

# MEMORIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE ANTIGUA

## INDICE

|   | Página |
|---|--------|
| <b>1.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN .....</b>   | 1      |
| 1.3.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....   | 1      |
| 1.3.1.1. Clasificación del suelo.....   | 1      |
| 1.3.1.2. Estructura general y orgánica del territorio .....   | 5      |
| 1.3.1.3. Programación de dos etapas de cuatro años .....  | 10     |
| 1.3.1.4. Medidas de protección.....   | 12     |
| 1.3.2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO....   | 12     |
| 1.3.2.1. EN SUELO URBANO .....  | 12     |
| 1.3.2.2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPE-<br>CÍFICO EN SUELO URBANIZABLE PROGRA-<br>MADO .....   | 31     |
| <br><b>1.4. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES<br/>ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....</b>  | <br>34 |
| <br><b>1.5. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO<br/>Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....</b>  | <br>40 |
| <br><b>1.6. JUSTIFICACIÓN RAZONADA DEL SISTEMA DE PONDERA-<br/>CIÓN EMPLEADO PARA LA ELECCIÓN DE LOS PARÁME-<br/>TROS APLICABLES EN LA OBTENCIÓN DEL APROVECHA-<br/>MIENTO MEDIO.....</b> | <br>42 |
| 1.6.1. INTRODUCCIÓN.....  | 42     |
| 1.6.2. ACEPTACIÓN TERMINOLÓGICA Y ABBREVIATURAS.....  | 42     |



BILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se encuentra en el expediente por el Ayuntamiento de Antigua, Las Palmas, el día 07 JUN 2000.

|  |        |
|--|--------|
| 1.6.3. PARÁMETROS APLICABLES EN LA OBTENCIÓN<br>DEL APROVECHAMIENTO MEDIO..... | 44     |
| 1.6.3.1. Coeficiente de sectores.....  | 46     |
| 1.6.3.2. Coeficiente de zona.....  | 51     |
| 1.6.3.3. Coeficiente de homogeneización.....                                   | 51     |
| <br>1.7. SUPUESTOS EN QUE EL PLAN DEBE SER OBJETO DE NUEVA<br>REVISIÓN .....   | <br>66 |



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe.  
 Antigua, de 07 JUN. 2000. 19  
 SECRETARIO

El Consejero de Política Territorial, por Orden  
departamental con fecha... **10 NOV 2000**.....  
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.



Las Palmas de G. C., a.....  
de..... **13 NOV 2000** .....

# MEMORIA

## 1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

Independientemente de las zonificaciones y usos del suelo que mas adelante se concretaran, todo el Término Municipal de Antigua se propone que quede clasificado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 77 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, delimitándose el territorio en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, en su doble vertiente de Programado y No Programado y Suelo Rústico.

### 1.3.1. DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

#### 1.3.1.1. Clasificación del Suelo:

##### A) Suelo Urbano

- a) **Superficie.** La superficie del suelo urbano que se delimita en el presente documento es la resultante de la Revisión y las dos Modificaciones Puntuales realizadas en el caso de núcleo permanente de Antigua y Valles de Ortega, coincidiendo con la delimitada actualmente en el caso de los núcleos turísticos, con el añadido de los dos anexos a las urbanizaciones del Castillo y Caleta de Fuste, siendo sus características superficiales las siguientes:



MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACION AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN 2000, se da copia fiel y exacta. Doy fe.

07 JUN 2000  
EL SECRETARIO,



Caleta Fustes, El Castillo, Llanos del Dinero, Mirafior, Montaña del Dinero y Stella Maris), y los anexos al Castillo y Caleta de Fustes . que supone el 75.51%

**B) Suelo urbanizable**

a) **Superficie:** La superficie del suelo que se delimita como urbanizable asciende a 1.495,05 ha, lo que representa el 5,92 % de la superficie del término municipal.

b) **Tipos:** El suelo urbanizable comprende dos tipos:

1º) **Suelo urbanizable programado**, que abarca una superficie total de 615,67 Has. dividido a su vez en nueve sectores. mas los sistemas generales, tal y como se refleja en el cuadro siguiente:

| DENOMINACION                                   | SUPERFICIE       |
|--|------------------|
| Sector 1 .....                                 | 36.50 Ha         |
| Sector 2 .....                                 | 37.50 Ha         |
| Sector 3 .....                                 | 136.67 Ha        |
| Sector 4 .....                                 | 140.00 Ha        |
| Sector 5 .....                                 | 13,00 Ha         |
| Sector 6 .....                                 | 17.00 Ha         |
| Sector 7 .....                                 | 35.00 Ha         |
| Sector 8 .....                                 | 80.00 Ha         |
| Sector 9 .....                                 | 120.00 Ha        |
| <b>Total suelo urbanizable programado ....</b> | <b>615,67 Ha</b> |



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN A LOS AUTOS DEL TRIBUNAL SUPREMO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe  
 07 JUN 2000 de 19  
 EL SECRETARIO

2º) **Suelo urbanizable no programado**, que comprende la superficie restante, esto es 879,38 has.

### C) Suelo rústico

a) **Superficie:** La superficie del suelo rústico comprende el resto del territorio no incluido en las categorías de suelo urbano y suelo urbanizable fijándose su superficie en 23.187,92 Ha. lo que representa el 92,14% del término municipal.

b) **Tipos:** El suelo rústico se divide en cuatro tipos:

1º) **Suelo rústico residual**, que abarca una superficie de 7.785,67 Ha.

2º) **Suelo rústico potencialmente productivo agrícola**, que comprende una superficie de 1.845,12 Ha.

3º) **Suelo rústico de protección**, que se divide en tres categorías: **natural**, con una superficie de 10.993,93 Ha., **malpais** con una superficie de 2.187,3 Ha. y de **protección de costa** con una superficie de 8,13 Ha.

4º) **Suelo rústico de asentamientos rurales de población**, cuya superficie asciende a 368,00 Ha.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, a 07 JUN. 2000 de 19  
SECRETARIO,

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

D) Cuadro resumen de las superficies de cada una de las categorías y tipos de suelo

|   |                                    |                     |
|---|------------------------------------|---------------------|
| SUELO URBANO                              | Núcleos históricos                 | 118,03 Ha.          |
|   | Núcleos turísticos                 | 364,95 Ha.          |
|   | <b>Subtotal</b>                    | <b>482,98 Ha</b>    |
| SUELO URBANIZABLE                         | Programado                         | 615,67 Ha.          |
|   | No Programado                      | 879,38 Ha.          |
|   | <b>Subtotal</b>                    | <b>1.495,05 Ha</b>  |
| SUELO RÚSTICO                             | Residual                           | 7.785,67 Ha.        |
|   | Potencialmente productivo agrícola | 1.845,12 Ha.        |
|   | Protección natural                 | 10.993,70 Ha.       |
|   | Protección de malpais              | 2.187,30 Ha.        |
|   | Protección de costa                | 8,13 Ha.            |
|   | Asentamientos rurales              | 368,00 Ha.          |
|   | <b>Subtotal</b>                    | <b>23.187,92 Ha</b> |
| <b>TOTAL SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL</b> |                                    | <b>25.165,95 Ha</b> |

1.3.1.2. Estructura general y orgánica del territorio:

Tal y como dispone el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la Ordenación del Territorio se establecen por el Plan General teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado. Para ello es preciso definir:

A. La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales cuya implantación se preveía y la intensidad de los mismos. En este apartado hemos de señalar que los usos globales en suelo urbano, son el uso residencial y el uso terciario, con la intensidad que se refleja en el epígrafe

MEMORIA

MODIFICACIÓN  
Y ADAPTACIÓN



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000, siendo copia fiel y exacta. Doy fe. Antigua, 07 JUN. 2000 de 19. EL SECRETARIO, Pagina 5

1.3.2.1. Los usos globales en suelo urbanizable son idénticos a los de suelo urbano, con las intensidades que se transcriben en el epígrafe 1.3.2.2, y en suelo no urbanizable no se fijan usos globales, admitiéndose los usos restringidos, que señalan el documento "Ordenanzas" Título Cuarto.

B. El sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de las redes viarias, reas de acceso a las mismas y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema. En este punto ha de indicarse que el sistema general de comunicaciones del Municipio de Antigua est constituido hoy por hoy -y lo seguirá estando en el futuro- tanto para desarrollar las actuaciones en suelo urbano como para las actuaciones en suelo urbanizable, por la carretera general que va de Puerto del Rosario a Tuineje, que atraviesa los núcleos urbanos de Antigua y Valles de Ortega y la carretera que va del Aeropuerto a Pozo Negro, atravesando las áreas donde se emplaza el suelo urbano turístico y el suelo urbanizable. La comunicación viaria de la cabecera del Municipio con los centros turísticos de la costa está asegurada a través de la carretera que va de Antigua a Pozo Negro. Sin embargo se proyecta una variante que va del Aeropuerto a Pozo Negro, en el tramo comprendido entre el Enlace del Aeropuerto y el barranco de La Torre, con objeto de convertir el tramo actual de carretera general en red interior de acceso a las zonas turísticas, desplazando la carretera general hacia el interior. Ello evitaría las molestias que toda carretera general ocasiona en zonas turísticas. Para unir los núcleos urbanos de Antigua y el asentamiento rural

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Instrumento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACION AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPLENTE



07 JUN. 2000 de 19  
EL SECRETARIO

de Triquivijate con la zona turística de una forma mas directa se proyecta una nueva carretera entre Triquivijate y la glorieta de Nuevo Horizonte. Además se proyecta también la ejecución de una avenida maritima en el tramo de costa comprendido entre Montaña del Dinero. - lindando ya con la jurisdicción de Puerto del Rosario- . con Caleta de Fuste. con el fin de comunicar peatonalmente las zonas turísticas existentes y las que se ejecuten en el futuro. Como instalación vinculada a los sistemas generales de comunicaciones destacaremos el aeropuerto. emplazado en el Municipio de Puerto del Rosario y el puerto deportivo de Caleta de Fuste. Las reservas de suelo son las que figuran en los epigrafes 1.3.2.1. y 1.3.2.2.

C. El sistema general de espacios libres estar constituido por 1.404.726 m<sup>2</sup> destinados a parques urbanos públicos distribuidos de la siguiente manera:

1º) Suelo urbano:

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| - Núcleo de Antigua.....           | 109.982 m <sup>2</sup> |
| - Núcleo de Valles de Ortega.....  | 16.854 m <sup>2</sup>  |
| - Núcleo de Caleta Blanca .....    | 81.000 m <sup>2</sup>  |
| - Núcleo de Caleta de Fuste .....  | 321.793 m <sup>2</sup> |
| - Núcleo de El Castillo.....       | 21.691 m <sup>2</sup>  |
| - Núcleo de Llanos del Dinero..... | 33.000 m <sup>2</sup>  |
| - Núcleo de Mirafior .....         | 31.800 m <sup>2</sup>  |
| - Núcleo Montaña del Dinero .....  | 82.719 m <sup>2</sup>  |
| - Núcleo de Stella Maris .....     | 11.265 m <sup>2</sup>  |
| - Anexo al Castillo .....          | 5.580 m <sup>2</sup>   |

MEMORIA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

SECRETARÍA

ILUSTRACION: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000

de 07 JUN. 2000 de 19

EL SECRETARIO

Página 7

|                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| - Anexo a Caleta de Fuste..... | 6.600 m <sup>2</sup>         |
| <b>Subtotal.....</b>           | <b>722.284 m<sup>2</sup></b> |

**2º) Suelo urbanizable programado:**

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| - Sector 1.....      | 91.375 m <sup>2</sup>          |
| - Sector 2.....      | 93.750 m <sup>2</sup>          |
| - Sector 3.....      | 341.675 m <sup>2</sup>         |
| - Sector 4.....      | 350.000 m <sup>2</sup>         |
| - Sector 5.....      | 20.000 m <sup>2</sup>          |
| - Sector 6.....      | 34.000 m <sup>2</sup>          |
| - Sector 7.....      | 70.000 m <sup>2</sup>          |
| - Sector 8.....      | 200.000 m <sup>2</sup>         |
| - Sector 9.....      | 300.000 m <sup>2</sup>         |
| <b>Subtotal.....</b> | <b>1.506.800 m<sup>2</sup></b> |

- Total parques urbanos públicos..... 2.229.084 m<sup>2</sup>

- Total habitantes previstos en suelo urbano..... 51.710 m<sup>2</sup>

- Media de m<sup>2</sup> de parques públicos/habitantes en suelo urbano..... 13.97 m<sup>2</sup>/h

- Total habitantes previsto suelo urbanizable programado..... 26.157 h

- Media de m<sup>2</sup> parques públicos/habitantes en suelo urbanizable programado..... 57.60 m<sup>2</sup> h



MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACION AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**DECLARACION:** Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento en Sesión de 07 JUN 2000

señala copia fiel y exacta. Doy fe

07 JUN 2000 de 19  
EL SECRETARIO

- Total habitantes previstos en suelo urbano y urbanizable programado ..... 77.867

Luego se cumple el mandato legal de que la proporción de parques urbanos públicos no ha de ser inferior a 5 m<sup>2</sup> de suelo por cada habitante, en relación al total de población previsto en la revisión del Plan, manejándose el parámetro de 30 m<sup>2</sup>/habitante y aplicándose los aprovechamientos medios-brutos que se recogen en los epígrafes 1.3.2.1. y 1.3.2.2. Con la media de suelo previsto para espacios libres se cubren no solo las necesidades de parques públicos sino también las necesidades de áreas públicas destinadas al ocio cultural y recreativo.

D) El sistema general de equipamiento comunitario, que comprender todos aquellos centros al servicio de la población, destinados a usos tales como administrativos, culturales, asistenciales, etc., queda constituido de la siguiente manera:

1º) Suelo urbano:

|                                    | m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|----------------|
| - Núcleo de Antigua .....          | 113.502        |
| - Núcleo de Valles de Ortega ..... | 50.895         |
| - Núcleo de Caleta Blanca .....    | 81.000         |
| - Núcleo de Caleta de Fuste .....  | 128.576        |
| - Núcleo El Castillo .....         | 1.522.5        |
| - Núcleo Llanos del Dinero .....   | 33.000         |

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe de 07 JUN 2000 de 19

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN DEL PLAN AUTÓNOMO DEL TRIBUNAL SUPREMO



*[Handwritten signature]*  
SECRETARIO

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| - Núcleo de Mirafior.....        | 31.800           |
| - Núcleo Montaña del Dinero..... | 6.750            |
| - Núcleo Stella Maris .....      | 11.265           |
| - Anexo al Castillo .....        | 4.000            |
| - Anexo a Caleta de Fuste .....  | 8.880            |
| <b>Subtotal .....</b>            | <b>471.190,5</b> |

2º) Suelo urbanizable programado:

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| - Sector 1 .....      | 54.825         |
| - Sector 2 .....      | 56.250         |
| - Sector 3 .....      | 205.005        |
| - Sector 4 .....      | 210.000        |
| - Sector 5 .....      | 19.500         |
| - Sector 6 .....      | 25.500         |
| - Sector 7 .....      | 52.500         |
| - Sector 8 .....      | 120.000        |
| - Sector 9 .....      | 180.000        |
| <b>Subtotal .....</b> | <b>923.580</b> |

**- Total suelo destinado a equipamiento comunitario..... 1.394.770,5**

**1.3.1.3. Programación de dos etapas de cuatro años.**

El artículo 12.1.c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo preceptúa que el Plan General ha de contener una programación en dos etapas de cuatro años en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas. En cuanto a las inversiones públicas y privadas así como los recursos que se

MEMORIA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000. Doy fe de 07 JUN. 2000 de 19 de Antigua. EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature]*

prevén adscribir, se abordarán en los documentos denominados "Programa de Actuación" y "Estudio Económico-Financiero". por lo demás, en este apartado decir que el programa de actuación viene referido principalmente al suelo urbanizable programado, el cual consta en total de nueve sectores de los cuales se podrán desarrollar todos en el primer cuatrienio, pero dilatando su ejecución a un periodo de ocho años, esto es, dividido en dos etapas de cuatro años cada una.

Ello significa que en el primer cuatrienio de vigencia de la revisión del Plan General han de aprobarse, si es posible, los siguientes Planes Parciales:

| PLAN PARCIAL | SUPERFICIE ACTUACIÓN           | EDIFICABILIDAD   |
|--------------|--------------------------------|------------------|
| Sector 1     | 365.500 m <sup>2</sup>         | 52.013           |
| Sector 2     | 375.000 m <sup>2</sup>         | 53.438           |
| Sector 3     | 1.366.700 m <sup>2</sup>       | 194.755          |
| Sector 4     | 1.400.000 m <sup>2</sup>       | 199.500          |
| Sector 5     | 130.000 m <sup>2</sup>         | 45.500           |
| Sector 6     | 170.000 m <sup>2</sup>         | 56.100           |
| Sector 7     | 350.000 m <sup>2</sup>         | 115.500          |
| Sector 8     | 800.000 m <sup>2</sup>         | 114.000          |
| Sector 9     | 1.200.000 m <sup>2</sup>       | 171.000          |
| <b>TOTAL</b> | <b>6.157.200 m<sup>2</sup></b> | <b>1.001.806</b> |

De los siete sectores delimitados como suelo urbanizable programado, los números 1, 2, 3, 4, 8 y 9, son sectores de suelo con destino a residencial turístico y los números 5, 6 y 7, son industriales.

DI.IGEN. IV. Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL ANTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

07 JUN. 2000 de 19

EL SECRETARIO

**1.3.1.4. Medidas de protección**

Las medidas de protección, tanto para el medio ambiente, como para la conservación de la naturaleza, la defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos histórico-artísticos se contemplan en la legislación específica, a las que esta revisión se remite, aplicándose con carácter supletorio, las normas contenidas en el documento "Ordenanzas".

**1.3.2. DETERMINACIONES DE CARACTER ESPECIFICO**

**1.3.2.1. En suelo urbano**

Las delimitaciones o núcleos que se clasifican directamente como suelo urbano en la presente revisión coinciden con las actualmente delimitadas.

A efectos dialécticos distinguiremos entre núcleos urbanos históricos (Antigua y Valles de Ortega), que son los destinados a albergar población permanente y núcleos turísticos (todos los demás), cuyo fin último es acoger población temporal o como máximo una población permanente reducida y una población temporal dominante.

**A) Características de los Núcleos Históricos:**

**a) ANTIGUA:**

**OPINION:** Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión **07 JUN. 2000** siendo copia fiel y exacta. Doy fe de **07 JUN. 2000** de 19. **EL SECRETARIO,**



MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACION AL USO DEL TRIBUNAL SUPREMO

1. Características generales:

- Superficie delimitada..... 735.336 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima bruta ..... 287.230 m<sup>2</sup>
- Densidad de población ..... 131.55 hab./Ha.
- Población total prevista ..... 9.669 hab.
- Máximo viviendas ..... 2.417
- Superficie destinada a edificación  
residencial ..... 415.505 m<sup>2</sup>
- Superficie destinada a equipamiento  
comunitario ..... 78.720
- Superficie destinada a espacios libres ... 75.200
- Superficie destinada a viario publico .... 142.785
- Superficie destinada a aparcamientos.... 23.126

2. Zonificación y usos pormenorizados

2.1. Residencial. Distribución de zonas:

| DENOMINACIÓN           | SUPERFICIE     | APROVECHAMIENTO                        | EDIFICABILIDAD | PORCENTAJE   |
|------------------------|----------------|--|----------------|--------------|
| Intensiva              | 38.800         | 1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 38.800         | 9,34         |
| Semintensiva Grado I   | 96.760         | 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 67.732         | 23,29        |
| Semintensiva Grado II  | 54.120         | 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 32.472         | 13,02        |
| Semintensiva Grado III | 123.920        | 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 61.960         | 29,83        |
| Extensiva Grado I      | 101.905        | 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 40.762         | 24,52        |
| <b>TOTAL</b>           | <b>415.505</b> | <b>0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>241.726</b> | <b>100 %</b> |

A su vez, las zonificaciones semiintensiva y extensiva, se dividen en tres grados cada una:

MEMORIA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Y ADAPTACIÓN DEL TERRITORIO DE ANTIGUA



DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento suscrita con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN 2000 siendo copia fiel y exacta. Day h. 07 JUN 2000 el SECRETARIO



**B) VALLES DE ORTEGA:**

**1. Características generales:**

|  |                        |
|--|------------------------|
| - Superficie delimitada .....                              | 213.062 m <sup>2</sup> |
| - Edificabilidad máxima bruta .....                        | 114.077 m <sup>2</sup> |
| - Densidad de población.....                               | 165 hab./Ha.           |
| - Población total prevista.....                            | 3.528 hab.             |
| - Máximo viviendas.....                                    | 882                    |
| - Superficie destinada a edificación<br>residencial .....  | 118.200 m <sup>2</sup> |
| - Superficie destinada a equipamiento<br>comunitario ..... | 50.895 m <sup>2</sup>  |
| - Superficie destinada a espacios libres.....              | 16.854 m <sup>2</sup>  |
| - Superficie destinada a viario público.....               | 20.113 m <sup>2</sup>  |
| - Superficie destinada a aparcamientos .....               | 7.000 m <sup>2</sup>   |

**2. Zonificación y usos pormenorizados**

**2.1. Residencial. Distribución de zonas:**

| DENOMINACIÓN              | SUPERFICIE     | APROVECHAMIENTO                          | EDIFICABILIDAD |
|---------------------------|----------------|--|----------------|
| Intensiva                 | 18.180         | 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>      | 18 180         |
| Semi-intensiva<br>Grado I | 100.020        | 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>       | 70 014         |
| <b>TOTALES</b>            | <b>118.200</b> | <b>0,746 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>88.194</b>  |



Para hacer constar que el presente documento es una copia aprobada por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, a 07 JUN. 2000 de 19...

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL ACTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

2.2. Equipamiento comunitario:

| DENOMINACIÓN                            | SUPERFICIE    | APROVECHAMIENTO                         | EDIFICABILIDAD              |
|---|---------------|---|-----------------------------|
| Escolar, cultural institucional         | 13 110        | 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 13 110 m <sup>2</sup>       |
| Asistencial, sanitario y administrativo | 9.365         | 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 9 365 m <sup>2</sup>        |
| Deportivo                               | 28.400        | 0,12 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 3 408 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTALES</b>                          | <b>50.875</b> | <b>0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>25.883 m<sup>2</sup></b> |

2.3. Espacios libres:

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| - Areas verdes y jardines..... | 16.854 |
| - Red viaria.....              | 20.113 |
| - Aparcamientos.....           | 7.000  |

2.4. Cuadro general de distribución del suelo urbano en Vailes de Ortega:

| USOS           | SUPERFICIE     | APROVECHAMIENTO                          | EDIFICABILIDAD               |
|----------------|----------------|--|------------------------------|
| Residencial    | 118.200        | 0,746 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 88 194 m <sup>2</sup>        |
| Equipamiento   | 50.895         | 0,510 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 25 883 m <sup>2</sup>        |
| Áreas verdes   | 16.854         | ---                                      | ---                          |
| Red viana      | 20.113         | ---                                      | ---                          |
| Aparcamientos  | 7.000          | ---                                      | ---                          |
| <b>TOTALES</b> | <b>213.062</b> | <b>0,540 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>114.077 m<sup>2</sup></b> |



COMPLETADA Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 de Antigua, siendo copia fiel y exacta. Doy fe de 07 JUN. 2000 de 19...  
 EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**B) CALETA BLANCA, LLANOS DEL DINERO, MIRAFLOR, STELLA MARIS Y ANTIGUA:**

Son núcleos de suelo urbano que se configuran como Areas de Planeamiento Remitido, siendo preciso para viabilizar cualquier promoción, que previamente se apruebe para cada núcleo un Plan Especial de Reforma Interior y un Proyecto de Urbanización. Ambos instrumentos de Planeamiento se registrarán, además de la normativa que fuere de aplicación al suelo urbano, por las condiciones particulares.

Se establecen dos tipos: El primero corresponde al suelo urbano en zonas turísticas que no ha tenido ningún tipo de desarrollo desde la aprobación del Plan general, y que provenia de los antiguos planes especiales, rigiéndose, además, cada uno de ellos por sus propias ordenanzas. De esta manera se pretende bajar edificabilidad, crear equipamiento, suelo de titularidad municipal y unificar las ordenanzas.

La segunda corresponde al núcleo urbano de Antigua. El Ayuntamiento pretende establecerá una zona en la que, mediante P.E.R.I., se puedan realizar actuaciones especiales tales como viviendas, colegios, equipamientos, etc... para ello se delimita esta zona del casco urbano con una ocupación edificatoria y urbanización escasa que hay que mejorar.



Para constatar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe. de 07 JUN. 2000 de 19. SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**B -1. ZONAS TURISTICAS**

**1.- Criterios de Ordenación:**

| DENOMINACIÓN      | SUPERFICIE       | APROVECHAMIENTO                         | EDIFICABILIDAD               |
|-------------------|------------------|---|------------------------------|
| CALETA BLANCA     | 540.000          | 0,17 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 91.800 m <sup>2</sup>        |
| LLANOS DEL DINERO | 220.000          | 0,17 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 37.400 m <sup>2</sup>        |
| MIRAFLOR          | 212.000          | 0,17 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 36.040 m <sup>2</sup>        |
| STELLA MARIS      | 75.100           | 0,17 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 12.767 m <sup>2</sup>        |
| <b>TOTALES</b>    | <b>1.047.100</b> | <b>0,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>178.007 m<sup>2</sup></b> |

**2.- Distribución de las superficies delimitadas:**

| DENOMINACIÓN       | RESIDENCIAL    | EQUIPAMIENTO   | ESPACIOS LIBRES | VIARIO         | SISTEMAS GENERALES | SUPERFICIE TOTAL |
|--------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|--------------------|------------------|
| Caleta Blanca      | 270.000        | 81.000         | 81.000          | 81.000         | 27.000             | 540.000          |
| Llanos del Dinero  | 110.000        | 33.000         | 33.000          | 33.000         | 11.000             | 220.000          |
| Miraflor           | 106.000        | 31.800         | 31.800          | 31.800         | 10.600             | 212.000          |
| Stella Maris       | 37.550         | 11.265         | 11.265          | 11.265         | 3.755              | 75.100           |
| <b>TOTALES</b>     | <b>523.550</b> | <b>157.065</b> | <b>157.065</b>  | <b>157.065</b> | <b>52.355</b>      | <b>1.047.100</b> |
| <b>PORCENTAJES</b> | <b>50%</b>     | <b>15%</b>     | <b>15%</b>      | <b>15%</b>     | <b>5%</b>          | <b>100%</b>      |

**3.- Distribución en zonas de la superficie residencial:**

| NÚCLEO             | TOTAL SUP. RESIDENCIAL | INTENSIVA     | SEMINTENS. GRADO I | SEMINTENS. GRADO II | SEMINTENS. GRADO II | EXTENS. GRADO I | EXTENS. GRADO II | EX GR.    |
|--------------------|------------------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------|------------------|-----------|
| Caleta Blanca      | 270.000                | 27.000        | 16.200             | 16.200              | 16.200              | 64.800          | 64.800           | 6         |
| Llanos del Dinero  | 110.000                | 11.000        | 6.600              | 6.600               | 6.600               | 26.400          | 26.400           | 2         |
| Miraflor           | 106.000                | 10.600        | 6.360              | 6.360               | 6.360               | 25.440          | 25.440           | 2         |
| Stella Maris       | 37.550                 | 3.755         | 2.253              | 2.253               | 2.253               | 9.012           | 9.012            |           |
| <b>TOTALES</b>     | <b>523.550</b>         | <b>52.355</b> | <b>31.413</b>      | <b>31.413</b>       | <b>31.413</b>       | <b>125.652</b>  | <b>125.652</b>   | <b>12</b> |
| <b>PORCENTAJES</b> | <b>100%</b>            | <b>10%</b>    | <b>6%</b>          | <b>6%</b>           | <b>6%</b>           | <b>24%</b>      | <b>24%</b>       | <b>:</b>  |



DILIGENCIA: Para constatar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe.

Antigua, 07 JUN. 2000 de 19...

EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

4.- Distribución pormenorizada de las superficies destinadas a equipamiento comunitario:

| NÚCLEO             | TOTAL SUP. EQUIPAMIENTO | INSTITUCIONAL Y DOCENTE | ASISTENCIAL Y SOCIO-CULTURAL | SANITARIO     | ADMINISTRATIVO Y RELIGIOSO |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|
| Caleta Blanca      | 81 000                  | 20 250                  | 32 400                       | 12 150        | 16 200                     |
| Llanos del Dinero  | 33 000                  | 8 250                   | 13 200                       | 4 950         | 6 600                      |
| Mirafior           | 31 800                  | 7 950                   | 12 720                       | 4 770         | 6 360                      |
| Stella Mans        | 11.265                  | 2 816                   | 4 506                        | 1 690         | 2 253                      |
| <b>TOTALES</b>     | <b>157.065</b>          | <b>39.266</b>           | <b>62.826</b>                | <b>23.560</b> | <b>31.413</b>              |
| <b>PORCENTAJES</b> | <b>100%</b>             | <b>25%</b>              | <b>40%</b>                   | <b>15%</b>    | <b>20%</b>                 |

5.- Distribución de los espacios libres (15%), viario (15%) y sistemas generales (5%):

Estos uso se concretaran en el Plan Especial de Reforma Interior que se ha de redactar y aprobar en cada núcleo urbano.

6.- Aprovechamiento en uso residencial, válido para todos los núcleos urbanos turístico:

| DENOMINACIÓN       | SUPERFICIE     | APROVECHAMIENTO                            | EDIFICABILIDAD |
|--------------------|----------------|--|----------------|
| Intensiva          | 52.355         | 0,70m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>         | 36.649         |
| Semiintensiva, I   | 31.413         | 0,50m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>         | 15.707         |
| Semiintensiva, II  | 31.413         | 0,40m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>         | 12.565         |
| Semiintensiva, III | 31.413         | 0,35m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>         | 10.995         |
| Extensiva, I       | 125.652        | 0,30m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>         | 37.696         |
| Extensiva, II      | 125.652        | 0,10m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>         | 12.565         |
| Extensiva, III     | 125.652        | 0,085 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>       | 10.751         |
| <b>TOTALES</b>     | <b>523.550</b> | <b>0,26154 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>136.928</b> |



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPLENTE

COMUNICACIÓN: Para que conste que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe de 07 JUN. 2000 de 19

EL SECRETARIO

7.- Aprovechamiento en uso residencial en cada núcleo urbano turístico, en m<sup>2</sup> construidos (A.P.R.):

| NÚCLEO             | INTENSIVA     | SEMINTENS. GRADO I | SEMINTENS. GRADO II | SEMINTENS. GRADO II | EXTENS. GRADO I | EXTENS. GRADO II | EXTENS. GRADO III | TOTAL     |
|--------------------|---------------|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------|------------------|-------------------|-----------|
| Caleta Blanca      | 18 900        | 8 100              | 6 480               | 5 670               | 19 440          | 6 480            | 5 544             | 7         |
| Llanos del Dinero  | 7 700         | 3 300              | 2 640               | 2 310               | 7 920           | 2 640            | 2 258             | 2         |
| Mirafior           | 7 420         | 3 180              | 2 544               | 2 226               | 7 632           | 2 544            | 2 177             | 2         |
| Stella Maris       | 2 629         | 1 127              | 901                 | 789                 | 2 704           | 901              | 772               |           |
| <b>TOTALES</b>     | <b>36.649</b> | <b>15.707</b>      | <b>12.565</b>       | <b>10.995</b>       | <b>37.696</b>   | <b>12.565</b>    | <b>10.751</b>     | <b>13</b> |
| <b>PORCENTAJES</b> | <b>26,76%</b> | <b>11,47%</b>      | <b>9,18%</b>        | <b>8,03%</b>        | <b>27,53%</b>   | <b>9,18%</b>     | <b>7,86%</b>      |           |

8.- Aprovechamiento en uso de equipamiento comunitario, válido para todos los núcleos urbanos turísticos, en Áreas de Planeamiento Remitido:

| DENOMINACIÓN                 | SUPERFICIE     | APROVECHAMIENTO                            | EDIFICABILIDAD |
|------------------------------|----------------|--|----------------|
| Institucional y Docente      | 39 266         | 0,26154 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 10 271         |
| Asistencial y Socio-Cultural | 62 826         | 0,26154 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 16 431         |
| Sanitario                    | 23 560         | 0,26154 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 6 161          |
| Administrativo y Religioso   | 31 413         | 0,26154 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 8 216          |
| <b>TOTALES</b>               | <b>157.065</b> | <b>0,26154 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>41.078</b>  |



DECLARACIÓN: Para tener constancia que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000  
 Antigua, de 07 JUN. 2000. Doy fe  
 SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
 Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

9.- Aprovechamiento en uso de equipamiento comunitario en cada núcleo urbano turístico, en m<sup>2</sup> construido:

| DENOMINACIÓN       | INSTITUCIONAL Y DOCENTE | ASISTENCIAL Y SOCIO-CULTURAL | SANITARIO    | ADMINISTRATIVO Y RELIGIOSO | TOTAL EQUIPAMIENTO |
|--------------------|-------------------------|------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------|
| Caleta Blanca      | 5.298                   | 8.474                        | 3.178        | 4.237                      | 21.187             |
| Llanos del Dinero  | 2.158                   | 3.452                        | 1.294        | 1.726                      | 8.630              |
| Miraflor           | 2.079                   | 3.327                        | 1.248        | 1.663                      | 8.317              |
| Stella Maris       | 736                     | 1.178                        | 442          | 589                        | 2.945              |
| <b>TOTALES</b>     | <b>10.271</b>           | <b>16.431</b>                | <b>6.162</b> | <b>8.215</b>               | <b>41.079</b>      |
| <b>PORCENTAJES</b> | <b>25%</b>              | <b>40%</b>                   | <b>15%</b>   | <b>20%</b>                 | <b>100%</b>        |

10.- Aprovechamientos totales de los núcleos turísticos, incluidas las superficies residenciales y los equipamientos (A.P.R.):

| DENOMINACIÓN      | SUPERFICIE     | APROVECHAMIENTO                            | EDIFICABILIDAD |
|-------------------|----------------|--|----------------|
| Caleta Blanca     | 351.000        | 0,26154 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 91.800         |
| Miraflor          | 137.800        | 0,26154 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 36.040         |
| Llanos del Dinero | 143.000        | 0,26154 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 37.400         |
| Stella Maris      | 48.815         | 0,26154 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 12.767         |
| <b>TOTALES</b>    | <b>680.615</b> | <b>0,26154 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>178.007</b> |

B -2. NÚCLEO PERMANENTE DE ANTIGUA

1.- Criterios de Ordenación:

- Superficie ..... 231.880 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento ..... 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad ..... 69.564 m<sup>2</sup>


 DILIGENCIA: Para lo que consta que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe de 07 JUN. 2000 de 19.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

EL SECRETARIO

## 2.- Distribución de las superficies delimitadas:

|             | RESIDENCIAL | EQUIPAMIENTO | ESPACIOS LIBRES | VIARIO | SISTEMAS GENERALES | SUPERFIC TOTAL |
|-------------|-------------|--------------|-----------------|--------|--------------------|----------------|
| TOTALES     | 115.940     | 34.782       | 34.782          | 34.782 | 11.594             | 231.88         |
| PORCENTAJES | 50%         | 15%          | 15%             | 15%    | 5%                 | 100%           |

## 3.- Distribución en zonas de la superficie residencial:

|             | TOTAL   | INTENSIVA | SEMINTENS. GRADO I | SEMINTENS. GRADO II | SEMINTENS. GRADO II | EXTENS. GRADO I |
|-------------|---------|-----------|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| TOTALES     | 115.940 | 11.594    | 28.985             | 17.391              | 28.985              | 17.391          |
| PORCENTAJES | 100%    | 10%       | 25%                | 15%                 | 15%                 | 15%             |

## 4.- Distribución pormenorizada de las superficies destinadas a equipamiento comunitario:

|             | TOTAL  | INSTITUCIONAL Y DOCENTE | ASISTENCIAL Y SOCIO-CULTURAL | SANITARIO | ADMINISTRATIVO Y RELIGIOSO |
|-------------|--------|-------------------------|------------------------------|-----------|----------------------------|
| TOTALES     | 34.782 | 8.696                   | 13.912                       | 5.127     | 6.957                      |
| PORCENTAJES | 100%   | 25%                     | 40%                          | 15%       | 20%                        |

## 5.- Distribución de los espacios libres (15%), viario (15%) y sistemas generales (5%):

Estos usos se concretarán en el Plan Especial de Reforma Interior que se ha de redactar y aprobar en el núcleo urbano.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL ANTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

DOCUMENTO 13: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe.  
Antigua, 07 JUN. 2000 de 19...  
EL SECRETARIO

6.- Aprovechamiento en uso residencial:

| DENOMINACIÓN      | SUPERFICIE     | APROVECHAMIENTO                         | EDIFICABILIDAD |
|-------------------|----------------|---|----------------|
| Intensiva         | 11 594         | 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 8 735          |
| Semintensiva, I   | 28 985         | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 17 391         |
| Semintensiva, II  | 17 391         | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 8 696          |
| Semintensiva, III | 28 985         | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 11 594         |
| Extensiva, I      | 17 391         | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 5 217          |
| <b>TOTALES</b>    | <b>115.940</b> | <b>0,44 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>51.633</b>  |

7.- Aprovechamiento en uso de equipamiento comunitario:

| DENOMINACIÓN                 | SUPERFICIE    | APROVECHAMIENTO                         | EDIFICABILIDAD |
|------------------------------|---------------|---|----------------|
| Institucional y Docente      | 8 696         | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 4 348          |
| Asistencial y Socio-Cultural | 13 912        | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 6 956          |
| Sanitario                    | 5 217         | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 2 609          |
| Administrativo y Religioso   | 6 957         | 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 3 478          |
| <b>TOTALES</b>               | <b>34.782</b> | <b>0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>17.931</b>  |

C) EL CASTILLO, CALETA DE FUSTES Y MONTAÑA DEL DINERO

Son los núcleos de suelo que se configuran como áreas de planeamiento diferenciado (A.P.D.) lo cual significa que si bien pueden desarrollarse directamente siguiendo las previsiones de sus respectivos planes especiales, han de ajustarse a ciertas directrices que se le imponen desde la presente revisión en el epígrafe 1.10. del Título Octavo, documento "Ordenanzas".

Este documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

07 JUN. 2000  
SECRETARIO

**a) URBANIZACION "EL CASTILLO":**

Se reduce la edificabilidad total mediante la disminución de la edificabilidad neta de las parcelas y la limitación de alturas, que se limitan a tres en las zonas de hotel o apartotel.

Se ha establecido un nuevo parcelario que recoge la realidad existente en la venta.

El nuevo parcelario mantiene las mismas superficies que se habían establecido para las distintas zonificaciones del plan especial. El motivo del cambio es que no se ejecutó el proyecto de urbanización de acuerdo con lo proyectado, básicamente por la necesidad de realizar la cubrición total de un barranco que cruza la urbanización.

**b) URBANIZACION "CALETA DE FUSTE":**

Se disminuye la edificabilidad total de la urbanización. Se recoge aún las primera y segunda fase la estructura viaria, de acuerdo a la realidad existente, y ya ejecutada, debido a que no se realizó el proyecto de urbanización tal y como estaba proyectado. Se define el parcelario de la totalidad de la urbanización, inexistente anteriormente en lo referente a la especificación de la superficie de las parcelas.



COMISIÓN Para tener constancia que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN 2000

siendo copia fiel y exacta. Doy fe. 07 JUN 2000 de 19

EL SECRETARIO

**c) URBANIZACION "MONTAÑA DEL DINERO":**

Se disminuye la edificabilidad total mediante la reducción del aprovechamiento neto de las parcelas. Se limita el número de plantas a tres. La estructura viaria y el parcelario permanecen igual. Se establece una nueva zonificación.

| DENOMINACIÓN       | SUPERFICIE       | APROVECHAMIENTO | EDIFICABILIDAD                          |
|--------------------|------------------|-----------------|---|
| El Castillo        | 218.100          | 113.270         | 0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |
| Caleta de Fustes   | 1.556.407        | 341.342         | 0,22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |
| Montaña del Dinero | 590.000          | 244.826         | 0,41 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     |
| <b>TOTALES</b>     | <b>2.364.507</b> | <b>699.438</b>  | <b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |

**D).- Cuadro de características de las áreas de suelo urbano turístico consolidado por la edificación.**

Corresponden a aquellas áreas de suelo que han sufrido una consolidación por la edificación, debido fundamentalmente a encontrarse anexos a los planes especiales, que posteriormente han sido clasificados como suelo urbano por el Plan General. Se aprovecha la Revisión del Plan, para incluirlas como suelo urbano, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo. Al mismo tiempo se utilizarán estas zonas para dotar de equipamiento a las urbanizaciones del Castillo y Caleta de Fuste, debido a que al Ayuntamiento se le ceden terrenos para dotaciones y uso residencial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000

siendo copia fiel y exacta. Doy fe 07 JUN. 2000 de 19

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO



EL SECRETARIO,

Se le denominan a estas áreas de suelo urbano como Anexo al Castillo y Anexo a Caleta de Fuste.

Sus parámetros urbanísticos se reflejan en los presentes cuadros de características:

**1.- Criterios de ordenación:**

| DENOMINACIÓN             | SUPERFICIE                   | APROVECHAMIENTO                         | EDIFICABILIDAD              |
|--------------------------|------------------------------|---|-----------------------------|
| Anexo al Castillo        | 79.580 m <sup>2</sup>        | 0,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 45.055 m <sup>2</sup>       |
| Anexo a Caleta de Fustes | 158.333 m <sup>2</sup>       | 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>     | 39.582 m <sup>2</sup>       |
| <b>TOTALES</b>           | <b>237.913 m<sup>2</sup></b> | <b>0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> | <b>84.637 m<sup>2</sup></b> |

**2.- Distribución de superficies delimitadas:**

| DENOMINACIÓN             | RESIDENCIAL    | EQUIPAMIENTO  | ESPACIOS LIBRES | VIARIO        |
|--------------------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|
| Anexo al Castillo        | 68.227         | 4.000         | 5.580           | 1.773         |
| Anexo a Caleta de Fustes | 106.280        | 8.820         | 6.600           | 35.453        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>174.507</b> | <b>12.880</b> | <b>12.180</b>   | <b>37.226</b> |
| <b>PORCENTAJE</b>        | <b>71,50%</b>  | <b>7,72%</b>  | <b>5,12%</b>    | <b>15,64%</b> |

**3.- Distribución de superficies delimitadas:**

| DENOMINACIÓN             | TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL | INTENSIVA     | SEMINTENSIVA GRADO I | EXTENSIVA GRADO II | EXTENSIVA GRADO III |
|--------------------------|------------------------------|---------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| Anexo al Castillo        | 68.227                       | 17.100        | 51.127               | ---                | ---                 |
| Anexo a Caleta de Fustes | 106.280                      | 22.700        | ---                  | 21.980             | 61.600              |
| <b>TOTAL</b>             | <b>174.507</b>               | <b>39.800</b> | <b>51.127</b>        | <b>21.980</b>      | <b>61.600</b>       |
| <b>PORCENTAJE</b>        | <b>100%</b>                  | <b>22,81%</b> | <b>29,30%</b>        | <b>12,67%</b>      | <b>35,30%</b>       |

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe.  
07 JUN 2000  
 Antigua, de 19



MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACION AL AUTO DE TRIBUNAL SUPREMO

EL SECRETARIO

**E).- Cuadro de características de las directrices de ordenación en el suelo clasificado como urbano turístico, incluidos A.P.R. y A.P.D.**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| - Superficie total delimitada.....       | 3.649.520 m <sup>2</sup>            |
| - Aprovechamiento medio bruto.....       | 0.26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| - Total m <sup>2</sup> construibles..... | 962.082 m <sup>2</sup>              |

**F).- Previsiones:**

Manejando los parámetros de 25 m<sup>2</sup>/habitante, 100 m<sup>2</sup>/vivienda y 30 m<sup>2</sup>/cama, podemos asegurar que en suelo urbano turístico las previsiones serían de:

- 38.483 habitantes
- 9.621 viviendas
- 32.069 camas turísticas

A los 38.483 habitantes previstos para los núcleos urbanos turísticos habría que añadir los 9.699 habitantes que se calculan para Antigua y los 3.528 proyectados para Valles de Ortega, lo que nos daría una población total del Municipio en suelo urbano de 51.710 habitantes.

Asimismo, a las camas previstas para suelo urbano turístico habría que añadir 26.157 camas proyectadas para los seis sectores (6) de suelo urbanizable programado, con lo que el techo máximo



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Para lo que se constata que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Day la Antigua, 07 JUN. 2000 de 19  
EL SECRETARIO

de camas turísticas del Municipio no podría rebasar la cifra de 58.225.

**G) TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA:**

En este punto sigue siendo válida la ordenación que se contempla en el Plan General actual, sin perjuicio de las modificaciones que los planes especiales de reforma interior considere conveniente introducir en el interior de los núcleos y las normas básicas que se contienen en las Ordenanzas, Título VIII, Epígrafe 1.7.4.1.

**H) PREVISION DE APARCAMIENTOS PUBLICOS:**

Sigue también siendo válidas las previsiones del Plan General actual para los núcleos de Antigua y Valles de Ortega. En los núcleos urbanos turísticos corresponder a los Planes Especiales de Reforma Interior fijar el número y emplazamiento de los aparcamientos públicos a razón, como mínimo, de un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. El número mínimo, pues, de aparcamientos en los núcleos urbanos turísticos ascendería a 9.263 aparcamientos, desglosados de la siguiente manera:

- Caleta Blanca: ..... 918

MEMORIA

MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO



*DECLARACION:* Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe de 07 JUN. 2000 de 19...

*EL SECRETARIO,*  
*[Signature]*

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| - Caleta Fustes: .....       | 3.413 |
| - El Castillo: .....         | 1.133 |
| - Llanos del Dinero: .....   | 374   |
| - Miraflor: .....            | 360   |
| - Montaña del Dinero: .....  | 2.319 |
| - Stella Maris: .....        | 128   |
| - Anexo El Castillo: .....   | 442   |
| - Anexo Caleta Fustes: ..... | 395   |

**I) SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES:**

Las alineaciones y rasantes de los núcleos urbanos de Antigua y Valles de Ortega se recogen en los planos de ordenación números 3.4.1.7. y 3.4.2.7.; las alineaciones y rasantes del resto de los núcleos urbanos turísticos deberán ser contemplados técnicamente en los Planes Especiales de Reforma Interior, excepto en Caleta de Fustes, El Castillo y Montaña del Dinero, que se aplicarán las previstas en sus respectivos proyectos de urbanización.

**J) SISTEMAS DE ACTUACION:**

Los núcleos urbanos de Antigua y Valles de Ortega, dada la división de la propiedad de los terrenos y las previsiones de planeamiento se ejecutarán preferentemente por el sistema de cooperación,



*DILIGENCIA:* Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe  
 07 JUN 2000  
 EL SECRETARIO

que circunstancias especiales debidamente acreditadas justifiquen la elección del sistema de expropiación. En cambio, en los núcleos urbanos turísticos los Planes Especiales de Reforma Interior, impondrán, con carácter obligatorio, el sistema de compensación, a menos que razones de interés público recomiende a la Administración actuante la elección de los sistemas de cooperación o expropiación.

**K) TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LAS GALERIAS Y REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO, ENERGIA ELECTRICA, ETC..:**

Siguen siendo válidas las características y trazado que se contemplan en el Plan General de Ordenación actual, sin perjuicio de las modificaciones que los Planes Especiales de Reforma Interior considere conveniente introducir y siempre que se respeten las normas mínimas que se establecen en el Título VIII, epígrafe 1.7.4.2., 1.7.4.3. y 1.7.4.4. del documento "Ordenanzas".



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe de 07 JUN. 2000 de 19...  
SECRETARIA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO



**C) Intensidades y usos globales señalados a los terrenos clasificados como globales del suelo urbanizable programado.**

Los usos globales del suelo urbanizable programado que se proponen son:

- Espacios libres
- Viales
- Equipamiento comunitario
- Sistemas generales
- Residencial, con tolerancia de terciario
- Industrial

La distribución sectorial de estos usos es como sigue:

**A) Sector de uso residencial predominante:**

|   |     |                            |
|---|-----|----------------------------|
| - Espacios libres y zonas verdes...                   | 20% | de la superf. total sector |
| - Viales .....  | 10% | de la superf. total sector |
| - Equipamiento comunitario.....                       | 15% | de la superf. total sector |
| - Sistemas generales .....                            | 5%  | de la superf. total sector |
| - Residencial, con tolerancia de usos terciarios..... | 50% | de la superf. total sector |

**B) Sector de uso industrial predominante**

- Industrial ..... 55%
- Zonas verdes .....

OLIVER Y 38% Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe. 07 JUN. 2000 de 19. SECRETARIO



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

- Equipamiento ..... 15%
- Viario ..... 10%
- Sistemas generales ..... 5%

Los usos pormenorizados en suelo destinado a residencial con tolerancia de usos terciarios son:

- **Intensiva**, en un porcentaje del 20% de la superficie destinada a residencial.
- **Semiintensiva**, en un porcentaje del 40% de la superficie destinada a residencial, subdividida en grado I, grado II y grado III, que abarcarán el 15%, el 15% y el 10% respectivamente de la superficie máxima zonificada como intensiva.
- **Extensiva**, en un porcentaje del 40% de la superficie destinada a residencial, subdividida en grado I, grado II y grado III, que abarcarán el 15%, el 15% y el 10% respectivamente de la superficie máxima zonificada como extensiva.

A efectos de la obtención del aprovechamiento medio, los sectores se dividen en tres zonas a los que se le asignan los usos pormenorizados de intensivo, semiintensivo y extensivo, sin especificar grados, correspondiendo a cada una de estas zonas los siguientes aprovechamientos:

- Intensivo



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente instrumento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe. 07 JUN. 2000 de 19...  
 Antigua, 07 JUN. 2000  
 SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

- Semiintensivo
- Extensivo

### C) Condiciones tecnológicas de uso:

Todos los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable programado han de destinar un mínimo del 5% de la edificabilidad total al uso específico de población residencial de servicio.

### E) Sistema de actuación:

Se aplicará como regla general el sistema de compensación.

## 1.4. EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El modelo de desarrollo que la presente revisión pretende implantar es esencialmente idéntico al que actualmente está vigente. Este modelo de desarrollo, similar también al del resto de los Municipios de la Isla, bascula básicamente en torno al fenómeno turístico y es precisamente esta actividad económico-social la que pretende regular con mayor detalle. En este sentido, ha de manifestarse que no hay otra alternativa de desarrollo para el Municipio de Antigua en particular y para la isla de Fuerteventura en general que no dependa del sector turístico. Esta



MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACION AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Este documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000  
siendo copia fiel y exacta. Doy fe.

Antigua, 07 JUN. 2000  
SECRETARIO

conclusión es irrefutable y lo único que se discute es la mayor o menor intensidad del crecimiento.

Efectivamente, la economía regional y la insular crece, en términos absolutos, gracias al contingente de turistas que periódicamente pasan sus vacaciones en Canarias, pero esta llegada masiva de turistas (en el año 1996 entraron en Canarias alrededor de 7.500.000 turistas) está provocando una serie de problemas inducidos que han detectado las autoridades autonómicas, y que, sin ánimo de ser exhaustivas, enumeramos las siguientes:

- 1º) La estructura económica imperante en el Archipiélago se ha concentrado en torno al sector turístico, abandonándose los sectores tradicionales de subsistencia de la población isleña (agricultura, ganadería y pesca) que se encuentra en franca regresión.
- 2º) Se detecta también que el control económico del sector turístico está en manos de los "touroperators" y capital extranjero, principalmente alemán, con lo que eso supone de dependencia exterior.
- 3º) Inexistencia de una infraestructura inadecuada para satisfacer las necesidades más elementales.
- 4º) Escasa población insular y mínima cualificación profesional de la mano de obra autóctona, lo que obliga a importar mano de obra del exterior, con los consiguientes problemas de vivienda, equipamiento, etc., que la población importada genera.

Y dicho de otra manera, que el crecimiento del sector turístico provoca una serie de fenómenos sociales que deben corregirse o, por lo menos paliarse y que el crecimiento económico, en abstracto, no siempre es positivo.

MEMORIA

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPLENTE



DILIGENCIA: Para haber consistido que el presente  
documento concuerda con el aprobado por el  
Ayuntamiento de Antigua en Sesión de 07 JUN 2000  
siendo copia fiel y exacta. Doy fe  
de 07 JUN. 2000 de 19...

De esta situación han de tomar conciencia las fuerzas políticas, sobre todo porque en un archipiélago el suelo es limitado y la voracidad del sector es casi ilimitada. Hay pues que encauzar el desarrollo turístico en términos asumibles y digeribles por la población que justifica y sustenta el proceso, de tal manera que en un futuro más o menos inmediato las cañas no se vuelvan lanzas y lo que parecía la tabla salvadora a la que se asió la depauperada economía canaria, sea la tumba de la Región.

Fruto de esta toma de conciencia han sido las leyes aprobadas por el Parlamento de Canarias en los últimos años, relativa Ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de los Espacios Naturales a Proteger, de los Planes Insulares de Ordenación y la Ley de Turismo. Este paquete normativo perseguía, en su conjunto, alcanzar los siguientes objetivos:

- 1º) Excluir totalmente del proceso urbanizador - en Canarias este término es equivalente a construir plazas con destino turístico- determinadas áreas del territorio regional, que por sus características geográficas o medio-ambientales, eran dignas de ser protegidas de manera más o menos intensa.
- 2º) Establecer unos determinados espacios irreductibles como garantía de supervivencia del sector primario (agricultura, ganadería y pesca).
- 3º) Coordinar las actuaciones de los distintos estratos administrativos (Municipios, Cabildos, Comunidad Autónoma) en materia de planeamiento, a través de la figura de Planes Insulares de tal manera que se unificaran los diversos modelos de crecimiento hoy imperantes y se propugnasen objetivos unitarios en la planificación económico y social de cada Isla. En otras palabras, que se proponen dar respuesta a la pregunta clásica de, dónde queremos ir?, y, con qué medios debemos contar?

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIQUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe

07 JUN. 2000

EL SECRETARIO.

Pues bien, la propuesta inicial del Plan Insular de Fuerteventura, en estos momentos en fase información pública propone un modelo de desarrollo dependiente del sector turístico, pero limitándolo en el tiempo, en el espacio y en intensidad, acogiendo una línea de actuación ya emprendida por diversos Municipios de la Isla.

Recordemos que el "boom" turístico de finales de los sesenta, principios de los setenta y finales de los ochenta, creó una serie de expectativas especulativas que no cuajaron, pero cuyas consecuencias más nefastas aún se detectan en la actualidad. Nos referimos a las excesivas clasificaciones de suelo, con previsiones de crecimiento desorbitadas. Con la entrada en vigor de la Ley del Suelo, Texto Refundido, y la aparición de algunos instrumentos de planeamiento de carácter general, aunque de ámbito municipal, se redujeron sustancialmente estas expectativas, pero los hechos demuestran que la Isla no está humana ni materialmente preparada para asumir un crecimiento tan acelerado y que es preciso recortar aun más las previsiones.

En este contexto, se plantea la revisión del Plan General de Antigua. El dilema subsiste, puesto que no es posible renunciar a la única fuente de riqueza y de progreso, que hoy en día se centra en el sector turístico, pero tampoco puede consentirse que los efectos secundarios del fenómeno sean tan graves que al final provoquen la muerte del "paciente". Por ello, se propone reducir el número total de camas previsto por el Plan General actual, pese a que este mismo Plan descalificó varios Planes Especiales de Ordenación Turística, contingentar en el tiempo la incorporación de las camas turísticas al mercado, recuperar para la comunidad el máximo de plusvalía que el ordenamiento jurídico permite en el proceso urbanizador, mejorar la calidad de la ordenación territorial y, por ende, de la oferta, con el fin de hacer más competitivo el sector, y, por último, separar del



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

EXCUSA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta, Day 6<sup>a</sup> de 19 07 JUN. 2000 de 19

EL SECRETARIO

proceso planificador determinados espacios que, por sus características naturales, deben quedar excluidos.

Tales objetivos se pretenden alcanzar:

- 1º) Reduciendo a la mitad el aprovechamiento bruto de las delimitaciones de suelos urbanos turísticos.
- 2º) Imponiendo a muchos de los núcleos urbanos turísticos una reordenación forzosa, a través de la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior. Esto permitir ampliar los espacios destinados a zonas libres, equipamiento y sistemas generales, al tiempo que garantiza la ejecución de la totalidad de los servicios urbanos con cargo a los fondos de los promotores privados y la implantación de infraestructuras modernas.
- 3º) Habilitando la categoría de suelo urbanizable programado, desconocida por el Plan General actual, con lo que se conseguir dilatar en el tiempo el crecimiento turístico, al programarse el desarrollo de esta clase de suelo en dos etapas de cuatro años cada una, rescatar plusvalías para la comunidad, distribuir equitativamente los beneficios y cargas derivadas del proceso urbanizador y ejercer un control técnico y administrativo sobre las promociones más riguroso.

Insistimos, pues, que el examen y análisis de las alternativas contempladas no ha de versar acerca del modelo de desarrollo, que es único y se impone así reconocerlo, sino sobre las diferentes variantes que tal modelo de desarrollo ofrece, optándose por la alternativa que se plasma, de manera incipiente, en la Propuesta del Plan Insular de Fuerteventura a que antes se ha hecho alusión, que en síntesis propone para Antigua lo siguiente:



OMI. GENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe

Antigua, de 07 JUN. 2000 de 19

EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL SUPLENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO

- 1<sup>o</sup>) Un techo de camas turísticas en torno a 58.000.
- 2<sup>o</sup>) Una mejora de la calidad en la oferta de las camas.
- 3<sup>o</sup>) Una adecuada distribución de los usos.
- 4<sup>o</sup>) La aplicación de sistemas de controles administrativos eficaces en la génesis, ejecución y consolidación del fenómeno turístico.
- 5<sup>o</sup>) La búsqueda de un equilibrio entre la protección de los recursos autóctonos y el desarrollo a ultranza.

Sostenemos que tales directrices se consiguen desde el modelo de planeamiento que se propugna, por cuanto, el número de camas turísticas que se pueden construir en el Municipio no sobrepasar en ningún caso las 58.000, (contando las que ya están en explotación y las que están en construcción) durante la vigencia del Plan, de las cuales 32.000 se emplazarán en suelo urbano y el resto en suelo urbanizable; que, asimismo, la propuesta de ordenación contemplada en el epígrafe 1.3. de esta Memoria, redistribuye razonablemente los usos globales, mejorando la calidad de la oferta, al rebajar las densidades, aumentar las superficies destinadas a espacios libres y equipamiento comunitario y garantizar la ejecución de la totalidad de los servicios urbanísticos. Por otro lado, se preservan los recursos naturales dignos de protección y no se renuncia al crecimiento.



CONFIRMA. Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe  
Antigua, 07 JUN. 2000 de 19  
EL SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

### 1.5. JUSTIFICACION DEL MODELO DE DESARROLLO ELEGIDO Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA:

Reiteramos que la justificación del modelo de desarrollo se encuentra inserta en la propia evolución socioeconómica de la Isla en los últimos veinte años y que el mismo ya fue aceptado por el Plan General que se revisa. El modelo territorial es, pues, el mismo, solo que se introducen modificaciones esenciales en la estructura de ordenación del territorio, tales como:

- Variante de la carretera general de Puerto del Rosario a Pozo Negro.
- Proyección de una Avenida Marítima a lo largo del litoral costero del municipio que facilite el acceso comunitario a las áreas costeras, manteniendo en todo caso el uso público del litoral.
- Introducción de la categoría de suelo urbanizable programado en las áreas aptas para su desarrollo con fines turísticos.
- Reducción a casi la mitad del aprovechamiento en suelo urbano.
- Ampliación de las superficies destinadas a espacios libres y equipamiento comunitario.
- Aumento de la superficie de suelo no urbanizable a costa del suelo urbanizable no programado.
- División en categorías del suelo rústico, con precisión de las medidas de protección para la defensa del medio ambiente, el paisaje y los conjuntos naturales.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN 2000, siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, a 07 JUN 2000.  
EL SECRETARIO.

- Actualizaciones del Programa de Actuación y del Estudio Económico-financiero, que le sirve de soporte.
- Mejora técnica de los conceptos ordenancistas.

Mención especial merecen los núcleos urbanos de Antigua y Valles de Ortega, donde apenas se introducen modificaciones, salvo en el tema puntual del aprovechamiento, que se reduce a la mitad, habida cuenta que no se cumplieron las previsiones del Plan General en cuanto al crecimiento poblacional de estos núcleos, no porque los cálculos fueran erróneos, sino porque los aumentos de poblaciones que produce las zonas turísticas del Municipio los ha canalizado Puerto del Rosario en mayor medida que Antigua.

La ordenación propuesta se describe en el apartado 1.3. de esta Memoria.



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN. 2000 de Antigua, siendo copia fiel y exacta. Doy fe el 1 JUL. 2000 de 19 EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**1.6. JUSTIFICACION RAZONADA DEL SISTEMA DE PONDERACION EMPLEADO PARA LA ELECCION DE LOS PARAMETROS APLICABLES EN LA OBTENCION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.**

**1.6.1. INTRODUCCION**

La revisión del Plan General de Ordenación de Antigua ha establecido el modelo de desarrollo que se refleja en el plano 3.2. y que se describe en los apartados 1.3. y 1.5. de la presente memoria y de acuerdo con las intenciones de la política municipal de desarrollo, se ha decidido programar para el Municipio en los próximos ocho años, nueve sectores, a ejecutar en un período de ocho años, tal y como se describe gráficamente en el plano 3.5.1. de ordenación. En este plano se definen nítidamente los suelos ocupados por los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, así como los usos globales y niveles de intensidad correspondientes, con expresión de todas las superficies y determinaciones de los ámbitos espaciales correspondientes a las etapas del Programa de Actuación. Finalmente, se refleja también en este plano la delimitación de los sectores sobre los que habrá de desarrollarse el planeamiento parcial.

**1.6.2. ACEPCION TERMINOLÓGICA Y ABREVIATURAS:**

Dada la complejidad conceptual de la terminología empleada por la Ley del Suelo para la fijación del aprovechamiento medio, es conveniente definir escuetamente estos conceptos y utilizar luego abreviaturas. Destacaremos:



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN 2000 de 19 de 07 JUN 2000. EL SECRETARIO

- APROVECHAMIENTO REAL (A.R.). Es el producto de multiplicar el uso, la intensidad, el coeficiente y la superficie de cada unidad, sector o parcela.
- APROVECHAMIENTO MEDIO (A.M.). Es el resultado de dividir el A.R. por la superficie de cada área programada.
- COEFICIENTE DE ZONA (C.Z.). Es el valor que se atribuye a una zona en relación con el resto de los terrenos de uso lucrativo, atendiendo a determinadas características.
- COEFICIENTE DE SECTOR (C.S.). Es el valor que se otorga a cada sector de suelo urbanizable programado en relación con los demás sectores.
- COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN (C.H.). Es el resultado de multiplicar el C.Z. por el C.S.
- APROVECHAMIENTO REAL DE LA ZONA (A.R.Z.). Se halla multiplicando la superficie del rea de la zona por su edificabilidad y por su C.H.
- APROVECHAMIENTO TOTAL (A.T.). Es el resultado de sumar los aprovechamientos reales por zonas.
- APROVECHAMIENTO REAL DEL SECTOR (A.R.S.). Es la suma de los A.R.Z. que lo integran.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

COMPROBADO Para hacer constar que el presente documento es una copia fiel y exacta del Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN 2000. Doy fe en este momento.  
Lecigua, de 07 JUN. 2000  
SECRETARIO

### 1.6.3. PARAMETROS APLICABLES EN LA OBTENCION DEL APROVECHAMIENTO MEDIO:

Resulta inevitable que aprioristicamente en todo proceso de ordenación del suelo a través de cualquier instrumento de planeamiento habilitado por el ordenamiento jurídico, exista una desigual asignación de beneficios y cargas derivados de circunstancias extraurbanísticas y estrictamente urbanísticas. Esta desigualdad comienza en las propias condiciones orográficas, climáticas, etc., de los terrenos que se pretenden ordenar, sigue en la fase de clasificación de suelo y se acentúa en el proceso de calificación al ser inevitable otorgar distintos usos y diferentes intensidades.

Por ello, uno de los cometidos esenciales de la Ley del Suelo es impedir que esta desigual distribución se traduzca en una diferente asunción de cargas y atribución de beneficios entre los propietarios afectados, imponiendo, como principio básico de todo el sistema legal, la justa distribución de beneficios y cargas. Este objetivo se consigue a través de la figura del aprovechamiento medio, parámetro que asigna a cada propietario el aprovechamiento que le corresponde en su terreno, con independencia de los usos e intensidades concretas que el planeamiento señala para cada sector, hasta el punto de que por más de un autor se ha afirmado que todo propietario tiene derecho al 90% del aprovechamiento medio fijado para el suelo urbanizable programado correspondiendo el 10% restante al Ayuntamiento.

De ahí que sea imprescindible establecer los criterios para la obtención del aprovechamiento medio. El artículo 12.2.2 b) de la Ley del Suelo, en relación con el artículo 30 b) del Reglamento de Planeamiento preceptúan que la fijación del aprovechamiento medio ha de hacerse en



MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACION AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Para hacer constar que el presente documento con esta copia es el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN 2000. Doy fe en Antigua, a 07 JUN 2000. M. SECRETARÍA



1.6.3.1. Coeficiente de sectores:

Clasificadas las variables para la determinación de los C.S., a continuación se analizan pormenorizadamente tales variables:

- a) **Variable de "situación respecto al mar"**: Con esta variable se trata de valorar los sectores en función de su relación con el mar, exponente máximo de atracción en este tipo de actuaciones, fijando el par metro de acuerdo con su cercanía o alejamiento del litoral marino.

| SECTOR       | DISTANCIA     | VALOR       |
|--------------|---------------|-------------|
| S-1          | 40 metros     | 0,40        |
| S-2          | 40 metros     | 0,40        |
| S-3          | 40 metros     | 0,40        |
| S-4          | 40 metros     | 0,40        |
| S-5          | 15.000 metros | 0,40        |
| S-6          | 13.500 metros | 0,40        |
| S-7          | 400 metros    | 0,40        |
| S-8          | 40 metros     | 0,40        |
| S-9          | 40 metros     | 0,40        |
| <b>TOTAL</b> |               | <b>2,69</b> |

La ubicación de cada sector respecto al mar se refleja en el esquema N<sup>o</sup> 1

- b) **Variable "situación respecto a los sistemas generales"**

Esta variable se obtiene en función del compendio de

*DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el original aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión del 07 JUN 2000 de 19:00h. Doy fe. SECRETARIO.*

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO DE LAS PALMAS





c) Variable "situación respecto a la estructura general". Esta variable fijará el valor del alejamiento en función del centro de gravedad de las actuaciones (sectores), de acuerdo con las distancias de los sectores respecto a dicho centro, tal y como aparecen en el esquema N<sup>o</sup> 3

| SECTOR       | DISTANCIA     | VALOR       |
|--------------|---------------|-------------|
| S-1          | 1.500 metros  | 0,12        |
| S-2          | 0 metros      | 0,15        |
| S-3          | 500 metros    | 0,14        |
| S-4          | 8.000 metros  | 0,06        |
| S-5          | 14.500 metros | 0,02        |
| S-6          | 12.500 metros | 0,03        |
| S-7          | 3.500 metros  | 0,09        |
| S-8          | 1.200 metros  | 0,13        |
| S-9          | 1.300 metros  | 0,13        |
| <b>TOTAL</b> |               | <b>0,87</b> |

El 11 de JUN. 2000. Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000, siendo copia fiel y exacta. Doy fe.  
 EL SECRETARIO.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
 Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO





Asignando a la unidad el máximo valor, referimos a él los demás valores y obtenemos los coeficientes de los sectores

| SECTORES | VALORES | COEFICIENTE |
|----------|---------|-------------|
| S-1      | 0,76    | 0,76        |
| S-2      | 0,79    | 0,79        |
| S-3      | 0,78    | 0,78        |
| S-4      | 0,78    | 0,78        |
| S-5      | 0,33    | 0,33        |
| S-6      | 0,35    | 0,35        |
| S-7      | 0,62    | 0,62        |
| S-8      | 0,77    | 0,77        |
| S-9      | 0,77    | 0,77        |

#### 1.6.3.2. Coeficiente de zona:

El coeficiente de zona refleja un valor para cada uso, a cuyo efecto distinguiremos tres usos distintos a los que atribuimos los siguientes valores:

|  |      |
|--|------|
| - Z 1. residencial intensivo, .....    | 0,90 |
| - Z 2. residencial semiintensivo, .... | 0,75 |
| - Z 3. extensivo, .....                | 0,80 |
| - Z 5. industrial, .....               | 0,6  |

#### 1.6.3.3. Coeficiente de homogeneización:

Una vez obtenidos los coeficientes de sector y los coeficientes de zona, podemos obtener el coeficiente de homogeneización multiplicando el C.Z. por el resultado que se refleja en el siguiente cuadro:

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO



El Ayuntamiento de Antigua, para hacer constar que el presente documento es una copia fiel y exacta, se ha expedido en Antigua, a las 17 horas de 07 JUN 2000.

| ZONA | COEFICIENTE ZONA | SECTORES           |      |      |      |      |      |      |      |      |
|------|------------------|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|      |                  | 1                  | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    |
|      |                  | COEFICIENTE SECTOR |      |      |      |      |      |      |      |      |
|      |                  | 0,76               | 0,79 | 0,78 | 0,78 | 0,33 | 0,35 | 0,62 | 0,77 | 0,77 |
| Z-1  | 0,9              | 0,69               | 0,72 | 0,71 | 0,71 | --   | --   | --   | 0,70 | 0,70 |
| Z-2  | 0,75             | 0,57               | 0,60 | 0,59 | 0,59 | --   | --   | --   | 0,58 | 0,58 |
| Z-3  | 0,8              | 0,61               | 0,64 | 0,63 | 0,63 | --   | --   | --   | 0,62 | 0,62 |
| Z-4  | 0,6              | --                 | --   | --   | --   | 0,20 | 0,21 | 0,38 | --   | --   |

DECLARACIÓN. Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe.  
 Las Palmas, a 07 JUN. 2000 de 19  
 EL SECRETARIO.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
 Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

| SECTOR | ZONA   | COEF. EDIFIC.                  | SUPERFICIE |                      | M <sup>2</sup> EDIF. |                            | COEFIC. HOMOG. | APROVECHAMIENTO |         |         | APROVECH. MEDIO |         |                |
|--------|--------|--------------------------------|------------|----------------------|----------------------|----------------------------|----------------|-----------------|---------|---------|-----------------|---------|----------------|
|        |        |                                | ZONA       | SECTOR               | U.P.                 | ZONA                       |                | SECTOR          | ZONA    | SECTOR  | URBANIZ.        | SECTOR  | URBAN. PROGRAM |
|        | a      | b                              | c          | d                    | e                    | f                          | h              | i               | j       | k       | l               | m       |                |
|        |        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |            | m <sup>2</sup> suelo |                      | m <sup>2</sup> edificación |                | f: x h          | Σ i     | Σ j     | j/d             | k/e     |                |
| S-1    | ZONA 1 | 0.625                          | 36.500     | 365.000              |                      | 22.813                     | 0.69           | 15.741          | 32.677  |         | 0.08953         |         |                |
|        | ZONA 2 | 0.300                          | 73.000     |                      |                      | 21.900                     |                | 0.57            |         |         |                 |         | 12.483         |
|        | ZONA 3 | 0.100                          | 73.000     |                      |                      | 7.300                      |                | 0.61            |         |         |                 |         | 4.453          |
| S-2    | ZONA 1 | 0.625                          | 37.500     | 375.000              |                      | 23.438                     | 0.72           | 16.875          | 35.175  |         | 0.09380         |         |                |
|        | ZONA 2 | 0.300                          | 75.000     |                      |                      | 22.500                     |                | 0.60            |         |         |                 |         | 13.500         |
|        | ZONA 3 | 0.100                          | 75.000     |                      |                      | 7.500                      |                | 0.64            |         |         |                 |         | 4.800          |
| S-3    | ZONA 1 | 0.625                          | 136.670    | 1.366.700            |                      | 85.419                     | 0.71           | 60.647          | 126.249 |         | 0.09237         |         |                |
|        | ZONA 2 | 0.300                          | 273.340    |                      |                      | 82.002                     |                | 0.59            |         |         |                 |         | 48.381         |
|        | ZONA 3 | 0.100                          | 140.000    |                      |                      | 27.334                     |                | 0.63            |         |         |                 |         | 17.220         |
| S-4    | ZONA 1 | 0.625                          | 280.000    | 1.400.000            |                      | 87.500                     | 0.71           | 62.125          | 129.325 |         | 0.09237         |         |                |
|        | ZONA 2 | 0.300                          | 280.000    |                      |                      | 84.000                     |                | 0.59            |         |         |                 |         | 49.560         |
|        | ZONA 3 | 0.100                          | 26.000     |                      |                      | 26.000                     |                | 0.63            |         |         |                 |         | 17.640         |
| S-5    | ZONA 1 | 0.875                          | 45.500     | 130.000              | 6.156.700            | 22.750                     | 0.20           | 4.550           | 9.100   | 557.393 | 0.07000         | 0.09053 |                |
|        | ZONA 2 | 0.500                          | 37.400     |                      |                      | 22.750                     |                | 0.20            |         |         |                 |         | 4.550          |
| S-6    | ZONA 1 | 0.750                          | 56.100     | 170.000              |                      | 28.050                     | 0.21           | 5.891           | 11.782  |         | 0.06931         |         |                |
|        | ZONA 2 | 0.500                          | 77.000     |                      |                      | 28.050                     |                | 0.21            |         |         |                 |         | 5.891          |
| S-7    | ZONA 1 | 0.750                          | 115.500    | 350.000              |                      | 57.750                     | 0.27           | 15.592          | 31.185  |         | 0.08910         |         |                |
|        | ZONA 2 | 0.500                          | 80.000     |                      |                      | 57.750                     |                | 0.27            |         |         |                 |         | 15.592         |
| S-8    | ZONA 1 | 0.625                          | 160.000    | 800.000              |                      | 50.000                     | 0.70           | 35.000          | 72.760  |         | 0.09095         |         |                |
|        | ZONA 2 | 0.300                          | 160.000    |                      |                      | 48.000                     |                | 0.58            |         |         |                 |         | 27.840         |
|        | ZONA 3 | 0.100                          | 120.000    |                      |                      | 16.000                     |                | 0.62            |         |         |                 |         | 19.920         |
| S-9    | ZONA 1 | 0.625                          | 240.000    | 1.200.000            |                      | 75.000                     | 0.70           | 52.500          | 109.140 |         | 0.09095         |         |                |
|        | ZONA 2 | 0.300                          | 240.000    |                      |                      | 72.000                     |                | 0.58            |         |         |                 |         | 41.760         |
|        | ZONA 3 | 0.100                          | 240.000    |                      |                      | 24.000                     |                | 0.62            |         |         |                 |         | 14.880         |



siendo copia fiel y exacta. Doy fe  
 el 07 JUN 2000  
 el SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
 Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**SECTOR 1:****Aprovechamiento reconocido del sector:**

$$365.000 \quad \times \quad 0,08955 \quad = \quad 32.677$$

**Descomposición del aprovechamiento reconocido del sector:**

$$\text{Ayuntamiento:} \quad 32.677 \quad \times \quad 0,10 \quad = \quad 3.268$$

$$\text{Propietario Sector:} \quad 32.771 \quad \times \quad 0,9 \quad = \quad 15.239$$

En este sector el aprovechamiento medio es inferior al aprovechamiento medio del Plan:

$$365.000 \quad \times \quad 0,09053 \quad = \quad 365 \text{ U.A.}$$

La cifra es pequeña comparada con la totalidad de U.A., con lo que no se considera ninguna reducción de cargas.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGÜA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPLENTE  
LAS PALMAS



DILIGENCIA Para hacer constar que el presente documento concuerda con el original expedido por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN 2000, habiendo copiado fielmente el original. Doy fe en Antigua, a 07 JUN 2000.  
EL SECRETARIO,

**SECTOR 2:**

**Aprovechamiento reconocido del sector:**

$$375.000 \quad x \quad 0,09053 \quad = \quad 33.949$$

**Descomposición del aprovechamiento reconocido del sector:**

|                     |        |   |      |   |        |
|---------------------|--------|---|------|---|--------|
| Ayuntamiento:       | 32.949 | x | 0.10 | = | 3.395  |
| Propietario Sector: | 33.449 | x | 0.9  | = | 30.554 |

**Remanente de aprovechamiento en el sector:**

$$35.175 - 33.949 = 1.226 \text{ U.A.}$$

*BILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el original por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Day la*

*Antigua, 19 de JUN. 2000*



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**SECTOR 3:****Aprovechamiento reconocido del sector:**

$$1.366.700 \quad x \quad 0,09053 \quad = \quad 123.727$$

**Descomposición del aprovechamiento reconocido del sector:**

$$\text{Ayuntamiento:} \quad 123.727 \quad x \quad 0.10 \quad = \quad 12.373$$

$$\text{Propietario Sector:} \quad 123.727 \quad x \quad 0.9 \quad = \quad 111.354$$

**Remanente de aprovechamiento en el sector:**

$$126.249 - 123.727 = 2.522 \text{ U.A.}$$

EMPLIGENCIA: Para hacer constar que el presente  
Documento concuerda con el aprobado por el  
Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN 2000  
Antigua, de 07 JUN. 2000  
SECRETARIO.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**SECTOR 4:**

**Aprovechamiento reconocido del sector:**

$$1.400.000 \quad x \quad 0,09053 \quad = \quad 126.742$$

**Descomposición del aprovechamiento reconocido del sector:**

Ayuntamiento:      126.742    x    0,10    =    12.674

Propietario Sector: 126.742    x    0,9     =    114.068

**Remanente de aprovechamiento en el sector:**

$$129.325 - 126.742 = 2.583 \text{ U.A.}$$

**DECLARACIÓN:** Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 17 JUN 2000, siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Latigua, a los 7 días del mes de JUNIO de 2000.



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**SECTOR 5:****Aprovechamiento reconocido del sector:**

$$130.000 \quad \times \quad 0,07000 \quad = \quad 9.100$$

**Descomposición del aprovechamiento reconocido del sector:**

|                     |       |   |      |   |       |
|---------------------|-------|---|------|---|-------|
| Ayuntamiento:       | 9.100 | x | 0,10 | = | 910   |
| Propietario Sector: | 9.100 | x | 0,9  | = | 8.190 |

En este sector el aprovechamiento medio es inferior al aprovechamiento medio del Plan:

$$130.000 \times (0,09053 - 0,07000) = 2.669 \text{ U.A.}$$

Habrá que reducirle las cargas urbanisticas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente  
 Instrumento concuerda con el suscrito por el  
 Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000  
 de 07 JUN. 2000  
 El Secretario.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
 Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**SECTOR 6:****Aprovechamiento reconocido del sector:**

$$170.000 \quad x \quad 0.06931 \quad = \quad 11.782$$

**Descomposición del aprovechamiento reconocido del sector:**

|                     |        |   |      |   |        |
|---------------------|--------|---|------|---|--------|
| Ayuntamiento:       | 11.782 | x | 0,10 | = | 1.178  |
| Propietario Sector: | 11.782 | x | 0,9  | = | 10.604 |

En este sector el aprovechamiento medio es inferior al aprovechamiento medio del Plan:

$$170.000 \times (0.09053 - 0,06931) = 3.607 \text{ U.A.}$$

Habrá que reducirle las cargas urbanisticas.



El D. F. el 14 de Julio de 2000, para hacer constar que el presente documento concuerda con el original por el Ayuntamiento Pleno en Sesión celebrada el día 17 de Julio de 2000, siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, a los 19 días del mes de Julio de 2000.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPLENTE

**SECTOR 7:****Aprovechamiento reconocido del sector:**

$$350.000 \quad \times \quad 0.0891 \quad = \quad 31.185$$

**Descomposición del aprovechamiento reconocido del sector:**

$$\text{Ayuntamiento:} \quad 31.185 \quad \times \quad 0,10 \quad = \quad 3.119$$

$$\text{Propietario Sector:} \quad 31.185 \quad \times \quad 0,9 \quad = \quad 28.066$$

En este sector el aprovechamiento medio es inferior al aprovechamiento medio del Plan:

$$350.000 \times (0.09053 - 0.08950) = 500 \text{ U.A.}$$

La cifra es pequeña comparada con la totalidad de U.A. con lo que no se considera ninguna reducción en las cargas.



Para hacer constar que el presente documento es una copia fiel y exacta del original, en Sección de 07 JUN 2000 de 19:00, siendo copia fiel y exacta. Doy fe el SECRETARIO.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**SECTOR 8:**

**Aprovechamiento reconocido del sector:**

$$800.000 \quad \times \quad 0.09053 \quad = \quad 72.424$$

**Descomposición del aprovechamiento reconocido del sector:**

|                     |        |   |      |   |        |
|---------------------|--------|---|------|---|--------|
| Ayuntamiento:       | 72.424 | x | 0,10 | = | 7.242  |
| Propietario Sector: | 72.424 | x | 0,9  | = | 65.182 |

**Remanente de aprovechamiento en el sector:**

$$72.760 - 72.424 = 336 \text{ U.A.}$$



DILIGENCIADO en la forma que se expresa en el presente  
 documento con acuerdo con el aprobado por el  
 Ayuntamiento Pleno en Sesión de 7 JUN. 2000  
 siendo copia fiel y exacta. Doy fe  
 de 17 JUN. 2000 de 19  
 EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
 Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

**SECTOR 9:**

**Aprovechamiento reconocido del sector:**

$$1.200.000 \times 0,09053 = 108.636$$

**Descomposición del aprovechamiento reconocido del sector:**

|                     |         |   |      |   |        |
|---------------------|---------|---|------|---|--------|
| Ayuntamiento:       | 108.636 | x | 0,10 | = | 10.864 |
| Propietario Sector: | 108.636 | x | 0,9  | = | 97.772 |

**Remanente de aprovechamiento en el sector:**

$$109.140 - 108.636 = 504 \text{ U.A.}$$

El Pleno del Ayuntamiento de Antigua, en su Sesión Plena de fecha 07 JUN 2000, ha acordado aprobar el presente documento con el contenido que se indica, siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua, a los 07 JUN 2000.

El secretario,



Los excesos debidos a los remanentes son:

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| - Sector 2 .....   | 1.226 U.A.        |
| - Sector 3 .....   | 2.522 U.A.        |
| - Sector 4 .....   | 2.583 U.A.        |
| - Sector 8 .....   | 336 U.A.          |
| - Sector 9 .....   | 504 U.A.          |
| <b>TOTAL .....</b> | <b>7.151 U.A.</b> |

Como en la Revisión del Plan General no tenemos Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Programado, el exceso se acumula al Ayuntamiento. resultando un total de:

$$55.023 \times 7.171 = \dots \dots \dots 62.194 \text{U.A.}$$

de Propiedad Municipal.

El Sr. E. N. 14 para hacer constar que el present. Ayuntamiento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión de 07 JUN. 2000 de 07 JUN. 2000 siendo copia fiel y exacta. Doy fe. 19 JUN. 2000 de 07 JUN. 2000 el secretario.



**RESUMEN**

|                         |          |              |
|-------------------------|----------|--------------|
| - Derechos propietarios | Sector 1 | 29.409 U.A.  |
| - Derechos propietarios | Sector 2 | 30.554 U.A.  |
| - Derechos propietarios | Sector 3 | 111.354 U.A. |
| - Derechos propietarios | Sector 4 | 114.068 U.A. |
| - Derechos propietarios | Sector 5 | 8.190 U.A.   |
| - Derechos propietarios | Sector 6 | 10.604 U.A.  |
| - Derechos propietarios | Sector 7 | 28.066 U.A.  |
| - Derechos propietarios | Sector 8 | 65.182 U.A.  |
| - Derechos propietarios | Sector 9 | 97.772 U.A.  |

---

**SUMA DERECHOS PROPIETARIOS** **495.199 U.A.**

|                           |          |             |
|---------------------------|----------|-------------|
| - Retenciones municipales | Sector 1 | 3.268 U.A.  |
| - Retenciones municipales | Sector 2 | 3.395 U.A.  |
| - Retenciones municipales | Sector 3 | 12.373 U.A. |
| - Retenciones municipales | Sector 4 | 12.674 U.A. |
| - Retenciones municipales | Sector 5 | 910 U.A.    |
| - Retenciones municipales | Sector 6 | 1.178 U.A.  |
| - Retenciones municipales | Sector 7 | 3.119 U.A.  |
| - Retenciones municipales | Sector 8 | 7.242 U.A.  |
| - Retenciones municipales | Sector 9 | 10.864 U.A. |

**SUMA RETENCIONES AYUNTAMIENTO**

Para hacer constar que el present.  
 Ayuntamiento acuerda con el suscrito por el  
 Pleno en Sesión de 07 JUN 2000  
 Doy fe  
 EL SECRETARIO de 19



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
 Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO

Luego a los propietarios del suelo urbanizable programado corresponden el 90% de todas las unidades de aprovechamiento ( $571.216 \times 90\% = 513.734$ ) y el 10% restante se lo atribuye el Ayuntamiento.

**1.7. SUPUESTOS EN QUE EL PLAN DEBE SER OBJETO DE NUEVA REVISION**

Con carácter general, el Plan General de Ordenación de Antigua, revisado, tendrá vigencia indefinida en aplicación de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley del Suelo.

Sin embargo, el carácter dinámico que debe presidir la concepción de cualquier instrumento de planeamiento impone que se prevean una serie de supuestos en que el Plan deber ser revisado. En este sentido se propone que el Plan General de Ordenación de Antigua se revise en los siguientes supuestos:

- 1º) En todo caso, en el plazo de ocho años, contados a partir de la fecha de publicación del acuerdo de aprobación definitiva.
- 2º) Cuando existan desviaciones del crecimiento turístico, superiores al 25% de las previsiones, o el número de habitantes de derecho del Municipio supere los 12.000.
- 3º) Cuando el Plan General resulte afectado por las determinaciones establecidas en un plan jerárquicamente superior. En este caso el plazo para promover la revisión ser el que fije el Plan superior y, en su defecto, de un año.
- 4º) Cuando como consecuencia de la revisión cuatrienal del Programa de Actuación se modifique el ámbito o el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA  
Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO



DILIGENCIA de tramitación de documento en el Ayuntamiento de Antigua, Fuerteventura, en fecha 07 JUN 2000, a las 19:07 horas, en el despacho de la SECRETARÍA.

Asimismo y al objeto de verificar el grado de cumplimiento de las previsiones contenidas en el documento "Programa de Actuación", el Ayuntamiento de Antigua revisará el Plan cada cuatro años, aplicando el procedimiento previsto en el artículo 158.1 del Reglamento de Planeamiento, a menos que la revisión suponga modificación del ámbito o el aprovechamiento medio del suelo clasificado como urbanizable programado.

Puerto del Rosario, Octubre de 1.997

Fdo.: José Mª Puig Estévez

Ingeniero de Caminos, Colegiado N° 7.511



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento concuerda con el aprobado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión 07 JUN 2000, siendo copia fiel y exacta. Doy fe en Antigua a 07 JUN 2000.

*[Handwritten signature]*

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ANTIGUA Y ADAPTACIÓN AL AUTO DEL TRIBUNAL SUPREMO