no controla, como es lógico, las formas en que se ejecutarán las obras. El análisis apriorístico servirá, no obstante, para sugerir determinaciones de carácter ambiental que serán incorporadas en el propio documento del Plan o remitidas a los Planeamientos de Desarrollo. De manera general podemos identificar las siguientes acciones impactantes:

- A) Urbanización y desarrollo edificatorio
- B) Agricultura
- C) Ganadería
- D) Instalaciones agropecuarias e industrias artesanales, talleres, etc.
- E) Infraestructura hidráulica
- F) Obras públicas relacionadas con la infraestructura

- G) Construcción de zonas industriales
- H) Usos recreativos y turísticos.

Todas estas determinaciones y las actuaciones que las desarrollan (movimientos de tierra, terraplenes y desmontes, construcción de pistas, desbroces de la vegetación, emisiones contaminantes a la atmósfera y acuíferos, etc.) son generadoras de impactos sobre los diferentes elementos del medio biótico y abiótico (atmósfera, aguas, suelos, paisaje, flora, fauna, etc.) y sobre los recursos culturales. La valoración de dichos impactos se realiza en los subepígrafes siguientes, donde se describe la relación entre los impactos y los efectos ambientales directos e indirectos.

#### 9.3.2. ANÁLISIS DEL GRADO DE ADECUACIÓN ENTRE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y LA CALIDAD Y CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO.

El Plan General establece localizaciones geográficas para los usos del territorio señalados anteriormente y que quedan reflejados en el plano de clasificación y categorización del suelo y en el de estructura general. En la Memoria y Planos de Información del Plan General se ha plasmado cartográficamente la valoración ambiental de las diferentes áreas municipales (unidades homogéneas) a través del plano de calidad para la conservación. De la confrontación de ambos resulta el Plano que se anexa, y que permite identificar las principales divergencias entre dos de los objetivos del planeamiento municipal: fomentar el desarrollo social y económico del municipio y conservar sus recursos naturales y culturales. Por otro lado, al analizar el estado actual se observa que el Municipio ha sufrido un gran crecimiento y la realidad existente ha variado, evolución que se aprecia con el Plano de la confrontación de la ortofoto del Municipio del año 2002 y las propuestas de ordenación del Plan General. Del mismo modo el Plan Insular determina diferentes áreas homogéneas en el Municipio por lo que también se compara a través del Plano de confrontación las diferentes propuestas del Plan General con las determinaciones del Plan insular. La delimitación de las diferencias entre las propuestas de ordenación del Plan General y el análisis de los anteriores planos

nos permitirá encontrar los sectores territoriales donde se originarán los principales impactos ambientales.

Todos los Espacios Naturales Protegidos han sido diferenciados en la clasificación, según tengan Instrumentos de ordenación aprobados o no, en dicha ordenación no interviene el Plan General pues por exigencia legal, la misma depende de dichos documentos de desarrollo.

Todos los cauces de barrancos determinados por el Consejo Insular de Aguas se protegen a través de su clasificación como suelo rústico de protección natural por sus valores naturales. Los localizados en suelo urbanizable, se determinan, bien como espacios libres de protección o bien el instrumento que desarrolle su ordenación establecerá el más adecuado de acuerdo con los criterios e informes que establezca el Consejo Insular de Aguas. De esta manera se asegura el mantenimiento de unos de los procesos ecológicos esenciales relacionados con la escorrentía superficial y la minimización de riesgos de inundación.

El Ayuntamiento deberá formular y tramitar El Plan Especial de Análisis de las Necesidades vinculadas al ciclo del Agua en el marco municipal. En el mismo se analizarán y propondrán las actuaciones necesarias para resolver el drenaje territorial del Valle de San Lorenzo en la zona comprendida entre la Autopista (TF 1) y la costa. (Disposición Adicional Primera de las Normas Generales.)

Casi todas las áreas definidas como de interés para la flora por albergar poblaciones de especies amenazadas quedan perfectamente protegidas desde el planeamiento por encontrarse en los principales barrancos del municipio, y por tanto están amparadas por las categorías de suelo especificadas anteriormente.

Desde el punto de vista de los elementos más relevantes de la gea situados fuera de Espacios Protegidos (los conos volcánicos, y montañas), su conservación se garantiza desde el planeamiento al haberse categorizado como rústico de protección natural y paisajística.

Para el suelo agrícolamente útil, la situación es mucho más diversa pues una gran parte de las áreas donde se encuentran los mejores suelos han sido destinadas desde el planeamiento al mantenimiento de la agricultura tradicional (suelo rústico de protección agrícola tradicional) o bien intensiva (suelo rústico de protección agrícola intensivo), pero un buen porcentaje de los que rodean a los suelos urbanos serán ocupados por ampliaciones de zonas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

Por último, los elementos más importantes del patrimonio arqueológico han sido declarados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo establecido en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias o bien recogidos en la Carta Arqueológica actualizada. Para la mayor parte de estos ámbitos el Plan ha establecido su categorización como suelo rústico de protección cultural, señalando, en cualquier caso, en los planos de ordenación estructural y pormenorizada, la situación de los mismos, a los que será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas. Por otro lado, el Catálogo Arquitectónico Municipal se incluye en el Plan General como se indica en el correspondiente epígrafe de la memoria, estableciendo criterios de protección para los mismos. El resto de los yacimientos que aparecen en el plano correspondiente no se les otorga tal protección y por tanto quedan sometidos exclusivamente a la protección cautelar establecida en dicha Ley.

Como conclusión puede decirse que buena parte de los principales valores ambientales del municipio en virtud a sus rarezas, singularidad y representatividad y/o amenaza en el contexto insular y regional se encuentran bien protegidos por la clasificación de suelo que le ha sido otorgada por el Plan General.

No obstante, esta afirmación no significa que la adecuación entre las determinaciones del planeamiento a la calidad para la conservación de los diferentes sectores territoriales o unidades ambientales sea la óptima. Al contrario, se pueden identificar diversas divergencias entre la calidad para la conservación de las unidades y el destino que le da el Plan General. La mayor parte de éstas se derivan a la ocupación residencial o turística del municipio.

En esta línea, resumimos a continuación la adecuación o divergencia entre los valores de calidad para la conservación del territorio y la clasificación y categorización de suelo propuesta con el fin de analizar la adecuación ambiental del plan, no sólo en los puntos o localidades donde existen aquellos elementos del medio sobresalientes, sino en todo el ámbito municipal.

Al analizar el Municipio, como ya se ha comentado, se comprueba el gran crecimiento que han sufrido todos los núcleos del mismo, desde la información recogida en el Avance del Plan General, por lo que como consecuencia la calidad para la conservación ha cambiado considerablemente. En este sentido el Plan General, en otros apartados de la memoria, justifica tanto los suelos clasificados como rústicos de asentamiento rural como urbanos consolidados y no consolidados como la realidad existente, de acuerdo a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General y del Plan Insular de Tenerife.

En general, las unidades que, a tenor de sus valores ambientales, presentan el mayor mérito para ser conservado (calidad para la conservación muy alta y alta) han sido clasificados por el Plan General como suelos rústicos de protección ambiental natural, y algunas zonas que se han incluido dentro de la categoría de suelo rústico de protección ambiental paisajística. Ambas categorías están destinadas a la protección ambiental de los conjuntos.

Pero en determinadas zonas la situación es diferente pues aparecen algunas clases y categorías de suelo que no se adecuan a sus valores naturales, como:

El suelo urbano consolidado El Palmar incluye parte de dos Espacios Naturales Protegidos, Monumento Natural de la Montaña de Guaza y Reserva Natural Especial del Malpais de Rasca, ambos tienen su Instrumento de desarrollo aprobado y el Plan General cumple con las determinaciones de ambos documentos, cumpliendo con las zonas de uso establecidas.

El suelo Urbanizable no Ordenado Costa del Silencio se encuentra en calidad para la conservación muy alta y alta, con las unidades ambientales de Malpais 1 y Malpais 3. El Plan Insular determina este ámbito como un área de expansión urbana y el Plan Territorial Turístico mantiene dicha condición, por lo que el Plan General mantiene el planeamiento vigente por lo que será el planeamiento de desarrollo quién debe valorar y analizar la información ambiental del sector y establecer un diagnóstico ambiental.

El Área de Rehabilitación Urbana Costa del Silencio 2 tiene un espacio libre Parque Lúdico de Garañaña dentro de la unidad ambiental Malpais 1 cuya calidad para la conservación es muy alta. El Plan Insular lo incluye como Área Urbana y el Plan General mantiene las determinaciones del planeamiento vigente.

En el suelo urbano consolidado de Arona una parte del Cementerio está sobre calidad para la conservación alta en la unidad ambiental de Los Volcanes, el Plan General incluye dicho ámbito porque el Ayuntamiento tiene previsto la ejecución a corto plazo de la ampliación del Cementerio.

El Sector Urbanizable Ordenado El Fraile 1 se encuentra en un área de conservación alta, unidad de Malpais 2. El Plan Insular determina el área como Protección Territorial. Con el estado actual se observa que la zona se encuentra consolidada por la edificación, por lo que el Plan General mantiene las determinaciones del planeamiento vigente.

El Sector Urbanizable No Ordenado Buzanada se encuentra en un área de conservación alta, unidad de Malpais 2. El Plan Insular determina el área como expansión urbana, por lo que al estar en el ámbito de Operación Singular Estructurante Cabo Blanco - Buzanada, el Plan General mantiene las determinaciones del planeamiento vigente.

Dentro de la clasificación de suelo rústico también se encuentran las unidades relacionadas con la agricultura, que tienen valores altos, medios y bajos en su calidad para la conservación.

Hay dos grupos diferenciados:

1.- En el primero se encuentran los suelos en unidades ambientales relacionadas con la agricultura tradicional e intensiva, y con una calidad para la conservación alta y media.

Los suelos clasificados son los urbanos no consolidados, en su mayoría, consecuencia del crecimiento periférico de los núcleos urbanos o por ser ámbitos cuya fase de consolidación se encuentra en régimen transitorio, entre ellos están, en calidad para la conservación alta las unidades de actuación de: Arona, El Bebedero, Valle 4, y La Fabrica 1. En calidad para la conservación media en suelo urbano no consolidado está la unidad de actuación La Camella 3, **el sector no ordenado de La Rosa- Coromoto situado al este del núcleo de La Rosa.**

También dentro del primer grupo hay sectores de suelo urbanizable ordenado, como Guaza 1, Guaza 2 y el sector de suelo urbanizable no ordenado de Guargacho. El Plan Insular la determina como área de protección económica agrícola 1. **Y el sector no ordenado Los Cercaditos situado al oeste del núcleo urbano de Arona, en donde el Plan Insular la determina como área de protección económica agrícola 2.**

2.- El segundo grupo recoge los suelos en unidades cuya relación con la agricultura es de cultivos abandonados y con calidades para la conservación media y baja entre los que se encuentran el suelo urbano consolidado Cabo Blanco 1, **y el urbano no ordenado de Los Toscales.** Entre los suelos clasificados como urbanizables ordenados están los sectores de La Camella Baja, y El Mojón, entre los urbanizables no ordenados están los sectores de Norte-Las Américas, **El Fraile 2, Las Galletas, Valle de San Lorenzo,** y el urbanizable no sectorizado de La Florida – Rosas del Guanche. El Plan Insular las establece como áreas urbanas, de expansión urbana y en la parte alta de El Mojón, y **en El Fraile 2 y Norte-Las Américas como protección Territorial.**

El suelo urbanizable no sectorizado Cabo Blanco-Buzanada se encuentra dentro de la Unidad Territorial que conformará la Ciudad Residencial, como se ha descrito anteriormente, en la Operación Singular Estructurante de Cabo Blanco-Buzanada.

En cuanto a los suelos relacionados con la industria están, el suelo urbano consolidado Cho Industrial en la que tiene una parte en calidad para la conservación ambiental muy alta con la unidad ambiental de los Volcanes (Montaña de Chineja), cuya ordenación del Plan General la establece como espacio libre de Protección. Y en el mismo sentido el suelo no consolidado de Costa del Silencio Industrial, en la unidad ambiental Malpais 1 con una calidad para la conservación muy alta, el Plan General la ordena como espacio libre (Parque Urbano). El Plan Insular establece la determina como área urbana. Tras el análisis del estado actual y la comprobación de la consolidación existente, se mantienen las determinaciones del planeamiento vigente.

Respecto a las infraestructuras planteadas, merece especial atención el tren que discurrirá superficialmente por suelo de calidad media, desde el Municipio de San Miguel hasta el núcleo de Guaza y a partir del mismo discurse de forma subterránea hasta Adeje.

Dentro de la calidad para la conservación muy alta y media con las unidades ambientales de Malpais 1, Malpais 2 y Agrícola Intensiva 1, hay un gran equipamiento recreativo previsto cerca de Costa del Silencio. El Plan Insular determina la zona como área urbana, de expansión urbana y como protección económica agrícola 1. La valoración y diagnóstico ambiental de la infraestructura planteada, se determinará en el Proyecto de Actuación Territorial que la desarrolle.

El Centro de Golf Los Palos se encuentra en zona de calidad para la conservación ambiental media y baja con la unidad ambiental agrícola intensiva 1. El Plan Insular determina dentro de las Operaciones Singulares Estructurantes, el Área de Gestión Integral de Rasca cuyo objetivo principal es obtener una reserva de espacio para ubicar equipamientos que recualifiquen la oferta turística de la zona.

Otra Infraestructura prevista es el Hospital, situada en suelo con calidad para la conservación media y con unidad ambiental de cultivos abandonados 2. El Proyecto que lo desarrolle será el que analice su adecuada valoración y diagnóstico ambiental.

Por último las calidades nulas corresponden a los límites de los núcleos urbanos, que desde el Plan General se amplían ocupando espacios de las unidades que le rodean y que se han ido comentando en los párrafos anteriores.

Atendiendo a este análisis se puede concluir que la adecuación a los valores ambientales del municipio de las determinaciones del plan puede ser valorada como media, pues a pesar de que se conservan los principales procesos ecológicos y los elementos naturales y culturales más relevantes, y que las categorías de suelo propuestas están acordes con la capacidad de acogida y calidad para la conservación de muchas de las unidades, existen otras que sin embargo se ven afectadas por propuestas de ordenación que se alejan de la que sería más apropiada a juzgar por la calidad de conservación estimada para ellas, en cuyo caso, como ya se ha dicho anteriormente, los correspondientes instrumentos de desarrollo, y Estudios de Impacto Ambiental, en su caso, deberán analizar la información ambiental de los sectores, siendo ésta decisiva para la viabilidad de su desarrollo.

### 9.3.3. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS.

Dado el carácter de documento para la aprobación definitiva, no se presentan alternativas, pues se considera que el Plan General vigente, el Avance de este Plan General, la Aprobación Inicial, la Aprobación Provisional y este documento para Aprobación Definitiva son en sí mismas alternativas al mismo.

### 9.3.4. VALORACIÓN DE IMPACTOS.

Se debe indicar la dificultad de identificar impactos concretos sobre las diferentes variables del medio pues ello dependerá de la forma en cómo se conciban los proyectos para las actividades permitidas en cada tipo de suelo. Por ejemplo, la intensidad del impacto del suelo urbanizable sobre la hidrología superficial vendrá condicionada no sólo por las formas del terreno específicas, imposibles de determinar a la escala de trabajo, sino también por el diseño del Plan Parcial correspondiente.

Muchos de los impactos asociados al proceso urbanizador son genéricos para cualquier lugar. Así la destrucción total del suelo sobre el que se asienta, el aumento de la escorrentía superficial y disminución de la infiltración del agua, desaparición total de la vegetación y flora y fauna propia, cambios en el microclima local y entorno inmediato, contaminación de acuíferos por vertidos de aguas residuales o industriales, generación de residuos urbanos o industriales, etc., aparecen en cualquier proceso urbanístico. Por ello creemos conveniente que habida cuenta de la escala de trabajo y los objetivos del contenido ambiental, sólo debemos indicar y caracterizar el impacto sobre aquellas categorías de mayor valor de las principales variables afectadas y los lugares donde se generan y su fuente principal. Así, aunque en todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable se destruirá el suelo, será mayor el impacto producido en aquellos sectores en los que el suelo sea relevante desde el punto de vista agrícola, ecológico, científico, etc.

Son varios los niveles de aproximación al análisis de impactos sobre la hidrología e hidrogeología. Por un lado las nuevas ocupaciones del suelo previstas modificarán las condiciones originarias de escorrentía superficial como consecuencia de movimientos de tierra, desmontes, etc., así como el funcionamiento hidrogeológico debido a la impermeabilización de la superficie. La magnitud de estos impactos a la escala de trabajo no será importante pues el Plan General ha conservado las grandes redes hidrográficas a través de una adecuada clasificación de suelo y de la normativa de desarrollo. Además los estudios de contenido ambiental que desarrollos los Planes Parciales para los

suelos urbanizables y urbanos no ordenados, determinarán su magnitud en cada punto y propondrán las medidas correctoras oportunas.

En este sentido el análisis principal de los impactos sobre la hidrología e hidrogeología están asociados a la magnitud del consumo de agua previsto a tenor del dimensionamiento poblacional realizado por el Plan General, y el vertido de aguas residuales al suelo asociado a los núcleos urbanos y áreas relacionadas con la industria. Pocas partes del municipio tiene alcantarillado y el sistema de depuración se encuentra en proyecto, por lo que el impacto sobre el suelo que se generará es altísimo si se hace efectiva la gran población para la que se ha diseñado el plan y la ocupación de los espacios costeros, si no se desarrollan las instalaciones que el Plan Hidrológico contempla.

En cuanto al impacto sobre el suelo, la expansión de todos los asentamientos rurales en las medianías así como la del núcleo urbano, son los principales orígenes de la previsible pérdida del suelo más fértil del municipio. El crecimiento urbano en estos puntos se hará a costa de la desaparición de áreas agrícolas productivas que en el caso de las medianías posee además el valor añadido por la pérdida del paisaje tradicional.

Desde el punto de vista de los usos ordenados por el planeamiento los impactos sobre el patrimonio pueden originarse con los nuevos crecimientos urbanos residenciales, así como con la agricultura, pues coexisten áreas con ese destino con elementos del patrimonio arqueológico y etnográfico cuya conservación es necesaria.

El incremento en la generación de residuos sólidos urbanos será muy notorio como corresponde al incremento poblacional esperado, pero también será importante la generación de residuos industriales. Por último hay que hacer mención a la generación de residuos agrícolas que frecuentemente son vertidos en el medio rural sin control generando impactos ambientales y paisajísticos significativos. En todos los casos la magnitud vendrá determinada por la forma en cómo se gestiones su almacenaje temporal, recogida y depósito definitivo.

La tranquilidad y sosiego se altera principalmente por la compatibilidad de usos en un mismo sector del territorio y dentro de las mismas edificaciones. Así, en los asentamientos rurales puede haber problemas de olores, ruidos, etc. relacionados con la convivencia de actividades primarias. En los núcleos urbanos ocurre lo mismo con la posibilidad de coexistencia de lugares de ocio (restaurante, bares, etc.) y talleres industriales con la necesaria tranquilidad de los usos residenciales, si la ordenanza municipal así lo permite. En cualquier caso, se han establecido en las Normas Urbanísticas unos criterios muy estrictos en relación a las discotecas, salas de fiestas, disco-pub, etc.

Como indicamos al inicio del epígrafe hay otros muchos impactos relacionados con el proceso de desarrollo de las determinaciones del Plan como la fase de ejecución de las edificaciones y obras, y las fases de construcción y funcionamiento de las nuevas áreas a urbanizar. Así, al menos en el planeamiento de desarrollo, estas fases llevan su propio contenido ambiental que a nuestro juicio es el momento adecuado para definir los impactos y las medidas correctoras oportunas. No obstante en el próximo epígrafe se darán, además de las medidas correctoras que surjan del análisis de impacto elaborado en este estudio, otras determinaciones o medidas correctoras de carácter general para dichas fases referentes a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados, lugares de extracciones, reutilización de suelo, adaptación de la red de comunicaciones a las formas del relieve, conservación de valores naturales singulares, conservación del paisaje, vertido de aguas residuales, materiales alternativos en la edificación ajardinamiento, mobiliario urbano, minimización de molestias a la población durante la fase de obras, etc.

Para muchas de estas medidas no se ha encontrado encaje dentro del desarrollo normativo del Plan por lo que quedan como sugerencias del contenido ambiental, o se conciben como directrices para la elaboración de las ordenanzas municipales, para los estudios de impacto ambiental de los proyectos cuando proceda o para los contenidos ambientales del planeamiento de desarrollo, instrumentos donde quizás sea más adecuada su incorporación debido al detalle de su propio contenido.

## 9.4. MEDIDAS CORRECTORAS O PROTECTORAS. DETERMINACIONES EN LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO.

Las determinaciones que aquí se incorporan hacen referencia a los artículos 6 a 9 del Reglamento de Contenido Ambiental. Se indica además aquellas que han sido incluidas en las Normas Urbanísticas en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.5 de dicho Decreto. Además de las medidas de ordenación contenidas en el documento por el cual se ha clasificado y categorizado en cada caso con los tipos de suelo más adecuado, el Plan General recoge en su normativa diferentes determinaciones encaminadas a proteger los valores propios de cada zona.

El régimen de usos contenido en las Normas Generales se ha elaborado en este sentido así como las condiciones de uso y edificaciones que se autoricen. No obstante, el nivel de detalle del contenido propio del Plan General dificulta la posibilidad de sugerir medidas correctoras concretas para muchos de los impactos asociados a los procesos urbanísticos, agrícolas, etc., por lo que en muchos casos nos ceñimos a la remisión a estudios de impacto ambiental, contenidos ambientales de planes parciales o a las ordenanzas municipales correspondientes como instrumentos más adecuados para definir dichas medidas.

Aún así, se han listado a continuación todas las medidas contempladas a lo largo del desarrollo normativo del Plan así como otras propuestas por este estudio de contenido ambiental, y que sin tener fuerza vinculante, son tratadas como recomendaciones para el desarrollo del planeamiento.

### 9.4.1. DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO

A) Condiciones para la defensa y recuperación de los valores naturales y los usos tradicionales del suelo rústico y del mantenimiento del carácter excepcional de las implantaciones, construcciones o instalaciones en dicho medio.

El Plan General establece en su articulado algunas determinaciones de carácter general encaminadas a la conservación del medio ambiente municipal aunque no pueda ser considerado una medida correctora específica a ningún impacto. Entre éstas se encuentra el art. 5.1.1 de las Normas Generales cuando para evitar la erosión y conservar y mantener el suelo y el equilibrio agrológico y ecológico remite al deber general, establecido legalmente, de los propietarios de mantenerlos en condiciones precisas.

Por su parte la ordenación dentro de los Espacios Naturales Protegidos se efectúa a través de sus propios instrumentos de ordenación y con carácter transitorio el Plan establece como medida protectora un régimen de usos muy restrictivo (art. 2.1.2. A y B y 2.1.8 A de las Normas Generales, así como la Disposición Transitoria Primera) cuya finalidad es garantizar la conservación de sus valores durante este periodo.

Tanto dentro de dichos espacios como fuera de ellos pero calificados como suelos rústicos de protección ambiental, se garantizan la conservación de los recursos naturales por la prohibición de los actos de construcción de edificación o de uso que comporten un riesgo significativo para la integridad de los valores naturales y la capacidad productiva de los suelos (art. 5.1.5. 3), y además se le otorga un régimen de usos muy restrictivo (art. 5.2.1). De manera específica se prohíbe en estos suelos la apertura de nuevos caminos y se fomenta la conservación de los antiguos (art. 5.1.5.4).

Para cualquier categoría de suelo rústico se establece además que las edificaciones adoptarán cuantas medidas sean necesarias para proteger el ambiente del medio en el que se inserta, garantizando la restauración de las condiciones naturales de los terrenos y de su entorno inmediato tras la finalización de las obras (art. 5.1.6. de las Normas Generales).

Para controlar de manera genérica los usos más impactantes en el territorio, el Plan General a través de su desarrollo normativo (art. 5.1.5 de las Normas Generales) asegura la incorporación de cuantas medidas correctoras se consideren necesarias para la preservación del medio ambiente.

Además de esta determinación genérica, en algunos casos el Plan hace hincapié en este mecanismo para usos frecuentes y altamente impactantes. Así, se establece como medida correctora la obligatoriedad de someter a evaluación de impacto ambiental la apertura de nuevas pistas y caminos si bien es cierto que únicamente será posible en los supuestos contemplados en la Ley 11/1990. Además sólo permite aquellos relacionados con la actividad agropecuaria o los contemplados en Calificaciones Territoriales y Proyectos de Actuación Territorial.

Tanto para éstas como para el resto de usos, edificaciones y construcciones, el Plan General determina, que se elaborarán Ordenanzas que apliquen la normativa de Actividades Clasificadas y que además contendrán aspectos de carácter ambiental (Disposición Adicional Segunda de Normas Pormenorizadas). Tal y como se ha manifestado anteriormente dentro de estas Ordenanzas tienen cabida la mayor parte de las medidas correctoras que se establezcan en este documento así como todos aquellos criterios de carácter ambiental, no especificados aquí, que permitan disminuir o corregir los impactos asociados a todos los usos y edificaciones autorizables en suelo rústico.

En esta línea se reafirma el Plan General cuando vuelve a hacer referencia a las Ordenanzas Ambientales en diferentes uso. Así, establece que las medidas correctoras concretas que deben seguir para su adecuación ambiental las actividades e instalaciones ganaderas que se permitan o autoricen en el suelo rústico, además de las establecidas por Estudios de Impactos Ambientales cuando proceda, son las recogidas en la legislación sectorial, en la normativa reguladora de las Actividades Clasificadas y Ambientales según se establece en el artículo 5.6.4 de la Normativa Pormenorizada y 5.3.3.4 de las Normas Generales. De igual manera establece que los impactos generados por los usos terciarios e industriales en cualquiera de las formas de industria y categorías de suelo rústico deben ser corregidos atendiendo a lo establecido en la normativa sobre Actividades Clasificadas, las Ordenanzas Ambientales y las Condiciones Generales para la Edificación en suelo rústico (art. 5.1.5. y 5.1.6 de las Normas Generales).

En relación al uso recreativo, las categorías específicas vinculadas al grupo 4 del artículo 47 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas, como son las discotecas, salas de fiestas, disco-pub, etc. se regulan en el artículo 5.9.3.3 de la normativa de la Ordenación Pormenorizada y en el artículo 5.9.4.3 se establece que para permitir un uso recreativo se debe de igual manera cumplir las limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, y en su caso los estudios de evaluación de impacto ambiental.

Pero a pesar de que se remite la mayor parte del control ambiental a Ordenanzas, el Plan General regula algunos aspectos concretos destinados a corregir determinados impactos que se mencionan a continuación junto con otras medidas correctoras sugeridas por este estudio que no tienen carácter de norma:

a) Medidas genéricas

Las edificaciones en suelo rústico deben adoptar las medidas necesarias para proteger el medio y restaurar el entorno dañado (art. 5.1.6. 1 de las Normas Generales).

Respecto a los usos recreativos permitidos en suelo rústico en el tipo de esparcimiento en espacio no adaptado se establece que se debe garantizar al final que las actividades no quedan vestigios significativos de los mismos (art. 5.9.2 de las Normas Pormenorizadas).

b) Medidas correctoras para la Flora y Fauna

Estricto cumplimiento de la Orden de Flora cuando para los usos permitidos en esta clase de suelo sea necesario el desbroce de la vegetación.

Manejo racional del ganado para evitar el sobre pastoreo (pérdida de biodiversidad, erosión, etc.) bien a través de las Ordenanzas Ambientales o de la elaboración de Planes Especiales que regulen la actividad con criterios de conservación del medio, sometido en todo caso a lo que determine la legislación sectorial y el planeamiento territorial.

c) Medidas sobre la hidrología e hidrogeología.

En suelo de Protección Ambiental formado por barrancos no se admitirá ningún uso que pueda conllevar la reducción de su caudal y se evitarán derrumbes en los márgenes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas por el cauce (art. 5.2.1.4).

Todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que para su desarrollo necesiten movimientos de tierra será necesario justificar expresamente la no-ocupación de cauces o escorrentías. A tal efecto podrán ser solicitados informes a la Administración con competencias en la materia.

Los vertidos de las aguas residuales generados tanto por las viviendas, comercios, talleres e industrias deberán hacerse conforme al Decreto 174/1994, de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico.

Regular el uso de pesticidas y fertilizantes no contaminantes en la agricultura cuando estos no estén regulados por la Ley 11/1990.

Uso de sistema de riegos eficaces que diminuyan la cantidad de agua utilizada.

d) Medidas correctoras para los suelos

Ubicación de las edificaciones en los sectores de las parcelas menos fértiles (art. 5.1.6.2).

Retirar el suelo fértil antes de las obras en aquellos casos que sea inevitable su ocupación para su posterior reutilización

e) Medidas correctoras para la conservación del paisaje

En el artículo 5.1.6.2 de las normas se establecen una serie de medidas correctoras para paliar los impactos paisajísticos de las edificaciones y construcciones en suelo rústico, especialmente en lo que se refiere al uso de tipologías tradicionales, cerramientos de fincas y muros de contención así como la prohibición de vallas publicitarias, anuncios, etc..

Para el control de los impactos paisajísticos derivados de la proliferación de pequeñas canteras se prohíbe desde el Plan General cualquier ejercicio de actividades extractivas en cualquiera no incluido en algún ámbito extractivo, salvo que tengan carácter artesanal o ligadas a la ejecución de obras públicas de interés insular. (art. 5.6.5 Normas Pormenorizadas).

Prohibición de utilizar invernaderos en las áreas de agricultura tradicional (art. 5.6.3 de las Normas Pormenorizadas y 5.3.3.3. de las Generales) y para corregir los impactos paisajísticos que genera se remite a un proyecto de medidas correctoras del impacto visual cuando el invernadero supera los 20.000 m<sup>2</sup> mediante la creación de franjas de vegetación o cualquier otra medida que resulte óptima a tal fin (art 5.3.3.3 de las Normas Generales). En este mismo artículo se establecen medidas como que se deben construir con materiales fácilmente desmontables, no constituyendo en ningún caso una instalación de carácter definitivo.

En el suelo rústico de protección agraria se establecen medidas concretas para que los vallados de fincas particulares se realicen de tal manera que no modifique las características tradicionales de entorno (art. 5.1.6.2.i y 5.1.6.2.j). En el mismo sentido se hacen referencias en el artículo 5.6.3. de las Normas Pormenorizadas

También se refleja en el artículo 5.6.4. de la Ordenación Pormenorizada que las instalaciones vinculadas al pastoreo extensivo (vallados) se deben de hacer con métodos y formas del entorno y justificando su necesidad según las características del rebaño.

El emplazamiento de los espacios libres públicos se hará de tal manera que evitará zonas de topografía natural que impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

f) Medidas correctoras para el patrimonio cultural

Cualquier construcción, edificación o instalación en suelo rústico que para su desarrollo fuera necesario realizar movimientos de tierra, será necesario justificar expresamente la no afección a yacimientos arqueológicos y etnográficos. A tal efecto podrán ser solicitados informes a la Administración correspondiente. (art. 5.1.5.5 de Normas Generales).

Para la protección del patrimonio cultural el Plan remite el ámbito de los Bienes de Interés Cultural a la elaboración de Plan Especial de Protección según se refleja en el artículo 3.1.3. de Normas Pormenorizadas.

A través de su delimitación cartográfica, se incluye una protección cautelar del patrimonio arqueológico y etnográfico no sometido a la categoría de suelo rústico de protección cultural, haciendo una remisión a la normativa sectorial vigente.

No obstante, en cuanto al patrimonio arquitectónico, conjuntamente con el Plan General se ha desarrollado el Catálogo Arquitectónico Municipal, el cual identifica los inmuebles de necesaria conservación y protección, y a través de su normativa específica, establece cinco niveles de protección, determinando las intervenciones posibles en cada uno de ellos.

- Nivel 1) Protección Integral 1
- Nivel 2) Protección Integral 2
- Nivel 3) Protección Ambiental 1
- Nivel 4) Protección Ambiental 2
- Nivel 5) Protección Parcial

## g) Generación de residuos

Los residuos sólidos asimilables a urbanos serán recogidos por el servicio municipal de limpieza.

Los residuos tóxicos y peligrosos generados en industrias o talleres ubicadas en suelo rústico deberán ser recogidos por gestor autorizado.

## B) Condiciones para el desarrollo de los núcleos rurales existentes

Además de las establecidas en los apartados anteriores se contempla específicamente las siguientes:

En los asentamientos rurales, salvo la categoría de autoconsumo, regulado en el artículo 5.6.4 de las Normas Pormenorizadas, no se permiten nuevos usos ganaderos sino el mantenimiento de los existentes.

## C) Condiciones a que deben sujetarse las infraestructuras.

Se evitarán taludes de grandes proporciones y en cualquier caso deberá contemplarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes así como garantizar su mantenimiento en óptimas condiciones.

Deberá incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonal, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la atraviesa.

El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas.

En las plantaciones sobre aceras deberá proveerse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las plantaciones en su mayor desarrollo.

Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A estos efectos primará la alternativa de mayor integración paisajística (art. 5.8.3.2 de Normas Pormenorizadas).

Los trazados de tendidos aéreos se proyectarán manteniendo en lo posible una cota y adaptarse al relieve por el que discurre (art. 5.8.4.1. de Normas Pormenorizadas).

Las medidas correctoras específicas para las grandes infraestructuras previstas (Tren, trazado del Anillo Insular, etc.) serán las que determine el Plan Territorial Especial que se presente para su desarrollo, y los estudios de impacto ambiental que se redacten para cada una de las grandes infraestructuras.

Serán de aplicación a todas aquellas situadas en suelo rústico las determinaciones contempladas en el artículo 5.3.5 de las Normas Generales.

#### 9.4.2. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO

- Medidas correctoras para conseguir en el suelo urbano consolidado las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública en materia de ruidos, olores, vibraciones, etc.

Estas mejoras se consiguen principalmente a través de dos líneas. Por un lado se regula, de manera restrictiva, la compatibilidad de residencial o turístico con otros usos que generalmente son generadores de impacto (industrias, usos primarios, etc.) mientras que por otro se hace referencia a las Ordenanzas Municipales que se redacten para regular numerosos parámetros tendentes a mejorar dichas condiciones, incluido los ambientales (art 5.2.4.1 de Normas Pormenorizadas). Además cuando se permite la compatibilidad de ciertos usos, éstos estarán sujetos en cualquier caso a la Normativa de Actividades Clasificadas. En esta línea, la Disposición Adicional Segunda de las Normas Pormenorizadas establece la adaptación de la Ordenanza a las determinaciones de este Plan General en los aspectos ambientales respecto a los usos o actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas que

desarrolle y concrete la regulación contenida en las propias Normas. De igual manera remite a la misma las actividades de Hostelería y Espectáculos públicos la cual deberá contener no sólo los requisitos respecto al ruido sino a otros parámetros ambientales y que además podrá limitar y prohibir dichos usos en calles donde el efecto negativo no se pueda corregir con medidas correctoras (art. 5.2.5.6 Normas Pormenorizadas). Los usos recreativos vinculados al grupo 4 de la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos y Actividades Clasificadas, como las discotecas, disco-pub, etc. (art. 5.9.3.3 Normas Pormenorizadas) requerirán con carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad, y con objeto de valorar la incidencia sobre el medio ambiente urbano, la redacción de un Plan Especial.

En la misma línea se ordena el uso residencial respecto a los talleres domésticos o artesanales, los usos de hostelería (bares, cafeterías, etc) y los talleres industriales. Se insiste en el artículo 5.5.3. de las Normas Pormenorizadas que para que se admita el uso industrial en las categorías en el que es compatible con el urbano, deberán cumplir la regulación que contenga las Ordenanzas Ambientales y de Actividades Clasificadas.

Respecto a los yacimientos arqueológicos incluidos dentro del suelo urbano se establecen las mismas medidas correctoras que para el suelo urbano no consolidado y urbanizable. Se trata simplemente de medidas cautelares mediante su señalamiento cartográfico y su remisión a las determinaciones de la Ley de Patrimonio.

El diseño, número y disposición de los espacios libres públicos cuyo destino es la mejora del medio ambiente urbano se regula a través de diversas normas contenidas en el art. 5.7.10. de la Ordenación Pormenorizada.

Existe la posibilidad de incorporar muchas medidas encaminadas a mejorar las condiciones de habitabilidad urbana y ambiental en los suelos urbanos (lores, ruidos, iluminación, tipologías constructivas, materiales de construcción, etc.). La mayor parte de ellas corresponden al nivel de detalle de las Ordenanzas Ambientales por lo que serán incorporadas cuando se redacten, entre las que podrían incluirse, además de lo señalado, las siguientes:

- Acondicionamiento de aceras y mejora de firmes de algunos viales.
- Dotación adecuada del mobiliario urbano con las características que mejor se adapten al entorno edificado.
- Deberá eliminarse el efecto estético indeseado derivado del tendido eléctrico y telefónico aéreo, así como el cableado sistemático sobre fachadas.
- Ajardinamiento con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas, y en cualquier caso, empleando vegetación poco exigente en requerimientos hídricos
- Las edificaciones adosadas y entremedianeras se enfoscarán y pintarán el muro en tanto no se ejecute la edificación colindante y el mismo quede visto.

Por otro lado, y en ausencia de alcantarillado, todas las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones del Decreto 174/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico, en las Ordenanzas Ambientales y específicas para la materia que se redacten así como con lo regulado en artículo 4.2.1.3 en su apartado tercero de las Normas Pormenorizadas.

El suministro de agua debe estar garantizado así como la eliminación de basuras.

En relación a la actividad turística como se plantea en el epígrafe correspondiente de esta memoria del Plan General, se recoge lo establecido por el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife, las determinaciones establecidas por la Comisión Técnica de Seguimiento, y las Directrices de Ordenación General del Turismo de Canarias.

#### 9.4.3. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

##### A) Determinaciones en suelo urbanizables residencial

- Medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en las unidades de paisaje significativa y en su entorno ambiental inmediato.

Al igual que en los suelos urbanos, el Plan también contempla y regula la compatibilidad de usos con el residencial y remite a la normativa de actividades clasificadas y ordenanzas ambientales las condiciones específicas para su implantación.

En el artículo 1.2.1.2 de las Normas Pormenorizadas se establecen medidas de procedimiento para la protección del dominio público cuando no hay deslinde.

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelos urbanizables y su contenido ambiental deberán analizar en detalle cada sector y proponer las medidas correctoras oportunas acorde con el nivel de detalle de dicho instrumento. No obstante, dichos planes deben tener en cuenta las siguientes determinaciones, muchas de ellas incorporadas en el capítulo 2 de las normas ordenación Pormenorizada:

- Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos.
- La ordenación propuesta por el plan debe evitar los bordes rectilíneos que no se adapten a la topografía apoyándose en los espacios libres (zonas ajardinadas, etc.) para que la transición entre el suelo urbano y rural se realice de forma gradual.
- La orientación de las calles y plazas deberán atender a criterios ambientales tales como la necesidad de protegerlas del régimen

dominante de vientos y la necesidad de radiación solar con el fin de incrementar el bienestar social.

- La red viaria se ajustará, si ello es posible, a la topografía natural siempre que ello permita que queden resguardadas de los vientos dominantes.
- Deberá estudiarse la dimensión adecuada de los anchos de calles y plazas, en relación a la altura permitida de las edificaciones, para que se den las condiciones ambientales (nivel de soleamiento o umbría adecuado) idóneas tanto en las calles como en las viviendas.
- Los espacios libres y zonas verdes deben ser de fácil acceso, al servicio de la mayor parte de la población residente y que pequeñas áreas se vean integradas en recorridos urbanos peatonales y verdes entre el continuo edificado y siempre protegido de los vientos dominantes.
- Utilizar especies vegetales autóctonas para las zonas verdes, el diseño de las plantaciones deberá atender a la creación de un microclima más adecuado para los usuarios sin entorpecer el de las viviendas anexas.
- Los yacimientos arqueológicos que puedan estar afectados por suelos urbanizables estarán protegidos a través del régimen de protección cautelar de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (art 3.1.4. de Normas Pormenorizadas).

Además de todos estos aspectos que han sido incorporados a la normativa del Plan General, otros muchos son remitidos a las Ordenanzas Municipales que son las que deberán regular en mayor detalle los usos y actividades, para una mayor adecuación ambiental de las construcciones, adecuadas condiciones de habitabilidad urbana, control de las actividades clasificadas, etc. Estas ordenanzas podrán incorporar medidas correctoras acorde a su nivel de detalle y entre las que se sugieren las siguientes:

- Los acabados superficiales de los espacios libres y zonas verdes serán de composición permeable para permitir la infiltración de las aguas de lluvia y disminuir los coeficientes de escorrentía superficial.
  - Las superficies asfaltadas se reservan exclusivamente para las zonas de tráfico rodado. Los caminos peatonales se configurarán con terrazos, enlosados alternados con el crecimiento vegetal o similares.
  - La urbanización deberá contemplar la adecuada evacuación de aguas de escorrentía y residuales y que el vertido al dominio público hidráulico se realice conforme a la normativa sectorial.
  - Los vertidos de las aguas residuales generados tanto por las viviendas, comercios, talleres e industrias deberán hacerse conforme al Decreto 174/1994, de 29 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Control de Vertidos para la protección del Dominio Público Hidráulico.
  - En la medida de lo posible se tenderá a la canalización subterránea de todo el cableado, eléctrico y de comunicaciones.
- 
- Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de los suelos urbanizables.

Será el contenido ambiental del planeamiento de desarrollo el que determinará las condiciones ambientales adecuadas en las que deben desarrollarse los nuevos asentamientos poblacionales o industriales, pero en cualquier caso se detallan a continuación algunas medidas que a modo de recomendación se deben de tener en cuenta por dichos instrumentos:

- Aquellos suelos fértiles que se vean afectados por el proceso de urbanización deberán ser retirados y reutilizados en los espacios ajardinados o habrá que buscarles un destino definitivo acorde a sus cualidades.

- Evitar la compactación de suelo seleccionando en lo posible maquinaria ligera y evitando el tránsito o aparcamientos de vehículos en las zonas no diseñadas al efecto.
- Controlar la emisión de partículas a la atmósfera mediante el riego de las superficies desbrozadas y expuestas, incluido pistas, movimientos de tierras, etc.
- La flora incluida en la Orden de Flora deberá atenderse en función de lo estipulado en el Decreto que la regula.
- Deberá establecerse las medidas adecuadas para evitar los vertidos de aceites de maquinarias y otros residuos contaminantes accidentales.
- Deberán tomarse las medidas oportunas para reducir el impacto sonoro para con las viviendas aledañas a las obras.
- Los escombros generados durante las obras deberán de depositarse en vertedero autorizado.

#### 9.4.4. ESPACIOS LIBRES

Se dan las mismas directrices que se dieron como determinaciones para los planes parciales respecto a los espacios libres y son las siguientes, además de los contenidos en el artículo 5.7.10 de las Normas Pormenorizadas:

- Los espacios libres y zonas verdes sean de fácil acceso, al servicio de la mayor parte de la población residente y que pequeñas áreas se vean integradas en recorridos urbanos peatonales y verdes entre el continuo edificado y siempre protegido de los vientos dominantes.
- Los acabados superficiales de los espacios libres y zonas verdes serán de composición permeable para permitir la infiltración de las aguas de lluvia y disminuir los coeficientes de escorrentía superficial. Las

superficies asfaltadas se reservan exclusivamente para las zonas de tráfico rodado. Los caminos peatonales se configurarán con terrizos, enlosados alternados con el crecimiento vegetal o similares.

#### 9.4.5. ACTUACIONES GENERALES DE CARÁCTER AMBIENTAL PARA EL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RASCA.

Además de lo expuesto en epígrafes anteriores de esta Memoria sobre el Área de Gestión Integral de Rasca, de las determinaciones de planeamiento contenidas en este Plan General sobre dicho ámbito, y de lo contenido en los instrumentos de ordenación de los recursos naturales que ordenan los espacios naturales incluidos en ella, se considera conveniente especificar a continuación un conjunto de directrices ambientales concretas para las actuaciones e intervenciones que se planteen llevar a cabo en esta unidad territorial de tanta importancia en la estructura general propuesta para el Municipio.

Tales directrices son, en síntesis, las siguientes:

- Proteger el paisaje agrícola en una parte del suelo calificado como de Protección Territorial, con la adopción de medidas para su conservación, y controlando el impacto paisajístico que los nuevos desarrollos turístico recreativos puedan producir, a través de regular las condiciones para su implantación.
- Creación de una red de senderos naturales exclusivamente peatonales, con actuaciones de acondicionamiento y regeneración paisajística, en coordinación con las acciones previstas en los programas y proyectos impulsados por las Administraciones Públicas competentes.
- Restauración del litoral, con actuaciones de rehabilitación ambiental (restauración de ámbitos degradados por derribos y vertidos, o impactos de obras de infraestructura y construcciones), así como el acondicionamiento de sectores del litoral de morfología diversa, en ámbitos no urbanizados. Se trata de preservar las características

naturales del lugar, eliminando los impactos existentes, y dotarlo de acceso y condiciones, en su caso, para el desarrollo de una actividad que colabore en su posterior mantenimiento.

- Creación de equipamientos de información ambiental (centros de visitantes), con el fin de lograr una óptima relación entre los recursos naturales y su potenciación como complemento de la actividad turística y recreativa. La localización de un determinado equipamiento tendrá necesariamente que realizarse con criterios de respeto e integración en el paisaje, incentivando con ello, la restauración del espacio en que se inserte.
- Medidas de protección de la integridad de las zonas de los Espacios Naturales Protegidos que contengan altos valores naturales, garantizando el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales.
- Medidas de protección del Patrimonio Arqueológico reflejado en los planos de ordenación y en la Carta Arqueológica del Municipio.
- Utilización de los recursos naturales con fines científicos, educativos y recreativos, de forma compatible con la preservación de sus valores.

En Santa Cruz de Tenerife, diciembre de 2010.

POR EL EQUIPO REDACTOR

fdo. Jorge Coderch Figueroa  
Arquitecto

## ANEXO: RELACIÓN DE DOCUMENTOS Y PLANOS



## DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA:

### A) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- Memoria de Ordenación
- Normas Urbanísticas Generales
- Planos de Ordenación Estructural (clasificación y categorización del suelo y estructura general)

### B) PLAN OPERATIVO

- Normas Urbanísticas de Ordenación pormenorizada
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos
- Programa de Actuación
- Planos de Ordenación Pormenorizada sobre tipologías y usos pormenorizados.
- Anexo de Convenios Urbanísticos

Además, forma parte integrante del Plan General el Catálogo Arquitectónico Municipal y el documento de Memoria de Información elaborado con el Avance de planeamiento, así como los Anexos de dicho documento informativo y las Memorias de Información Pública y los anexos de Modificaciones del Acuerdo COTMAC 20-12-2006 del TR1 y del TR2.

A continuación se incorpora el listado completo de los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada de este Plan General.

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

E=1:15.000

- O-1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO  
O-2 ESTRUCTURA GENERAL

E=1:10.000

- O-1.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO  
O-1.2 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO  
O-2.1 ESTRUCTURA GENERAL  
O-2.2 ESTRUCTURA GENERAL

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

E=1:10.000

- OP-0.1 SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA  
OP-0.2 SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

## TIPOLOGÍAS

E=1:2.000

- OP-1.1 ARONA-VENTO-MONTAÑA FRÍA  
OP-2.1 LA LOCERA  
OP-3.1 TÚNEZ  
OP-4.1 VALLE SAN LORENZO  
OP-5.1 LA FLORIDA  
OP-6.1 LOS TOSCALES-LAS BERNALAS  
OP-7.1 BUZANADA  
OP-8.1 CABO BLANCO

OP-9.1	LA SABINITA-LA CAMELLA-LAS CASAS VIEJAS-MORRO DE LOS GATOS
OP-10.1	CHAYOFA-TINGUAFAYA
OP-11.1	GUAZA
OP-12.1	CHO
OP-13.1	GUARGACHO-ZONA INDUSTRIAL
OP-14.1	LA ROSA-ESTRELLA MARAZUL
OP-15.1	LAS GALLETAS-LA ESTRELLA-COSTA DEL SILENCIO
OP-16.1	EL FRAILE-LLANOS DE HIGARA
OP-17.1	PALM-MAR
OP-18.1	LOS CRISTIANOS
OP-19.1	RINCÓN DE LOS CRISTIANOS-OASIS DEL SUR
OP-20.1	LAS AMÉRICAS
OP-21.1	EL MOJÓN-COLINAS DE GUAZA
OP-22.1	GOLF LAS AMÉRICAS

## USOS PORMENORIZADOS

E=1:2.000

OP-1.2	ARONA-VENTO-MONTAÑA FRÍA
OP-2.2	LA LOCERA
OP-3.2	TÚNEZ
OP-4.2	VALLE SAN LORENZO
OP-5.2	LA FLORIDA
OP-6.2	LOS TOSCALES-LAS BERNALAS
OP-7.2	BUZANADA
OP-8.2	CABO BLANCO
OP-9.2	LA SABINITA-LA CAMELLA-LAS CASAS VIEJAS-MORRO DE LOS GATOS
OP-10.2	CHAYOFA-TINGUAFAYA
OP-11.2	GUAZA
OP-12.2	CHO

- OP-13.2 GUARGACHO-ZONA INDUSTRIAL  
OP-14.2 LA ROSA-ESTRELLA MARAZUL  
OP-15.2 LAS GALLETAS-LA ESTRELLA-COSTA DEL SILENCIO  
OP-16.2 EL FRAILE-LLANOS DE HIGARA  
OP-17.2 PALM-MAR  
OP-18.2 LOS CRISTIANOS  
OP-19.2 RINCÓN DE LOS CRISTIANOS-OASIS DEL SUR  
OP-20.2 LAS AMÉRICAS  
OP-21.2 EL MOJÓN-COLINAS DE GUAZA  
OP-22.2 GOLF LAS AMÉRICAS