



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

# ARUCAS

## VOLUMEN 5. ANEXOS

JUNIO 2014

TOMO 9. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA  
TERCERA DE LA LEY DE COSTAS.  
(Modificación según las consideraciones de los apartados 1 y 5 del informe de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de fecha 10 de diciembre de 2013).





**ÍNDICE**

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY DE COSTAS EN SAN ANDRÉS.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1.</b>	<b>TRAMO 1°.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2.</b>	<b>TRAMO 2°.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY DE COSTAS EN EL PUERTILLO. ....</b>	<b>10</b>
<b>3.1.</b>	<b>TRAMO 1°.....</b>	<b>12</b>
<b>3.2.</b>	<b>TRAMO 2°.....</b>	<b>14</b>
<b>3.3.</b>	<b>TRAMO 3°.....</b>	<b>17</b>
<b>3.4.</b>	<b>TRAMO 4°.....</b>	<b>19</b>



## I. INTRODUCCIÓN.

La modificación que la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social introduce en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013 de Protección y Uso Sostenible del Litoral, produce una nueva redacción de dicho apartado, estableciéndose lo siguiente:

“(…)

*Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación se aplicará las siguientes reglas:*

(…)

*2.º Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el art. 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación de Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:*

- a) Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.*
- b) Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.*
- c) Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.*
- d) Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.*
- e) Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.*
- f) Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.*

*El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización”.*

Para dar cumplimiento a los requisitos de homogeneidad indicados en la 2ª regla de aplicación del apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera se considera que cada tramo de fachada definido se colmata en su totalidad, incluyendo calles y espacios libres de parcelas que no van a ser edificados.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY DE COSTAS EN SAN ANDRÉS.

Al objeto de justificar lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas en la fachada marítima del barrio de San Andrés afectada por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, se divide la fachada marítima ordenada desde el presente Plan General de Ordenación en 2 tramos, y se justifica cada uno de ellos en función de sus características físicas, volumétricas, tipológicas y morfológicas, además de dar cumplimiento a los seis requisitos enunciados en la 2ª regla de aplicación del apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera. El resto de las edificaciones destinadas a uso residencial afectadas por el dominio público marítimo terrestre y su servidumbre de protección quedan incluidas en el Plan Especial de Ordenación de San Andrés-El Puertillo.

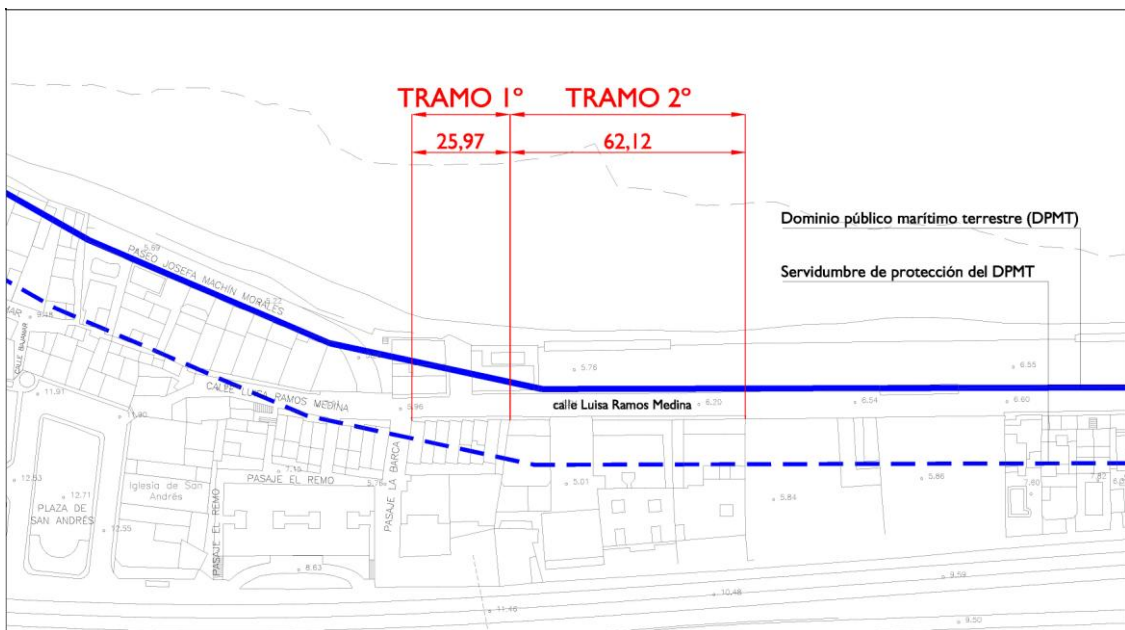


Localización

escala 1/2000

Los tramos delimitados son:

- Tramo 1° Entre los números de gobierno 24 al 36 de la calle Luisa Ramos Medina.
- Tramo 2° Entre los números de gobierno 38 al 44 de la calle Luisa Ramos Medina.



Distribución de tramos

escala 1/2000

## 2.1. TRAMO 1°.

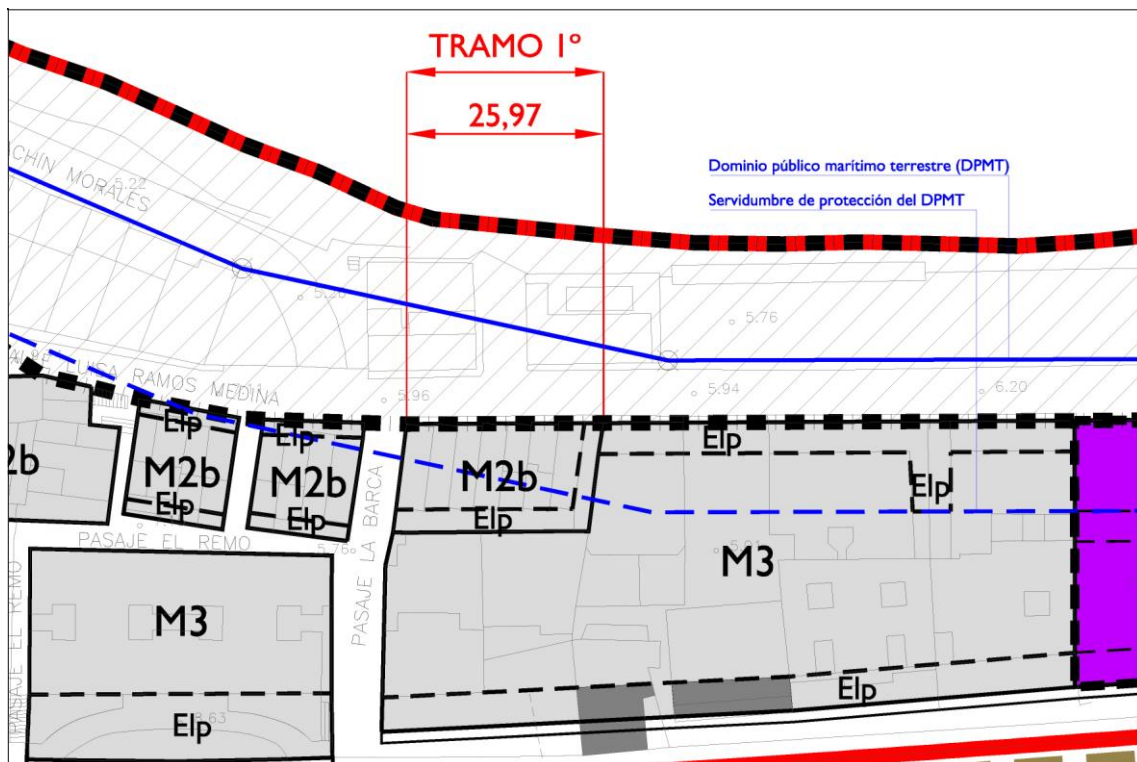
Este primer tramo se extiende entre los inmuebles con los números de gobierno 24 y 36 de la calle Luisa Ramos Medina. Es un conjunto edificatorio de dos plantas de altura, con tipología entre medianera y de iguales características volumétricas que las viviendas con las que colinda por su lado oeste y que se encuentran fuera de la servidumbre de protección del DPMT (dominio público marítimo terrestre). Se trata de un tramo consolidado y homogéneo y cuyas edificaciones se construyeron con anterioridad a 1987.

En este tramo no se proponen nuevas edificaciones al estar totalmente colmatado con edificaciones de dos plantas de altura. Por lo tanto, no es de aplicación la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas, al no solicitar la autorización de nuevos usos y construcciones en la zona afectada por la servidumbre de protección.

En todo caso, las edificaciones en dicha servidumbre de protección, estarán sujetas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley.



Fotografía de fachada del tramo I



Ordenación pormenorizada del tramo I. Escala 1/1000

## 2.2. TRAMO 2º.

El segundo tramo de la fachada marítima discurre entre los inmuebles con los números de gobierno 38 y 44 de la calle Luisa Ramos Medina. Se trata de un tramo de fachada cuyas edificaciones fueron construidas con anterioridad a 1987, cuentan con tres plantas de altura, tipología entre medianeras y con un retranqueo de 4m hacia la calle Luisa Ramos Medina. Para conseguir la homogenización del tramo se propone:

- I. Consolidar la parcela no edificada entre los nº de gobierno 38 y 42 con un inmueble de tipología entre medianera y de iguales características a las edificaciones con las que colinda, es decir, una edificación con uso residencial de tres plantas de altura y retranqueo frontal de 4 metros.

La longitud de fachada de este tramo es de 62,12 m.



Fotografía de fachada del tramo 2



Fotografía de detalle de la fachada del tramo 2



Fotografía de detalle de la fachada del tramo 2



Cumplimiento de los requisitos enunciados en la 2ª regla de aplicación del apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera.

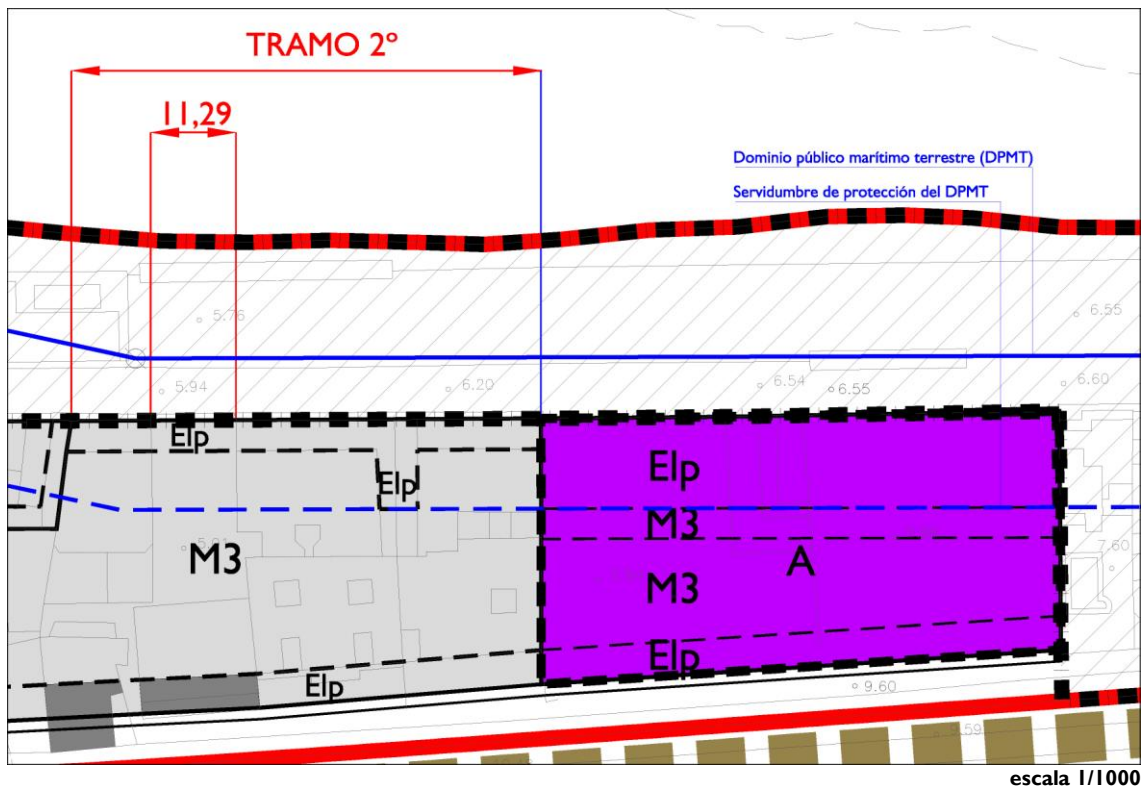
- a) Se propone edificar en el solar con el número de gobierno 40, al objeto de lograr la homogeneización urbanística de este tramo de fachada marítima, con tres (3) plantas de altura y normativa urbanística M3.
- b) El conjunto de edificaciones existentes están situadas a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar y mantienen la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- c) La normativa urbanística propuesta es M3, consistente en edificaciones entre medianeras con tres (3) plantas de altura, por lo que se dan las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo con respecto a las edificaciones existentes.
- d) Al proponerse como normativa urbanística edificación entre medianeras, la edificación resultante es cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, quedan adosadas lateralmente a las contiguas.
- e) La alineación de los nuevos edificios se ajusta a la de los existentes.
- f) La longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se debe actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supera el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente, según se indica a continuación:

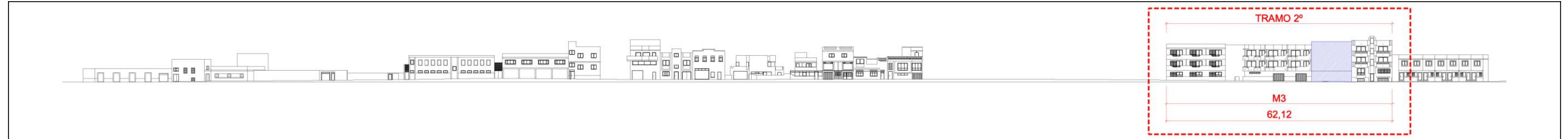
Longitud total de fachada del tramo ..... 62,12 m.

25% longitud total de fachada del tramo ..... 15,53 m.

Longitud de fachada solar nº40 ..... 11,29 m.

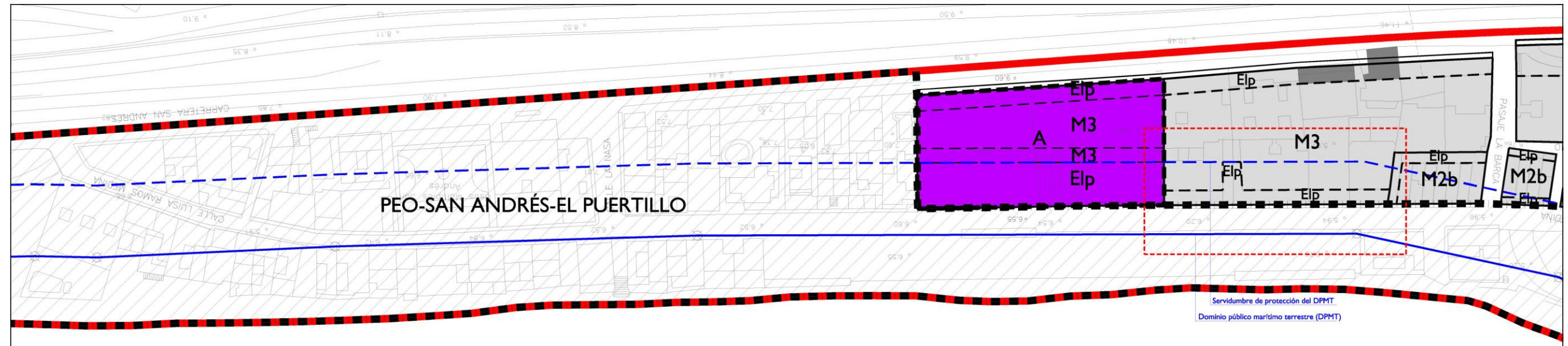
11,29 m. < 15,53 m.





Localización del tramo 2° de la fachada marítima de San Andrés en alzado

escala 1/1200



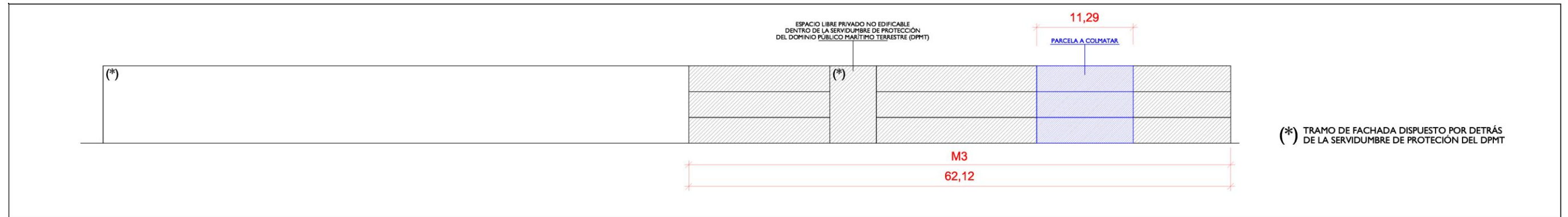
Localización del tramo 2° de la fachada marítima de San Andrés en planta

escala 1/1200

Longitud total de fachada del tramo 2° 62,12 m.

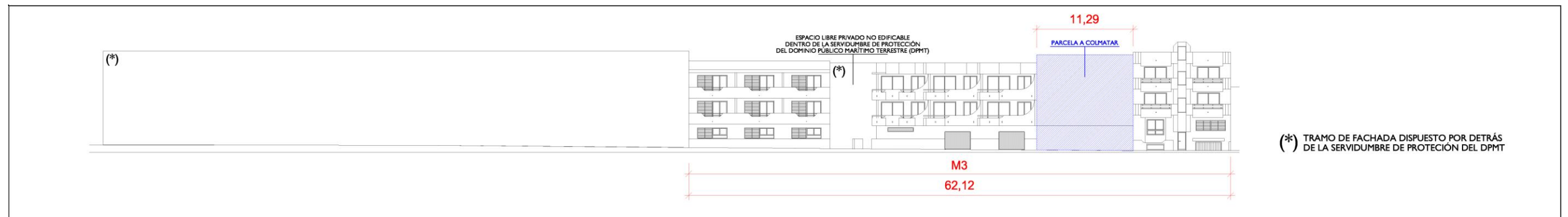
25% de longitud total de fachada del tramo 2° 15,53 m.

> Suma de longitudes de fachadas a homogeneizar 11,29 m.



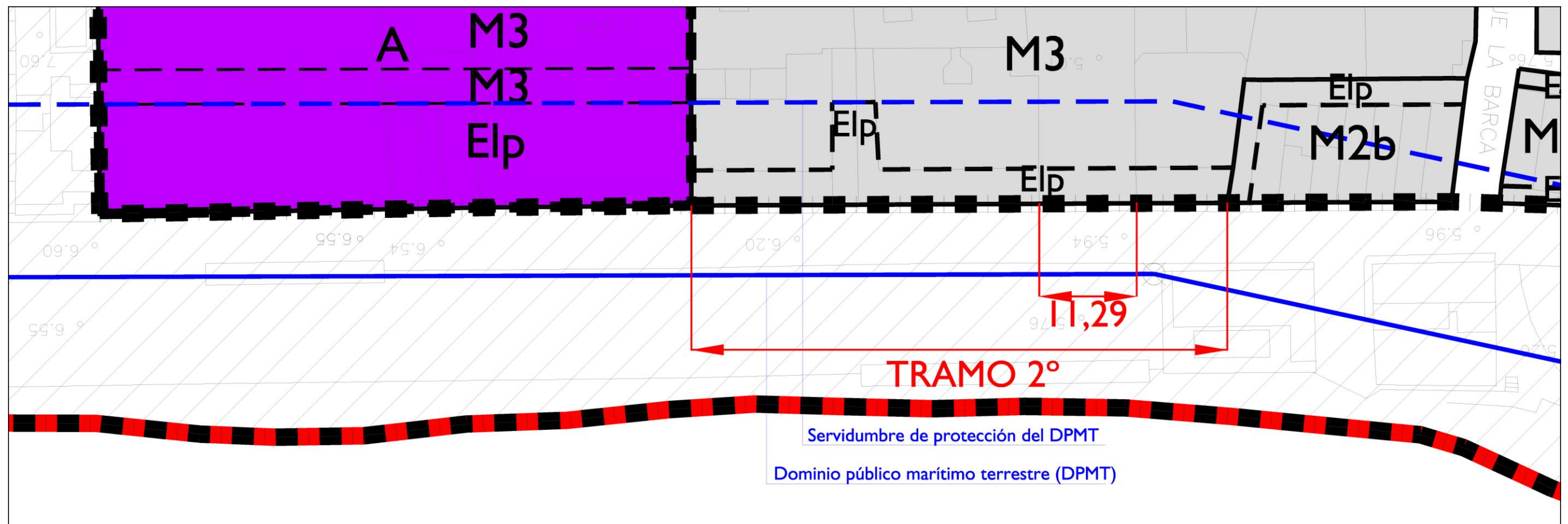
Esquema de homogeneización de alzado del tramo 2º de la fachada marítima de San Andrés

escala 1/500



Alzado del tramo 2º de la fachada marítima de San Andrés

escala 1/500



Planta correspondiente al alzado del tramo 2º de la fachada marítima de San Andrés

escala 1/500

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA DE LA LEY DE COSTAS EN EL PUERTILLO.

Al objeto de justificar lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas en el conjunto de viviendas afectadas por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre del barrio de El Puertillo, se estudia el grado de colmatación de la fachada marítima del Paseo Marítimo de El Puertillo. Para ello se divide dicha fachada en 4 tramos y se justifica cada uno de ellos en función de sus características físicas, volumétricas, tipológicas y morfológicas, considerando además los pasajes peatonales que confluyen hacia el paseo marítimo en la delimitación mismos, además de dar cumplimiento a los seis requisitos enunciados en la 2ª regla de aplicación del apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera.

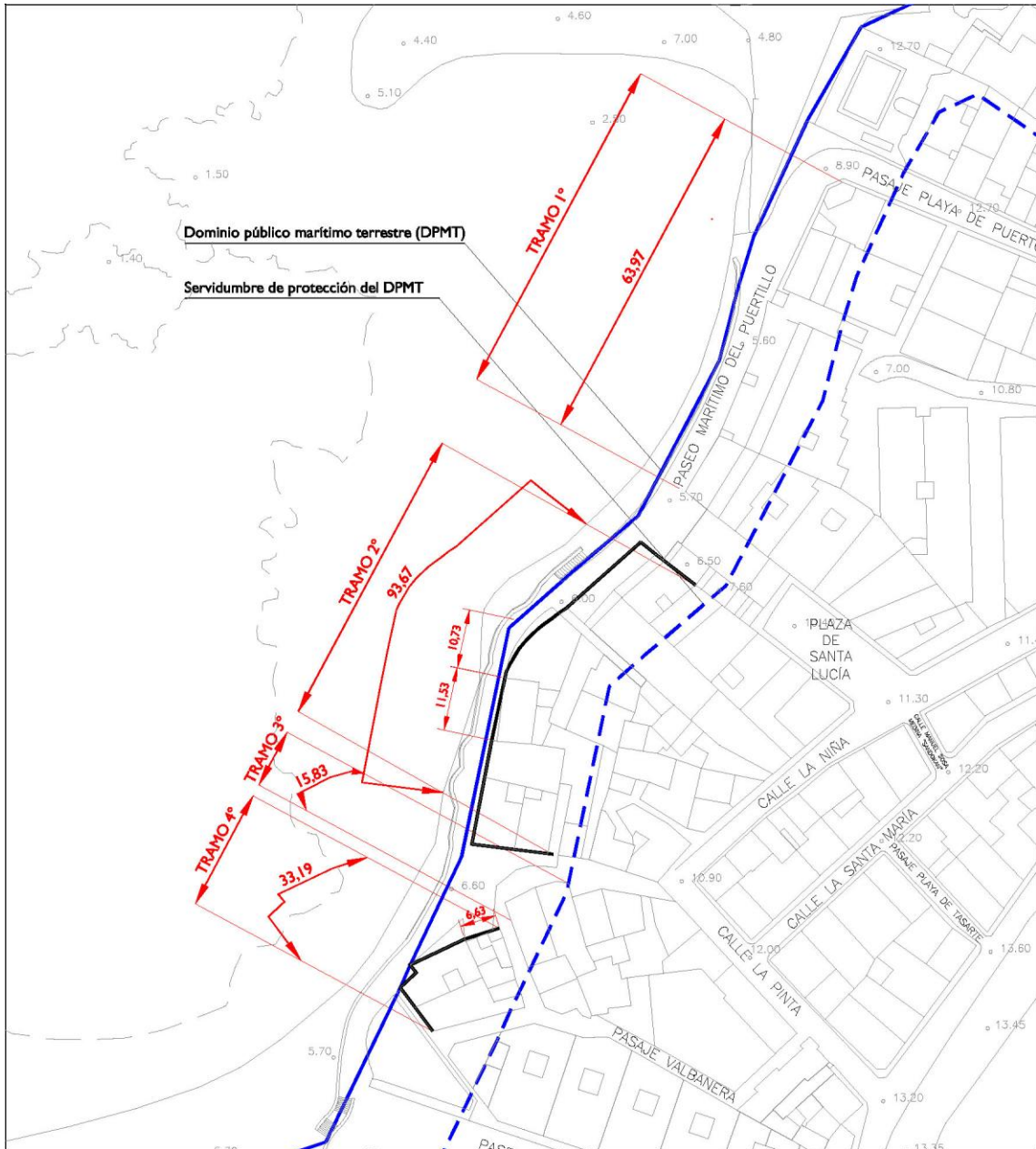


Localización

escala 1/1000

Los tramos delimitados son:

- Tramo 1° Entre los números de gobierno 15 al 11 del paseo marítimo de El Puertillo.
- Tramo 2° Entre el número de gobierno 13 de la plaza de Santa Lucía y el número de gobierno 20 de la calle La Pinta.
- Tramo 3° Entre los números de gobierno 13 al 17 de la calle La Pinta.
- Tramo 4° Entre los números de gobierno 17A al 30 de la calle La Pinta.



Distribución de tramos

escala 1/1000

### 3.1. TRAMO I°.

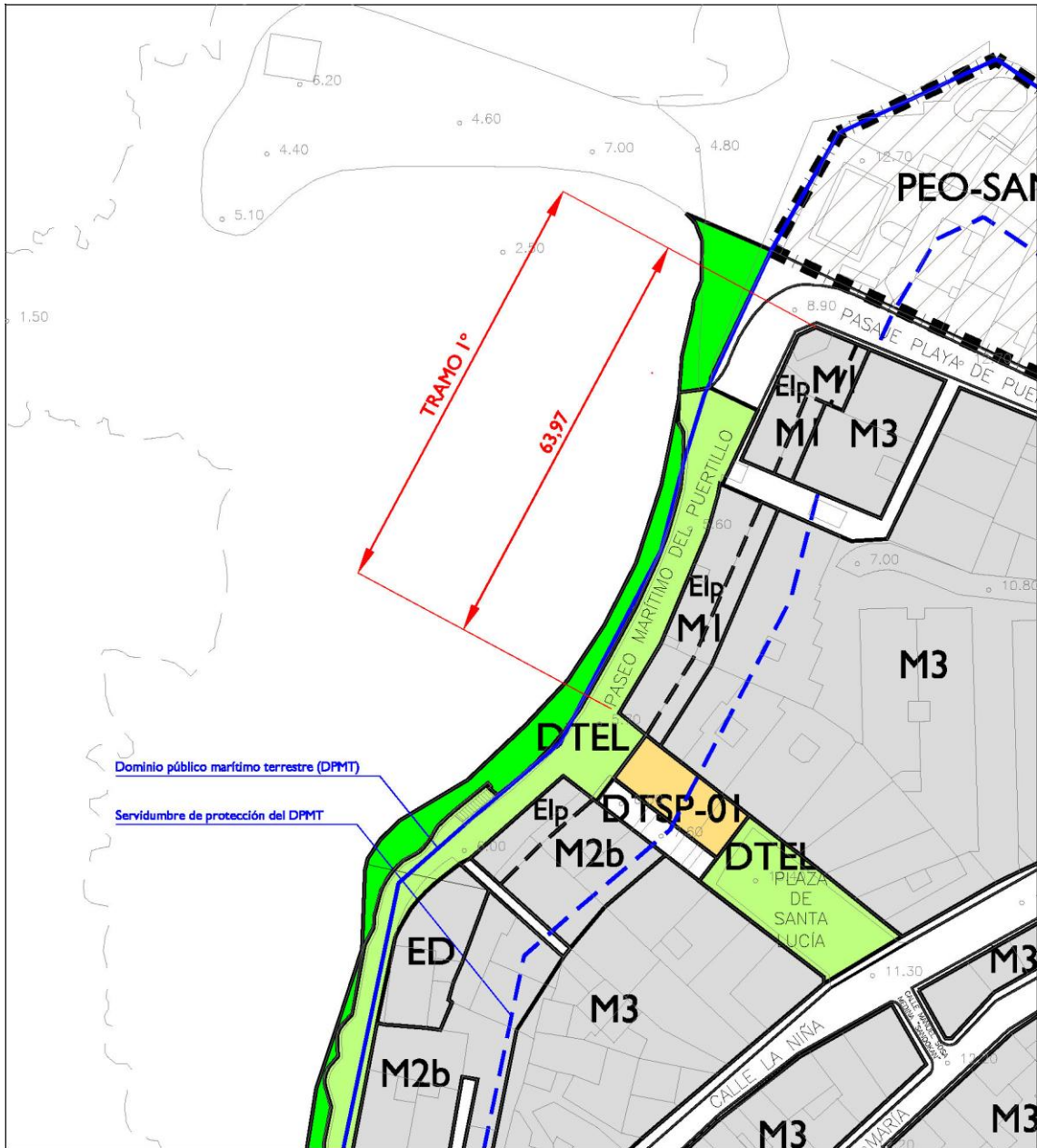
El primer tramo de la fachada marítima se extiende desde el inmueble con número de gobierno 15 al 11 del Paseo Marítimo de El Puertillo, es un conjunto edificatorio de una y tres plantas de altura, con tipología entre medianera y retranqueos en planta baja y en planta segunda y tercera. Se trata de un tramo de fachada colmatado, homogéneo y con volúmenes edificatorios de similares características, construidos, a excepción del número 11 de gobierno, con anterioridad a 1987.

En este tramo no se proponen nuevas edificaciones al estar totalmente colmatado con edificaciones de dos plantas de altura. Por lo tanto, no es de aplicación la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas, al no solicitar la autorización de nuevos usos y construcciones en la zona afectada por la servidumbre de protección.

En todo caso, las edificaciones en dicha servidumbre de protección, estarán sujetas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley.



Fotografía de fachada del tramo I



Ordenación pormenorizada del tramo I. Escala 1/1000

### 3.2. TRAMO 2°.

El segundo tramo de fachada marítima abarca desde el nº 13 de la Plaza de Santa Lucía hasta el número de gobierno 20 de la calle La Pinta, coincidiendo con la conexión peatonal de dicha calle hacia el paseo marítimo. Se trata de un tramo de fachada marítima con edificaciones construidas antes de 1987, con dos plantas de altura y tipología entre medianeras.

La longitud total de este tramo es de 93,67 m.

La parcela sobre la que se ha de actuar para lograr la pretendida homogenización del tramo, se remite a Estudio de Detalle (ED), siendo éste el instrumento de planeamiento que justificará el cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera 3. 2ª de la Ley de Costas.



Fotografía de fachada del tramo 2



Fotografía de detalle de la fachada del tramo 2

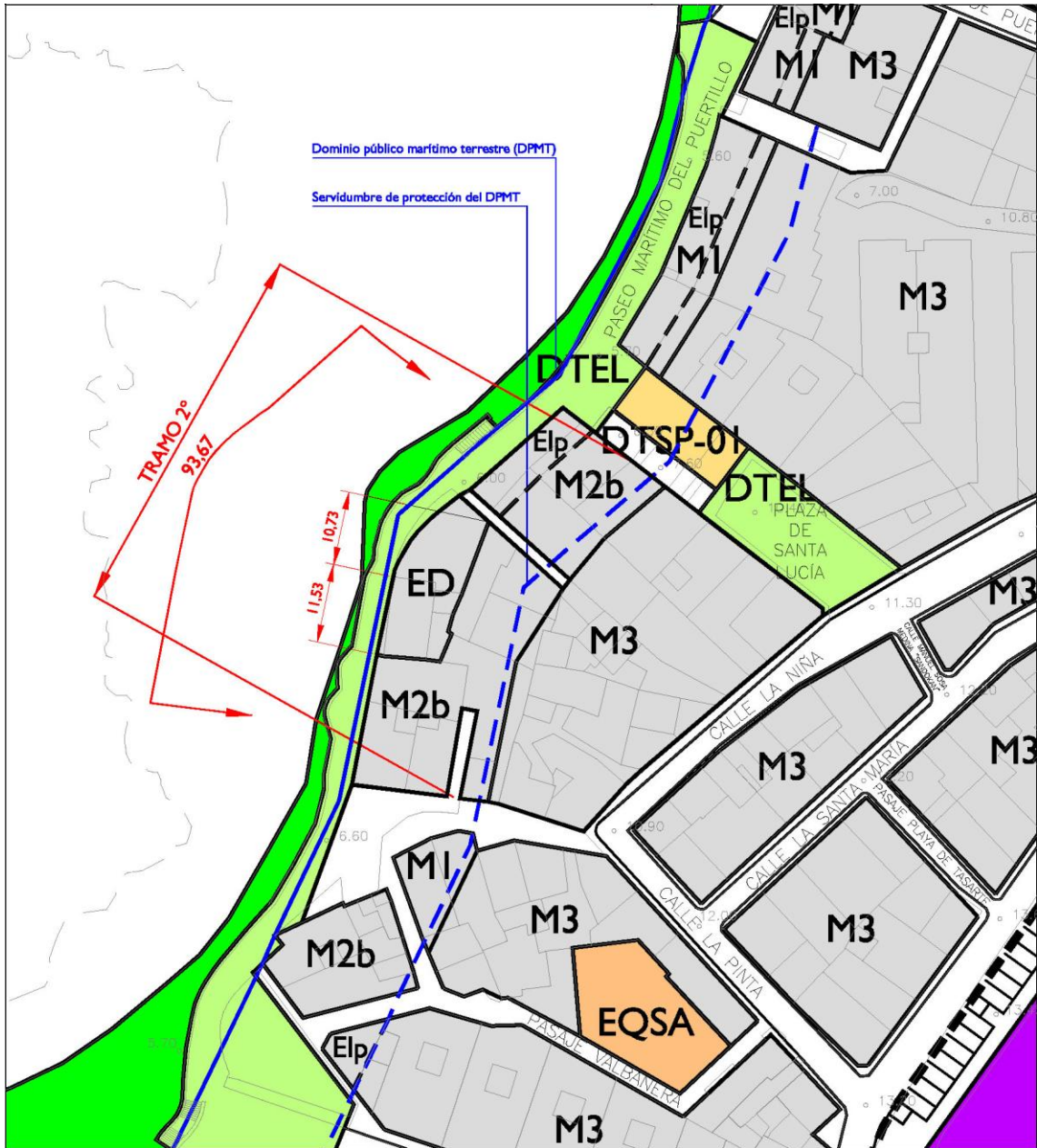




Fotografía de detalle de la fachada del tramo 2



Fotografía de detalle de la fachada del tramo 2



Ordenación pormenorizada del tramo 2. Escala 1/1000

### 3.3. TRAMO 3º.

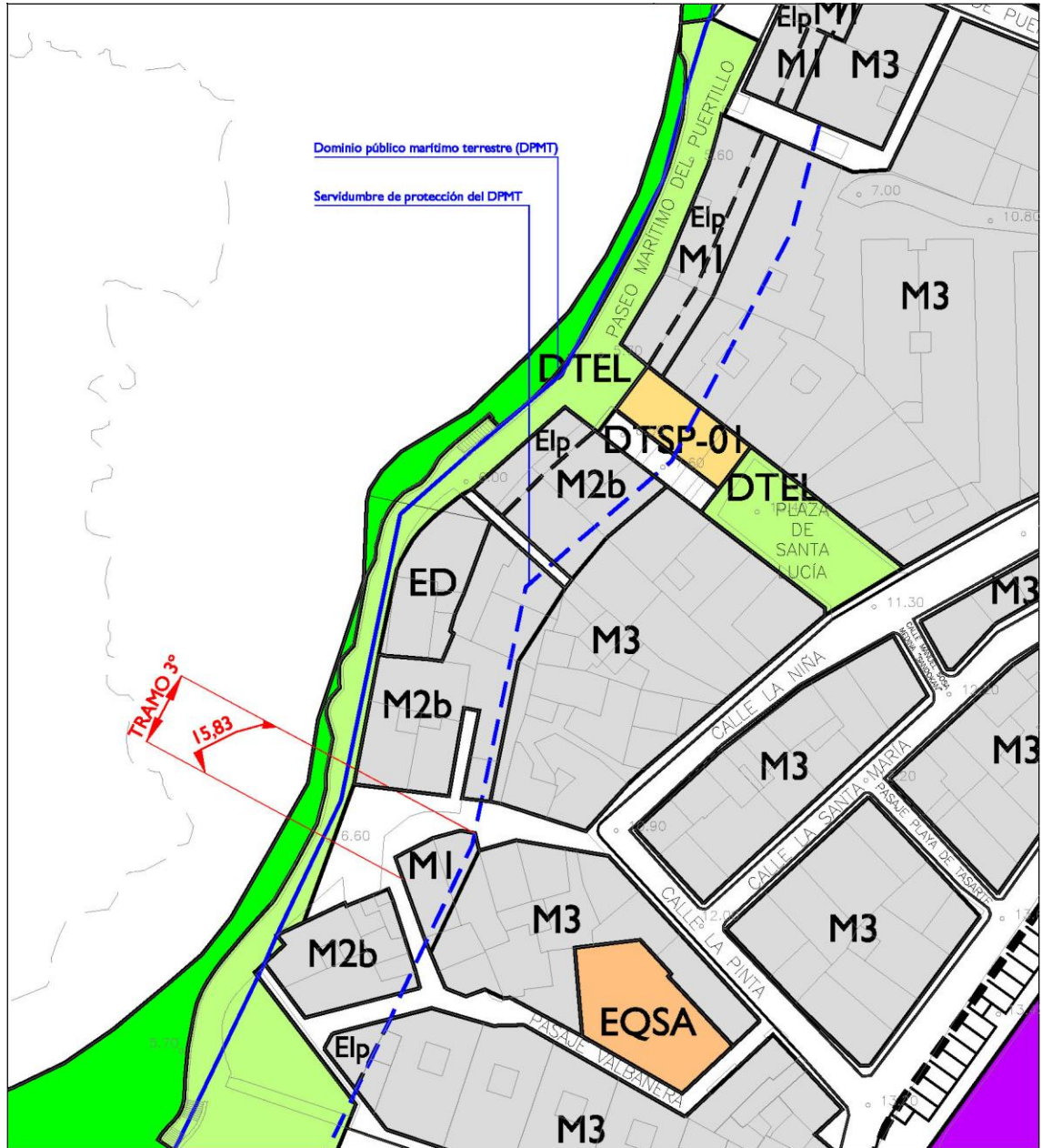
El tercer tramo de la fachada marítima se extiende entre los números de gobierno 13 al 17 de la calle La Pinta, tramo delimitado entre dos paseos peatonales que confluyen hacia el paseo marítimo. Es un conjunto edificatorio colmatado, homogéneo y con volúmenes edificatorios de una planta de altura y tipología entre medianeras.

En este tramo no se proponen nuevas edificaciones al estar totalmente colmatado con edificaciones de dos plantas de altura. Por lo tanto, no es de aplicación la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la Ley de Costas, al no solicitar la autorización de nuevos usos y construcciones en la zona afectada por la servidumbre de protección.

En todo caso, las edificaciones en dicha servidumbre de protección, estarán sujetas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley.



Fotografía de la fachada del tramo 3



Ordenación pormenorizada del tramo 3. Escala 1/1000

### 3.4. TRAMO 4º.

El cuarto tramo de la fachada marítima de El Puertillo, se extiende entre los números de gobierno 17A al 30 de la calle La Pinta, tramo delimitado entre dos paseos peatonales que confluyen hacia el paseo marítimo. Se trata de un tramo de fachada cuyas edificaciones fueron construidas con anterioridad a 1987, cuentan con dos plantas de altura y tipología entre medianeras. Para conseguir la homogenización del tramo se propone aumentar en una planta el inmueble con nº de gobierno 17ª de la calle la Pinta, y así conseguir un conjunto edificatorio de iguales características físicas, volumétricas, morfológicas y tipológicas.



Fotografía de detalle de la fachada del tramo 4

Cumplimiento de los requisitos enunciados en la 2ª regla de aplicación del apartado 3 de la Disposición Transitoria Tercera.

- a) Se propone la colmatación (por contar actualmente con una planta de altura) del inmueble señalado con el número de gobierno 17A de la calle La Pinta, al objeto de lograr la homogeneización urbanística de este tramo de fachada marítima, con dos (2) plantas de altura y normativa urbanística M2b.
- b) El conjunto de edificaciones existentes están situadas a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar y mantienen la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.
- c) La normativa urbanística propuesta es M2b, consistente en edificaciones entre medianeras con dos (2) plantas de altura, por lo que se dan las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo con respecto a las edificaciones existentes.
- d) Al proponerse como normativa urbanística edificación entre medianeras, la edificación resultante es cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, quedan adosadas lateralmente a las contiguas.
- e) La alineación de los nuevos edificios se ajusta a la de los existentes.

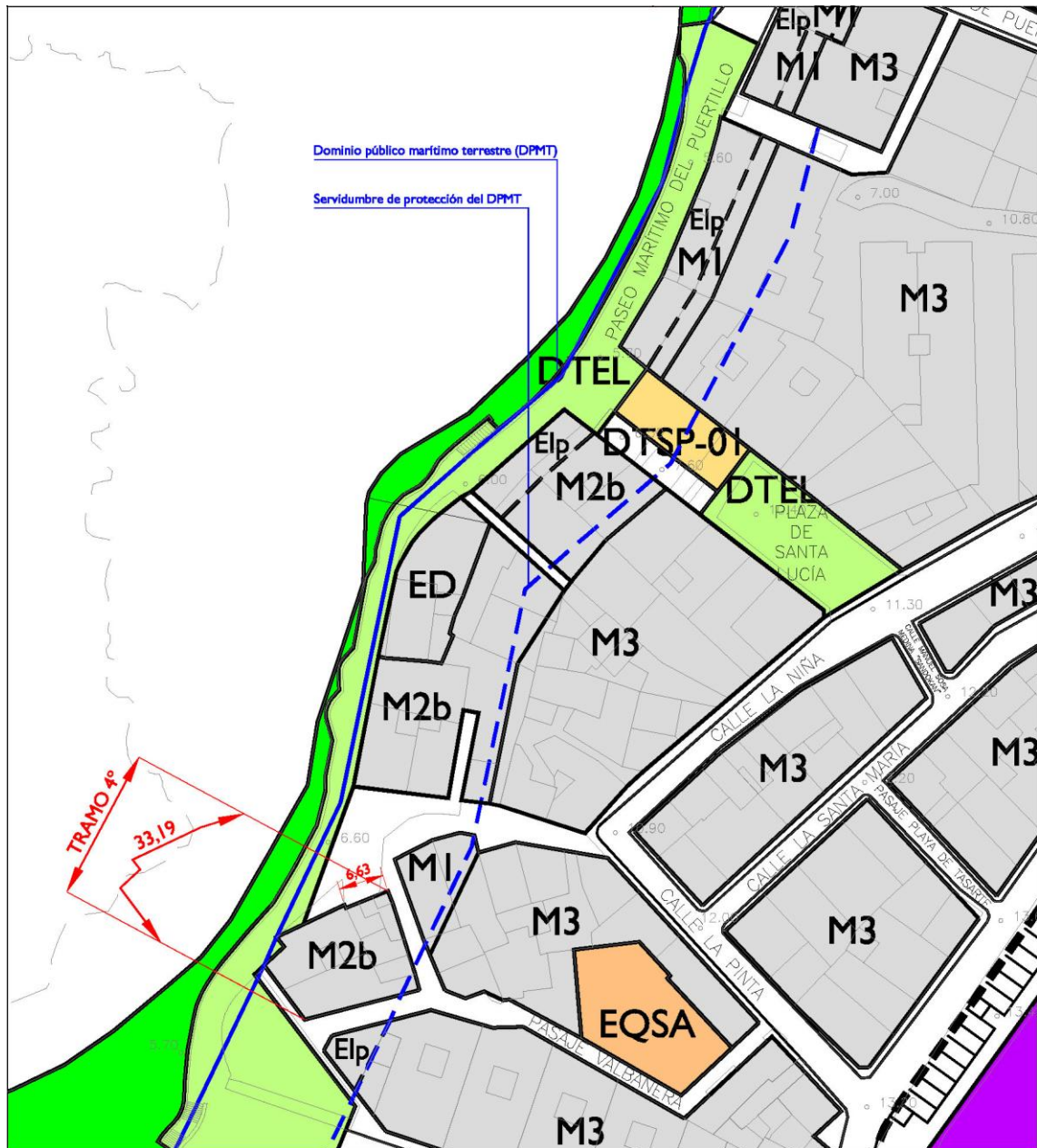
- f) La longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se debe actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supera el 25 por 100 de la longitud total de fachada del tramo correspondiente, según se indica a continuación:

Longitud total de fachada del tramo .....33,19 m.

25% longitud total de fachada del tramo.....8,30 m.

Longitud de fachada inmueble nº 19 paseo marítimo El Puertillo.....6,63 m.

6,63 m. < 8,30 m.



Ordenación pormenorizada del tramo 4. Escala 1/1000



**SAN ANDRÉS. TRAMO DE FACHADA MARÍTIMA EN LOS QUE SE PREVÉ ACTUACIONES DE COLMATACIÓN.**



Tramo 2º de la fachada marítima de San Andrés

**EL PUERTILLO. TRAMOS DE FACHADA MARÍTIMA EN LOS QUE SE PREVÉ ACTUACIONES DE COLMATACIÓN.**



Tramos 2º y 4º de la fachada marítima de El Puertillo