

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

**MODIFICACIONES ACUERDO  
COTMAC 20-12-2006**

Diciembre 2010



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. (Este acuerdo se anexa al final de este documento.)

Mediante Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Arona de fecha 5 de marzo de 2007, que se anexa al final de este documento, 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.

El Pleno del Ayuntamiento de Arona en sesión extraordinaria celebrada el día 19 de abril de 2007, adoptó el acuerdo de, aprobar la subsanación de las determinaciones señaladas en el ya citado acuerdo de la COTMAC.

Por los servicios Técnicos y Jurídicos de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial se ha emitido 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 concluye que se deben 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. (Este acuerdo se anexa al final de este documento).

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, el equipo redactor 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 la documentación presentada por el equipo redactor a los efectos de cumplimentar el acuerdo de la COTMAC y 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 (Este informe se anexa al final de este documento.)

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. (Este informe se anexa al final de este documento.)

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 (Este escrito se anexa al final de este documento).

De los informes anteriores se determinó por parte de la Dirección General que la justificación que se ha realizado en las reuniones mantenidas se consideraba suficiente y que se debían incorporar en la documentación a presentar por el Ayuntamiento de Arona. La documentación y justificación presentada en la Dirección General de Urbanismo el 25 de noviembre de 2009 consistió en:

- El epígrafe 6.5.5 de la Memoria de Ordenación sobre determinación de vivienda protegida, así como la inclusión del Cuadro justificativo de la Adscripción de edificabilidad y aprovechamiento a vivienda protegida.
- El epígrafe 6.10.1. B) de la Memoria de Ordenación sobre el cumplimiento del estándar de espacios libres públicos y la inclusión de las fichas de los sistemas generales de espacios libres.

- Las fichas de los Sectores de suelo urbanizable ordenado de Guaza 1 y Guaza 2 y las fichas de los Sectores de suelo urbanizable no ordenado de Buzanada, Guargacho, La Estrella, Las Galletas, Costa del Silencio y Norte-Las Américas.

- La Disposición Adicional Primera: puntos 1 a 5 de las Normas Urbanísticas Generales:  
- El epígrafe sobre Desarrollo de Instrumentos Normativos Complementarios. Puntos 1 a 5.a) del Programa de Actuación.

- Plano O-2: Estructura General (Escala 1:15.000).
- Plano O-2.1: Estructura General (Escala 1:10.000).
- Plano O-2.2: Estructura General (Escala 1:10.000).
- Plano OP-0.1: Usos Pormenorizados (Escala 1:10.000).
- Plano OP-0.2: Usos Pormenorizados (Escala 1:10.000).
- Plano OP-11.1: Guaza. Tipologías.
- Plano OP-11.2: Guaza. Usos Pormenorizados.
- Plano OP-15.1: Galletas-Estrella. Costa del Silencio. Tipologías.
- Plano OP-15.2: Galletas-Estrella. Costa del Silencio. Usos Pormenorizados.
- Plano OP-17.1: Palm-Mar. Tipologías.
- Plano OP-17.2: Palm-Mar. Usos Pormenorizados.
- Plano OP-18.1: Los Cristianos. Tipologías.
- Plano OP-18.2: Los Cristianos. Usos Pormenorizados.
- Plano OP-22.1: Golf-Las Américas. Tipologías.
- Plano OP-22.2: Golf-Las Américas. Usos Pormenorizados.

Con fecha 23 de diciembre de 2009 el Director General de Urbanismo en escrito que se anexa al final del documento concluye 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.

En este documento que complementa al Texto Refundido 1 se relacionan en que documentos o planos del Plan General de Ordenación se han subsanado las observaciones y deficiencias detectadas en el citado acuerdo de la COTMAC y en los informes de la Dirección General de Urbanismo, y, en su caso, se realizan las justificaciones pertinentes.

## A) CORRECCIONES DERIVADAS DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

- INFORMES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS (18 de julio 2006 y 6 de julio 2007)
  - Se ha recogido en los planos de ordenación pormenorizada OP-15.1 y OP-15.2 del Litoral de Las Galletas las modificaciones de las líneas que delimitan la ribera del mar, el deslinde de dominio público marítimo-terrestre y la servidumbre de protección, según documentación aportada por la Dirección General de Costas. Derivado de la inclusión del citado deslinde se ha tenido que modificar el sector de suelo urbanizable no ordenado Las Galletas, recortándose la superficie del sector lo que incide sobre los parámetros y alcance de las determinaciones, que han sido necesarios corregir, por lo que se ha modificado la ficha del sector, además de las correcciones derivadas del cumplimiento del estándar de vivienda protegida y de espacios libres, cuya justificación se realiza más adelante.
  - El frente marítimo de Las Galletas se remite a un Plan Especial de Ordenación del Litoral, salvo el ámbito afectado por el nuevo deslinde de costas en los extremos de las manzanas de las calles Alonso González, M<sup>a</sup> Carmen García, M<sup>a</sup> Consuelo Alfonso, Ibarra, M<sup>a</sup> González López y Avenida Príncipe Felipe en la que es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, modificada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre. Todo lo anterior se encuentra reflejado en la ficha del área incluida en el Fichero de ámbitos urbanísticos.
  - Se ha modificado la ordenación del frente marítimo en el área de suelo urbano de Los Cristianos 1 (planos de ordenación pormenorizada OP-18.1 y OP-18.2), según las determinaciones del informe de la Dirección General de Costas, siendo de aplicación para las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección de esta área lo establecido en las Disposiciones Transitoria Tercera y Cuarta de la Ley de Costas.
  - Se ha recogido en las fichas del área de ordenación del suelo urbano de Las Galletas, Los Cristianos 3 y Rincón de Los Cristianos, incluidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos, la determinación de que para la redacción del Plan Especial de Ordenación del Litoral “deberán preverse los mecanismos adecuados para

liberar de ocupaciones el espacio comprendido entre el actual paseo marítimo y el mar”.

- INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y PLANIFICACIÓN DEL GOBIERNO DE CANARIAS (27 de junio de 2006 y junio de 2007)

- En relación a las determinaciones especificadas en el punto A2 y A3 de su informe, las mismas se encuentran recogidas en todos los planos de ordenación pormenorizada, así como en la leyenda de los mismos.

- B1.Toda la Autopista TF-1 se encuentra clasificada y categorizada como suelo rustico de protección de infraestructuras, conformando parte del sistema general de red viaria de carácter estructural.

Se ha realizado un reajuste en el ámbito del suelo urbanizable ordenado El Mojón y del suelo urbano de Las Américas y Golf Las Américas clasificando y categorizando la autopista TF-1 como suelo rústico de protección de infraestructuras, manteniendo el carácter estructural tal y como se encontraba y se encuentra reflejado en el plano de estructura general.

En todos los planos de ordenación pormenorizada y de clasificación y categorización del suelo se han reflejado las líneas de edificación, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Carreteras.

- B2. El Plan General, en el fichero de ámbitos urbanísticos, en el ámbito del sector de suelo urbanizable ordenado El Mojón remite su ordenación pormenorizada a su Plan Parcial con las correcciones que se han puesto de manifiesto durante su ejecución derivadas de los criterios establecidos por el Cabildo Insular (servicio de carreteras). Por lo tanto, este Plan General no introduce ninguna variación en relación a los criterios de ordenación establecidos por la Administración a la cual se le ha delegado las competencias de control (Cabildo Insular, en virtud del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de las Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares).

Toda la carretera TF-622 de acceso al Puerto de Los Cristianos desde la TF-1 se ha considerado como sistema general de infraestructura viaria, con independencia de la clase de suelo, tal y como se refleja en el plano O-2 de estructura general.

- B3. En el documento presentado de Texto Refundido del Plan General se recoge la propuesta de trazado y enlace facilitados por la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda.

- C El Plan General ha sido remitido al Cabildo Insular de Tenerife con el fin de que emita el pertinente informe.

- D. 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. En cualquier caso, las manifestaciones realizadas se deberán realizar durante la fase de información pública del citado Plan Territorial Especial, dado que el Plan General sólo podrá recoger el trazado que se apruebe definitivamente de acuerdo a las determinaciones legales de aplicación.

- En junio de 2007, se remitió a la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación el documento del Texto Refundido 1, con el fin de verificar si se consideraban subsanadas las observaciones que constaban en el informe de junio de 2006 según las determinaciones antes expuestas. Una vez analizado el documento se manifestaron por la Viceconsejería discrepancias, para lo cual se mantuvieron reuniones en la Dirección General de Urbanismo sobre el alcance y la concreción de las valoraciones consideradas en el informe de junio de 2006, por lo que con el fin de corregir y/o matizar determinados aspectos se ha rectificado en el Texto Refundido de fecha diciembre 2007 lo siguiente:

A) Se ha concretado la redacción de los artículos 5.2.5.1 de las normas urbanísticas generales y 1.2.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

A3) Los espacios libres de protección de la red viaria no computan para el cálculo de superficies mínimas de cesión gratuita de las dotaciones públicas y espacios libres en los sectores de suelo urbanizable no ordenado sino que forman parte del sistema general viario.

El artículo 2.1.9.4 de las normas urbanísticas generales establece que en los sistemas generales de red viaria se consideran incluidos en su ámbito los terrenos destinados a áreas ajardinadas o espacios libres de protección que lo bordean.

En relación al enlace de Los Cristianos se corrige la ordenación mediante la corrección de las alineaciones y el coeficiente de edificabilidad de las parcelas con tipología AB4 (manzana 1 y 2) y CJ3A (manzana 5 y parcela 1 de la manzana 6, según proyecto de compensación), con el fin de conservar la superficie edificable asignada a cada una de ellas por el proyecto de compensación. El límite del suelo clasificado como rústico de protección de infraestructuras se redelimita posibilitando con ello diferentes alternativas de solución del enlace. (Planos de ordenación pormenorizada OP-21.1 y OP-21.2).

Las líneas de edificación serán las expresamente reflejadas en los planos de ordenación pormenorizada.

En Cho y Guaza se han reajustado los límites del suelo urbano y urbanizable dejando siempre el viario incluido en el suelo rústico de protección de infraestructuras; Y la zona ajardinada de protección, en general, se ha conservado dentro de los límites primitivos sin que ello suponga limitación de las determinaciones establecidas en la legislación sectorial para su protección. (planos de ordenación pormenorizada OP-11.1, OP-11.2, OP-12.1 y OP-12.2)

Se incorpora al suelo rústico de protección de infraestructuras el acceso al Hospital del Sur, según solución incorporada en el informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias. La franja del equipamiento comprendido entre el dominio público y la línea de edificación, en la ordenación pormenorizada, se considera como área ajardinada eliminando su uso como equipamiento. (planos de ordenación pormenorizada OP-21.1 y OP-21.2)

El límite del suelo urbanizable del sector residencial Norte- Las Américas se establece en el límite del dominio público de la vía (3 metros desde la línea blanca). (planos de ordenación pormenorizada OP-21.1 y OP-21.2).

B1) En los planos OP-21.1 y OP-21.2 se ha incluido el enlace de Las Américas facilitado por la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias y ha sido clasificado como suelo rústico de protección de infraestructuras reajustando el límite del suelo urbano del ámbito de Las Américas.

- INFORMES DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS DE TENERIFE (22 de junio de 2006 y 15 de junio de 2007).
  - En relación al apartado primero referente a establecer una Disposición Específica que recoja la obligatoriedad de elaborar un Plan Especial de Análisis de las Necesidades vinculadas al ciclo del agua en el marco municipal, se indica que tal Disposición se ha incorporado en el apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas Generales. Incluyéndose que este Plan Especial deberá ser informado por el Consejo Insular de Aguas con carácter preceptivo y que debe ser acorde con las determinaciones del Plan Hidrológico Insular, señalándose el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Plan General para su formulación y aprobación inicial.

Este plan deberá atender a las infraestructuras asociadas a los bloques funcionales siguientes:

- Protección de las masas de agua.
  - Drenaje Territorial
  - Abastecimiento
  - Saneamiento de aguas residuales
  - Riego, producción industrial de agua
  - Sostenimiento ambiental.
- En cuanto a la representación gráfica de la totalidad de los ejes de la Red de Drenaje Territorial, ésta se encuentra recogida en los Planos de Información incorporados al Anexo de la Memoria de Información y en los planos de ordenación pormenorizada. Cuando discurren por suelo rústico se clasifican y categorizan como Suelo Rústico de Protección Natural.

- Respecto al deber de completar las Disposiciones Normativas, se señala que en los planos de ordenación pormenorizada se han representado todos los cauces públicos. Además las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos (áreas de suelo urbano de Arona Casco, Valle San Lorenzo (TR1 y TR2), La Florida, La Camella), establecen por un lado que “*en aquellas parcelas o edificaciones por las que discurren los canales de titularidad privada o pública según lo reflejado en los Planos de Información, cuando se pretenda desarrollar cualquier intervención que pueda afectar a los mismos se deberá solicitar informe al Consejo Insular de Aguas*”, y por otro lado se incluye en las fichas contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos (sectores de suelo urbanizable no ordenado Guargacho, Costa del Silencio, Norte de Las Américas, Los Cercaditos, Cabo Blanco y Mirador de las Águilas (los 3 últimos incluidos en el TR2) que “*Será necesario incorporar junto con la documentación preceptiva, propuesta de delimitación del promotor acompañada de la documentación gráfica en la que se señale la superficie de terrenos adscritos a los cauces públicos y la de los terrenos adscritos a los mismos, informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento del cauce que se proponga por el plan parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.”*
- Por otro lado, al artículo 5.6.1. K de las normas urbanísticas generales establece que las obras y movimientos de tierras que puedan afectar a los recursos superficiales, cauces y sus zonas de protección, así como a los recursos subterráneos y redes hidráulicas y de saneamiento reflejados en los planos de información incorporados al Anexo de la Memoria de Información, requerirán la previa autorización del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones de la legislación sectorial y del Plan Hidrológico Insular.

- En lo referente a que los Planes de desarrollo del Plan General contengan disposiciones para establecer soluciones de Drenaje Territorial Superficial en orden a derivar las aguas pluviales a los cauces señalados en el Informe del Consejo Insular de Aguas, se indica que en las fichas de las áreas de ordenación de suelo urbano de Ten-Bel, Costa del Silencio 2, Los Cristianos 2, Los Cristianos 3, Rincón de Los Cristianos, Oasis del Sur, Asomada de los Ceres P1, Asomada de los Ceres P2 y, P3 y Las Américas contenidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos, ya que en estos ámbitos se han de desarrollar planes parciales y planes especiales, se contiene tal disposición redactada del siguiente modo “ Se deberán contemplar las medidas adecuadas para resolver el drenaje territorial de los cauces reflejados en los planos de ordenación, que deberán ser informados preceptivamente por el Consejo Insular de Aguas”. También para los suelos urbanos consolidados se contemplan en las fichas de las áreas de ordenación de suelo urbano las medidas para resolver el drenaje territorial.
- Respecto a incluir la necesidad de que las urbanizaciones solucionen aspectos de:
  - Red de pluviales, se recoge en el artículo 1.2.2. l) de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizadas.
  - Red de drenaje de la escorrentía urbana en alta, se recoge en el artículo 1.2.2. m) de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizadas
  - Red de drenaje territorial, se recoge en el artículo 1.2.2. n) de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizadas
  - Aplicación del principio de no transferencia de caudales entre ámbitos de urbanización, se recoge en el artículo 1.2.2. ñ) de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizadas
- Sobre hacer constar de forma expresa que el Dominio Público Hidráulico debe entenderse como reserva de Sistema General Natural, se incluye en el artículo 1.2.7 apartado 4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizadas.

- En lo referente a introducir la exigencia de un Estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia para autorizar la creación de Polígonos Industriales, se indica que el único polígono industrial que se recoge es de Costa del Silencio Industrial, ya existente en el Plan General que se revisa, para el que no se prevé ningún crecimiento y, en todo caso, se exige un Plan Especial en relación al cauce del barranco que cruza el ámbito. En cualquier caso, el Plan Especial de Análisis de las Necesidades vinculadas al ciclo del agua contemplado en el apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas Generales deberá contemplar el abastecimiento y saneamiento, y con ello, el estudio del volumen del agua, tanto para las zonas residenciales y turísticas como para las industriales.
- Respecto a introducir la exigencia de proyectar redes separativas de riego, se contempla en el artículo 1.2.2. j) de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizadas.
- Sobre introducir la exigencia de proyectar redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas, se incluye en el artículo 1.2.2. k) de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizadas. Además, se deberá garantizar su conexión con la red de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes, y la efectiva capacidad para su tratamiento.
- En cuanto a las infraestructuras descritas en el informe y que se debe incluir en el Plan General, se indica:
  - Infraestructura de captación y transporte de agua, se refleja en los Planos de Información incluidos en el Anexo de Memoria de Información.

Derivado de la existencia del canal intermedio Norte-Sur se ha modificado la unidad de actuación La Florida y los planos de ordenación pormenorizada OP-5.1 y OP-5.2, con el fin de incluir la parte del canal que pasa por el ámbito como área ajardinada.

- Infraestructura de desalación, se refleja en los Planos de Información incluidos en el Anexo de Memoria de Información.

- Infraestructura de Almacenamiento de Agua, se refleja en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
- Ubicación de la Estación de Pretratamiento y Cabeza del Emisario Submarino de Las Galletas y el Corredor de Conducciones correspondiente al tramo terrestre del Emisario de Las Galletas, se refleja en los Planos de Ordenación Pormenorizada.
- Infraestructuras de Saneamiento, Depuración, Vertido y Reutilización, se reflejan en los Planos de Información incluidos en el Anexo de Memoria de Información.
- Por último, respecto a las anomalías detectadas en los siguientes ámbitos se indica para los mismos:

1) El Palm-Mar:

En este ámbito se debe redactar un Plan Especial de Adecuación a las Normas de Conservación de Montaña de Guaza y del Plan Director de la Reserva Natural del Malpais de la Rasca, que considera como zona de uso especial la superficie del ámbito incluida dentro de dichos espacios. Tal obligación se deriva del cumplimiento de la Disposición Transitoria Quinta del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que señala que en los espacios en los que a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias contasen como suelo clasificado como urbano, como es el caso del Palm-Mar, se mantendrán como suelo urbano produciéndose, su adecuación a los valores medioambientales del respectivo Espacio Natural Protegido a través de Planes Especiales de Ordenación.

Tal como establece la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, el anterior Plan Especial 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 Pormenorizada, conforme a la legislación sectorial y a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular, que deberá ser informado con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas.

2) El Mojón:

Se refleja el eje del cauce y se clasifica como Suelo Rústico de Protección Natural, asimismo se reduce el área del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (planos de ordenación pormenorizada OP-21.1 y OP-21.2).

3) El Mojón-Colinas de Guaza:

Se refleja el eje del cauce que atraviesa el Suelo Urbanizable y el Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (planos de ordenación pormenorizada OP-21.1 y OP-21.2).

Además la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos establece que: "Será necesario incorporar junto con la documentación preceptiva, propuesta de delimitación del promotor acompañada de la documentación gráfica en la que se señale la superficie de terrenos adscritos a los cauces públicos y la de los terrenos adscritos a los mismos, informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento del cauce que se proponga por el plan parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

Además en el ámbito del cauce se modifica la categorización de suelo de Suelo Rústico de Protección Territorial a Suelo Rústico de Protección Natural. (plano O-1 de clasificación y categorización del suelo).

4) Arona-Vento-Montaña Fría: (incluido en el TR2)

Se refleja el eje del cauce que atraviesa el Suelo Rústico de Asentamiento Rural y se califica como Espacio Libre de Protección el suelo adscrito al cauce.

5) La Sabinita: (incluido en el TR 2)

Se refleja el eje del cauce y se elimina la Unidad de Actuación La Sabinita clasificando el suelo como Rústico de Protección Natural y Agrícola Tradicional.

6) Cabo Blanco-Buzanada: (planos de ordenación pormenorizada OP-7.1 y OP-7.2).

En el suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido Residencial se recoge el eje del cauce y una vez se desarrolle el suelo se deberá destinar a espacio libre el suelo adscrito al cauce del barranco.

7) Cabo Blanco: (incluido en el TR2)

Se refleja el eje del cauce y tal como establece la ficha del Sector incluida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos será necesario incorporar junto con la documentación preceptiva, propuesta de delimitación del promotor acompañada de la documentación gráfica en la que se señale la superficie de terrenos adscritos a los cauces públicos y la de los terrenos adscritos a los mismos, informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento del cauce que se proponga por el plan parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

8) Guargacho-Costa del Silencio Industrial: (planos de ordenación pormenorizada OP-13.1 y OP-13.2).

Se refleja el eje del cauce y tal como establece la ficha del Sector incluida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y será necesario incorporar junto con la documentación preceptiva, propuesta de delimitación del promotor acompañada de la documentación gráfica en la que se señale la superficie de terrenos adscritos a los cauces públicos y la de los terrenos adscritos a los mismos, informada favorablemente por el Consejo Insular de Aguas. El tratamiento del cauce que se proponga por el plan parcial, (mantenimiento de sus características actuales como espacio libre de protección, encauzamiento o canalización del mismo) en función de las características actuales, tanto funcionales como ambientales y de las determinaciones del planeamiento hidrológico insular deberá ser informado igualmente con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas. Los

parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce.

En lo referente al ámbito de Costa del Silencio Industrial, se refleja el cauce y tal como establece la ficha correspondiente incluida en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos se deberá redactar un Plan Especial con el fin de establecer una ordenación adecuada en relación al cauce del barranco que cruza el ámbito, conforme a la legislación sectorial y a las determinaciones de del Plan Hidrológico Insular.

Se han reflejado los canales existentes, por lo que se han corregido los planos de ordenación pormenorizada OP-1.1, OP-1.2, OP-4.1, OP- 4.2, OP-5.1 y OP-5.2.

Se señala que al cruzar los ejes de los cauces de los barrancos aportados por el Consejo Insular de Aguas se detectaron diferentes anomalías en diversos ámbitos de ordenación que han sido solventados estableciendo para los mismos espacios libres de protección.

Derivado del plano “análisis de la relación entre los cauces y la ordenación del suelo” se reflejó el cauce del Barranco Aquilino por lo que se modificó la ordenación por su trazado y se calificó como área ajardinada. (planos de ordenación pormenorizada OP-18.1 y OP-18.2).

- INFORME DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA (23 de octubre de 2006).
  - Se ha eliminado de los artículos 5.2.5.4.4, 5.3.3.1, 5.3.8 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada la referencia a los hoteles de ciudad.

## B) CONTENIDO URBANÍSTICO

- 1) - Se ha elaborado e incluido como Anexo una Memoria de información actualizado a febrero de 2006.
  - Se ha incluido un nuevo apartado 4, en la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas Generales, en la que se recoge que en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar un Plan Especial que contenga el Catálogo de Edificaciones No Amparadas por Licencia.
- 2) Se ha incluido una nueva Disposición Adicional Tercera en las Normas Urbanísticas Generales en la que se recoge que se deberá redactar el Plan Territorial Especial para que, en cumplimiento de la Directriz 50, resuelva los aspectos relativos a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales. La redacción de este Plan se ha incluido en el Programa de Actuación.
- 3) Se ha elaborado e incluido en el Anexo de la Memoria de Información el Mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana, determinándose la necesidad de formular y tramitar un plan especial de las zonas de interés agrícola en la Disposición Adicional Primera sexta de las Normas Urbanísticas Generales, incluyéndose su previsión en el programa de actuación. Las condiciones de regeneración de estos espacios se encuentran incluidas en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas Generales.

## C) CONCLUSIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Se han modificado los artículos 2.1.2.b y 5.2.1.2 de las Normas Urbanísticas Generales con el fin de que la terminología de la categorización del suelo rústico coincidan con la establecida en el artículo 55 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Se han corregido los planos de clasificación y categorización del suelo delimitándose los ámbitos de suelo rústico de protección agraria tradicional 2, asimismo en la Memoria de Ordenación se ha recogido la citada categoría de suelo rústico.

- Se han clasificado y categorizado como suelo rústico de protección de infraestructuras, dotaciones y equipamientos el hospital del sur en ejecución y las dotaciones y equipamientos existentes. Además se han clarificado en los artículos 5.2.5.1, 5.3.4 y 5.3.5.6 de las normas urbanísticas generales los parámetros de aplicación de los equipamientos, dotaciones e infraestructuras en esta clase y categoría de suelo.
- El Sistema General de Espacios Libres cumple con lo previsto en el artículo 32.2.A7a) del Texto Refundido, tal y como se comprueba en el epígrafe 6.10.1.B de la Memoria de Ordenación sobre cumplimiento del estándar legal de espacios libres públicos. Se ha anexado una ficha individualizada de cada uno de los espacios libres públicos.

Los espacios libres adscritos a los sectores de suelo urbanizable que se computan como sistema general de espacios libres (parques urbanos en el suelo urbano de Los Toscales, en los sectores residenciales El Fraile 2, La Rosa- Coromoto, La Rosa-Anxara, todos ellos incluidos en el TR2) son cesiones complementarias a las locales que ya fueron analizadas en el epígrafe 6.5.4 de la Memoria de Ordenación.

En el cómputo realizado de los sistemas generales de espacios libres se han disminuido las superficies del parque urbano de Costa del Silencio, de las áreas ajardinadas de Las Américas y del sector residencial Las Galletas y se han eliminado la del parque urbano de Costa del Silencio Industrial y de El Mojón.

Se ha recogido como espacio libre la zona arqueológica de Rasca, declarado Bien de Interés Cultural, con categoría de zona arqueológica mediante Decreto 175/2006, de 28 de noviembre. A este suelo le es de aplicación lo contenido en el artículo 49 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, en virtud del cual, la declaración de bien de interés cultural conlleva implícita la declaración de utilidad pública e interés social a efectos de su expropiación. La determinación de sistema general de espacio libre no supone la alteración de la clasificación y categorización de suelo.

Los espacios libres de protección que se han incluido son los de pendiente inferior al 50%.

- Sobre el porcentaje de adscripción de suelo destinado a vivienda protegida, se indica que en el acuerdo de la COTMAC se determina que el Plan General debe cumplimentar el porcentaje de adscripción de suelo destinado a vivienda protegida, tal y como establece el artículo 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, siendo en este caso del 25% de la edificabilidad residencial de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados a excepción de los de régimen transitorio, al tratarse de un municipio declarado de preferente localización de viviendas protegidas.

La interpretación de la Dirección General de Urbanismo realizada sobre como debía entenderse el concepto del 25% de la edificabilidad residencial, ha sido que debe ser entendido sobre el aprovechamiento de uso residencial, dado que, a la fecha de redacción del Acuerdo de la COTMAC, diciembre de 2006, tanto el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias como la Ley de Vivienda de Canarias hacen referencia al aprovechamiento, considerando, a su vez, que el término aprovechamiento ha ser entendido como “aprovechamiento urbanístico”.

En el epígrafe 6.5.5. de la Memoria de Ordenación se ha realizado la justificación del cumplimiento de la adscripción de vivienda protegida, comprobándose 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.

Con el fin de cumplir las anteriores condiciones las unidades de actuación UA Buzanada 1, UA Buzanada 2, UA La Camella 1 y UA Valle 3 (esta última incluida en el TR2) se reordenan y se modifica el uso de algunas parcelas determinando las que han de ser destinadas a vivienda protegida. (fichas de las unidades de actuación).

En el suelo urbano de no ordenado Los Toscales (incluido en el TR2) se ha establecido que un 35% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas y a su vez que la superficie edificable mínima a destinar a usos no residenciales será del 20% de la total permitida. (ficha del sector).

De igual modo, se han modificado los siguientes sectores de suelo urbanizable:

En el sector de suelo urbanizable ordenado Guaza 2 se ha destinado un 47,61% como mínimo de la superficie edificable total a viviendas protegidas y un 83,66% a superficie máxima de uso residencial. (ficha del sector).

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado de Buzanada y Guargacho, se ha establecido que un 50% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas y a su vez que la superficie edificable mínima a destinar a usos no residenciales será del 15% de la total permitida. (ficha del sector).

En los sectores de suelo urbanizable no ordenado de La Estrella y Las Galletas se ha establecido que un 50% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas y a su vez que la superficie edificable mínima a destinar a usos no residenciales será del 12,5% de la total permitida. (ficha del sector).

En el sector de suelo urbanizable no ordenado de Los Cercaditos (incluido en el TR2) se ha establecido que un 40% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas y a su vez que la superficie edificable mínima a destinar a usos no residenciales será del 5% de la total permitida. (ficha del sector).

En el sector de suelo urbanizable no ordenado de Valle San Lorenzo (incluido en el TR2) se ha establecido que un 40% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas y a su vez que la superficie edificable mínima a destinar a usos no residenciales será del 15% de la total permitida. (ficha del sector).

En el sector de suelo urbanizable no ordenado de Cabo Blanco(incluido en el TR2) se ha establecido que un 35% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas y a su vez que la superficie edificable mínima a destinar a usos no residenciales será del 15% de la total permitida. (ficha del sector).

En el sectores de suelo urbanizable no ordenado de La Rosa- Coromoto y La Rosa-Anxara (incluidos en el TR2) se ha establecido que un 35% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas y a su vez que la superficie edificable mínima a destinar a usos no residenciales será del 10% de la total permitida. (ficha del sector).

En el sector de suelo urbanizable no ordenado de El Fraile 2 (incluido en el TR2) se ha establecido que un 70% como mínimo de la superficie edificable total deberá ser destinada por el Plan Parcial a viviendas protegidas y a su vez que la superficie edificable mínima a destinar a usos no residenciales será del 15% de la total permitida. (ficha del sector).

En las fichas de los sectores se ha establecido cual es el aprovechamiento de uso residencial y el destinado a uso de vivienda protegida.

Se ha modificado el coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida de 0,66 a 0,85 y el de uso terciario de 1,50 a 1,20, así como los coeficientes de aplicación a las diferentes tipologías (artículo 4.3.5 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada).

- El sector de Guargacho modifica su categorización de ordenado directamente por el plan general a no ordenado y se incluye en el ámbito 2.860 m<sup>2</sup> de dominio público del cauce del barranco (de acuerdo al informe del Consejo Insular de Aguas).

También derivado del informe del Consejo Insular de Aguas se deberá tramitar un Plan Especial de Análisis de las Necesidades vinculadas al ciclo del Agua, que deberá resolver el drenaje territorial del Valle San Lorenzo en la zona comprendida entre la Autopista (TF-1) y la Costa, por lo que el ámbito de Guargacho se encuentra afectado por las determinaciones del Plan Especial, el cual debe resolver, entre otras, por donde discurre el cauce que proviene de la finca de plátanos situada al norte del sector.

Todo lo anterior justifica que no se pueda establecer la ordenación pormenorizada desde el Plan General, ya que se requerirá conocer con certeza el trazado de su cauce y su tratamiento que evidentemente está condicionado al estudio de la red de drenaje territorial.

Por lo que, dado la existencia del barranco será necesario la delimitación del cauce del barranco, dado que los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado, excluyendo el dominio público del cauce. Además, se aumenta la superficie edificable destinada a vivienda protegida. (planos de ordenación pormenorizada OP-13.1 y OP-13.2 y ficha del sector).

Derivado de las determinaciones del Cabildo Insular en relación al trazado del eje viario Guargacho- Las Galletas, se ha traslado al límite Norte del sector de suelo urbanizable no ordenado de La Estrella el sistema general viario que lo cruzaba y se ha ampliado su superficie reajustando la forma del sector, al no verse limitado por la anterior división que se producía en el sector (planos de ordenación pormenorizada OP-14.1 y OP-14.2).

En el litoral de Las Galletas se han modificado las líneas que delimitan la ribera del mar, el deslinde de dominio público marítimo-terrestre y la servidumbre de protección, según documentación aportada por la Dirección General de Costas, por lo que derivado de la inclusión del citado deslinde se ha modificado el sector Las Galletas. (planos de ordenación pormenorizada OP-15.1 y OP-15.2).

Como consecuencia de la inclusión de la superficie de dominio público del cauce en el sector Costa del Silencio se han modificado el aprovechamiento urbanístico.

En el sector Norte de Las Américas se ha limitado la superficie edificable y el aprovechamiento que se puede destinar a uso residencial (ficha del sector).

Se ha modificado la categorización de sector de suelo urbanizable ordenado directamente por el plan general a no ordenado en el sector de Guargacho, como ya se justificó anteriormente.

La ordenación pormenorizada de las unidades de actuación y de los sectores de suelo urbanizable ordenados directamente por el Plan General se refleja en los planos de ordenación pormenorizada del plan general, mediante el establecimiento de las alineaciones y rasantes de cada una de las manzanas, la asignación de los usos y las tipologías y la aplicación de las normas urbanísticas. Las instalaciones y servicios de urbanización, así como las conexiones a las redes generales de infraestructuras se establecerán en el proyecto de urbanización.

Por lo tanto, los sectores ordenados directamente por el plan general y las unidades de actuación, cuentan con la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigido a un plan parcial (artículo 32.2.B 1 del Texto Refundido), que es según lo estipulado en el artículo 35.2 del Texto Refundido que la ordenación pormenorizada comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.6.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, a las unidades de actuación de ejecución privada se les exige la presentación simultánea del documento de gestión y el proyecto de urbanización, así como a las unidades de actuación a desarrollar mediante el sistema de cooperación cuando sea posible.

Si del análisis más detallado a desarrollar durante la redacción del proyecto de urbanización se detectarán situaciones de carácter excepcional, tanto en relación a la edificación existente, características singulares del ámbito, infraestructuras generales a las que se deberá conectar, etc, se determinara la necesidad de alterar la ordenación pormenorizada de este plan general, con el fin de adecuar la ordenación de la unidad de actuación a las exigencias derivadas del anterior análisis, se deberá

tramitar en función de su entidad la modificación del plan general o la redacción de un estudio de detalle.

Derivado de la interpretación de los informes del Consejo Insular de Aguas y de las reuniones mantenidas con los técnicos del Consejo Insular y de la Dirección General de Urbanismo se concluyó la necesidad de incluir una serie de disposiciones en las normas urbanísticas con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 32.2.B.1 del Texto Refundido, en relación a que los suelos urbanizables ordenados y los suelos urbanos no consolidados contengan la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un plan parcial y a lo establecido en la Directriz 28.2 sobre la necesidad de que en los nuevos desarrollos urbanísticos estuvieran garantizadas las conexiones con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento. Estas disposiciones que dan cumplimiento a los anteriores son las que a continuación se comentan:

En el artículo 2.1.2.6 de las normas urbanísticas pormenorizadas se señala expresamente que será cargo de las unidades de actuación la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales, y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración...).

De todo lo anterior, se deriva que no se desarrollará ninguna edificación sin que previamente esté garantizada la gestión y ejecución de la urbanización y de las redes generales de la urbanización.

En el nuevo artículo 1.2.2.2.o de las normas urbanísticas pormenorizadas que expresa que si del grado de desarrollo de las infraestructuras generales fuera imposible, por inexistente o insuficiente, la conexión de la red de saneamiento de los sectores de suelo urbanizable a la red general de saneamiento (colectores, estaciones de bombeo, depuradoras o emisarios), se permitirá, con carácter provisional, el tratamiento mediante depuradoras autónomas que abarquen la totalidad del ámbito de los sectores de suelo urbanizable, previendo, siempre, la conexión futura a la red de saneamiento general. Se considera en estos supuestos, al igual que para otros elementos ya contemplados en estas normas, en las normas generales y en la legislación sectorial preceptivo el informe del Consejo Insular de Aguas.

En los artículos 2.1.2.7 y 2.1.3.4 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada se establece que los proyectos de urbanización de las unidades de actuación y de los sectores ordenados directamente por el Plan General habrán de contener y justificar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 y 1.2.5 de estas normas urbanísticas, en todas aquellas determinaciones que atañen estrictamente a la ejecución de la red viaria, espacios libres, aparcamientos e infraestructuras.

- Se ha incluido en los artículos 1.2.1.6, 2.1.2.6 y 2.1.3.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada la determinación de en que los nuevos desarrollos urbanísticos será a cargo de los mismos la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales, y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, depuración....).

En el artículo 1.2.2.K de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada se ha incluido la determinación de que se deberán proyectar redes separativas de alcantarillado para las aguas de lluvia y residuales urbanas. Debiéndose garantizar su conexión con la red de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes, y la efectiva capacidad para su tratamiento.

#### D) CONCLUSIONES CON RESPECTO AL SUELO URBANIZABLE

- Se anexa al final de este documento informe sobre la situación de las obras de urbanización del sector de suelo urbanizable El Mojón (Américas Norte) en el que se relacionan las fechas correspondientes a la tramitación de las mismas, así como un anexo de fotos en el que se comprueba el estado de la urbanización.

#### E) CONCLUSIONES CON RESPECTO A LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

- 1- Se ha corregido el artículo 2.2.5.1 en el sentido indicado en el informe.

2- Se ha suprimido el último párrafo del artículo 5.2.4 y como consecuencia de ello se modifica el artículo 5.2.5.4.

3- Se han eliminado los números 4 y 5 de la Disposición Adicional Segunda.

#### F) CONCLUSIONES CON RESPECTO AL INFORME DEL CABILDO DE TENERIFE

1.- Se han incluido dos nuevos números en una nueva Disposición Adicional Segunda de las Normas Urbanísticas Generales incluyendo las determinaciones del informe del Cabildo Insular en relación a la remisión a Plan Especial y se ha incluido su previsión en el Programa de Actuación.

Si como consecuencia de la redacción de los planes especiales señalados anteriormente se deriva la inclusión de un viario de nuevo trazado de carácter estructural se deberá proceder a revisar el Plan General. (artículo 1.0.3. f de las normas urbanísticas generales).

Derivado de las determinaciones del Cabildo Insular en relación al trazado del eje Guargacho- Las Galletas, se ha traslado al límite Norte del sector de suelo urbanizable no ordenado de La Estrella el sistema general viario que lo cruzaba y se ha ampliado su superficie. (planos de ordenación pormenorizada OP-14.1 y OP-14.2).

2.- Se han modificado los artículos 5.2.3 y 5.3.2 de las normas urbanísticas generales, 5.3.7 y 5.3.12 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada en el sentido indicado en el informe. Prohibiéndose en el suelo rústico de protección agraria la implantación de equipamientos turísticos recreativos (art. 5.2.3) y en el suelo rústico de protección agraria intensivo la implantación de campamentos turísticos (5.3.2.)

3.- En el artículo 5.2.5 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada se ha fijado la capacidad máxima alojativa de los núcleos en los que se admite el uso de pensión.

- 4.- Se ha eliminado de los artículos 5.2.5.4.4, 5.3.3.1, 5.3.8 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada la referencia a los hoteles de ciudad. Haciendo referencia en el artículo 5.3.8.3. a los hoteles de ciudad exclusivamente para explicar que son incompatibles con el uso turístico extrahotelero.
- 5.- Se ha incluido en las fichas de ámbitos de ordenación específica de las áreas de rehabilitación la exigencia de cumplir el estándar de densidad mínimo de 180 m<sup>2</sup>s por vivienda, salvo en las siguientes áreas:
- Oasis del Sur, al no existir parcelas vacantes, se considera innecesario esta determinación.
  - Golf- Las Américas, ya que el único residencial permitido es el de residencial unifamiliar para lo cual está establecido una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y la dimensión mínima de vivienda es de 150 m<sup>2</sup>c.
  - Los Cristianos 1, en virtud de lo acordado en el punto 9 e) del acuerdo sobre el contenido turístico del Plan General de Arona, incluido en el epígrafe 6.6 de la Memoria de Ordenación, ya que según lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife el residencial previsto en esta área es el residencial de categoría 3<sup>a</sup>, donde se establece que la dimensión mínima de la vivienda es de 70 m<sup>2</sup> útiles sin establecer ningún parámetro mínimo de suelo.
- 6.- Se ha establecido en la ficha de ámbito de ordenación específica de Colinas de Guaza la compatibilidad del uso residencial.
- 7.- Se ha calificado la parcela de Hollywood-Mirage en Oasis del Sur como apartamento turístico. (planos de ordenación pormenorizada OP-19.1 y OP-19.2).

## G) CONCLUSIONES RESPECTO AL USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL EN DETERMINADOS ÁMBITOS

- 1.- El uso global es del área que es el turístico. Se ha modificado la ficha del ámbito de ordenación específico de Ten-Bel estableciendo para la parcela ocupada por la lavandería Ten-Bel el uso característico de comercial. Este uso es el más afín al de servicio, que no se puede establecer por ser un uso no contemplado por el plan

general. No se le puede asignar a la parcela ni un uso turístico ni residencial, ya que no se puede aumentar la capacidad turística ni residencial del área debido a las determinaciones incluidas en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife que lo impiden, así como lo acordado por la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Arona.

- 2.- Se ha establecido en la ficha del área de ordenación de suelo urbano de Guaza que los locales comerciales en las parcelas de uso comercial reflejados en los planos de ordenación pormenorizada tendrán una superficie máxima de 1.500 m<sup>2</sup>.

## OTRAS OBSERVACIONES

- En relación a la falta de dos documentos de la Memoria de Información y a los errores en los planos, indicar que se trata de un error en el encarpelado de los documentos y planos incluidos en el Plan General.
- Se ha recogido en el epígrafe 3 del Programa de Actuación los planes especiales de protección del Conjunto Histórico de Arona y de rehabilitación del paisaje de la periferia de los núcleos urbanos.
- Se ha recogido en los planos O-1 de clasificación y categorización del suelo y O-2 de ordenación estructural la delimitación de la zona arqueológica de Rasca y su entorno de protección publicada en el BOC nº 238 de 11 de diciembre de 2006.
- En base a lo establecido en el dispositivo segundo punto 9 del acuerdo de la COTMAC de 20 de diciembre de 2006 queda suspendido todo el ámbito comprendido entre la Operación Singular Estructurante de Cabo Blanco y la TF-1, tal y como se comprueba en los planos O-1 de clasificación y categorización del suelo y O-2 de estructura general.
- Se han corregido los planos O-1 de clasificación y categorización del suelo delimitándose los ámbitos de suelo rústico de protección agraria tradicional 2.
- Se ha eliminado el artículo 2.1.10.4 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, ya que la adscripción de sistemas generales en los suelos

urbanizables no sectorizados se establecerá en el momento de la sectorización, por lo que se quita la referencia en el programa de actuación.

- En el apartado ya contestado sobre viviendas protegidas (conclusiones de carácter general) se analizan y justifican las modificaciones introducidas en los sectores Guargacho, La Estrella, Las Galletas y Costa del Silencio. En cuanto a la unidad de actuación La Florida se justifica su modificación en la contestación a las determinaciones del Consejo Insular de Aguas.

## OTRAS MODIFICACIONES

- Derivado del Acuerdo de la COTMAC, punto segundo 1 a) se establecía que “*se debía clasificar los ámbitos señalados en el plano nº 18, como suelo urbanizable sectorizado, garantizando.....y, por otro, una adecuada conexión a las redes generales municipales, no condicionando los posibles desarrollos futuros.*” por lo que, se incorpora una rotonda al este de la UA La Rosa 1, garantizando que la futura conexión con los nuevos desarrollos no sea inviable, por lo que se modifican los planos de ordenación pormenorizada OP-14.1 y OP-14.2.
- El día 30 de agosto de 2006 se produce la recepción de las obras de urbanización e instalaciones del plan parcial Sector R2M Cabo Blanco, por lo que se ha modificado la clasificación del sector de suelo urbanizable ordenado R2M Cabo Blanco a suelo urbano consolidado. Se anexa el Acta de recepción de las obras de urbanización según Certificación del Secretario del Ayuntamiento de Arona de fecha 6 de noviembre de 2006.
- Las modificaciones de los planos OP-16.1 y OP-16.2 son consecuencia del acuerdo de la COTMAC, que en su punto segundo 1 f en relación a los ámbitos suspendidos señala “.... Sector urbanizable sectorizado residencial El Fraile 2.....deberá ampliar su ámbito por el Oeste hasta hacerlo coincidir con el límite del suelo urbano de El Fraile....”, por lo que se ha ampliado la superficie de este sector según acuerdo COTMAC, quedando dentro de los ámbitos suspendidos, tal y como se refleja en los planos.
- Se han incluido en el epígrafe 3 del Programa de Actuación los Planes Especiales de Las Galletas y de Los Cristianos.

- Se ha incluido en la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas Generales y en el Programa de Actuación que el Plan Especial de Adecuación de Palm Mar deberá a su vez establecer una ordenación adecuada en relación a los cauces de los barrancos que cruzan el ámbito tal y como se refleja en los Planos de Ordenación, conforme a la legislación sectorial y a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular y deberá ser informado con carácter preceptivo por el Consejo Insular de Aguas.

En Santa Cruz de Tenerife, diciembre de 2010.

fdo. Jorge Coderch Figueroa  
Arquitecto

## **ANEXO:**

**ACUERDO COTMAC 20-12-2006**





Gobierno  
de Canarias

Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial  
Secretaría General Técnica

10091

AYUNTAMIENTO DE ARONA  
21 MAR 2007  
REGISTRO ENTRADA  
N.º 17554



Gobierno de Canarias  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

**REGISTRO GENERAL**

Fecha: 27-02-2007

**SALIDA**

Número: 157 586

MAOT: 3396 Hora:

/er-Expte.2006-

**SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE ARONA**

**ASUNTO: PLAN GENERAL DE ARONA**

Adjunto se remite acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha de 20 de diciembre 2006, en relación al expediente arriba mencionado, a los efectos oportunos.

Santa Cruz de Tenerife 26 de febrero de 2006





**REGISTRO GENERAL**

Fecha:

**S A L I D A**

Número:

MAOT: Hora:

ASTO. AC 20/12/2006

27.- APROBACION DEFINTIVA P.G.O. DE ARONA.

Las Palmas de Gran Canaria a 12 de febrero 2007

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2006, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**PRIMERO.**- Aprobar definitivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el Plan General de Ordenación Arona, si bien de forma parcial, a excepción de los ámbitos que se señalan en el Dispositivo siguiente de esta propuesta y a reserva de que se subsanen las observaciones que se enumeran a continuación, supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento.

**A.- DERIVADAS DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-**

Las observaciones contenidas en los informes emitidos por los organismos oficiales que se enumeran a continuación:



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL  
SERVICIO DE TENERIFE

- Informe de la Dirección General de Costas de 18 de julio de 2006, que resulta ser condicionado a la subsanación e incorporación de una serie de observaciones que constan en el cuerpo del mismo.  
Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias, que resulta ser favorable, si bien condicionado al cumplimiento de una serie de observaciones que constan en el mismo.
- Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife de 22 de junio de 2006, que resulta ser condicionado a la subsanación e incorporación de una serie de observaciones que constan en el cuerpo del mismo.
  - Informe del Servicio de Planificación Territorial de la Dirección General de Infraestructura Turística de 23 de octubre de 2006, en cuanto al uso de Hotel de ciudad, toda vez que el Plan General contempla este uso entre las modalidades alojativas posibles en el municipio ( art. 5.3.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada) debiendo eliminarse el mismo en el ámbito del Plan General ya que no es posible en aplicación del artículo 39 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.

**B.- DERIVADAS DEL CONTENIDO URBANISTICO:**

Con respecto a la documentación del Plan, se deberán incorporar los siguientes documentos:

1. El documento de información urbanística del Plan General actualizado y el Catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, o bien, hacer constar en el Plan General de Ordenación que se remite al Plan Especial previsto en la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
2. Apartado específico referente al análisis de los riesgos naturales, o en su caso, concretar que será el Plan Territorial Especial el instrumento de ordenación adecuado para, en cumplimiento de la DOG 50, resolver los aspectos relativos a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo



los incendios forestales en su caso, por considerar que el ámbito sobre el que actúa supera el ámbito municipal en el que opera el PGO.

3. Mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana (DOG 58) y las condiciones de regeneración de estos espacios en su transición hacia el suelo rústico circundante (DOG 115).

#### **C.- CONCLUSIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

- La terminología de la categorización del suelo rústico deberá coincidir con la establecida en el artículo 55 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.
- Los equipamientos, dotaciones y sistemas generales en suelo rústico se categorizarán de conformidad con las características del entorno en el que se ubiquen.
- Respecto al Sistema General de Espacios Libres previsto en el artículo 32.2.A.7.a) del T.R., el Plan General deberá cumplir con el mínimo establecido en dicho precepto, sin que para ello pueda computar las reservas y estándares exigidas en el artículo 36 del T.R. para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable.

Deberá cumplimentarse el porcentaje de adscripción de suelo destinado a viviendas protegidas, tal y como establece el artículo 32 del T.R., siendo en este caso del 25% de la edificabilidad residencial de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados, a excepción de los de régimen transitorio, al tratarse de un municipio declarado de preferente ubicación de viviendas protegidas.

En cuanto a los suelos urbanizables sectorizados ordenados y los suelos urbanos no consolidados ordenados, la ordenación pormenorizada de los mismos deberá ser completa y con el mismo grado de precisión exigida a un Plan Parcial (artículo 32.2.B.1 T.R.).

Los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el documento deberán garantizar su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes, de conformidad con lo establecido en la DOG 28.2.

#### **D.- CONCLUSIONES CON RESPECTO AL SUELO URBANIZABLE:**

- Se deberá justificar el grado de ejecución del Sector Américas Norte.

#### **E.- CONCLUSIONES CON RESPECTO A LA NORMATIVA URBANISTICA GENERAL**

- 1.- El artículo 2.2.5.1. deberá eliminar la referencia del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los asentamientos rurales, por cuanto el artículo 60 del Texto Refundido sólo prevé el aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano.
- 2.- Artículo 5.2.4., último párrafo. Las excepciones ya se prevén en el Decreto 58/1994, no sólo para infraestructuras por lo que debería suprimirse.
- 3.- La Disposición Adicional Segunda no se ajusta a lo establecido en el artículo 44.4 del Texto Refundido, que especifica que todas las construcciones, instalaciones y edificaciones así como los usos o actividades existentes al tiempo de la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo quedarán en situación legal de fuera de ordenación. La citada Disposición Adicional sólo considera fuera de ordenación aquellas enunciadas en el apartado 2, mientras que considera dentro de ordenación las que, siendo disconformes con la nueva ordenación, no se encuentren incluidas en dicho apartado.

#### **F.- CONCLUSIONES CON RESPECTO AL INFORME DEL CABILDO DE TENERIFE.-**

**1.- Remitir a un Plan Especial la ordenación que recoja:**

- El trazado, con carácter de viario de sistema general, de la futura circunvalación Sur del Valle de San Lorenzo, desde el encuentro con el eje “vertical” proveniente de la OSE de Cabo Blanco hasta la actual TF-28.
- La modificación del trazado del eje que proveniente de Guargacho conforma el sub-anillo que da acceso a Las Galletas y su entorno, de modo que se resuelva adecuadamente la estructuración de esta futura ciudad costera, evitando condicionar el posible ensanche hacia el Norte de Costa del Silencio.

**2.- Suprimir las condiciones de admisibilidad de los campamentos turísticos y de las instalaciones turístico-recreativas en suelo rústico, o en todo caso, dar a las mismas el carácter de recomendaciones a los correspondientes Planes Territoriales.**

**3.- Fijar la capacidad máxima alojativa de los núcleos en los que se admite el uso de pensión.**

**4.- Suprimir la admisibilidad del uso de Hotel de Ciudad.**

**5.- Incorporar en la normativa de las áreas residenciales y mixtas, en los ámbitos de referencia turística, la exigencia de cumplir el estándar de densidad mínimo de 180 m<sup>2</sup>s por vivienda.**

**6.- Establecer sobre Colinas de Guaza las exigencias de compatibilidad del uso residencial fijadas por el TECOF para el Área Turística 3 Asomada de Los Ceres-Los Cristianos.**

**7.- Calificar de apartamentos turísticos la parcela de Hollywood-Mirage, en Oasis del Sur.**

**CONCLUSIONES RESPECTO AL USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL EN DETERMINADOS AMBITOS.**

**1.-** Modificar el uso industrial de la parcela ocupada por la Lavandería Ten-Bel asignándole el uso global turístico del área en que se ubica, introduciendo como uso compatible el de servicios al mismo.

**2.-** Prohibir el uso comercial, en las categorías superiores a 2500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, en el ámbito de la Unidad de Actuación Guaza 2.

**SEGUNDO. SUSPENDER**, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.d) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Arona hasta tanto se subsanen las siguientes determinaciones, 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.

1. Los siguientes ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Sectores de Suelo Urbanizable, a fin de adaptar la realidad física de la edificación y urbanización existentes a la legislación vigente que le sea de aplicación, en especial T.R., Ley 19/2003 y Plan Insular de Ordenación de Tenerife, de acuerdo con la relación adjunta:

- SUNC La Rosa-Coromoto
- SUNC La Rosa- Anxara
- SUNC Llanos de Higara
- SUNC Estrella del Sur
- SUNC Cañada Verde
- SUNC Los Morritos
- SUNC Las Bernalas

- SUSNO Los Toscales
- SUSNO El Fraile 2
- SUSNO Arona
- SUNC Cabo Blanco A
- SUNC Cabo Blanco B

Con el objeto de:

a. Acreditar, en los ámbitos denominados SUNC La Rosa-Coromoto, SUNC La Rosa –Anxara, que las parcelaciones realizadas se ha producido antes de la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias de conformidad con el criterio contenido en el informe jurídico emitido con fecha 12 de diciembre de 2006, y en su caso, clasificar los ámbitos señalados en el Plano nº 18, como Suelo Urbanizable Sectorizado, garantizando, por una lado, la equidistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios incluidos en el Sector, (aplicando la reparcelación económica si fuera necesario) y, por otro, una adecuada conexión a las redes generales municipales, no condicionando los posibles desarrollos futuros.



Justificar, con base en los criterios establecidos en el PIOT, que la categorización como Asentamiento Rural de los ámbitos señalados en los planos que se acompañan y que a continuación se relacionan, es la adecuada o , en su caso, determinar la que le corresponda:

- CAÑADA VERDE (PLANO N° 17)
- LOS MORRITOS (PLANO N° 14)
  - LAS BERNALAS (PLANO N° 13)
  - LLANOS DE HIGARA 1 ( PLANO N° 16)

- c. En el ámbito al sur de la Carretera General Guaza-Las Galletas (LLANOS DE HIGARA 2) se deberá acreditar que las parcelaciones realizadas se han producido antes de la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias de conformidad con el criterio contenido en el informe jurídico emitido con fecha 12 de diciembre de 2006 y, en su caso, clasificar el ámbito señalado en el Plano nº 16 como Suelo Urbano No Consolidado, construyendo su delimitación al perímetro de las viviendas existentes, estudiando su ordenación a fin de darle coherencia con la que se proponga para el SUSNO El Fraile 2. Se deberá, asimismo garantizar , por un lado, la equidistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios incluidos en el Ámbito (aplicando la reparcelación económica si fuera necesario) y, por otro, una adecuada conexión a las redes generales municipales, no condicionando los posibles desarrollos futuros.
- d. Clasificar como suelo rústico, en la categoría que corresponda (salvo la de Asentamiento Rural), el ámbito de suelo urbano no consolidado denominado Estrella del Sur.
- e. Acreditar, en el Asentamiento Rural denominado Los Toscales Norte, que las parcelaciones irregulares se han producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias y, en este caso, clasificarlo como Suelo Urbano No Consolidado, analizando la viabilidad de otorgarle una ordenación conjunta con el SUSNO Los Toscales, dentro del ámbito de actuación delimitado en el Plano nº 12, garantizando, por un lado, la equidistribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios incluidos en el Ámbito (aplicando la reparcelación económica si fuera necesario) y, por otro, una adecuada conexión a las redes generales municipales, no condicionando los posibles desarrollos futuros.
- f. Justificar la clasificación del Sector Urbanizable Sectorizado Residencial El Fraile 2 en función de su adecuación a los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 2/2003, de 30

de enero, de Vivienda de Canarias, modificada por la Ley 1/2006, de 7 de febrero. En este supuesto, deberá ampliar su ámbito por el Oeste hasta hacerlo coincidir con el límite del Suelo urbano de El Fraile, estableciéndose en la correspondiente ficha de ordenación pormenorizada las condiciones de que la superficie de los Sistemas Generales incluidos en el Sector deberá ser igual o superior al 15% de la superficie bruta del mismo, además de cumplir con el requisito legal de destinar a la construcción de viviendas de protección oficial un porcentaje igual o superior al 50% de la superficie edificable del Sector.

En caso contrario, se procederá a su clasificación de conformidad con los valores del ámbito y las determinaciones normativas vigentes.

- g. El Sector Urbanizable Residencial Arona, para su clasificación como Suelo Rústico, en la categoría que corresponda, salvo la de Asentamiento Rural.
- h. El ámbito denominado SUNC Cabo Blanco A, para su clasificación y categorización como Suelo Urbanizable Sectorizado.  
El ámbito denominado SUNC Cabo Blanco B, para su clasificación y categorización como Suelo Urbanizable no Sectorizado.



El extremo Norte del Suelo Urbano Consolidado de La Camella, para que se clasifique como Suelo Rústico, estudiando la posibilidad de que se pueda justificar su categorización como Asentamiento Rural. La pequeña pieza de Suelo Urbano situada junto a la Carretera TF-51, al exterior del núcleo de La Camella, a fin de que se clasifique como Suelo Rústico, en la categoría que corresponda, salvo la de Asentamiento Rural.

- 4. El ámbito de Parque Las Águilas, para que se clasifique como Suelo Urbano, manteniendo su carácter de equipamiento estructurante.
- 5. El ámbito conformado por las Unidades de Actuación El Sitio-Llano del Rey, así como el Sector Urbanizable Residencial Los Cercaditos, con la finalidad de que se justifique, de acuerdo con lo establecido en el PIOT, la necesidad de esta área de ensanche del núcleo de Arona, se revisen sus límites, sus elementos de ordenación estructural, así como las condiciones para asegurar la continuidad e integración de la futura urbanización con el Casco.
- 6. El ámbito formado por la Unidad de Actuación Valle 3 y el Sector Residencial Valle San Lorenzo, para que se revise la ordenación a fin de garantizar la adecuada articulación viaria territorial (conexión hacia la actual Carretera General).
- 7. El ámbito formado por los dos Sectores Residenciales de La Florida y Rosas del Guanche, a fin de revisar su ordenación y programación temporal, para lo cual se recategorizarán como Suelo Urbanizable No Sectorizado Diferido.
- 8. El Sector de Suelo Urbanizable No Ordenado de Mirador de Las Águilas, con la finalidad de que se justifique expresamente su clasificación y, en caso de mantenerse, se precisen las obligaciones de la promoción respecto al equipamiento privado.
- 9. El ámbito comprendido entre la Operación Singular Estructurante de Cabo Blanco y la TF-1 para estudiar, en atención a su carácter estratégico, la clasificación del suelo así como los usos inherentes y actividades autorizables.
- 10. El Suelo Rústico de Asentamiento Rural en su totalidad a fin de adaptar la realidad física de la edificación y urbanización existentes a la legislación vigente de aplicación, en especial T.R., Ley 19/2003 y Plan Insular de Ordenación de Tenerife, incorporando en los Asentamientos Rurales que a continuación se relacionan una nueva delimitación territorial que se refleja en los planos que se acompañan al presente Acuerdo, admitiéndose su ampliación sólo para la ubicación de los Espacios Libre Públicos y Dotaciones que establece la legislación vigente:

3-02/JJSR/rwf (2006-12-20 CERTIFICADO od 27 (1))

- LA LOCERA (PLANO N° 1)
- LAS CASAS (PLANO N° 2)
- VENTO (PLANO N° 3)
- ARONA-TUNEZ (PLANO N° 4)
- TUNEZ (PLANO N° 5)
- SABINITA ALTA (PLANO N° 6)
- LLANO DE VENTO (PLANO N° 7)
- LA SABINITA (PLANO N° 8)
- LA TOSCA (PLANO N° 9)
- LA FUENTE (PLANO N° 10)
- LA GALGA (PLANO N° 11)
- EL BAILADERO (PLANO N° 14)
- MONTAÑA DE GUAZA (PLANO N° 15)



Los asentamientos denominados Los Toscales Sur y Barranco Oscuro, para su clasificación como suelo rústico, en la categoría que corresponda (salvo la de Asentamiento Rural).

**TERCERO.** Una vez corregidas las deficiencias señaladas en el Dispositivo Primero precedente y emitido DE informe de la Dirección General de Urbanismo acreditativo de tal cumplimiento, procédase a la publicación en el Boletín Oficial de Canarias del presente acuerdo.

**CUARTO.** El presente acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de Arona y al Cabildo Insular de Tenerife.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, contado desde el siguiente día al de notificación del presente acuerdo.

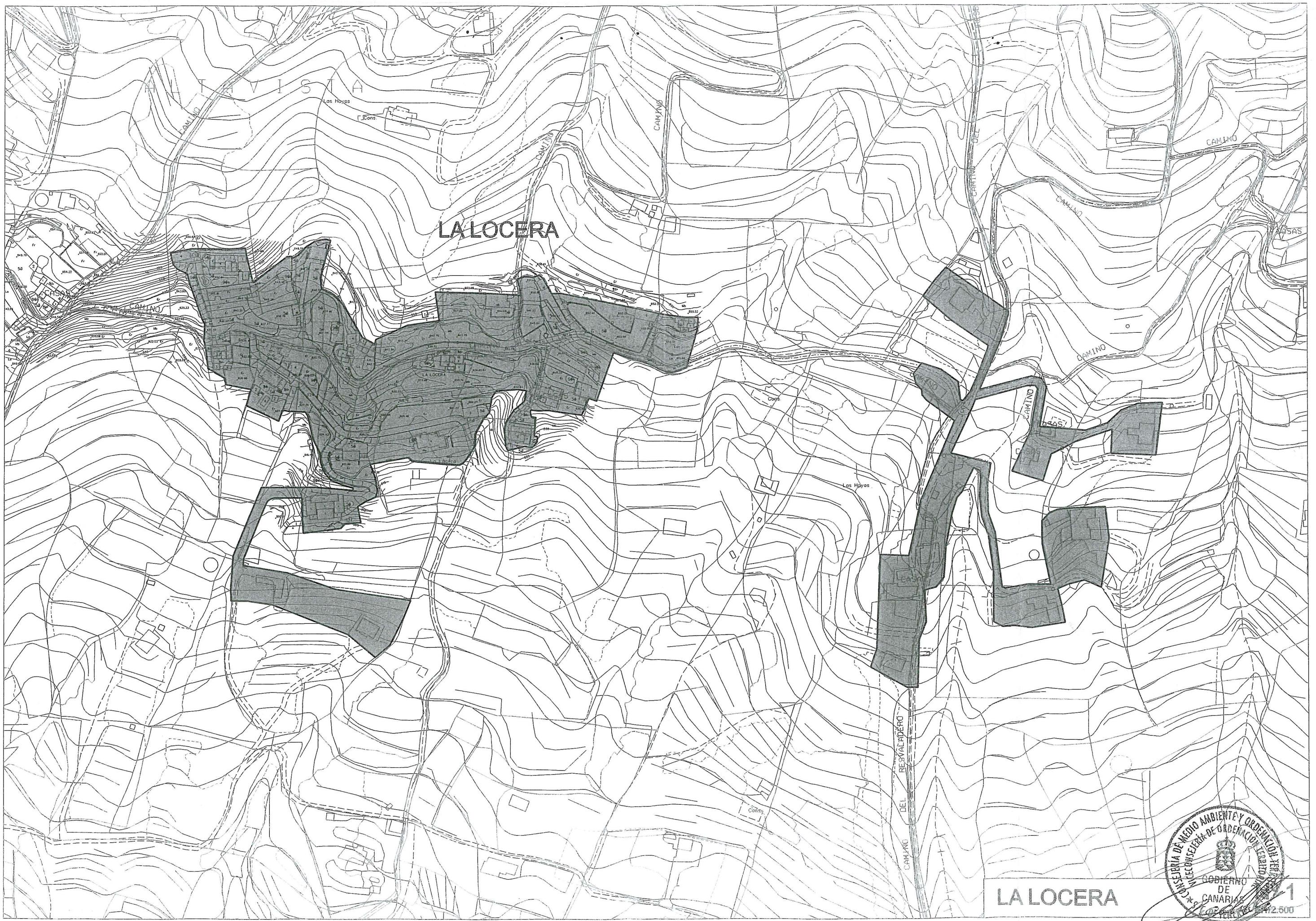
Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero; en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; en el artículo 248 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 22 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, modificado por Decreto 254/2003, de 2 de septiembre.

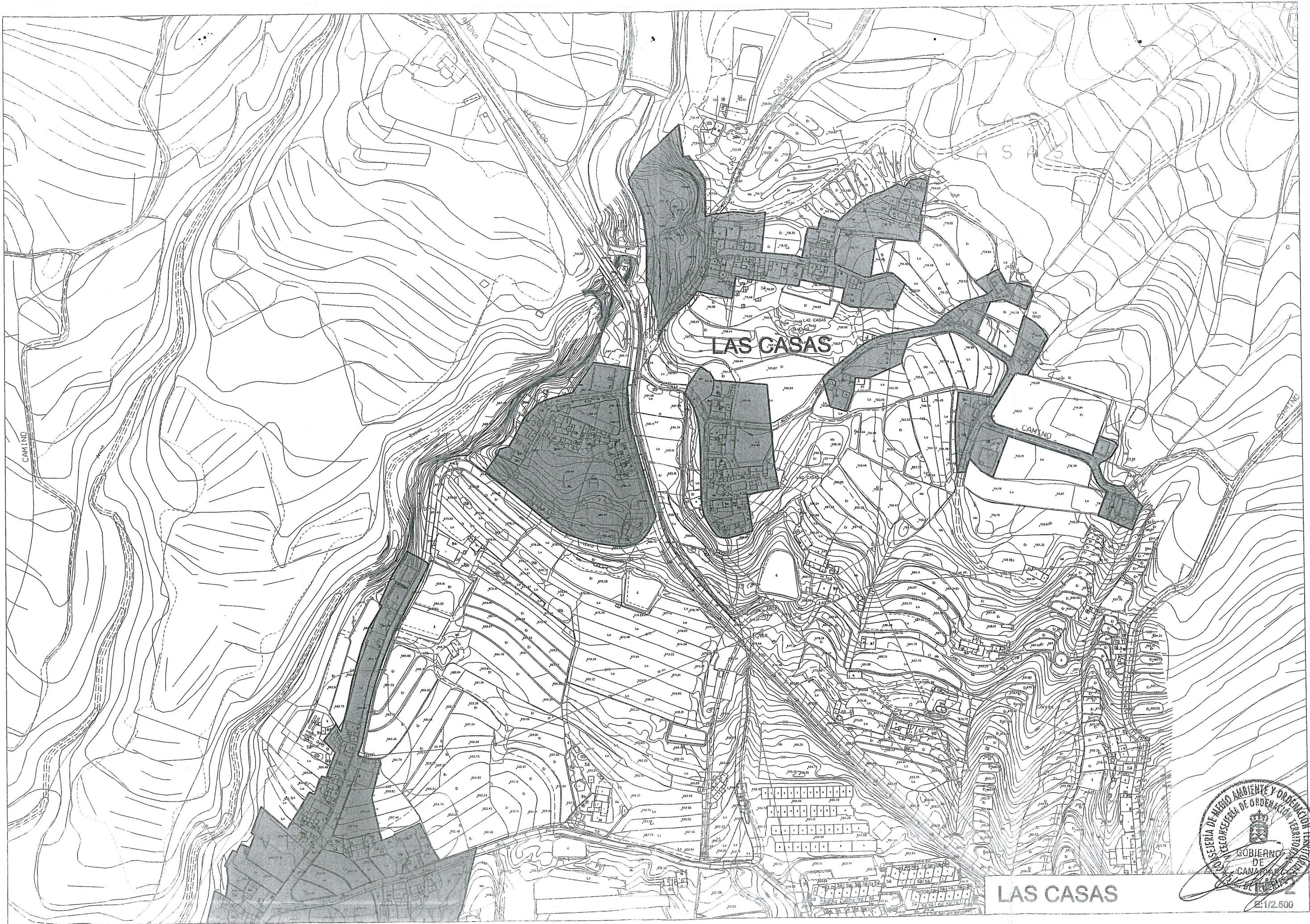
La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.

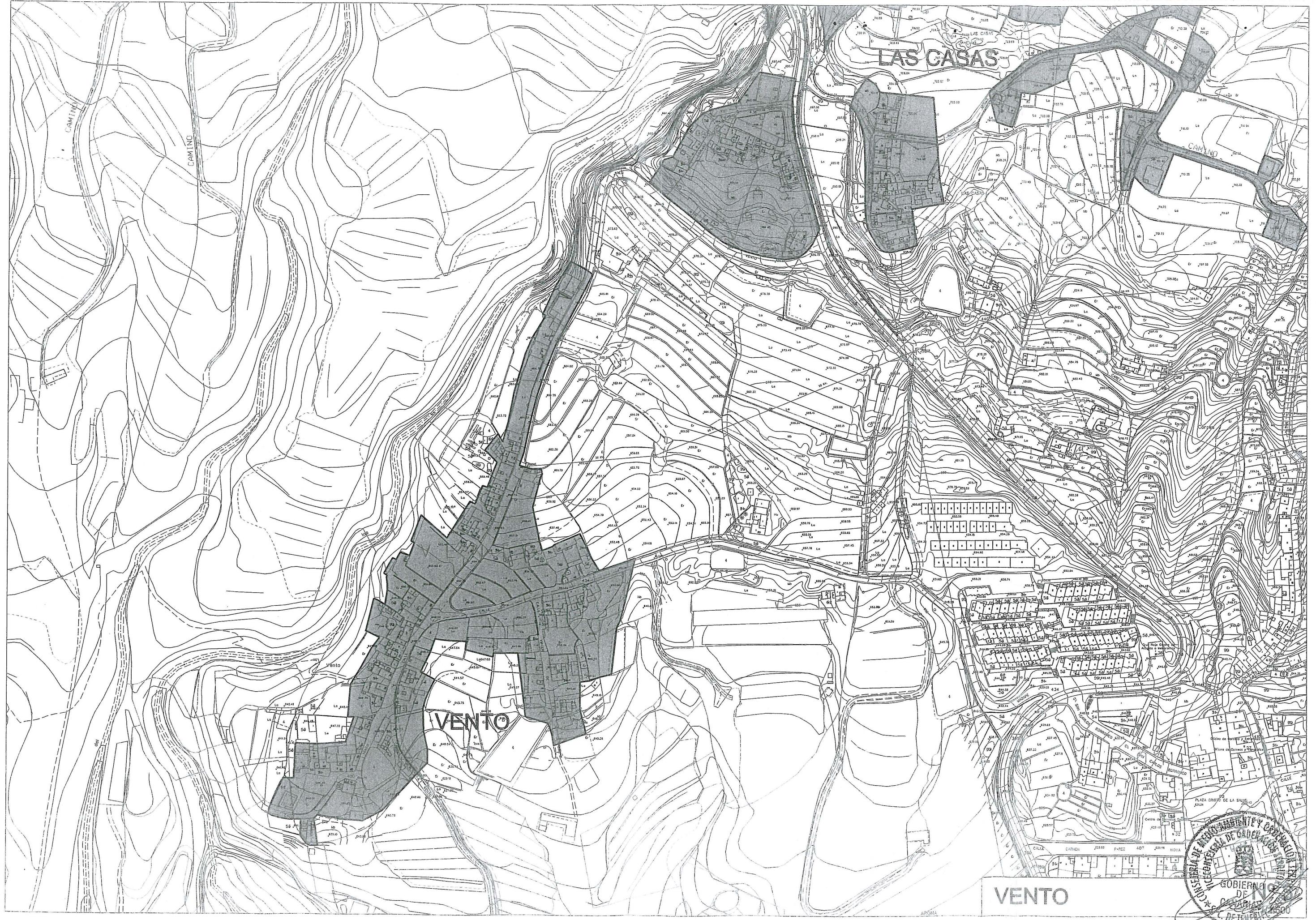
El Secretario de la Comisión de  
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias  
P.A.

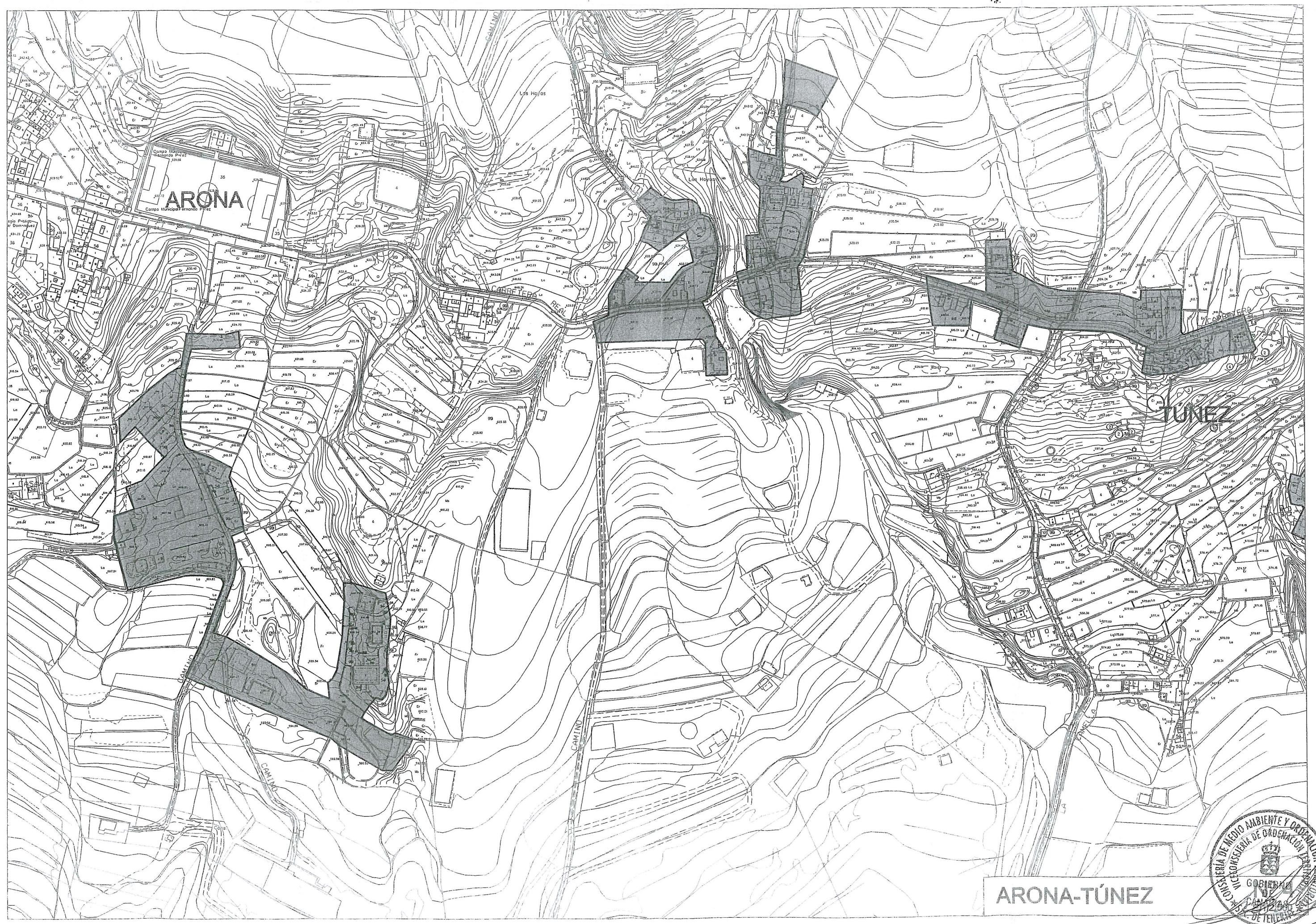
Ana María del Hoyo Mora

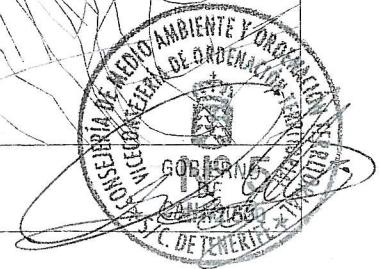
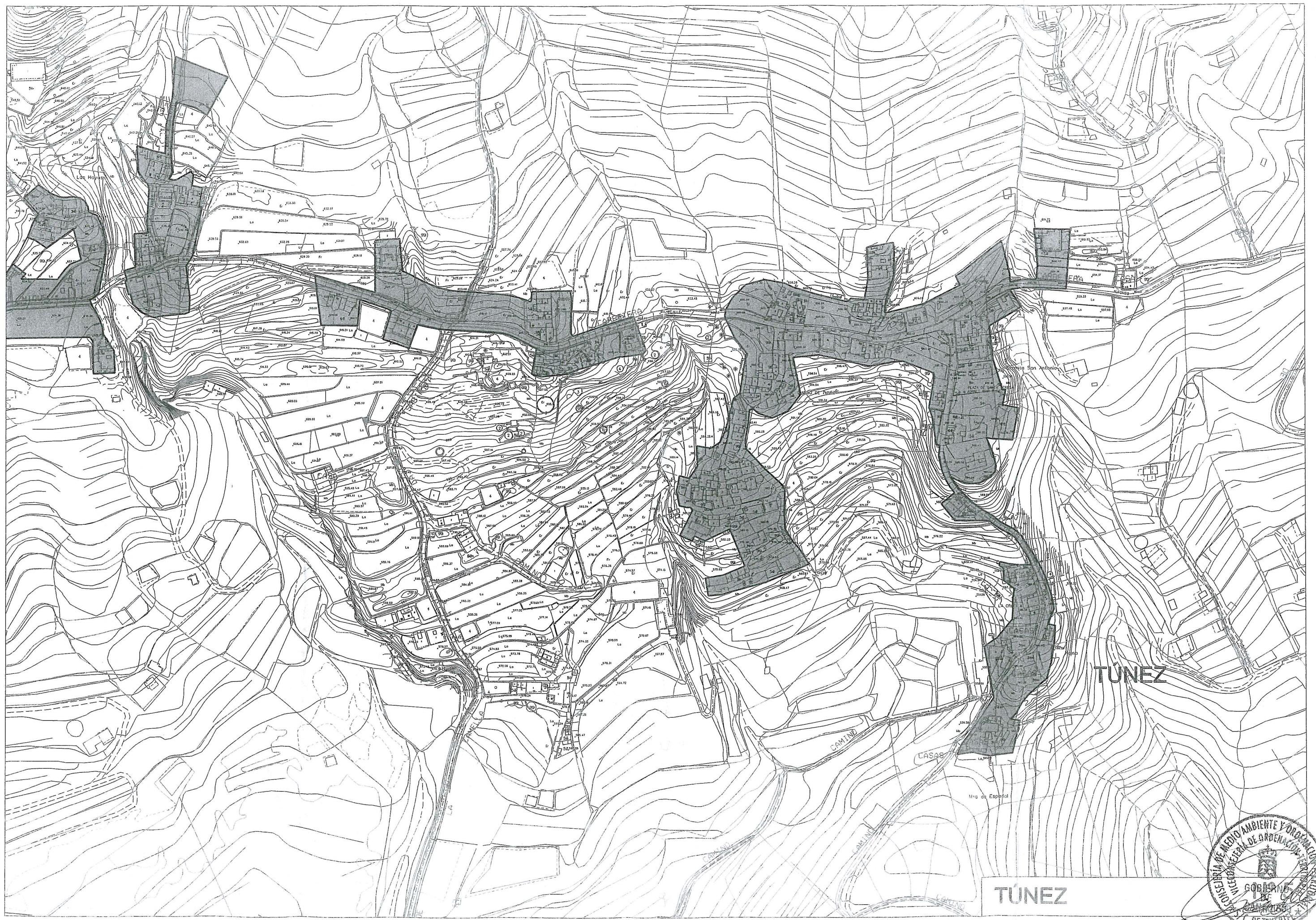


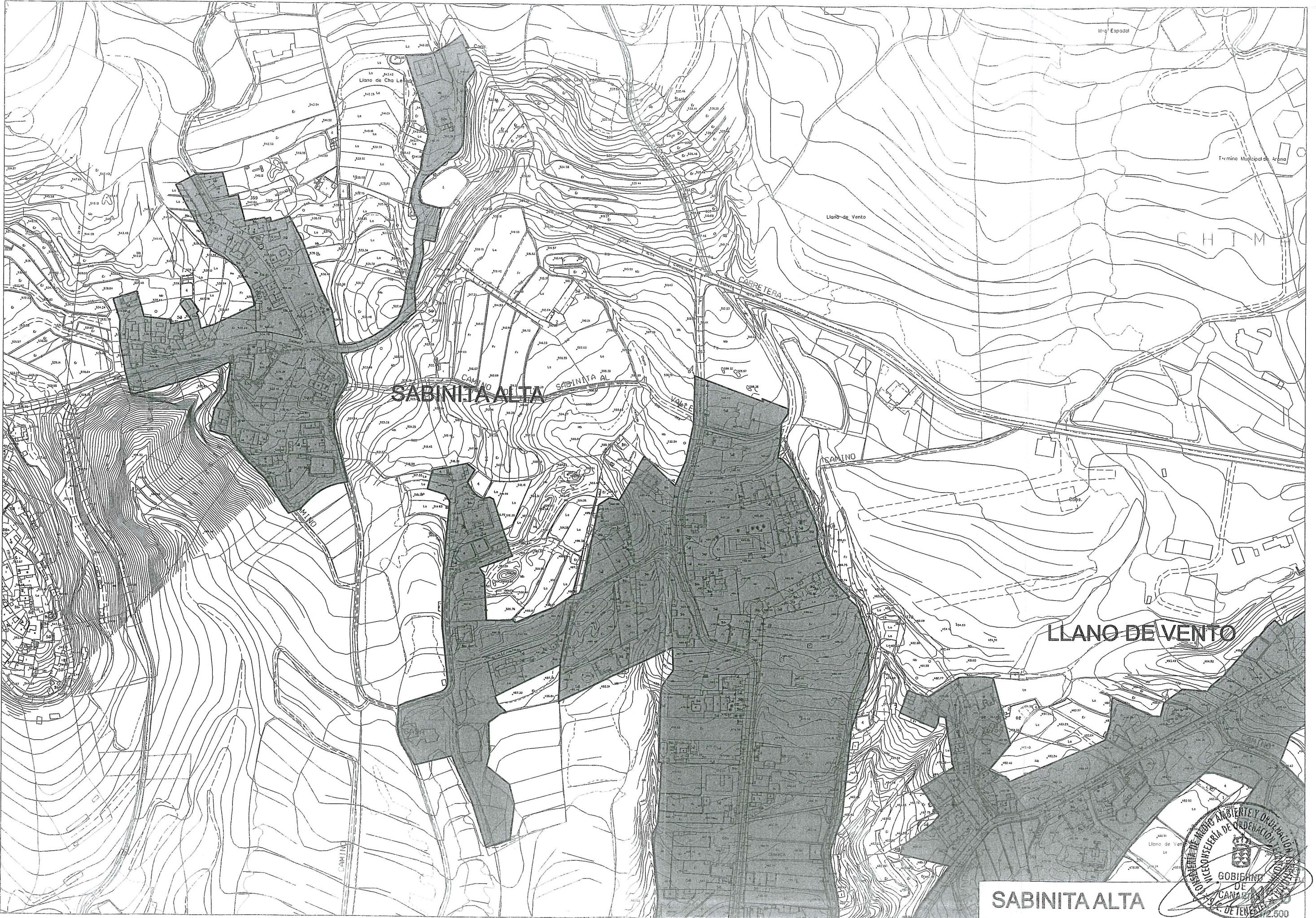






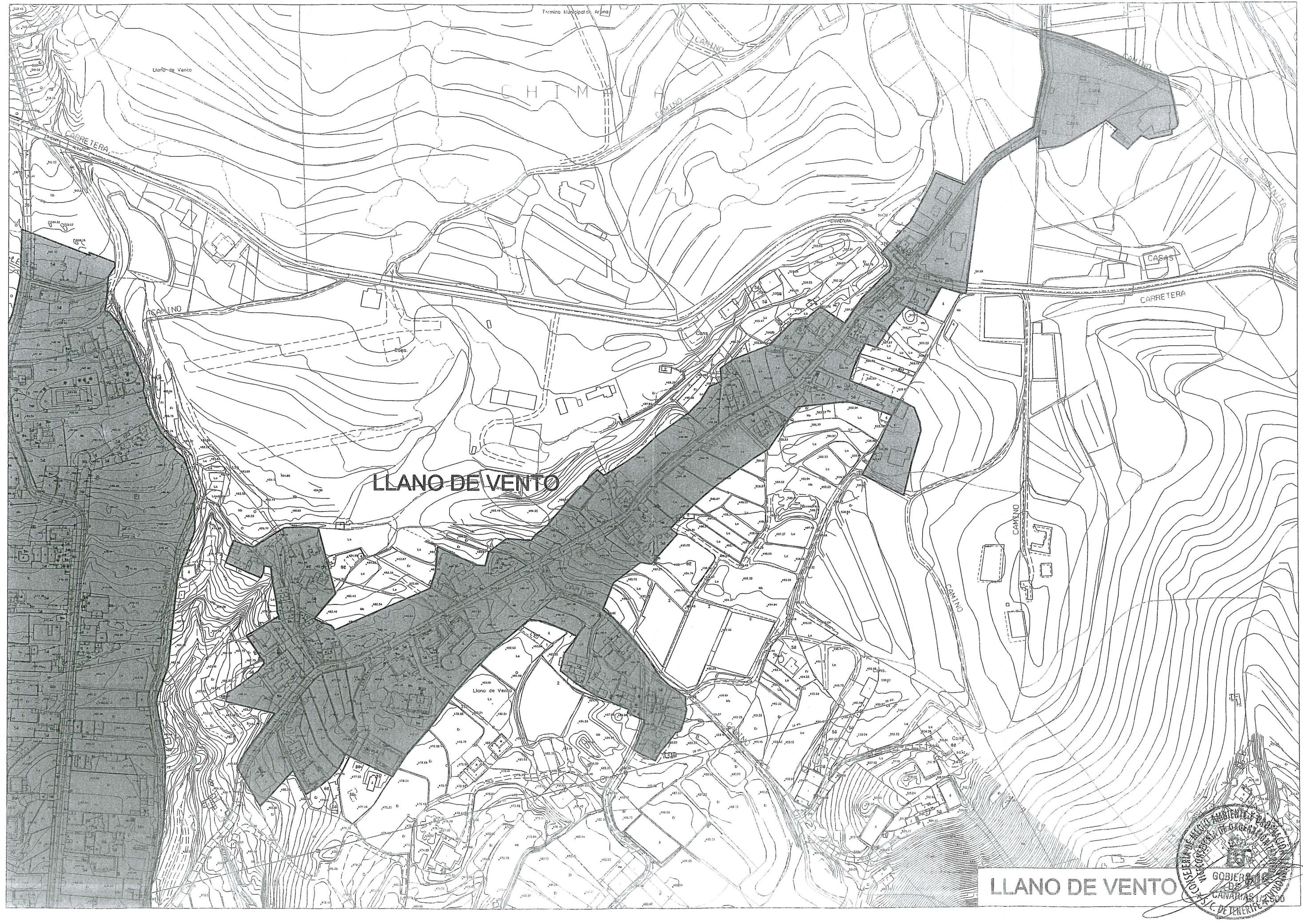


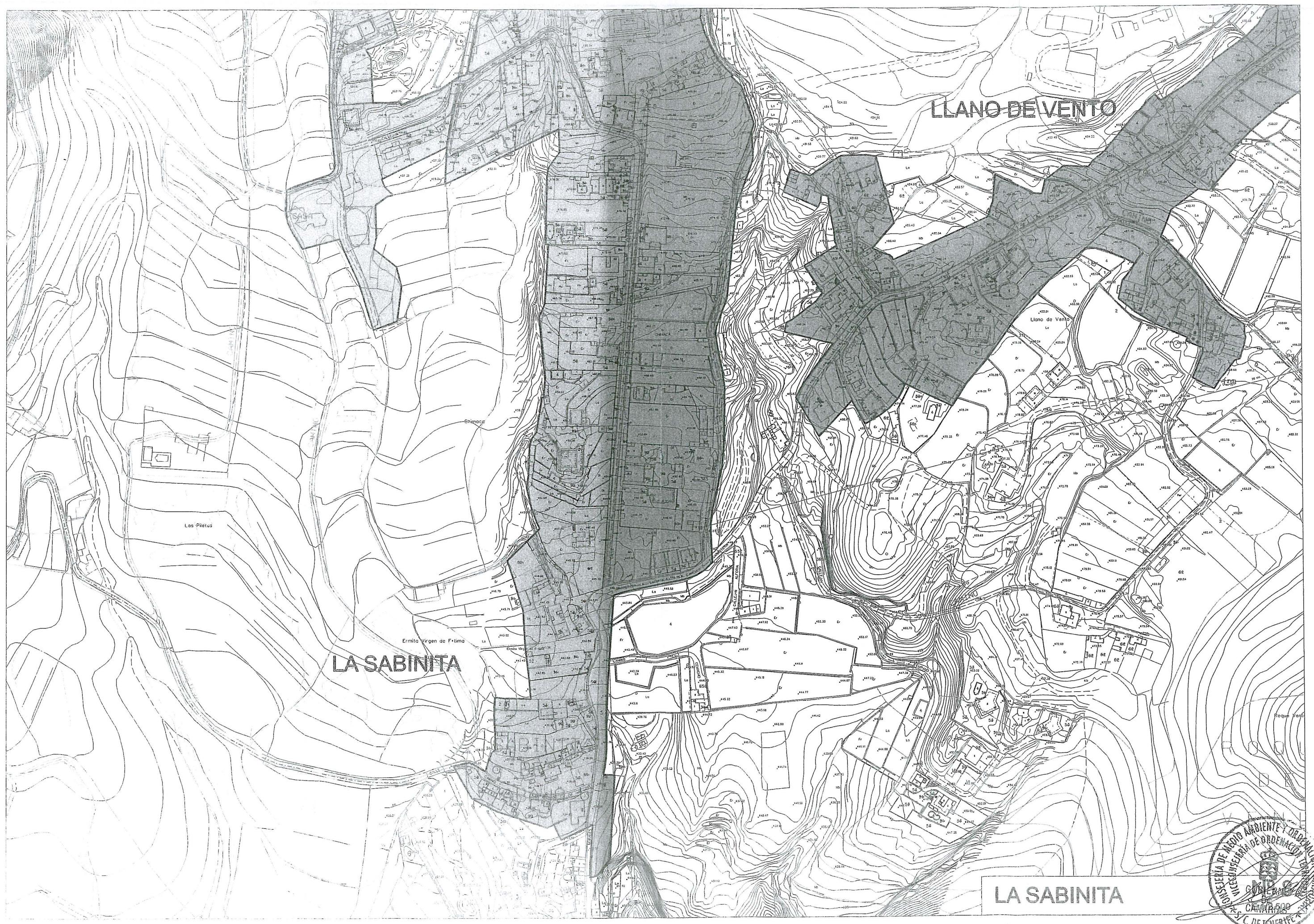




**SABINITA ALTA**



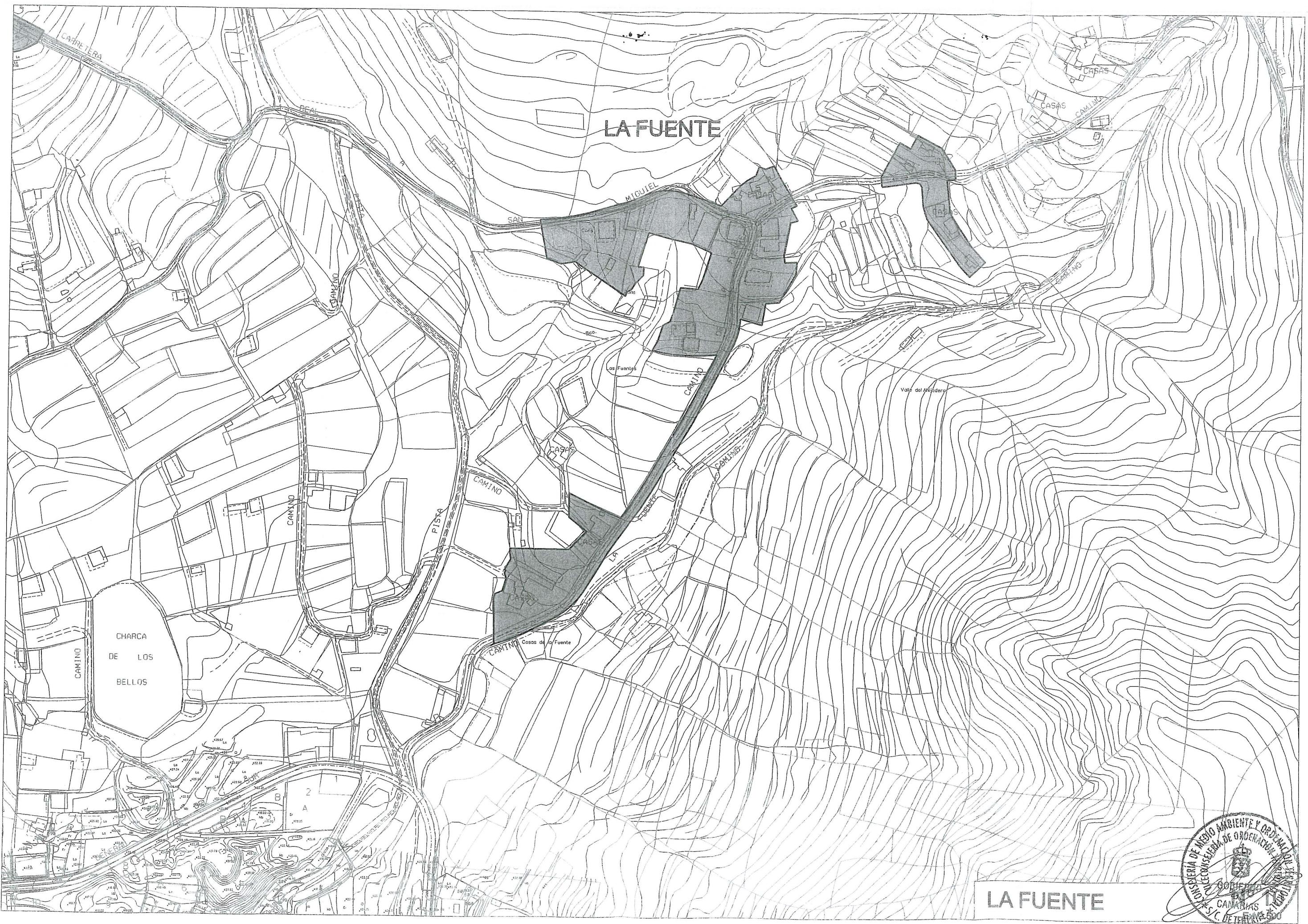




LA SABINITA

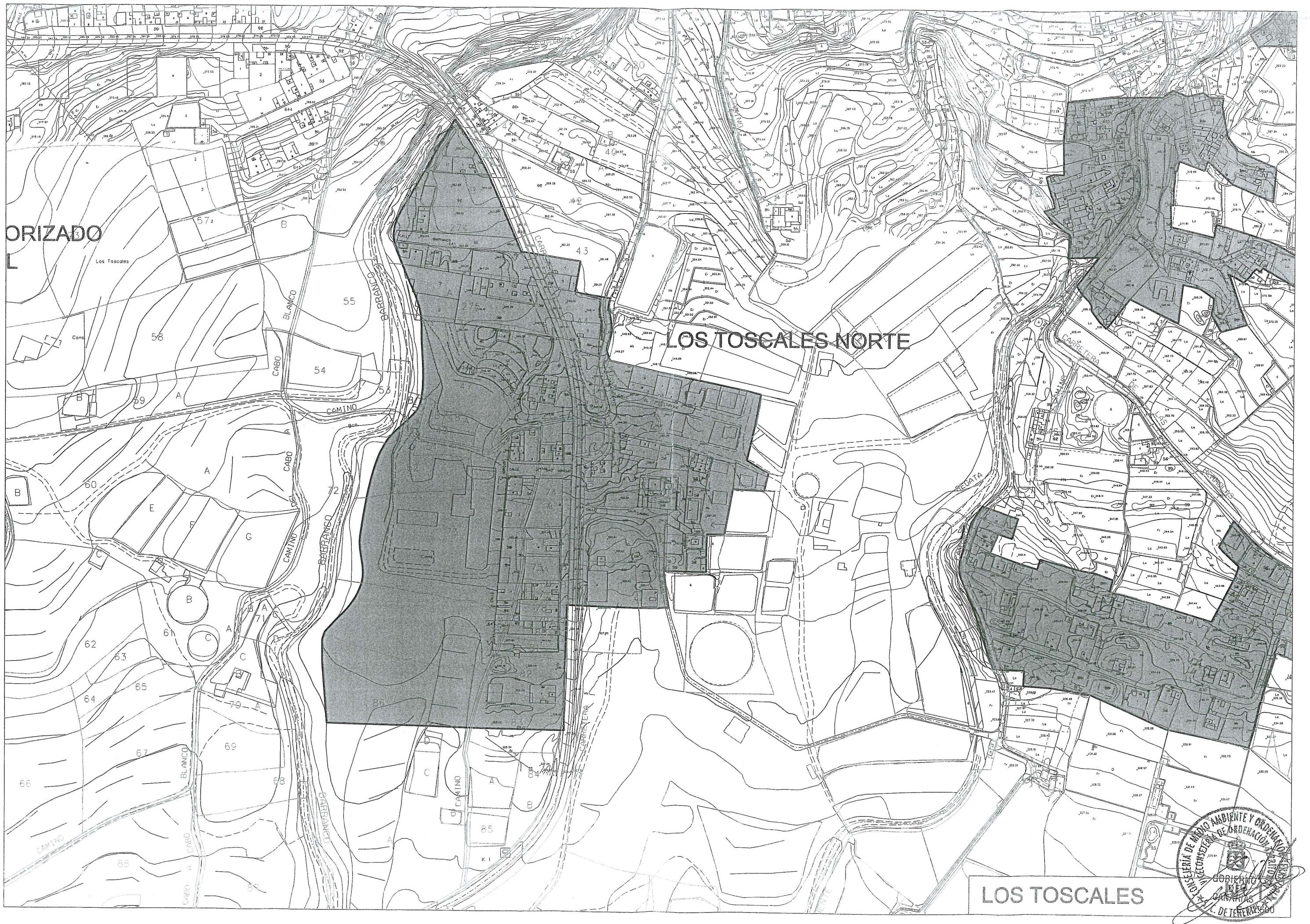


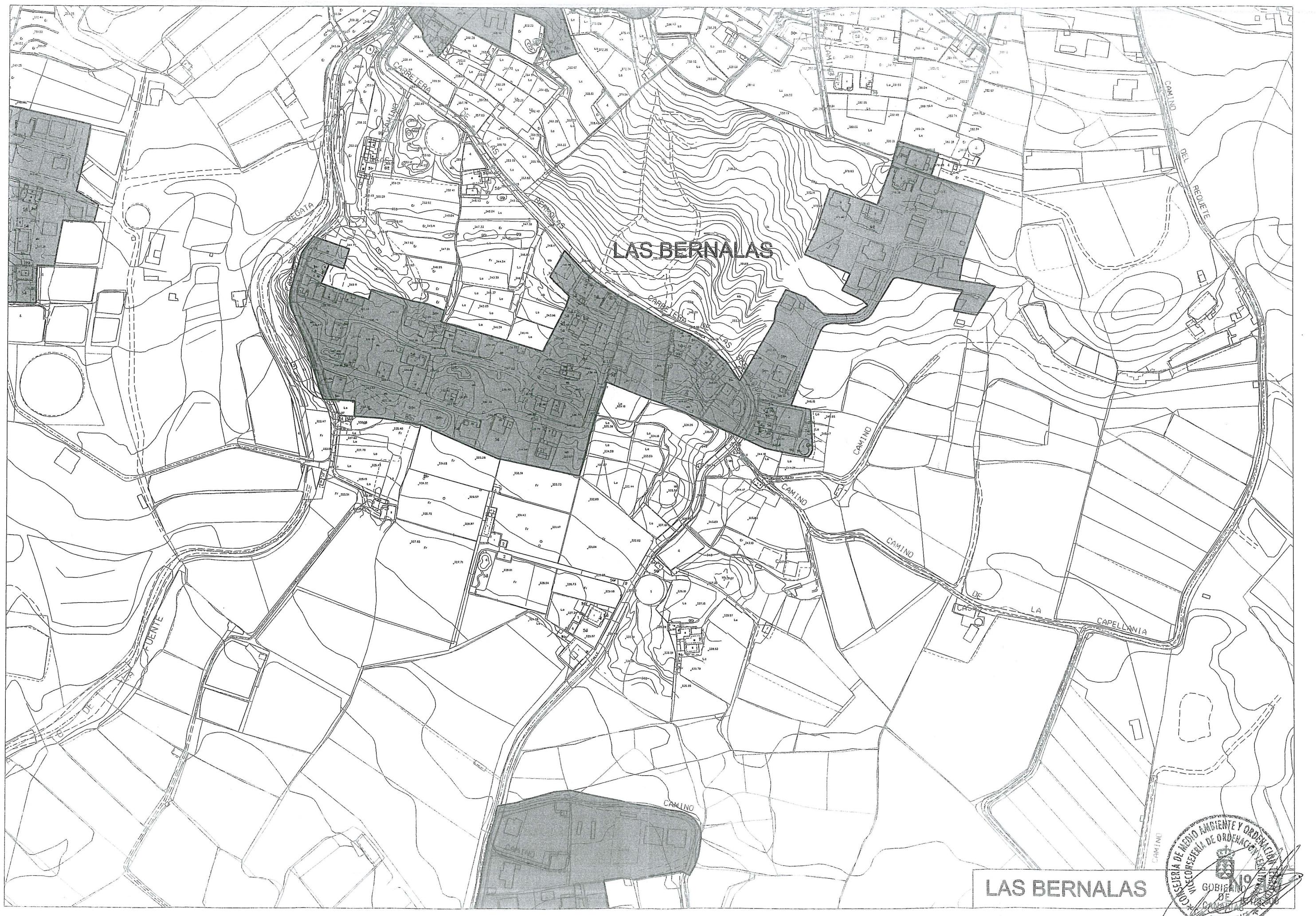






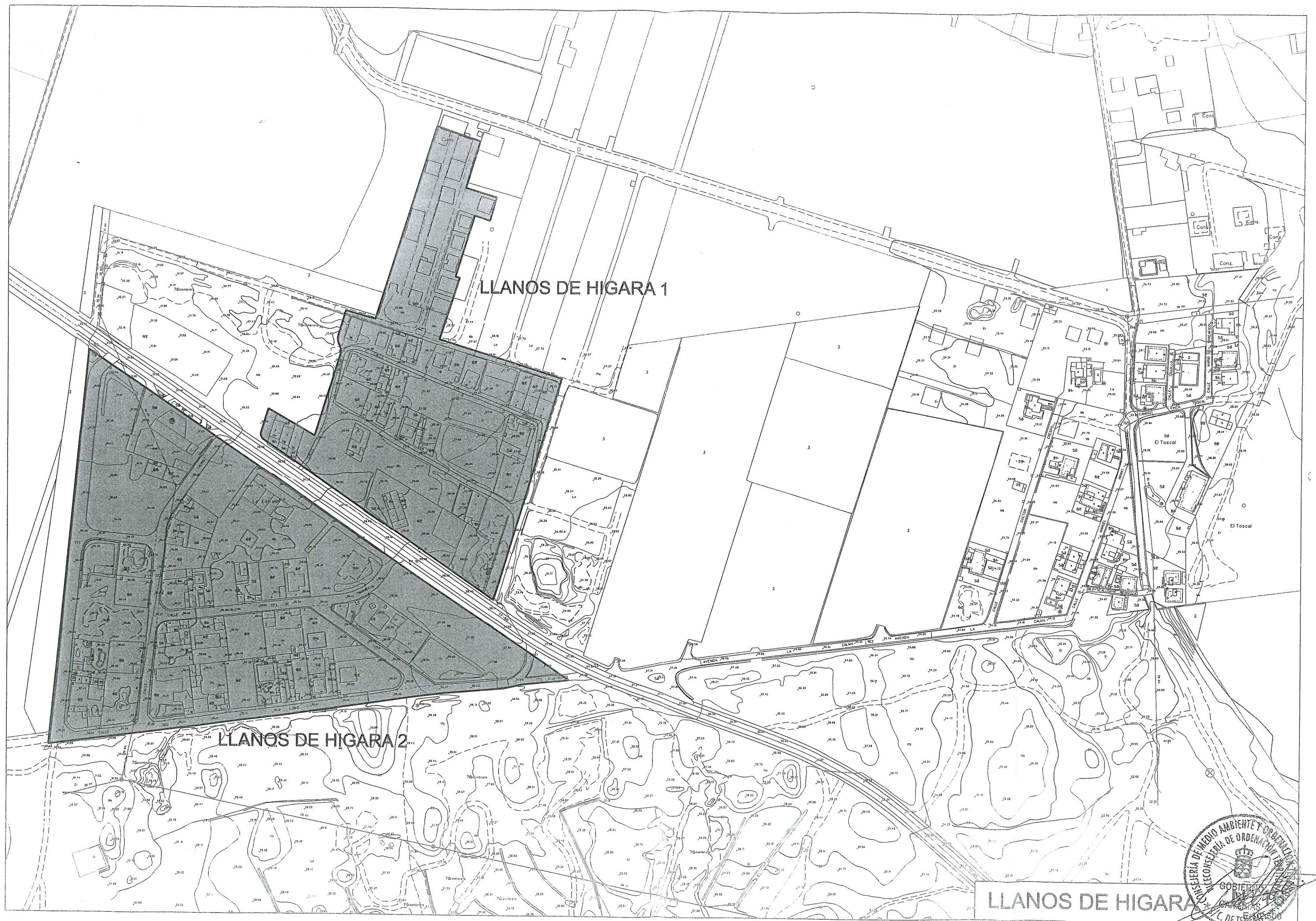
LA GALGA

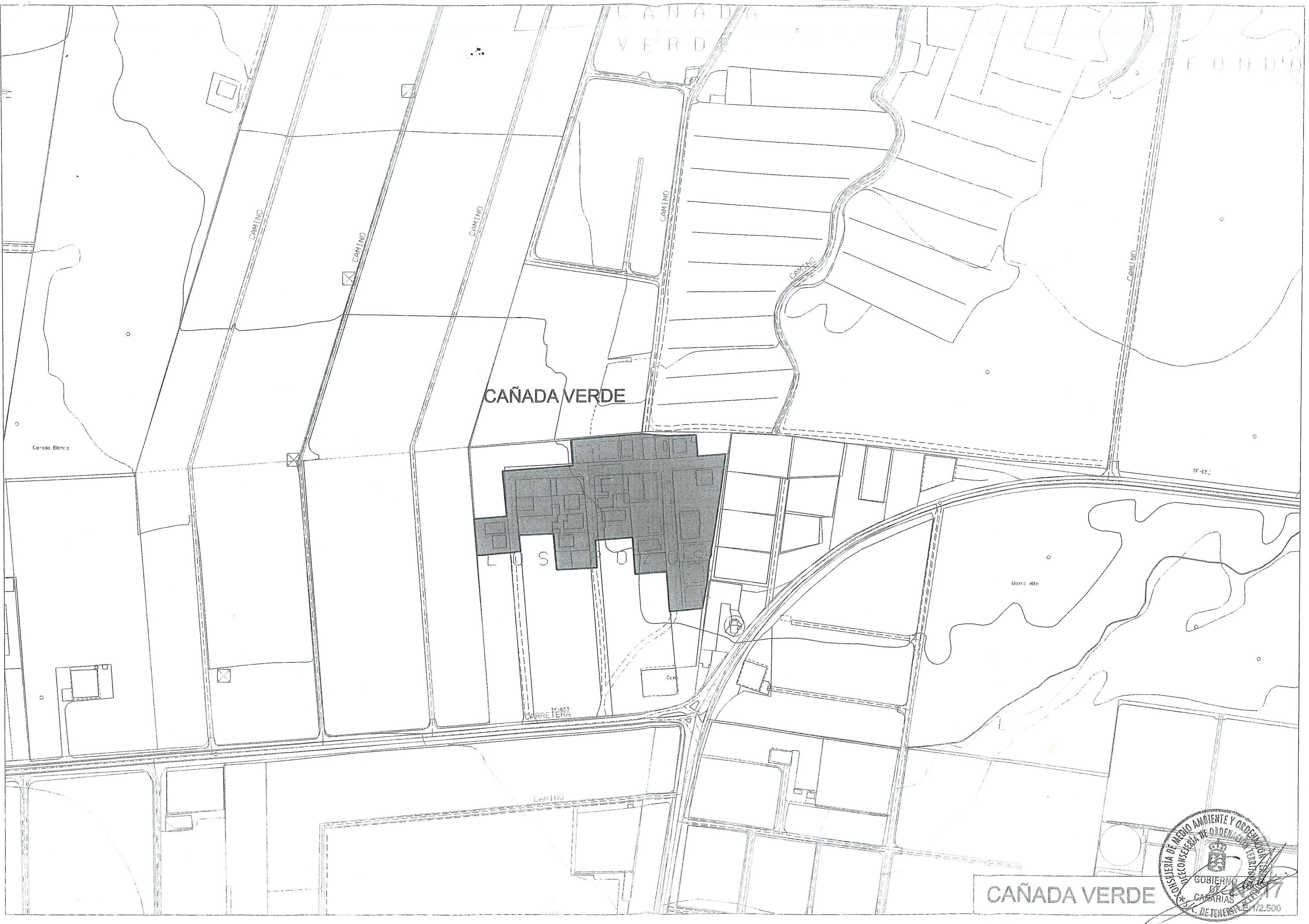














ANXARA - LA ROSA - COROMOTO

ESTADÍSTICA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN TERRITORIAL  
GOBIERNO DE LAS ISLAS CANARIAS  
DE TENERIFE  
ANEXO AL PLAN DE SISTEMA DE SEÑALIZACIÓN  
1/3.500

## **ANEXO:**

**DECRETO ALCALDÍA ARONA 5-03-2007**





AYUNTAMIENTO DE ARONA

ALCALDÍA

D E C R E T O

Vista la necesidad de contratar la consultoría para la REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DE TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ARONA, y teniendo en cuenta que el estudio, se le ha propuesto a la empresa CODERCH ESTUDIO DE URBANISMO Y ARQUITECTURA, y estando su objeto incluido en el ámbito de los artículos 5.2.a) y 196 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (TRLCAP), esta Alcaldía-Presidencia, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en virtud del artículo 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local **VIENE EN ORDENAR:**

**Primero.-** La iniciación del expediente de contratación de la consultoría en el encabezado reseñado, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, mediante:

PROCEDIMIENTO: NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD.

**Segundo.-** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 75.2 TRLCAP, las causas que justifican la elección del procedimiento de adjudicación son:

PROCEDIMIENTO: Por razones técnicas o artísticas o relacionadas con la protección de derechos exclusivos tan solo pueda encomendarse el objeto del contrato a un único empresario art. 210 apartado b) TRLCAP.

**Tercero.-** El objeto de la presente consultoría es cumplimentar el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) con la elaboración de dos textos refundidos:

1.- Elaboración de un texto refundido para el dispositivo primero para salvar las deficiencias observadas.

2.- Elaboración de un texto refundido para el dispositivo segundo relativo a los sectores suspendidos que requieren nueva información pública.

**Cuarto.-** Que se procede por parte de la Sección de Contratación, a la redacción del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que habrá de regir la contratación.

**Quinto.-** Notificar el presente Decreto a las Secciones de Contratación y Servicios Públicos.

Así lo manda y firma el Sr. Alcalde-Presidente en Arona a cinco de marzo dos mil siete.



## **ANEXO:**

**INFORME DIRECCIÓN GENERAL URBANISMO**

**3-08-2007**



10091 CERT. 28/08/07



Gobierno  
de Canarias

Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial  
Dirección General de Urbanismo



Gobierno de Canarias  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

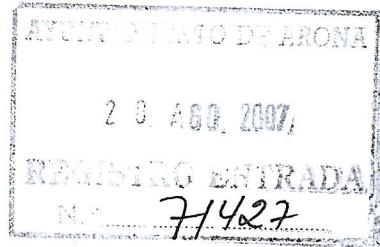
REGISTRO AUXILIAR  
22 AGO 2007

Fecha:

SALIDA

Número: 539444

MAOT: 13670 Hora:



SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
DEL AYUNTAMIENTO DE  
ARONA

**ASUNTO: PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. SUBSANACIÓN  
OBSERVACIONES SEÑALADAS EN EL ACUERDO DE LA C.O.T.M.A.C DE  
20 DE DICIEMBRE DE 2006.**

Por los Servicios Técnicos y Jurídicos de esta Dirección General de Urbanismo se ha emitido informe, respecto al documento del Plan General de Ordenación de Arona denominado Texto Refundido 1, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día 19 de abril de 2007 y remitido con fecha 24 de abril de 2007 con la finalidad de comprobar que se ha procedido a subsanar las observaciones realizadas por la C.O.T.M.A.C en la sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2006.

Al objeto de que se proceda a la realización de las actuaciones precisas para el cumplimiento del acuerdo de la C.O.T.M.A.C citado, en su dispositivo 1º, se da traslado del informe cuyo tenor literal es el siguiente:

*V.M.*

**1. OBJETO.**

El presente informe tiene como objeto analizar el documento denominado Texto Refundido 1 del Plan General de Ordenación de Arona, redactado para subsanar las deficiencias manifestadas en el dispositivo primero del acuerdo de la COTMAC celebrada el 20 de diciembre de 2006 y aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 19 de abril de 2007, contrastándolo exclusivamente con las observaciones relacionadas en dicho acuerdo, concretamente con las del apartado primero relativa a los condicionantes de la aprobación parcial del documento.

**2. DOCUMENTACIÓN**

El documento técnico de la aprobación provisional consta de la siguiente documentación:

• **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

- Memoria de Ordenación (incluye un anexo con la información turística).
- Normas Urbanísticas Generales.
- Planos de Ordenación Estructural (Clasificación y Categorización de Suelo/ Estructura General: dos planos a escala 1:15.000 y cuatro a escala 1:10.000).

• **PLAN OPERATIVO:**

- Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
- Programa de Actuación.
- Anexo: Convenios urbanísticos.
- Planos de Ordenación Pormenorizada (22 de Tipologías y 22 de Usos Pormenorizados a escala 1:2.000, y dos de usos de ordenación pormenorizada a escala 1:10.000).
- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO.
- Justificación del cumplimiento del acuerdo de la COTMAC en sesión de 20 de diciembre de 2006.
- Anexo de la Memoria de Información.

En la Memoria de Ordenación se especifica que forma parte integrante del Plan General de Ordenación el documento de Memoria de información elaborado con el Avance de planeamiento (aprobado por acuerdo plenario de fecha 30 de octubre de 1997 y publicado en el BOP nº 134 de 07/11/97), así como los anexos de dicho documento normativo.

### 3. CONCLUSIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El dispositivo primero del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2006 expresa, textualmente:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el Plan General de Ordenación Arona, si bien de forma parcial, a excepción de los ámbitos que se señalan en el Dispositivo siguiente de esta propuesta y a reserva de que se subsanen las observaciones que se enumeran a continuación, supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento.

Respecto a los reparos relacionados en el acuerdo de la COTMAC, se realizan las siguientes apreciaciones al documento analizado:

#### A.- DERIVADAS DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-

Las observaciones contenidas en los informes emitidos por los organismos oficiales que se enumeran a continuación:

- *Informe de la Dirección General de Costas de 18 de julio de 2006, que resulta ser condicionado a la subsanación e incorporación de una serie de observaciones que constan en el cuerpo del mismo.*  
Remitido el documento denominado Texto Refundido 1, con fecha 28 de junio de 2007 la Dirección General de Costas emite informe en el que considera que se deben subsanar los siguientes apartados:  
b) La delimitación de suelo urbano no consolidado, denominado "Litoral de Los Cristianos", que se remite a un Plan Especial de Rehabilitación Urbana, deberá prever los mecanismos

adecuados para liberar de ocupaciones el espacio comprendido entre el actual paseo marítimo y el mar.

c) En el tramo comprendido entre el límite del Puerto y el final de la Playa de Los Cristianos, no es suficiente con señalar las edificaciones afectadas por la zona de servidumbre de protección, sino que deberán acotarse los tramos de la fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se pretenda y establecerse las actuaciones edificatorias, justificando el cumplimiento de los requisitos exigidos para otorgarse autorizaciones con carácter extraordinario en las citadas áreas.

- *Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias, que resulta ser favorable, si bien condicionado al cumplimiento de una serie de observaciones que constan en el mismo.*

El documento objeto de informe contiene un Anexo que justifica el cumplimiento del acuerdo de la COTMAC con el siguiente contenido en este apartado:

- **INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS Y PLANIFICACIÓN DEL GOBIERNO DE CANARIAS.**

- *En relación a las determinaciones especificadas en el punto A2 y A3 de su informe, las mismas se encuentran recogidas en los planos de ordenación, así como en la leyenda de los mismos.*

- *B1. Toda la Autopista TF-1 se encuentra clasificada y categorizada como suelo rústico de protección de infraestructuras, conformando parte del sistema general de red viaria de carácter estructural. Se ha realizado un reajuste en el ámbito del suelo urbanizable ordenado El Mojón y del suelo urbano de Las Américas y Golf Las Américas clasificando y categorizando la autopista TF-1 como suelo rústico de protección de infraestructuras, manteniendo el carácter estructural tal y como se encontraba y se encuentra reflejado en el plano de estructura general.*

*En todos los planos de ordenación pormenorizada y de clasificación y categorización del suelo se han reflejado las líneas de edificación, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Carreteras.*

- *B2. El Plan General en el ámbito del sector de suelo urbanizable ordenado El Mojón remite su ordenación pormenorizada a su Plan Parcial con las correcciones que se han puesto de manifiesto durante su ejecución derivadas de los criterios establecidos por el Cabildo Insular (servicio de carreteras). Por lo tanto, este Plan General no introduce ninguna variación en relación a los criterios de ordenación establecidos por la Administración a la cual se le ha delegado las competencias de control (Cabildo Insular, en virtud del Decreto 112/2002, de 9 de agosto, de traspaso de funciones de las Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares). Toda la carretera TF-622 de acceso al Puerto de Los Cristianos desde la TF-1 se ha considerado como sistema general de infraestructura viaria, con independencia de la clase de suelo, tal y como se refleja en el plano O-2 de estructura general.*

- *B3. En el documento presentado de Texto Refundido del Plan General se recoge la propuesta de trazado y enlace facilitados por la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda.*

- *C El Plan General ha sido remitido al Cabildo Insular de Tenerife con el fin de que emita el pertinente informe.*

- *D. Dado que el Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras del Tren del Sur se encuentra en fase de aprobación inicial, y que se ha tenido conocimiento que se encuentran en estudio diferentes alternativas para modificar 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. En cualquier caso, las manifestaciones realizadas se deberán realizar durante la fase de información pública del citado Plan Territorial Especial, dado que el Plan General sólo podrá recoger el trazado definitivo aprobado por el planeamiento superior.*



V.M.

No obstante, se estima que el trazado expuesto en el epígrafe B3 se debe señalar con carácter meramente indicativo y no con rango normativo, puesto que no se trata de un proyecto definitivo sino de estudios previos.

- *Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife de 22 de junio de 2006, que resulta ser condicionado a la subsanación e incorporación de una serie de observaciones que constan en el cuerpo del mismo.*

Con fecha 14 de junio de 2007, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife emite informe sobre el denominado Texto Refundido 1, que considera que se han subsanado los reparos del informe emitido sobre el documento aprobado provisionalmente, salvo:

A) Debe incluirse en la Disposición Adicional Primera *Instrumentos normativos complementarios*, punto 3, que el Plan Especial de análisis de las necesidades vinculadas al Ciclo del Agua deberá contar con informe preceptivo de coherencia con la planificación hidráulica insular.

K1) Respecto a la asunción por el Plan General de las propuestas derivadas del *Análisis de la relación entre los cauces y la ordenación del suelo*, en la Zona de Palm-Mar, debe incluirse la determinación de informe preceptivo del CIAT previo a la aprobación del Plan Especial que establezca la ordenación adecuada en relación a los cauces.

D) En cuanto al deber de completar las disposiciones normativas en lo que atañe a los suelos urbanizables y urbanos atravesados por cauces:

No se ha completado en el sentido señalado en informes precedentes, alegando en el documento *Modificaciones Acuerdo COTMAC 20-12-2006*, la inclusión de las correspondientes cautelas en el fichero urbanístico.

Respecto a este extremo, el tratamiento de los cauces en suelo urbano y urbanizable **no se considera aceptable ya que la redacción planteada en la documentación analizada no entra a asignar calificación alguna a los suelos adscritos a cauces.**

**El Consejo Insular de Aguas entiende necesaria la citada calificación en los términos referidos en el Informe de este CIAT de fecha 11 de octubre de 2006 para la garantía del drenaje territorial.**

De otra parte, la exigencia del deslinde de los barrancos en aquellos casos en que así se señala en el *Fichero de Ámbitos Urbanísticos*, es una imposición que ha incluido motu proprio la documentación analizada del Plan General de Arona, sin que sea un requerimiento de esta Administración Hidráulica, la cual entiende que la asignación a los suelos adscritos a cauces de la calificación demandada por este Consejo Insular de Aguas garantiza suficientemente el drenaje del territorio.

**No se considera adecuadamente resuelto.**

H) Respecto a la exigencia de un estudio del volumen de agua necesaria y su procedencia para autorizar la creación de polígonos industriales así como para su ampliación:  
En la normativa no se incluye tal determinación, señalándose en el documento

*Modificaciones Acuerdo COTMAC 20-12-2006* que no se destina suelo alguno a recoger tales polígonos.

Este Consejo Insular de Aguas entiende necesaria la inclusión en la normativa de la propuesta citada, ya que – aún siendo de obligado cumplimiento en base al Plan Hidrológico de Tenerife. Enriquecería la misma ante posibles cambios de uso del suelo que pudieran plantearse y serviría de base para la redacción del Plan Especial del Sector Industrial de Costa del Silencio.

**No se considera adecuadamente resuelto.**

- *Informe del Servicio de Planificación Territorial de la Dirección General de Infraestructura Turística de 23 de octubre de 2006, en cuanto al uso de Hotel de ciudad, toda vez que el Plan General contempla este uso entre las modalidades alojativas posibles en el municipio (art. 5.3.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada) debiendo eliminarse el mismo en el ámbito del Plan General ya que no es posible en aplicación del artículo 39 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.*

Se ha eliminado la admisibilidad del uso de Hotel Ciudad en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada. No obstante, en el artículo 5.3.8.3. se ha quedado una referencia que dice textualmente; “*Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero, se considera compatible el uso turístico hotelero, salvo en la categoría pormenorizada de Hoteles Ciudad y Pensiones*”.

#### B.- DERIVADAS DEL CONTENIDO URBANISTICO:

*Con respecto a la documentación del Plan, se deberán incorporar los siguientes documentos:*

- *El documento de información urbanística del Plan General actualizado y el Catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, o bien, hacer constar en el Plan General de Ordenación que se remite al Plan Especial previsto en la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

Respecto al documento de información urbanística, se ha elaborado e incluido un Anexo de la Memoria de Información con el siguiente contenido:

1. Objeto y contenido del Anexo
2. Instrumentos de ordenación de espacios naturales protegidos
3. Modificaciones puntuales del planeamiento vigente
4. Instrumentos de desarrollo
5. Bienes de interés cultural
6. Zonas de interés agrícola en la periferia urbana
7. Drenaje superficial del territorio e infraestructuras hidráulicas.

Por tanto, se consideran cumplimentadas salvo en lo referido a la obligatoriedad de la aprobación de un Catálogo de Edificaciones censadas, debiéndose hacer hincapié en que la figura de planeamiento correcta para dar cumplimiento al Decreto 11/1997, si se difiere, es la de un Plan Especial y no la utilizada de un Catálogo.

- *Apartado específico referente al análisis de los riesgos naturales, o en su caso, concretar que será el Plan Territorial Especial el instrumento de ordenación adecuado para, en cumplimiento de la DOG 50, resolver los aspectos relativos a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales en su caso, por considerar que el ámbito sobre el que actúa supera el ámbito municipal en el que opera el PGO.*

Se incorpora al documento de normativa de ordenación estructural una disposición adicional (Segunda) denominada Prevención de Riesgos y con el siguiente contenido:

*Se deberá redactar el Plan Territorial Especial para que, en cumplimiento de la Directriz 50 de la Ley 19/2003, resuelva los aspectos relativos a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.*

*Dicho Plan Territorial Especial podrá desarrollarse tanto de forma unitaria como por temas determinados, correspondiendo su redacción a cada una de las administraciones competentes.*

- *Mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana (DOG 58) y las condiciones de regeneración de estos espacios en su transición hacia el suelo rústico circundante (DOG 115).*

Se incluye en el Anexo de la Memoria de Información el Mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana y se ha incluido en la DºA Primera séptima de las normas generales lo establecido en la DOG 115, con el siguiente texto: “*En el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Plan General se deberán formular y tramitar Planes Especiales que tendrán como objeto el diseño de intervenciones de protección y rehabilitación del*

*paisaje especialmente en los bordes y entornos de núcleos turísticos, el entorno periurbano de las ciudades, la periferia rural de los núcleos de población y los asentamientos rurales, así como para la regeneración ambiental y paisajística de los espacios residuales que, por su valor de situación en relación con los suelos urbanos, resulten más idóneos para inducir sinergias de cualificación de su entorno”.*

#### C.- CONCLUSIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- *La terminología de la categorización del suelo rústico deberá coincidir con la establecida en el artículo 55 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.*

Se mantiene la misma estructura que en el documento de aprobación provisional, salvo la inclusión de una nueva subcategoría de suelo rústico de protección agraria tradicional 2, en la normativa de ordenación estructural, aunque en los planos de categorización de suelo no se aprecia que se hayan delimitado ámbitos con esta subcategoría, debiéndose completar los mismos. También se ha corregido la consideración de categorías (en lugar de subcategorías) de los suelos de protección ambiental.

• *Los equipamientos, dotaciones y sistemas generales en suelo rústico se categorizarán de conformidad con las características del entorno en el que se ubiquen.*

Se mantiene la categoría de suelo rústico protección de infraestructuras, equipamientos y dotaciones, al igual que en el documento de aprobación provisional, con la salvedad de tres ámbitos que se han categorizado como suelo rústico de protección territorial. No obstante, se estima que se debería mantener un criterio homogéneo para estas categorizaciones.

• *Respecto al Sistema General de Espacios Libres previsto en el artículo 32.2.A.7.a) del T.R., el Plan General deberá cumplir con el mínimo establecido en dicho precepto, sin que para ello pueda computar las reservas y estándares exigidas en el artículo 36 del T.R. para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable.*

Se siguen computando dentro del sistema general de espacios libres públicos, como Parques y plazas, las reservas exigidas por el artículo 36 de los siguientes sectores: Cabo Blanco, Los Toscales, El Fraile 2, La Rosa – Coromoto, La Rosa – Anxara y El Mojón, así como del ámbito de SUNC denominado Costa del Silencio Industrial. No obstante, se matiza que en la mayoría de los casos se ha aumentado la superficie de suelo de cesión obligatoria respecto a los estándares establecidos en dicho artículo.

Se computan, así mismo, las reservas de suelo urbano por ejecución de planes parciales, en los siguientes ámbitos: Pal – Mar, Costa del Silencio y Las Américas.

Por otro lado, se contabilizan EELLPP de ámbitos suspendidos en los siguientes casos: Los Toscales, El Fraile 2, La Rosa - Coromoto y La Rosa - Anxara.

Se contabilizan también las áreas ajardinadas de las vías en Las Galletas y en Las Américas – Los Cristianos, además del sistema de espacios libres de protección de las laderas de la Montaña de Guaza (Espacio Natural Protegido), de la de Costa del Silencio y de la Montaña Chayofita, además del barranco que discurre por el sector denominado Mirador de las Águilas (ámbito suspendido).

- *Deberá cumplimentarse el porcentaje de adscripción de suelo destinado a viviendas protegidas, tal y como establece el artículo 32 del T.R., siendo en este caso del 25% de la edificabilidad residencial de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados, a excepción de los de régimen transitorio, al tratarse de un municipio declarado de preferente ubicación de viviendas protegidas.*

Para cumplir con dicho objetivo, se ha computado la edificabilidad de la totalidad de los ámbitos y sectores suspendidos ó no, considerando al Plan General, a todos los efectos (jurídico – urbanístico), como un único instrumento que ordena coheramente todo el

término municipal, entrando en vigor parcialmente, una vez corregido, en los términos establecidos en el acuerdo de la COTMAC, y en su totalidad una vez se tramite y cumplimente la totalidad del PGO referido al resto del término municipal. Por otro lado, se aprecia que la adscripción no se calcula respecto al aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, sino respecto a la superficie edificable con destino residencial de los sectores (se deduce la edificabilidad máxima que se puede destinar a usos compatibles de cada sector). Con respecto a este tema hay que aclarar que el acuerdo de la COTMAC se refiere exactamente a la edificabilidad como concepto de aplicación a la cesión del 25% de VPO, el cual se vuelve a utilizar, incrementándolo hasta el 30 %, esta vez a nivel estatal, mediante la nueva ley de suelo, ya aprobada, que establece la exigencia del cumplimiento de la misma en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de dicha ley. También se aprecia que se ha modificado la edificabilidad, con ligeros reajustes, respecto a la establecida en la aprobación provisional, en los siguientes sectores: Guaza S1, Guaza S2, Guaracho, La Estrella, Las Galletas, Costa del Silencio y Norte de las Américas.

- *En cuanto a los suelos urbanizables sectorizados ordenados y los suelos urbanos no consolidados ordenados, la ordenación pormenorizada de los mismos deberá ser completa y con el mismo grado de precisión exigida a un Plan Parcial (artículo 32.2.B.1 T.R.).*  
En cuanto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenados directamente por el PGO, se ha modificado su categorización, de forma que en el presente documento no se han ordenado. En cuanto a los ámbitos de suelo urbano no consolidado, ordenados directamente por el PGO, se aprecia la inclusión de las cotas de las rasantes de las vías. No obstante, dado el estado de ejecución de la urbanización y de colmatación por la edificación que se da en el suelo urbano no consolidado del municipio de Arona y, siguiendo criterios de esta Dirección General, se estima que el esquema de dichas infraestructuras básicas podrá ser incluido en los Proyectos de Urbanización correspondientes con carácter previo a la ejecución de las Unidades de Actuación.
- *Los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el documento deberán garantizar su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes, de conformidad con lo establecido en la DOG 28.2.*  
Se ha incluido un párrafo en la normativa de ordenación pormenorizada que establece que “será a cargo del sector (ó unidades de actuación, en su caso) la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (saneamiento, depuración...), salvo determinación expresa en la ficha del sector (ó unidades de actuación, en su caso)”. Sin embargo, se deberá incorporar a la normativa un precepto que establezca que, con carácter previo a la tramitación del planeamiento de desarrollo será preceptiva la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Ciclo del Agua a que hace referencia el informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.

#### D.- CONCLUSIONES CON RESPECTO AL SUELO URBANIZABLE:

- *Se deberá justificar el grado de ejecución del Sector Américas Norte.*  
Se aporta informe del arquitecto director de las obras de urbanización del sector El Mojón, subsector norte de la autopista y dossier fotográfico del estado de urbanización de dichas obras.

#### E.- CONCLUSIONES CON RESPECTO A LA NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

- 1.- *El artículo 2.2.5.1. deberá eliminar la referencia del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los asentamientos rurales, por cuanto el artículo 60 del Texto Refundido sólo prevé el aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano.*
- 2.- *Artículo 5.2.4., último párrafo. Las excepciones ya se prevén en el Decreto 58/1994, no sólo para infraestructuras por lo que debería suprimirse.*
- 3.- *La Disposición Adicional Segunda no se ajusta a lo establecido en el artículo 44.4 del Texto Refundido, que especifica que todas las construcciones, instalaciones y edificaciones así como los usos o actividades existentes al tiempo de la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo quedarán en situación legal de fuera de ordenación. La citada Disposición Adicional sólo considera fuera de ordenación aquellas enunciadas en el apartado 2, mientras que considera dentro de ordenación las que, siendo disconformes con la nueva ordenación, no se encuentren incluidas en dicho apartado. Se han subsanado las deficiencias mencionadas.*

#### F.- CONCLUSIONES CON RESPECTO AL INFORME DEL CABILDO DE TENERIFE.-

- 1.- *Remitir a un Plan Especial la ordenación que recoja:*
  - *El trazado, con carácter de viario de sistema general, de la futura circunvalación Sur del Valle de San Lorenzo, desde el encuentro con el eje "vertical" proveniente de la OSE de Cabo Blanco hasta la actual TF-28.*
  - *La -modificación del trazado del eje que proveniente de Guargacho conforma el subanillo que da acceso a Las Galletas y su entorno, de modo que se resuelva adecuadamente la estructuración de esta futura ciudad costera, evitando condicionar el posible ensanche hacia el Norte de Costa del Silencio.*
- Se han incluido dos nuevos epígrafes a la Disposición Adicional Primera con el siguiente texto:
  5. *En el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Plan General se deberá formular y tramitar un Plan Especial que recoja el trazado, con carácter de viario de sistema general, de la futura circunvalación Sur del Valle de San Lorenzo, desde el encuentro con el eje vertical proveniente de la Operación Singular Estructurante de Cabo Blanco hasta la actual TF-28.*
  6. *En el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Plan General se deberá formular y tramitar un Plan Especial que recoja la modificación del trazado del eje que proviene de Guargacho conforma el sub-anillo que da acceso a Las Galletas y su entorno, de modo que se resuelva adecuadamente la estructuración de esta futura ciudad, evitando condicionar el posible ensanche hacia el Norte de Costa del Silencio.*
- Se estima que se debe añadir, dentro de los supuestos de revisión del PGO, la implantación de estos sistemas generales.
- 2.- *Suprimir las condiciones de admisibilidad de los campamentos turísticos y de las instalaciones turístico-recreativas en suelo rústico, o en todo caso, dar a las mismas el carácter de recomendaciones a los correspondientes Planes Territoriales.*
- Se han modificado los artículos 5.3.2. de las normas urbanísticas generales, 5.3.7. y 5.3.2. de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada para solventar este epígrafe. No obstante establece, con carácter transitorio, la admisibilidad de establecimientos turísticos recreativos en suelo rústico de protección agraria, categoría en la que legalmente no tienen cabida. También, en el art. 5.2.3. de las NUG, en la regulación del SRP Agrícola, admite los equipamientos turísticos recreativos. En el mismo sentido admite, en desarrollo del Plan Territorial, los campamentos de turismo en suelo rústico de protección agraria intensiva, sin que sean legalmente admisibles en esta categoría.

- 3.- *Fijar la capacidad máxima alojativa de los núcleos en los que se admite el uso de pensión.*

El artículo 5.2.5. de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada establece un máximo del número de plazas alojativas en el 2 % de los habitantes previstos por el PGO para cada ámbito en que este uso es admisible.

- 4.- *Suprimir la admisibilidad del uso de Hotel de Ciudad.*

Se ha eliminado la admisibilidad del uso de Hotel Ciudad en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

- 5.- *Incorporar en la normativa de las áreas residenciales y mixtas, en los ámbitos de referencia turística, la exigencia de cumplir el estándar de densidad mínimo de 180 m<sup>2</sup>s por vivienda.*

En las fichas de las áreas cuyo uso característico es el turístico, se ha incorporado esta determinación en las siguientes: Costa del Silencio 1, Costa del Silencio 2, Los Cristianos 2, Los Cristianos 3, Rincón de los Cristianos, Somada de los Eres, Asomada de los Ceres P II, Asomada de los Ceres P III y Las Américas. No se ha incluido en Oasis del Sur (que establece un estándar de 90 m<sup>2</sup>s por vivienda) ni en Golf Las Américas. En las fichas de las áreas cuyo uso característico es el residencial, se ha incluido en las áreas de Colinas de Guaza y Asomada de los Ceres P I, pero no en Los Cristianos 1, por ser este ámbito de uso residencial exclusivo según se establece en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo de Tenerife.

- 6.- *Establecer sobre Colinas de Guaza las exigencias de compatibilidad del uso residencial fijadas por el PTEOT para el Área Turística 3 Asomada de Los Ceres-Los Cristianos.*  
En el fichero de ámbitos específicos se ha incluido esta determinación.



- 7.- *Calificar de apartamentos turísticos la parcela de Hollywood-Mirage, en Oasis del Sur.*  
Se le ha modificado el uso característico a la parcela 3-6'B,7', de residencial colectivo a turístico extrahotelero.

#### **G.- CONCLUSIONES RESPECTO AL USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL EN DETERMINADOS ÁMBITOS.**

- 1.- *Modificar el uso industrial de la parcela ocupada por la Lavandería Ten-Bel asignándole el uso global turístico del área en que se ubica, introduciendo como uso compatible el de servicios al mismo.*

Se han eliminado de la ficha de ordenación específica las determinaciones para esta parcela, por lo que serían de aplicación las disposiciones que establezca el Plan Especial de Rehabilitación del área de Ten Bel.

- 2.- *Prohibir el uso comercial, en las categorías superiores a 2500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, en el ámbito de la Unidad de Actuación Guaza 2.*

En la ficha de ordenación del ámbito de Guaza se regula la dimensión máxima de los locales comerciales en las parcelas de uso comercial en 150 m<sup>2</sup> construidos.

#### **OTRAS OBSERVACIONES**

- La Memoria de Información (Anexo) sólo está en uno de los tres juegos que aporta el Ayuntamiento. En uno de los juegos hay varios planos erróneos (OE 2.2., OP 17-2, OP 19-2, OP 20-2 y OP 21-1), que no corresponden al TxRf-1 sino al TxRf -2.

- Menciona varios Planes Especiales en la normativa que no tienen reflejo en el Programa de Actuación (PE de Protección del Conjunto Histórico de Arona y PPEE de rehabilitación del paisaje de la periferia de los núcleos urbanos).
- La delimitación de la zona arqueológica "La Rasca" y su entorno de protección no se ajusta a la publicada en el BOC nº 238 de 11/12/06.
- Respecto al dispositivo segundo del acuerdo de la COTMAC en cuanto la suspensión de varias zonas del PGO, en su punto 9 se refiere a "*el ámbito comprendido entre la Operación Singular Estructurante de Cabo Blanco y la TF-1 para estudiar, en atención a su carácter estratégico, la clasificación del suelo así como los usos inherentes y actividades autorizables*". Sin embargo, en el documento que se analiza sólo aparece suspendida aquella parte de este ámbito que estaba categorizado como suelo rústico de protección agraria intensiva.
- En las normas urbanísticas generales (art. 2.1.2.E), en la descripción del suelo rústico de protección agraria, "*se distingue un subámbito (AT2) para 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*". Sin embargo, en los planos de ordenación del suelo rústico no se aprecia esta distinción, ni tampoco en la carátula.
- Respecto al documento que se elevó a la COTMAC, se han introducido modificaciones que se estima que no se justifican en el cumplimiento de la subsanación de los reparos manifestados en el citado Acuerdo:

#### NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES:

- Art. 5.3.3.2.c): superficie máxima construida de los cuartos de aperos de labranza.
- Art. 5.3.3.3.b): retranqueos de los invernaderos a vías ó caminos (pasa de 6 metros a 3 metros).
- Art. 5.3.3.3.g): se suprime. Hacía referencia a las medidas correctoras del impacto visual de los invernaderos.
- Art. 5.3.3.6.a): se añade la admisibilidad, con carácter excepcional, de los depósitos de riego en el suelo rústico de protección ambiental.

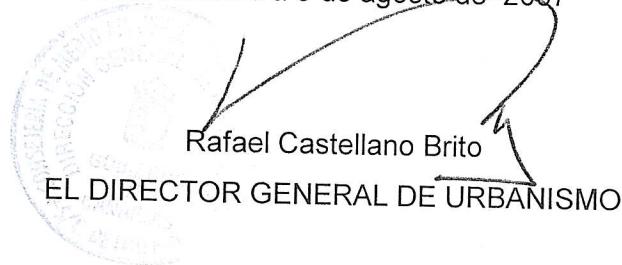
#### NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Art. 2.1.10.4: Establece, *ex novo*, los parámetros para el desarrollo del sistema general de equipamiento deportivo en el suelo urbanizable no sectorizado La Florida – Rosas del Guanche. No obstante, se matiza que los sistemas generales forman parte de la ordenación estructural y no de la pormenorizada. Además, la adscripción de sistemas generales a los suelos urbanizables no sectorizados, se establecerá en el momento de sectorización de los mismos y no antes.
- Los parámetros de los siguientes sectores y ámbitos:

SECTOR	PARÁMETRO	AP	TxRf
Guaza 1	H plantas	3 p.	4 p.
	UDA	27.740	27.118
	Edificabilidad	26.892 m <sup>2</sup>	27.118 m <sup>2</sup>
	EELLPP + Dotac.	7.197 m <sup>2</sup>	10.848 m <sup>2</sup>
Guaza 2	Equip. docente	9.972 m <sup>2</sup>	4.548 m <sup>2</sup>
	Edificabilidad	54.681 m <sup>2</sup>	70.749 m <sup>2</sup>
	UDA	75.482	82.540
	EELLPP	10.683 m <sup>2</sup>	14.150 m <sup>2</sup>
	Equipamiento	11.258 m <sup>2</sup>	14.150 m <sup>2</sup> (Dot)

Guargacho	Edificabilidad	60.500 m <sup>2</sup>	57.928 m <sup>2</sup>
	UDA	61.342	57.928
La Estrella	EELLPP	15.550 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>
	S. Sector	106.663 m <sup>2</sup>	110.848 m <sup>2</sup>
Las Galletas*(Este sector se modifica en su delimitación como consecuencia del informe de Costas)	Edificabilidad	53.331 m <sup>2</sup>	66.509 m <sup>2</sup>
	UDA	85.330	88.678
Costa del Silencio	S. Sector	277.677 m <sup>2</sup>	259.940 m <sup>2</sup>
	Edificabilidad	166.606 m <sup>2</sup>	155.964 m <sup>2</sup>
UA La Florida	UDA	222.144	207.952
	Cesiones	62.386 m <sup>2</sup>	66.642 m <sup>2</sup>
Costa del Silencio	S. Sector	360.730 m <sup>2</sup>	355.506 m <sup>2</sup>
	UDA	324.657	319.955
UA La Florida	Edificabilidad	7.470 m <sup>2</sup>	7.246 m <sup>2</sup>
	UDA	15.146	14.844
Se modifica también la ordenación pormenorizada del ámbito			

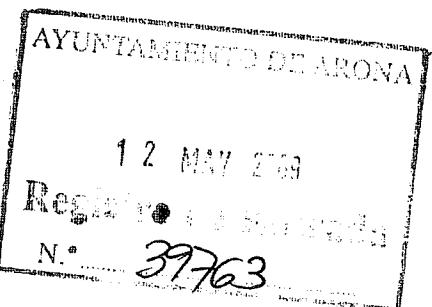
Santa Cruz de Tenerife a 3 de agosto de 2007



## **ANEXO:**

**INFORME DIRECCIÓN GENERAL URBANISMO  
5-05-2009**





REGISTRO AUXILIAR

Fecha: 05.05.2009

SALIDA

Número: 291193

MAOT: 6225 Hora:

En Santa Cruz de Tenerife, a 5 de mayo de 2009

**DESTINATARIO:**

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE ARONA**

**TENERIFE**

Con relación al documento remitido por el Ayuntamiento de Arona relativo al Texto Refundido 1 del Plan General de Arona, redactado para subsanar las deficiencias manifestadas en el dispositivo primero del acuerdo de la COTMAC celebrada el 20 de diciembre de 2006, y aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 28 de noviembre de 2008, se ha emitido informe por los Servicios Técnicos y Jurídicos de esta Dirección General de Urbanismo, cuyo contenido literal es el siguiente:

**“ 1. OBJETO.**

El presente informe tiene como objeto analizar el documento denominado Texto Refundido 1 del Plan General de Ordenación de Arona, redactado para subsanar las deficiencias manifestadas en el dispositivo primero del acuerdo de la COTMAC celebrada el 20 de diciembre de 2006 y aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 28 de noviembre de 2008, contrastándolo exclusivamente con las observaciones relacionadas en dicho acuerdo, concretamente con las del apartado primero relativa a los condicionantes de la aprobación definitiva de forma parcial del documento.

Con anterioridad a éste, ya se emitió informe el 3 de agosto de 2007 sobre el documento de igual denominación aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 19 de abril de 2007 aunque, al plantearse algunos reparos por parte de la Dirección General de Urbanismo a la subsanación efectuada, ha sido preciso redactar el presente documento.

**1. DOCUMENTACIÓN**

El documento técnico analizado consta de la siguiente documentación:

• **ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

- Memoria de Ordenación (incluye un anexo con la información turística).
- Normas Urbanísticas Generales.

- Planos de Ordenación Estructural (Clasificación y Categorización de Suelo/Estructura General: dos planos a escala 1:15.000 y cuatro a escala 1:10.000).
- PLAN OPERATIVO:
  - Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.
  - Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
  - Programa de Actuación.
  - Anexo: Convenios urbanísticos.
  - Planos de Ordenación Pormenorizada (22 de Tipologías y 22 de Usos Pormenorizados a escala 1:2.000, y dos de usos de ordenación pormenorizada a escala 1:10.000).
- CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO.
- Justificación del cumplimiento del acuerdo de la COTMAC en sesión de 20 de diciembre de 2006.
- Anexo de la Memoria de Información.

En la Memoria de Ordenación se especifica que forma parte integrante del Plan General de Ordenación el documento de Memoria de información elaborado con el Avance de planeamiento (aprobado por acuerdo plenario de fecha 30 de octubre de 1997 y publicado en el BOP nº 134 de 07/11/97), así como los anexos de dicho documento normativo.

## 2. CONCLUSIONES RESPECTO A LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El dispositivo primero del acuerdo de la COTMAC en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2006 expresa, textualmente:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 43.2.c) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, el Plan General de Ordenación Arona, si bien de forma parcial, a excepción de los ámbitos que se señalan en el Dispositivo siguiente de esta propuesta y a reserva de que se subsanen las observaciones que se enumeran a continuación, supeditando su publicación al cumplimiento de esta obligación por el Ayuntamiento.

Respecto a los reparos relacionados en el acuerdo de la COTMAC (en cursiva), se realizan las siguientes apreciaciones al documento analizado:

### A.- DERIVADAS DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.-

*Las observaciones contenidas en los informes emitidos por los organismos oficiales que se enumeran a continuación:*



- *Informe de la Dirección General de Costas de 18 de julio de 2006, que resulta ser condicionado a la subsanación e incorporación de una serie de observaciones que constan en el cuerpo del mismo.*

Remitido el documento denominado Texto Refundido 1, con fecha 28 de junio de 2007 la Dirección General de Costas emite informe en el que considera que se deben subsanar los siguientes apartados:

b) *La delimitación de suelo urbano no consolidado, denominado "Litoral de Los Cristianos", que se remite a un Plan Especial de Rehabilitación Urbana, deberá prever los mecanismos adecuados para liberar de ocupaciones el espacio comprendido entre el actual paseo marítimo y el mar.*

c) *En el tramo comprendido entre el límite del Puerto y el final de la Playa de Los Cristianos, no es suficiente con señalar las edificaciones afectadas por la zona de servidumbre de protección, sino que deberán acotarse los tramos de la fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se pretenda y establecerse las actuaciones edificatorias, justificando el cumplimiento de los requisitos exigidos para otorgarse autorizaciones con carácter extraordinario en las citadas áreas.*

Al remitir el Plan General de Ordenación a un Plan Especial de Rehabilitación Urbana, será este instrumento urbanístico el que deberá prever los mecanismos adecuados tanto para liberar de ocupaciones el espacio comprendido entre el actual paseo marítimo y el mar como para la definición de los tramos de fachadas homogéneas a los que se refiere el apartado c) del informe de la Dirección General de Costas.

- *Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación del Gobierno de Canarias, que resulta ser favorable, si bien condicionado al cumplimiento de una serie de observaciones que constan en el mismo.*

En el expediente administrativo del Ayuntamiento hay un informe de la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación, de fecha 27 de diciembre de 2007, en el que se informa el Texto Refundido 1 (versión abril de 2007) "FAVORABLE por haberse dado cumplimiento a las observaciones reflejadas en el acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de diciembre de 2006".

- *Informe del Consejo Insular de Aguas de Tenerife de 22 de junio de 2006, que resulta ser condicionado a la subsanación e incorporación de una serie de observaciones que constan en el cuerpo del mismo.*

De la documentación aportada en el expediente administrativo municipal se desprende que con fecha 26 de junio de 2008, el Consejo Insular de Aguas de Tenerife emite informe FAVORABLE sobre el denominado Texto Refundido 1.

- *Informe del Servicio de Planificación Territorial de la Dirección General de Infraestructura Turística de 23 de octubre de 2006, en cuanto al uso de Hotel de ciudad, toda vez que el Plan General contempla este uso entre las modalidades*

*alojativas posibles en el municipio ( art. 5.3.3 de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada) debiendo eliminarse el mismo en el ámbito del Plan General ya que no es posible en aplicación del artículo 39 del Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros.*

Se ha eliminado la admisibilidad del uso de Hotel Ciudad en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada. No obstante, en el artículo 5.3.8.3. se ha quedado una referencia que dice textualmente; “*Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero, se considera compatible el uso turístico hotelero, salvo en la categoría pormenorizada de Hoteles Ciudad y Pensiones*”.

#### **B.- DERIVADAS DEL CONTENIDO URBANISTICO:**

*Con respecto a la documentación del Plan, se deberán incorporar los siguientes documentos:*

- *El documento de información urbanística del Plan General actualizado y el Catálogo de edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/1997, o bien, hacer constar en el Plan General de Ordenación que se remite al Plan Especial previsto en la Disposición Adicional Primera del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

Respecto al documento de información urbanística, se ha elaborado e incluido un Anexo de la Memoria de Información con el siguiente contenido:

1. Objeto y contenido del Anexo
2. Instrumentos de ordenación de espacios naturales protegidos
3. Modificaciones puntuales del planeamiento vigente
4. Instrumentos de desarrollo
5. Bienes de interés cultural
6. Zonas de interés agrícola en la periferia urbana
7. Drenaje superficial del territorio e infraestructuras hidráulicas.

Por otro lado, la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas Generales, en su apartado 4, recoge que en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del PGO, el Ayuntamiento deberá formular y tramitar un Plan Especial que contenga el catálogo de edificaciones no amparadas por licencia.

- *Apartado específico referente al análisis de los riesgos naturales, o en su caso, concretar que será el Plan Territorial Especial el instrumento de ordenación adecuado para, en cumplimiento de la DOG 50, resolver los aspectos relativos a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales en su caso, por considerar que el ámbito sobre el que actúa supera el ámbito municipal en el que opera el PGO.*

Se incorpora al documento de normativa de ordenación estructural una disposición adicional (Tercera) denominada *Prevención de Riesgos* y con el siguiente contenido:



Se deberá redactar el *Plan Territorial Especial* para que, en cumplimiento de la Directriz 50 de la Ley 19/2003, resuelva los aspectos relativos a la prevención de riesgos sísmicos, geológicos, meteorológicos u otros, incluyendo los incendios forestales.

Dicho Plan Territorial Especial podrá desarrollarse tanto de forma unitaria como por temas determinados, correspondiendo su redacción a cada una de las administraciones competentes.

- *Mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana (DOG 58) y las condiciones de regeneración de estos espacios en su transición hacia el suelo rústico circundante (DOG 115).*

Se incluye en el Anexo de la Memoria de Información el Mapa de zonas de interés agrícola de la periferia urbana y se ha incluido en la DºA Primera sexta de las normas generales lo establecido en la DOG 115, con el siguiente texto: "En el plazo de un año desde la entrada en vigor de este Plan General se deberá formular y tramitar un Plan Especial de las zonas de interés agrícola (clasificadas y categorizadas como suelo rústico de protección agrícola tradicional 2)".

#### C.- CONCLUSIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- La terminología de la categorización del suelo rústico deberá coincidir con la establecida en el artículo 55 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

Se mantiene la misma estructura que en el documento de aprobación provisional, salvo la inclusión de una nueva subcategoría de suelo rústico de protección agraria tradicional 2, en la normativa de ordenación estructural. También se ha corregido la consideración de categorías (en lugar de subcategorías) de los suelos de protección ambiental.

- Los equipamientos, dotaciones y sistemas generales en suelo rústico se categorizarán de conformidad con las características del entorno en el que se ubiquen.

Se han clasificado y categorizado como suelo rústico de protección de infraestructuras, dotaciones y equipamientos el hospital del sur en ejecución y las dotaciones y equipamientos existentes. Además se han clarificado en los artículos 5.2.5.1, 5.3.4 y 5.3.5.6 de las normas urbanísticas generales los parámetros de aplicación de los equipamientos, dotaciones e infraestructuras en esta clase y categoría de suelo.

- Respecto al Sistema General de Espacios Libres previsto en el artículo 32.2.A.7.a) del T.R., el Plan General deberá cumplir con el mínimo establecido en dicho precepto, sin que para ello pueda computar las reservas y estándares exigidos en el artículo 36 del T.R. para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable.

- Se computan las reservas de suelo urbano por ejecución de planes parciales, en los siguientes ámbitos: Pal – Mar, Costa del Silencio y Las Américas.



- Por otro lado, se contabilizan EELLPP de ámbitos suspendidos en los siguientes casos: Los Toscales, El Fraile 2, La Rosa - Coromoto y La Rosa - Anxara.
- Se computa en Cabo Blanco un espacio en Suelo Urbanizable no Sectorizado.
- Se contabilizan también las áreas ajardinadas de Las Galletas y Las Américas – Los Cristianos (si bien en los planos de ordenación estructural no se aprecia que se hayan grafiado las mismas), además del sistema de espacios libres de protección de las laderas de la Montaña de Costa del Silencio y de la Montaña Chayofita, aunque se matiza en el documento que sólo la superficie de pendiente inferior al 50%. En ambos casos, se especifica la superficie global y no las características individualizadas de estos espacios.
- Se incorpora, respecto a fases anteriores de tramitación del PGO, el Parque Arqueológico de Rasca, declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica.
- *Deberá cumplimentarse el porcentaje de adscripción de suelo destinado a viviendas protegidas, tal y como establece el artículo 32 del T.R., siendo en este caso del 25% de la edificabilidad residencial de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados, a excepción de los de régimen transitorio, al tratarse de un municipio declarado de preferente ubicación de viviendas protegidas.*
- Se aprecia que la adscripción no se calcula respecto al aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, sino respecto al aprovechamiento con destino residencial de los mismos (se deduce el aprovechamiento que se puede destinar a usos compatibles de cada sector, si bien esta compatibilidad no resulta excluyente con el uso residencial). Por tanto, se debe computar todo el aprovechamiento que admite el uso residencial o bien prohibir el mismo.
- Se contabiliza el aprovechamiento de sectores y ámbitos suspendidos en los siguientes casos: Los Cercaditos, Valle San Lorenzo, Cabo Blanco, Mirador de las Águilas, La Rosa – Anxara, La Rosa – Coromoto y El Fraile 2, entre los primeros, y las Unidades de Actuación Valle 3, Los Toscales e Higara.  
No se tienen en cuenta las unidades de actuación que considera de régimen transitorio (Valle 1, La Fabrica 1, Bebedero, La Camella 3, La Rosa 1, La Rosa 2, La Rosa 3 y El Fraile), ni el Sector de suelo Urbanizable no Ordenado denominado Costa del Silencio. No obstante, no se acreditan los trámites de gestión realizados para poder ser considerados como tales.  
Cabe señalar que, si bien este sector admite el uso residencial, no puede ser incluido en este cómputo puesto que, al ubicarse en un área turística mixta según el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, éste establece que no admite sino viviendas de Primera Categoría que, conforme al art. 4.3.2.2.b) del citado documento, prohíbe expresamente la ubicación de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública en su ámbito.
- Se asignan al suelo urbanizable no ordenado dos aprovechamientos medios: el indicativo y el máximo, de forma que se utiliza el de menor cuantía para los cálculos de adscripción de VPO y el mayor para justificar que no existen diferencias superiores al 15% entre sectores de la misma área territorial. Por todo ello, se estima que esta denominación debe referirse a un valor único a utilizar en todos los cálculos y en todos los documentos que forman parte del PGO dado que, además, en el fichero de ámbitos urbanísticos se utiliza el máximo y en la Memoria de Ordenación el Indicativo.
- *En cuanto a los suelos urbanizables sectorizados y los suelos urbanos no consolidados ordenados, la ordenación pormenorizada de los mismos deberá*



*ser completa y con el mismo grado de precisión exigida a un Plan Parcial (artículo 32.2.B.1 T.R.).*

En cuanto a los sectores de suelo urbanizable sectorizado ordenados directamente por el PGO, se ha modificado su categorización, de forma que en el presente documento no se han ordenado (Salvo Guaza 1 y Guaza 2 y los de régimen transitorio). En cuanto a los ámbitos de suelo urbano no consolidado, ordenados directamente por el PGO, se aprecia la inclusión de las cotas de las rasantes de las vías. No obstante, dado el estado de ejecución de la urbanización y de colmatación por la edificación que se da en el suelo urbano no consolidado del municipio de Arona se remite el esquema de dichas infraestructuras básicas para su inclusión en los Proyectos de Urbanización correspondientes con carácter previo a la ejecución de las Unidades de Actuación.

- *Los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el documento deberán garantizar su conexión con las redes de saneamiento y las instalaciones de tratamiento existentes, de conformidad con lo establecido en la DOG 28.2.*

Se ha incluido un párrafo en la normativa de ordenación pormenorizada que establece que “será a cargo del sector (ó unidades de actuación, en su caso) la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización interiores al mismo, tanto locales como generales y las exteriores para conectarse a los sistemas generales de infraestructuras (saneamiento, depuración...), salvo determinación expresa en la ficha del sector (ó unidades de actuación, en su caso)”.

#### **D.- CONCLUSIONES CON RESPECTO AL SUELO URBANIZABLE:**

- *Se deberá justificar el grado de ejecución del Sector Américas Norte.*

Se aporta informe del arquitecto director de las obras de urbanización del sector El Mojón, subsector norte de la autopista y dossier fotográfico del estado de urbanización de dichas obras.

#### **E.- CONCLUSIONES CON RESPECTO A LA NORMATIVA URBANISTICA GENERAL**

- 1.- *El artículo 2.2.5.1. deberá eliminar la referencia del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en los asentamientos rurales, por cuanto el artículo 60 del Texto Refundido sólo prevé el aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano.*
- 2.- *Artículo 5.2.4., último párrafo. Las excepciones ya se prevén en el Decreto 58/1994, no sólo para infraestructuras por lo que debería suprimirse.*
- 3.- *La Disposición Adicional Segunda no se ajusta a lo establecido en el artículo 44.4 del Texto Refundido, que especifica que todas las construcciones, instalaciones y edificaciones así como los usos o actividades existentes al tiempo de la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo quedarán en situación legal de fuera de ordenación. La citada Disposición Adicional*

sólo considera fuera de ordenación aquellas enunciadas en el apartado 2, mientras que considera dentro de ordenación las que, siendo disconformes con la nueva ordenación, no se encuentren incluidas en dicho apartado.

Se han subsanado las deficiencias mencionadas.

#### **F.- CONCLUSIONES CON RESPECTO AL INFORME DEL CABILDO DE TENERIFE.-**

- 1.- *Remitir a un Plan Especial la ordenación que recoja:*
  - *El trazado, con carácter de viario de sistema general, de la futura circunvalación Sur del Valle de San Lorenzo, desde el encuentro con el eje “vertical” proveniente de la OSE de Cabo Blanco hasta la actual TF-28.*
  - *La modificación del trazado del eje que proveniente de Guargacho conforma el subanillo que da acceso a Las Galletas y su entorno, de modo que se resuelva adecuadamente la estructuración de esta futura ciudad costera, evitando condicionar el posible ensanche hacia el Norte de Costa del Silencio.*

Se han incluido dos nuevos epígrafes a la Disposición Adicional Segunda con el siguiente texto:

1. *Se redactará un Plan Especial que recoja el trazado, con carácter de viario de sistema general, de la futura circunvalación Sur del Valle de San Lorenzo, desde el encuentro con el eje vertical proveniente de la Operación Singular Estructurante de Cabo Blanco hasta la actual TF-28.*
  2. *Se redactará un Plan Especial que recoja la modificación del trazado del eje que proveniente de Guargacho conforma el sub-anillo que da acceso a Las Galletas y su entorno, de modo que se resuelva adecuadamente la estructuración de esta futura ciudad, evitando condicionar el posible ensanche hacia el Norte de Costa del Silencio.*
- 2.- *Suprimir las condiciones de admisibilidad de los campamentos turísticos y de las instalaciones turístico-recreativas en suelo rústico, o en todo caso, dar a las mismas el carácter de recomendaciones a los correspondientes Planes Territoriales.*  
Se han modificado los artículos 5.2.3. y 5.3.2. de las normas urbanísticas generales, 5.3.7. y 5.3.12. de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada para solventar este epígrafe.
  - 3.- *Fijar la capacidad máxima alojativa de los núcleos en los que se admite el uso de pensión.*  
El artículo 5.2.5. de las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada establece un máximo del número de plazas alojativas en el 2 % de los habitantes previstos por el PGO para cada ámbito en que este uso es admisible.
  - 4.- *Suprimir la admisibilidad del uso de Hotel de Ciudad.*



Se ha eliminado la admisibilidad del uso de Hotel Ciudad en las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

- 5.- *Incorporar en la normativa de las áreas residenciales y mixtas, en los ámbitos de referencia turística, la exigencia de cumplir el estándar de densidad mínimo de 180 m<sup>2</sup>s por vivienda.*

Se ha incluido en las fichas de ámbitos de ordenación específica de las áreas de rehabilitación la exigencia de cumplir el estándar de densidad mínimo de 180 m<sup>2</sup>s por vivienda, salvo en las siguientes áreas:

- Oasis del Sur, al no existir parcelas vacantes.
- Golf- Las Américas, ya que el único residencial permitido es el de residencial unifamiliar para lo cual está establecido una parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y la dimensión mínima de vivienda es de 150 m<sup>2</sup>c.
- Los Cristianos 1, en virtud de lo acordado en el punto 9 e) del acuerdo sobre el contenido turístico del Plan General de Arona, incluido en el epígrafe 6.6 de la Memoria de Ordenación, ya que según lo dispuesto en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife el residencial previsto en esta área es el residencial de categoría 3<sup>a</sup>, donde se establece que la dimensión mínima de la vivienda es de 70 m<sup>2</sup> útiles sin establecer ningún parámetro mínimo de suelo.
- 6.- *Establecer sobre Colinas de Guaza las exigencias de compatibilidad del uso residencial fijadas por el PTEOT para el Área Turística 3 Asomada de Los Ceres-Los Cristianos.*

En el fichero de ámbitos específicos se ha incluido esta determinación.

- 7.- *Calificar de apartamentos turísticos la parcela de Hollywood-Mirage, en Oasis del Sur.*

Se le ha modificado el uso característico a la parcela 3-6'B,7', de residencial colectivo a turístico extrahotelero.

#### **G.- CONCLUSIONES RESPECTO AL USO INDUSTRIAL Y COMERCIAL EN DETERMINADOS ÁMBITOS.**

- 1.- *Modificar el uso industrial de la parcela ocupada por la Lavandería Ten-Bel asignándole el uso global turístico del área en que se ubica, introduciendo como uso compatible el de servicios al mismo.*

Se han eliminado de la ficha de ordenación específica las determinaciones para esta parcela, por lo que serían de aplicación las disposiciones que establezca el Plan Especial de Rehabilitación del área de Ten Bel.

- 2.- *Prohibir el uso comercial, en las categorías superiores a 2500 m<sup>2</sup> de superficie de venta, en el ámbito de la Unidad de Actuación Guaza 2.*

En la ficha de ordenación del ámbito de Guaza se regula la dimensión máxima de los locales comerciales en las parcelas de uso comercial en 1.500 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.- OTRAS OBSERVACIONES

- Tal y como se desprende del informe de los técnicos municipales, se comprueba que se han introducido algunas modificaciones no derivadas directamente del acuerdo de la COTMAC:
  - Se incrementa el suelo urbano en Valle San Lorenzo y Buzanada.
  - Se modifica la ordenación pormenorizada de la UA La Camella 1.
  - El Sistema General Víario que une Las Galletas con El Fraile tiene un trazado diferente, pero se estima que se trata de un trazado indicativo (no previsto en el Programa de Actuación) que no se puede adscribir a ningún sector hasta su total definición.
  - La parcela deportiva ubicada al norte del Campo de Golf de Las Américas (Barranco del Rey) estaba remitida a un Plan Especial en el documento aprobado provisionalmente, mientras que en el presente se ordena directamente.
  - En la ficha de Los Cristianos 3 se asignan superficies diferentes a la parcela BA-9 y a las áreas ajardinadas.
  - Los parámetros de los SUSNO La Estrella, Costa del Silencio y Las Galletas son diferentes.
- Fichero de Ámbitos Urbanísticos: En la ficha del Mojón, dentro del ámbito a ordenar pormenorizadamente mediante Plan Especial, se asignaba una superficie máxima de 22.113 m<sup>2</sup> de techo para uso recreativo en el documento de aprobación provisional, mientras que en el documento analizado se asignan 9.073 m<sup>2</sup>.
- En la lista de Equipamientos Recreativos se incorpora (nuevo) el Centro de Hípica Xanadú.
- El Convenio Urbanístico de Buzanada no contiene los planos anexos a los que hace alusión.
- D.A Primera 5: El Plan Especial de El Palm- Mar al que alude sólo menciona la adecuación a las Normas de Conservación y no al estudio de las escorrentías.
- Plano OP 11.1: El Equipamiento al sur del Sector Guaza 2 no mantiene la alineación de la vía dibujada.
- Se mencionan Planes Especiales que no están recogidos en el Programa de Actuación: Litoral de Las Galletas, Puerto de Las Galletas, Litoral de Los Cristianos ó El Camisón.
- En los sectores de suelo urbanizable no ordenado se especifica que las áreas ajardinadas de protección de las vías se pueden computar dentro de los estándares obligatorios de cesión.

Respecto a las observaciones planteadas en este último apartado, se deben subsanar, ajustándose estrictamente al documento aprobado por la COTMAC en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2006, al tratarse de cuestiones planteadas ex novo con posterioridad al acuerdo de aprobación definitiva de forma parcial señalado.

#### 5.- CONCLUSIONES FINALES.-

De conformidad con lo expuesto en el presente informe, se 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 las que a continuación se señalan:



1).- Sistema General de Espacios Libres Públicos: Las observaciones formuladas en el presente informe respecto al Sistema General de Espacios Libres Públicos, deberán de referirse a la totalidad del ámbito territorial que se corresponde con el contenido del apartado primero del acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de diciembre de 2006, no pudiendo computar a tal fin lo siguiente:

- 1.- Los Espacios ubicados en ámbitos suspendidos
- 2.- Los Espacios comprendidos en Suelo Urbanizable No Sectorizados.

El resto de los espacios libres de uso público deben acreditar, de forma individualizada, que cumplen, tanto con las condiciones dimensionales especificadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para poder ser considerados y computados como tales, como las condiciones topográficas establecidas en el ordenamiento jurídico vigente.

2.- Adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

Respecto al cumplimiento del porcentaje de adscripción de suelo destinado a viviendas protegidas, deberán de referirse a la totalidad del ámbito territorial que se corresponde con el contenido del apartado primero del acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de diciembre de 2006, y tener en cuenta las siguientes observaciones realizadas en el presente informe:

- Se aprecia que la adscripción no se calcula respecto al aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, sino respecto al aprovechamiento con destino residencial de los mismos (se deduce el aprovechamiento que se puede destinar a usos compatibles de cada sector, si bien esta compatibilidad no resulta excluyente con el uso residencial). Por tanto, se debe computar todo el aprovechamiento que admite el uso residencial o bien prohibir el mismo.
- Se contabiliza el aprovechamiento de sectores y ámbitos suspendidos en los siguientes casos: Los Cercaditos, Valle San Lorenzo, Cabo Blanco, Mirador de las Águilas, La Rosa – Anxará, La Rosa – Coromoto y El Fraile 2, entre los primeros, y las Unidades de Actuación Valle 3, Los Toscales e Higara.
- No se tienen en cuenta las unidades de actuación que considera de régimen transitorio (Valle 1, La Fabrica 1, Bebedero, La Camella 3, La Rosa 1, La Rosa 2, La Rosa 3 y El Fraile), ni el Sector de suelo Urbanizable no Ordenado denominado Costa del Silencio. No obstante, no se acreditan los trámites de gestión realizados para poder ser considerados como tales.

Cabe señalar que, si bien este sector admite el uso residencial, no puede ser incluido en este cómputo puesto que, al ubicarse en un área turística mixta según el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, éste establece que no admite sino viviendas de Primera Categoría que, conforme al art. 4.3.2.2.b) del citado documento, prohíbe expresamente la ubicación de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública en su ámbito.

- Se asignan al suelo urbanizable no ordenado dos aprovechamientos medios: el indicativo y el máximo, de forma que se utiliza el de menor cuantía para los cálculos de adscripción de VPO y el mayor para justificar que no existen diferencias superiores al 15% entre sectores de la misma área territorial. Por todo ello, se estima que esta denominación debe referirse a un valor único a utilizar en todos los cálculos y en todos los documentos que forman parte del PGO dado que, además, en el fichero de ámbitos urbanísticos se utiliza el máximo y en la Memoria de Ordenación el Indicativo.



**Gobierno  
de Canarias**

Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial  
Dirección General de Urbanismo

3.- Se deben subsanar las observaciones realizadas en el apartado 4, Otras Observaciones, del presente informe, ajustándose estrictamente el documento presentado al Acuerdo adoptado por la COTMAC en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2006, al tratarse de cuestiones planteadas ex novo con posterioridad al acuerdo de aprobación definitiva de forma parcial señalado.

Es cuanto tenemos que informa

Santa Cruz de Tenerife a 5 de Mayo de 2009

Carmen Neri Cordobés Sánchez  
Jefa de Servicio de Apoyo a la DGU Occidental

Juan José de Olano y Lorenzo Cáceres  
Jefe de Servicio de Ordenación Urbanística Occidental".

De lo que le doy traslado a los efectos oportunos.

**Jesús Romero Espeja  
Director General de Urbanismo**

## ANEXO:

**INFORME DIRECCIÓN GENERAL URBANISMO**

**20-10-2009**





Gobierno de Canarias

Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial  
Viceconsejería  
de Ordenación Territorial

AYUNTAMIENTO DE ARONA
27 OCT 2009
Registre de Entrada
N.º 94386

10091  
Gobierno de Canarias  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

**REGISTRO AUXILIAR**

Fecha: 23.10.2009

**SALIDA**

Numero: 671903

MAOT: 15593 Hora:

**SR. ALCALDE.-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE ARONA**

Con relación al documento remitido por el Ayuntamiento de Arona relativo al Texto Refundido 1 del Plan General de Ordenación, redactado para subsanar las deficiencias manifestadas en el dispositivo primero del acuerdo de la COTMAC celebrada el 20 de diciembre de 2006, y aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el 28 de noviembre de 2008, sobre el que se emitió informe por los servicios técnicos y jurídicos de la Dirección General de Urbanismo, cuyo texto se contiene en el oficio remitido por el Director General de Urbanismo con fecha 5 de mayo de 2009, se pone en su conocimiento las conclusiones a las que se ha llegado en las distintas reuniones mantenidas entre el equipo redactor del Plan General de Ordenación, representantes del Ayuntamiento de Arona y de la Dirección General de Urbanismo, sobre acreditación y documentación a presentar por el Ayuntamiento de Arona para la subsanación de las conclusiones y observaciones contenidas en el citado oficio:

**1.- Conclusiones:**

“ 1- Sistema General de Espacios Libres Públicos: Las observaciones formuladas en el presente informe respecto al Sistema General de Espacios Libres Públicos, deberán de referirse a la totalidad del ámbito territorial que se corresponde con el contenido del apartado primero del acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de diciembre de 2006, no pudiendo computar a tal fin lo siguiente:

- 1.- Los espacios ubicados en ámbitos suspendidos
- 2.- Los Espacios comprendidos en Suelo Urbanizable No Sectorizado”.

Se mantiene que no se pueden computar Espacios Libres Públicos de ámbitos suspendidos.

“ El resto de espacios libres de uso público deben acreditar, de forma individualizada, que cumplen, tanto con las condiciones dimensionales especificadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para poder ser considerados y computados como tales, como las condiciones topográficas establecidas en el ordenamiento jurídico vigente”.

La justificación que se ha realizado en las reuniones mantenidas se considera suficiente, debiéndose incorporar a la documentación a presentar por el Ayuntamiento de Arona.

**"2.- Adscripción de suelo urbano urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.**

*Respecto al cumplimiento del porcentaje de adscripción de suelo destinado a viviendas protegidas, deberán de referirse a la totalidad del ámbito territorial que se corresponde con el contenido del apartado primero del acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de diciembre de 2006, y tener en cuenta las siguientes observaciones realizadas en el presente informe:*

- *Se aprecia que la adscripción no se calcula respecto al aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, sino respecto del aprovechamiento con destino residencial de los mismos ( se deduce el aprovechamiento que se puede destinar a usos compatibles de cada sector, si bien esta compatibilidad no resulta excluyente con el uso residencial). Por tanto, se debe computar todo el aprovechamiento que admite el uso residencial o bien prohibir el mismo.*
- *Se contabiliza el aprovechamiento de sectores y ámbitos suspendidos en los siguientes casos: Los Cercaditos, Valle San Lorenzo, Cabo Blanco, Mirador de Las Águilas, La Rosa-Anxara, La Rosa-Coromoto y El Fraile 2, entre los primeros, y las Unidades de Actuación Valle 3, Los Toscales e Higara.*

*No se tienen en cuenta las unidades de actuación que considera de régimen transitorio ( Valle 1, La Fabrica 1, Bebedero, La Camella 3, La Rosa 1, La Rosa 2, La Rosa 3 y El Fraile), ni el Sector de Suelo Urbanizable No Ordenado denominado Costa del Silencio. No obstante, no se acreditan los trámites de gestión realizados para poder ser considerados como tales.*

Se acredita mediante la presentación de fotocopia de la Certificación emitida por el Secretario General del Ayuntamiento de Arona de fecha 28 de noviembre de 2001, que la UA La Rosa 3 del Plan General de Ordenación de Arona que fue aprobado definitivamente y con carácter parcial el 20 de diciembre de 2006 y se corresponde con la UA 4, La Rosa 1 del Planeamiento vigente, que la misma no es de Régimen Transitorio, al haberse aprobado definitivamente con fecha 16 de noviembre de 2001, el Proyecto de Compensación, debiéndose incorporar la acreditación en la documentación a remitir por el Ayuntamiento de Arona.

*En concreto, respecto al Sector de Costa de El Silencio, cabe señalar que, si bien este sector admite el uso residencial, no pude ser incluido en este cómputo puesto que, al ubicarse en un área turística mixta según el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, éste establece que no admite sino viviendas de Primera Categoría que, conforme al art. 4.3.2.2.b) del citado documento, prohíbe expresamente la ubicación de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública en su ámbito.*

- *Se asignan al suelo urbanizable no ordenado dos aprovechamientos medios: el indicativo y el máximo, de forma que se utiliza el de menor cuantía para los cálculos de adscripción de VPO y el mayor para justificar que no existen diferencias superior*



**Gobierno  
de Canarias**

Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial

Viceconsejería  
de Ordenación Territorial

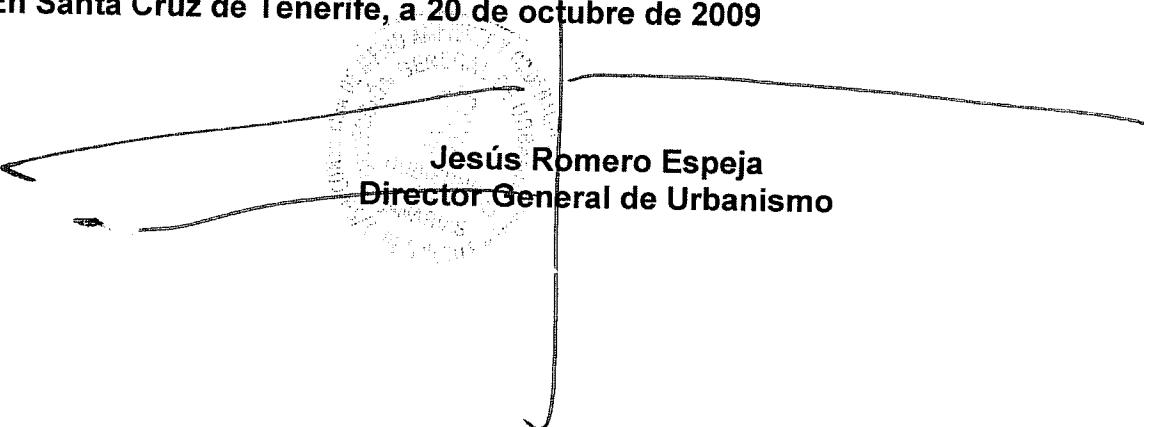
*al 15% entre sectores de la misma área territorial. Por todo ello, se estima que esta denominación debe referirse a un valor único a utilizar en todos los cálculos y en todos los documentos que forman parte del PGO dado que, además, en el fichero de ámbitos urbanísticos se utiliza el máximo y en la Memoria de Ordenación el indicativo”.*

Con el documento y justificaciones aportadas no se cumple con los requisitos establecidos en el acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de diciembre de 2006.

*“3.- Se deben subsanar las observaciones realizadas en el apartado 4, Otras observaciones, del presente informe, ajustándose estrictamente el documento presentado al Acuerdo adoptado por la COTMAC en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2006, al tratarse de cuestiones planteadas ex novo con posterioridad al acuerdo de aprobación definitiva de forma parcial señalado”:*

La justificación que se ha realizado en las reuniones mantenidas se considera suficiente, debiéndose incorporar en la documentación a presentar por el Ayuntamiento de Arona.

**En Santa Cruz de Tenerife, a 20 de octubre de 2009**

  
**Jesús Romero Espeja  
Director General de Urbanismo**

## ANEXO:

**INFORME DIRECCIÓN GENERAL URBANISMO  
2-11-2009**





Gobierno  
de Canarias

Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial  
Viceconsejería  
de Ordenación Territorial

AYUNTAMIENTO DE ARONA

10 NOV 2009

Registro de Entrada

N.º 98866

2004  
Gobierno de Canarias  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

REGISTRO AUXILIAR

Fecha: 05/11/09

SALIDA

Número: 706292

MAOT: 16370 Hora: 18:13

SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE ARONA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el día 20 de abril de 2006 acordó aprobar definitivamente, de forma parcial, el Plan General de Ordenación de Arona, condicionando la publicación del acuerdo a la subsanación de las deficiencias observadas en el apartado primero del acuerdo.

El Ayuntamiento de Arona ha procedido a redactar el documento de subsanación de las observaciones realizadas que se contienen en el documento denominado Texto Refundido 1 del Plan General de Arona, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en las sesiones celebradas con fecha 19 de abril de 2007 y 28 de noviembre de 2008 y sobre los que se han emitido informes técnicos y jurídicos por los Servicios de la Dirección General de Urbanismo con fecha 3 de agosto de 2007 y 5 de mayo de 2009, respectivamente, en los que se establecen una serie de conclusiones respecto al cumplimiento de las subsanaciones requeridas en el acuerdo de la COTMAC.

Con posterioridad a esta última fecha, por el Ayuntamiento de Arona se solicita la celebración de una serie de reuniones al objeto de aclarar el contenido del oficio de la Dirección General de Urbanismo y los términos en los que se debe proceder a corregir el documento. Celebradas las reuniones solicitadas, con fecha 29 de octubre de 2009 se comunica al Ayuntamiento de Arona las conclusiones a las que se ha llegado en las mismas entre los representantes del Ayuntamiento de Arona, equipo redactor y representantes de la Dirección General de Urbanismo, respecto a las que se contienen en el oficio de fecha 5 de mayo de 2009.

Ante la solicitud formulada verbalmente por el Ayuntamiento de Arona para que se proceda a aclarar determinados aspectos del oficio de 29 de octubre de 2009, en el día de hoy se ha celebrado una reunión en la sede de la Dirección General de Urbanismo entre los representantes del Ayuntamiento de Arona, equipo redactor y representantes de la Dirección General de Urbanismo, concretándose el contenido definitivo de las conclusiones a las que hace referencia el oficio de referencia, de la forma que se señala a continuación:

#### 1.- Conclusiones:

“ 1- *Sistema General de Espacios Libres Públicos: Las observaciones formuladas en el presente informe respecto al Sistema General de Espacios Libres Públicos, deberán de referirse a la totalidad del ámbito territorial que se corresponde con el contenido del apartado primero del acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de diciembre de 2006, no pudiendo computar a tal fin lo siguiente:*

**1.- Los espacios ubicados en ámbitos suspendidos**

**2.- Los Espacios comprendidos en Suelo Urbanizable No Sectorizado".**

Se mantiene que no se pueden computar Espacios Libres Públicos de ámbitos suspendidos.

*"El resto de espacios libres de uso público deben acreditar, de forma individualizada, que cumplen, tanto con las condiciones dimensionales especificadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para poder ser considerados y computados como tales, como las condiciones topográficas establecidas en el ordenamiento jurídico vigente".*

La justificación que se ha realizado en las reuniones mantenidas se considera suficiente, debiéndose incorporar a la documentación a presentar por el Ayuntamiento de Arona.

**"2.- Adscripción de suelo urbano urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.**

*Respecto al cumplimiento del porcentaje de adscripción de suelo destinado a viviendas protegidas, deberán de referirse a la totalidad del ámbito territorial que se corresponde con el contenido del apartado primero del acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de diciembre de 2006, y tener en cuenta las siguientes observaciones realizadas en el presente informe:*

*Se aprecia que la adscripción no se calcula respecto al aprovechamiento del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial, sino respecto del aprovechamiento con destino residencial de los mismos ( se deduce el aprovechamiento que se puede destinar a usos compatibles de cada sector, si bien esta compatibilidad no resulta excluyente con el uso residencial).*

- Se contabiliza el aprovechamiento de sectores y ámbitos suspendidos en los siguientes casos: Los Cercaditos, Valle San Lorenzo, Cabo Blanco, Mirador de Las Águilas, La Rosa-Anxara, La Rosa-Coromoto y El Fraile 2, entre los primeros, y las Unidades de Actuación Valle 3, Los Toscales e Higara.
- No se tienen en cuenta las unidades de actuación que considera de régimen transitorio ( Valle 1, La Fabrica 1, Bebedero, La Camella 3, La Rosa 1, La Rosa 2, La Rosa 3 y El Fraile), ni el Sector de Suelo Urbanizable No Ordenado denominado Costa del Silencio. No obstante, no se acreditan los trámites de gestión realizados para poder ser considerados como tales.

Se acredita mediante la presentación de fotocopia de la Certificación emitida por el Secretario General del Ayuntamiento de Arona de fecha 28 de noviembre de 2001, que la UA La Rosa 3 del Plan General de Ordenación de Arona que fue aprobado definitivamente y con carácter parcial el 20 de diciembre de 2006 y se corresponde con la UA 4, La Rosa 1 del Planeamiento vigente, que la misma no es de Régimen Transitorio, al haberse aprobado definitivamente con fecha 16 de



noviembre de 2001, el Proyecto de Compensación, debiéndose incorporar la acreditación en la documentación a remitir por el Ayuntamiento de Arona.

*En concreto, respecto al Sector de Costa de El Silencio, cabe señalar que, si bien este sector admite el uso residencial, no pude ser incluido en este cómputo puesto que, al ubicarse en un área turística mixta según el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Tenerife, éste establece que no admite sino viviendas de Primera Categoría que, conforme al art. 4.3.2.2.b) del citado documento, prohíbe expresamente la ubicación de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública en su ámbito.*

- Se asignan al suelo urbanizable no ordenado dos aprovechamientos medios: el indicativo y el máximo, de forma que se utiliza el de menor cuantía para los cálculos de adscripción de VPO y el mayor para justificar que no existen diferencias superior al 15% entre sectores de la misma área territorial. Por todo ello, se estima que esta denominación debe referirse a un valor único a utilizar en todos los cálculos y en todos los documentos que forman parte del PGO dado que, además, en el fichero de ámbitos urbanísticos se utiliza el máximo y en la Memoria de Ordenación el indicativo".

Con el documento y justificaciones aportadas no se cumple con los requisitos establecidos en el acuerdo de la COTMAC de fecha 20 de diciembre de 2006. Las soluciones planteadas a lo largo de las reuniones mantenidas con el Ayuntamiento de Arona y el Equipo redactor, se consideran suficientes, si bien se hace constar que ninguna de ellas queda resuelta solamente en el Texto Refundido 1.

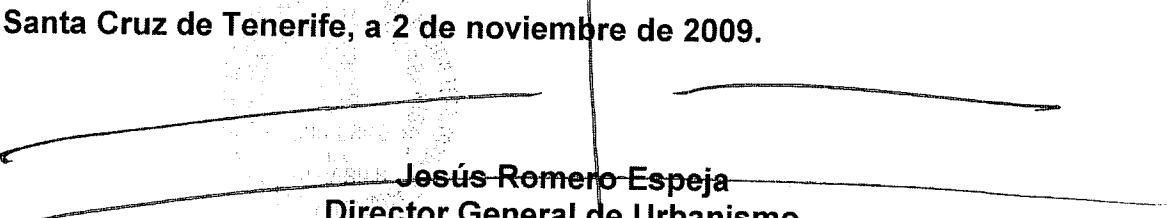
*"3.- Se deben subsanar las observaciones realizadas en el apartado 4, Otras observaciones, del presente informe, ajustándose estrictamente el documento presentado al Acuerdo adoptado por la COTMAC en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2006..."*

La justificación que se ha realizado en las reuniones mantenidas se considera suficiente, debiéndose incorporar en la documentación a presentar por el Ayuntamiento de Arona.

No se han subsanado las observaciones realizadas relativas a:

- 1.- El Convenio Urbanístico de Buzanada debe contener los planos anexos aportados por el Ayuntamiento.
- 2.- El Plan Especial del Litoral de Las Galletas y el Plan Especial del Litoral de los Cristianos deben incluirse en el Programa de Actuación.
- 3.-D.A. Primera 5: El Plan Especial de El Palm-Mar al que alude, sólo menciona la adecuación a las Normas de Conservación y no al estudio de escorrentías.

**En Santa Cruz de Tenerife, a 2 de noviembre de 2009.**

  
**Jesús Romero Espeja**  
Director General de Urbanismo

## **ANEXO:**

**ESCRITO DIRECCIÓN GENERAL URBANISMO**

**23-12-2009**





Gobierno  
de Canarias

Consejería de Medio Ambiente  
y Ordenación Territorial  
Dirección General de Urbanismo

AYUNTAMIENTO DE ARONA

- 9 ENE 2010

Registro de Entrada

Nº 1270



Gobierno de Canarias  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

**REGISTRO AUXILIAR**

Fecha: 18.12.2009

**SALIDA**

Número: 883035

MAOT: 20284 Hora:

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO DE ARONA**

Con fecha 25 de noviembre de 2009 se remite por el Ayuntamiento de Arona documentación relativa a la subsanación de las deficiencias observadas en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación, Texto Refundido 1 que se ha redactado al objeto de cumplimentar el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 20 de diciembre de 2006.

Tras la solicitud verbal formulada por el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Arona de mantener una reunión al objeto de valorar si en la documentación presentada se subsanan las deficiencias señaladas en el oficio de la Dirección General de Urbanismo de fecha 5 de noviembre de 2009, se ha celebrado una reunión en la sede de la Dirección General de Urbanismo el día 22 de diciembre de 2009, a la que han asistido los representantes del Ayuntamiento de Arona, equipo redactor y representantes de la Dirección General de Urbanismo concluyéndose que en la documentación presentada se ha subsanado las observaciones formuladas en el oficio de fecha 5 de noviembre de 2009, debiendo incorporarse al documento que remita el Ayuntamiento.

En Santa Cruz de Tenerife, a 23 de diciembre de 2009



Jesús Romero Espeja  
Director General de Urbanismo

C/ Galcerán, 15 Portal-17  
Edificio Salesianos  
38071 Santa Cruz de Tenerife  
922.473.700 922.473.737 (Fax)

C/ Profesor Agustín Millares Carló, 18  
Edificio Servicios Múltiples II-5<sup>a</sup> Planta  
35071 Las Palmas de Gran Canaria  
928.306.560 928.306.560 (Fax)

## **ANEXO:**

### **INFORME EL MOJÓN**



## **PLAN PARCIAL EL MOJON**

### **INFORME OBRAS URBANIZACIÓN SUBSECTOR NORTE AUTOPISTA**

D. Rubens Henríquez Hernández, arquitecto, en su condición de técnico director de las obras de urbanización del área al Norte de la Autopista TF-1 integrada en el Plan Parcial EL MOJÓN, que se han llevado a cabo conforme el Proyecto de Urbanización redactado por el técnico que suscribe y colaboradores en noviembre de 1997 y aprobado por el Ayuntamiento en junio de 1998, emite el presente informe, haciendo constar que dichas obras se hallan actualmente terminadas, tanto las de infraestructura – movimientos de tierra, pavimentado de calzadas y aceras con sus bordillos – como las de instalaciones de alumbrado, agua potable, riego, desagües de pluviales y aguas residuales, pendientes en su totalidad solamente de remates de la jardinería y repaso de correcciones puntuales señaladas a la Contrata.

De cuyas obras se acompaña un anexo con fotografías de distintos aspectos significativos.

S/C de Tenerife, marzo de 2007

El arquitecto director,

firmado:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rubens Henríquez". It is written in a cursive style with a long vertical stroke on the left side.

**ANEXO FOTOGRAFÍAS**



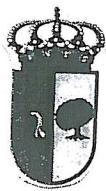




## **ANEXO:**

**ACTA DE RECEPCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR R2M DE CABO  
BLANCO**





ACTA DE RECEPCION DE OBRAS DE URBANIZACION DEL  
PLAN PARCIAL DE SECTOR R2M DE CABO BLANCO

*Cristian Marcelino Represas*

Secretario titular del Ayuntamiento de Arona (Tfe.)

CERTIFICO: Que la anterior fotocopia es fiel  
reproducción de su original.

Arona ..... 6 ..... de Noviembre ..... de 2006  
El Secretario,

En Arona, a 30 de agosto de 2006, reunidos en las Casas Consistoriales, de una parte D. Manuel Barrios Rodríguez, Alcalde Presidente accidental de esta Corporación, y de la otra, Dª. Carmen Núñez Acevedo, en representación de la entidad CINUR CONSULTORES URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS, S.L., según fotocopia de escritura de poder otorgada ante el Notario D. Mario Alfonso Calvo Alonso, el día 3 de octubre de 2002, bajo el número 3.636 de protocolo, que se incorpora como Documento número Uno, ante el Sr. Secretario Accidental del Ayuntamiento, que certifica.

Los intervenientes EXPONEN:

1º.- Por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de dos mil cinco, se adopta acuerdo por la que se procede a la recepción de las obras de urbanización e instalaciones del Plan Parcial del sector R2M de Cabo Blanco.

2º.- La entidad CINUR CONSULTORES URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS, S.L. ha ejecutado las obras de urbanización e instalaciones previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 de noviembre de 2001, que hacia referencia a las obras que a continuación se relacionan:

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

■ MANZANA 1

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno , en el término municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 13.850 m<sup>2</sup> .

LINDEROS: linda al Norte con Sistema general de espacios Libres adscrito al sector destinado al trazado de la Vía de Ronda, al Sur con escaleras públicas en parte y en parte con calle número 1 que la separa de la manzana 3, al Este con calle número 3 que la separa de la manzana número 2 y número 4 y al Oeste con carretera Tf 6226.

En adelante la nueva parcela será denominada como Manzana 1

- Superficie: 13.850 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Equipamiento Escolar.
- Coeficiente de edificabilidad: 3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Superficie edificable de techo: 16.620 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable de suelo: 5.540 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de ocupación: 40%
- Número de plantas: 3
- Retranqueos respecto a alineación a calle (m): 4 a carretera, 3 a calle.

- Condiciones particulares de zona: uso equipamiento comunitario.
- **SUBMANZANA 2 b)**

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno , en el termino municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 495 m<sup>2</sup> .,

LINDEROS: linda al Norte con submanzana 2a) , al Sur con submanzana 2a), al Este con submanzana 2a) y al Oeste con viario del plan parcial calle número 3 que la separa de la manzana número 1.

En adelante la nueva parcela será denominada como Submanzana 2 a)

  - Superficie: 495 m<sup>2</sup>
  - Uso característico: Equipamiento social.
  - Coeficiente de edificabilidad: 4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
  - Coeficiente de ocupación: 73%
  - Superficie edificable de techo: 1.436 m<sup>2</sup>
  - Superficie edificable de suelo: 359m<sup>2</sup>
  - Retranqueos respecto a alineación a calle (m):3
  - Numero de plantas: 4
  - Condiciones particulares de zona: uso equipamiento comunitario.

■ **SUBMANZANA 20 a)**

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno con forma rectangular, en el termino municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 4.828 m<sup>2</sup>, su frontis da a tres calles.

LINDEROS linda al Norte con viario del plan parcial calle número 7 que la separa de la manzana 14, al Sur con submanzana 20 b, al Este con viario del plan parcial calle número 5 que la separa de las manzana 21 y al Oeste con viario del plan parcial calle número 4 que la separa de la manzana 19.

En adelante la nueva parcela será denominada como submanzana 20 a.

  - Superficie: 4.828 m<sup>2</sup>
  - Uso característico: Equipamiento deportivo.
  - Coeficiente de ocupación: 4%
  - Superficie edificable de techo: 200 m<sup>2</sup>
  - Superficie edificable de suelo: 200 m<sup>2</sup>
  - Retranqueos respecto a alineación a calle (m): 3
  - Numero de plantas: 1
  - Condiciones particulares de zona: Dotacional deportivo, edificación abierta.

■ **SUBMANZANA 20 b)**

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno con forma rectangular, en el termino municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 1.426 m<sup>2</sup>, su frontis da a las calles 4 y 5

LINDEROS linda al Norte con la submanzana 20 a), al Sur con submanzana 20 c, al Este con viario del plan parcial calle número 5 que la separa de la manzana 21 y al Oeste con viario del plan parcial calle número 4 que la separa de la manzana 19.

En adelante la nueva parcela será denominada como submanzana 20 a.

  - Superficie: 1.426 m<sup>2</sup>
  - Uso característico: Equipamiento social, centro de salud.
  - Coeficiente de ocupación: 62%
  - Superficie edificable de techo: 2.632 m<sup>2</sup>
  - Superficie edificable de suelo: 877 m<sup>2</sup>

- Retranqueos respecto a alineación a calle (m): 3
- Numero de plantas: 3
- Condiciones particulares de zona: uso equipamiento comunitario.

## SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES

### ■ MANZANA 4

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno con forma triangular, en el termino municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 1228 m<sup>2</sup>.

LINDEROS que linda al Norte con submanzanas 2 b) y 2 a), al Sur con viario del plan parcial calles 11 que la separa de la manzana 6, al Este con viario del plan parcial calle número 11, y al Oeste en con viario del plan parcial calle número 3 que la separa de las manzana 1 y 3.

En adelante la nueva parcela será denominada como manzana 4.

- Superficie: 1228 m<sup>2</sup>
- Uso característico: zona verde.
- Coeficiente de ocupación: 0%
- Condiciones particulares de zona: uso dotacional para espacios libres.

### ■ MANZANA 5

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno con forma triangular, en el termino municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 713 m<sup>2</sup>,

LINDEROS que linda al Norte con viario del plan parcial intersecciones de las calles números 11 y 3, al Sur con viario del plan parcial calle número 9 que la separa de la manzana 9, al Este con viario del plan parcial calle número 5 que la separa de la manzana 6, y al Oeste con viario del plan parcial calle número 3 que la separa de la manzana 3.

En adelante la nueva parcela será denominada como manzana 5.

- Superficie: 713 m<sup>2</sup>
- Uso característico: juego de niños
- Coeficiente de ocupación: 0%.
- Condiciones particulares de zona: uso dotacional para espacios libres.

### ■ MANZANA 6

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno , en el termino municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 7160 m<sup>2</sup>, esta parcela esta atravesada por un cauce publico que tiene una superficie aproximada de 2016 m<sup>2</sup>

LINDEROS: linda al Norte en parte con Barriada de La Galga y en parte con viario del plan parcial calle número 11 que la separa de la manzanas 4 ), al Sur con escaleras publicas que la separan de la parcela 15, al Este con colegio, y al Oeste con viario del plan parcial calle número 5 que la separa de las manzanas 5,9 y10.

En adelante la nueva parcela será denominada como manzana 6.

- Superficie: 7.160 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Zona verde.
- Coeficiente de ocupación: 0%.
- Condiciones particulares de zona: uso dotacional para espacios libres.

- **MANZANA 12**

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno , en el termino municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 8.610 m<sup>2</sup>, LINDEROS:linda al Norte con viario del plan parcial calle número 8 que la separa de la manzana 8, al Sur con viario del plan parcial calle número 7 que la separa de las manzanas 17 y 18, al Este con viario del plan parcial calle número 3 que la separa de la manzana 13 y al Oeste en con viario del plan parcial calle número 1 que la separa de la manzana 11.

En adelante la nueva parcela será denominada como manzana 12.

- Superficie: 8.610 m<sup>2</sup>
- Uso característico: zona verde.
- Coeficiente de ocupación: 0%
- Condiciones particulares de zona: uso dotacional para espacios libres.

- **MANZANA 15**

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno , en el termino municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 427 m<sup>2</sup>, esta parcela esta atravesada por un cauce publico que tiene una superficie aproximada de 1034 m<sup>2</sup>

LINDEROS que linda al Norte con escaleras publicas que la separan de la zona verde manzana 6, al Sur con viario del plan parcial calle número 7 que la separa de la manzana 21, al Este con barranquillo y al Oeste con viario del plan parcial calle número 5 que la separa de la manzana 14 .

En adelante la nueva parcela será denominada como manzana 15.

- Superficie: 427 m<sup>2</sup>
- Uso característico: juego de niños.
- Coeficiente de ocupación: 0%
- Condiciones particulares de zona: uso dotacional para espacios libres.

- **SUBMANZANA 20 c)**

DESCRIPCIÓN: Trozo de terreno con forma rectangular, en el termino municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 1.499, su frontis da a las calles 4 y 5.

LINDEROS linda al Norte con la submanzana 20 b), al Sur en con submanzana 20 c, al Este con viario del plan parcial calle número 5 que la separa de las manzana 21 y al Oeste con viario del plan parcial calle número 4 que la separa de la manzana 19.

En adelante la nueva parcela será denominada como submanzana 20 c.

- Superficie: 1.499 m<sup>2</sup>
- Uso característico: juego de niños.
- Coeficiente de ocupación: 0%
- Condiciones particulares de zona: uso dotacional para espacios libres.

- **MANZANA 21**

DESCRIPCIÓN :Trozo de terreno , en el termino municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 698 m<sup>2</sup>, parcela esta atravesada por un cauce publico que tiene una superficie aproximada de 610 m<sup>2</sup>

LINDEROS linda al Norte con viario del plan parcial calle número 5 que la separan de la manzana 15, al Sur con viario del plan parcial calle número 6, al Este con barranquillo y al Oeste con viario del plan parcial calle número 5 que la separa de las submanzanas 20 a), 20 b) y 20 c).

En adelante la nueva parcela será denominada como manzana 21.

- Superficie: 698 m<sup>2</sup>
- Uso característico: juego de niños.
- Coeficiente de ocupación: 0%
- Condiciones particulares de zona: uso dotacional para espacios libres.

## SISTEMA VIARIO

### ■ MANZANA 22

DESCRIPCIÓN : Trozo de terreno , en el término municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 9.124 m<sup>2</sup>. Parcela adscrita al Sistema General de Espacios Libres del Plan General de Ordenación Urbana como suelo destinado al trazado de la vía de Ronda.

LINDEROS linda al Norte con Casas Viejas, al Sur con en parte con manzana 1 y en parte con submanzana 2a, al Este con suelo destinado a la vía de Ronda y Oeste con carretera TF 6226.

### ■ MANZANA 23

DESCRIPCIÓN : Trozo de terreno , en el término municipal de Arona, pago de Cabo Blanco donde le dicen La Trujilla, con una superficie aproximada de 33.854 m. Esta parcela se corresponde con la red viaria interior del Plan Parcial, y esta formada por cuatro vías de largo recorrido en dirección Norte –Sur y otras 3 ortogonales a ellas. Una de las vías dirección Norte Sur( vial 3) y otra de las perpendiculares en dirección Este -Oeste ( vial 7) tiene una sección de 11,5 metros. El resto de las calles de circulación rodada del Plan conforman la red viaria interior de sentido único. Todas ellas tienen un ancho de 8,5 m . La única calle peatonal del Plan se corresponde con el tramo de la calle de dirección Este Oeste situada más al Norte comprendido entre las manzanas nº1 de uso escolar y la manzana número 5 de uso residencial

En el plano nº 7 se introduce una rotonda frente de la parcela 16 impuesta por el Servicio de Carreteras del Cabildo Insular obedeciendo a razones de la seguridad vial. Asimismo, se refleja el nuevo régimen circulatorio que se llevará a cabo en el interior de la urbanización.

## ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, EXTINCIÓN DE INCENDIOS Y RIEGO.

Se ejecuta de FDC de Ø200mm. desde el depósito de agua conectándose con el sector mediante una derivación de Ø100mm. El trazado longitudinal de la red de aducción de aguas, cuya acometida a la red general municipal se realiza en La Camella, llega al punto de acometida de la urbanización situado entre las parcelas 17 y 18.

Se corresponde con la proyectada y sufre pequeñas modificaciones en la red de abastecimiento e incendio que no influye en el funcionamiento de ésta.

Se corresponde con el proyecto de urbanización el trazado de las conducciones y elementos para riego de la urbanización.

## **RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.**

El sistema se ejecuta tal y como se proyectó, es decir con red separativa y que desemboca en la planta depuradora.

Se ejecuta de acuerdo con el proyecto y sufre modificaciones en el trazado y ubicación la red de saneamiento y de drenaje en lo que a conducción, arquetas y pozos se refiere.

## **RED DE TELEFONIA**

La línea telefónica llega a la urbanización a través de una arqueta de conexión lindante con la carretera general.

Discurriendo la red de distribución, enterrada bajo el sistema viario, con sus arquetas de registro correspondientes a pie de parcela..

## **RED ELÉCTRICA.**

El suministro eléctrico llega a través de líneas de alta tensión que se conectan a cuatro estaciones transformadoras. Desde estas E.T. se inicia la distribución eléctrica de la Urbanización.

Esta distribución se realiza a través de las redes de media y baja tensión, según se puede apreciar en los planos correspondientes, que configuran el desarrollo de Red Eléctrica y que discurren por el subsuelo del sistema viario, necesarias para la implantación eléctrica de la Urbanización.

La urbanización se ajusta básicamente al Proyecto de Urbanización aprobado, ejecutándose conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el mismo, si bien presenta algunos cambios poco significativos que quedan reflejados, de conformidad al artículo 229.c. del Decreto 183/2004 de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias, en los planos que se adjuntan a la solicitud efectuada por el interesado, visados por el colegio profesional correspondiente bajo el número 4.732 de fecha 4 de agosto de 2005. Dichos cambios afectan principalmente al trazado y ubicación de arquetas de los diferentes servicios, así como al estudio de la circulación viaria inicialmente aprobado. Dichas modificaciones no alteran el planeamiento urbanístico de aplicación.

Los documentos que lo integran se ajustan a los referidos en el artículo 229.c del Decreto 183/2004 de 21 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento en Canarias, es decir, además de los planos anteriormente mencionados donde se recogen y justifican las modificaciones introducidas respecto al proyecto aprobado, actas de recepción de las obras suscrita por los Directores de la Obra, D. Rufino García Fernández y D. Javier Domínguez Anadón, el Promotor, D<sup>a</sup>. Carmen Núñez Acevedo, y el Constructor; D. Mario Carballo Lamas, y valoración económica de los diferentes servicios a ceder al Ayuntamiento.

3º.- La recepción de las obras de urbanización se documentará mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativo se remitirá al Registro de la Propiedad para practicar las inscripciones oportunas, tal como preceptúa el artículo 152.2 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

4º. Reconocida la capacidad legal de los intervenientes en este acto y en cumplimiento de lo dispuesto por los citados preceptos legales, los señores comparecientes en la representación que ostentan, OTORGAN:

Primero.- Dª. Carmen Núñez Acevedo, en representación de la entidad CINUR CONSULTORES URBANÍSTICOS E INMOBILIARIOS, S.L. entrega al Ayuntamiento de Arona, las obras de urbanización e instalaciones, correspondientes al Plan Parcial Sector R2m de Cabo Blanco, descritas en el antecedente segundo de este Acta.

Segundo.- En consecuencia, el Ayuntamiento procede a la recepción de las citadas obras e instalaciones.

Tercero.- Remitir certificación de este acta al Registro de la Propiedad, a los efectos de que se proceda a practicar las inscripciones oportunas.

Los otorgantes después de leída la presente Acta, renuncian al derecho a leerla por sí, muestran su conformidad y la ratifican y firman, por duplicado ejemplar conmigo el Secretario Accidental, que CERTIFICO.

