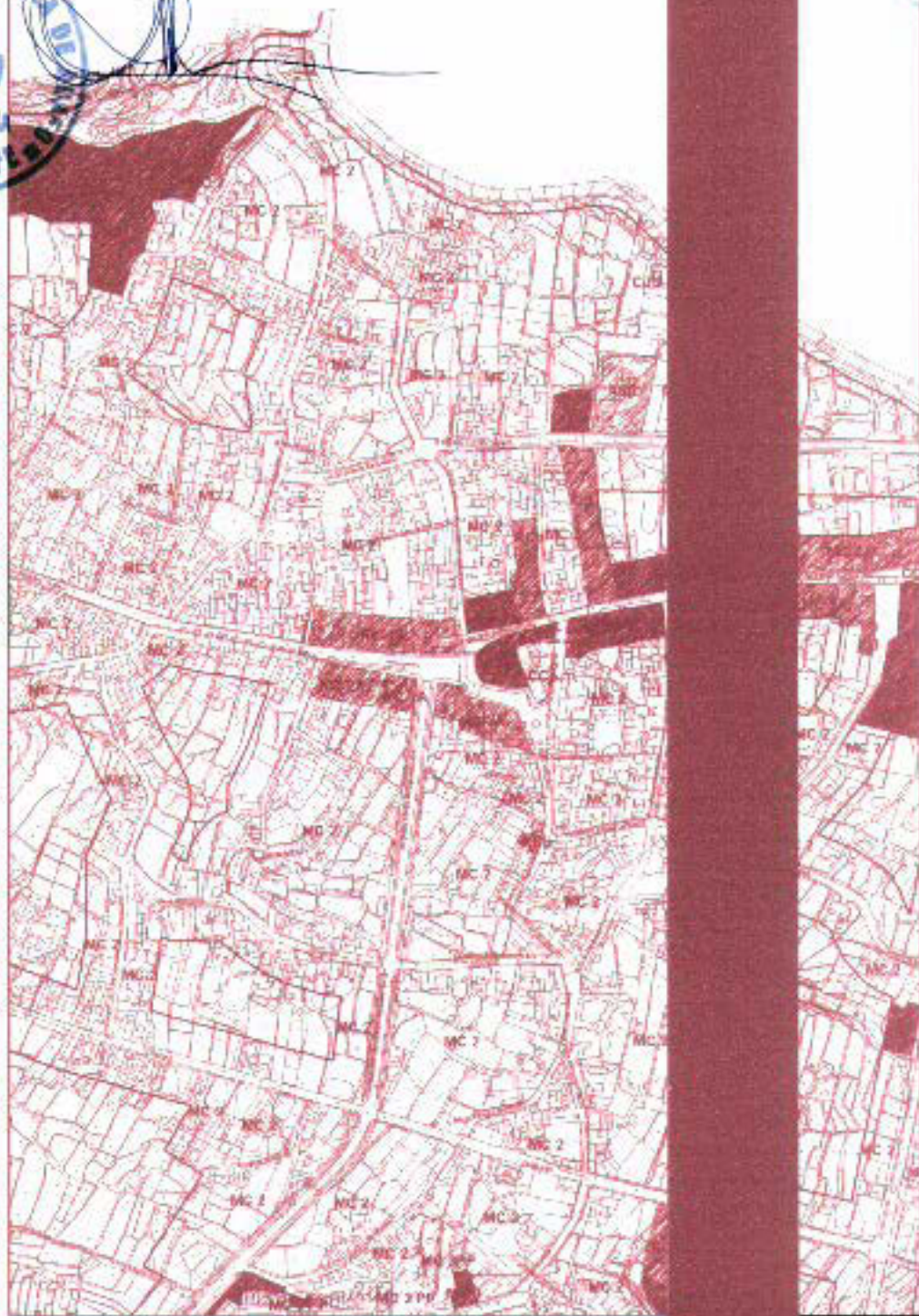


**DILIGENCIA**

Para hacer constar que el documento "MEMORIA Y ANEXOS", forma parte del Texto Refundido del Plan General de Adaptación Básica, Modificaciones Puntuales que fue aprobado definitivamente y de forma parcial por la COTMAC el día 05 de Abril de 2004, y consta de un índice con 1 pág. y una memoria y anexo con 144 pag., foliadas, selladas y rubricadas por la Srta. Secretaria del Ayuntamiento de la Villa de Arafo.

Villa de Arafo, a 28 de Julio de 2004



**Plan General de Arafo**  
Adaptación Básica y Modificaciones Puntuales

Memoria  
y  
Anexo

**JRC**  
ARQUITECTO S.L.



autorizado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente del  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 18 de Julio de 2004

Juan Diego Hernández Domínguez

# PLAN GENERAL DE ARAFO

(Adaptación Básica, Modificaciones Puntuales y Texto Refundido)



## MEMORIA Y ANEXO

### 1. MEMORIA

Presentación	1
Parte A: Planeamiento Vigente	3
1. Los instrumentos de planeamiento vigente	3
2. Las Normas Subsidiarias de Arafo	3
3. El Plan Parcial El Carretón	8
4. El Plan Parcial del Polígono Industrial Valle de Güimar	9
5. Los Estudios de Detalle 1º y 2º del Plan Parcial del Polígono	9
6. El Estudio de Detalle de la manzana C	10
7. La 1ª Modificación del Plan Parcial del Polígono Industrial	10
Parte B: Adaptación Básica	11
1. Alcance y contenido de la Adaptación Básica	11
2. La conciliación geográfica	12
3. La sistematización de las determinaciones urbanísticas	13
4. La adaptación de los límites municipales	16
5. La adaptación de la clasificación y categorización del suelo	18
6. La adaptación de los elementos estructurantes	24
7. La adaptación de los usos globales del suelo	26
8. La adaptación de las determinaciones pormenorizadas	28
9. La adaptación de la documentación del Plan	31
Parte C: Modificaciones Puntuales	37
Introducción	37
01. Casa de la miel y el queso	39
02. 1º Interior de manzana en casco de Arafo	41
03. Calle Presbítero Jesús Amado Batista	43
04. Remodelación de la Plaza de la Cruz	45
05. Nuevos centros sanitario y asistencial	47
06. Apertura de calle peatonal	49



07. 2º Interior de manzana en casco de Arafo	51
08. 1ª Modificación de uso dotacional	53
09. 1ª Modificación en embocadura de calles	55
10. Calle Modesto Fraile	57
11. 2ª Modificación en embocadura de calles	59
12. Reordenación de edificación adosada	61
13. 2ª Modificación de uso dotacional	63
14. Ermita de la Hidalga	65
15. Ampliación servicios infraestructurales en la manzana M-II del Polígono	67
16.1. Manzana XI del Polígono Industrial	69
16.2. Playa de la Viuda	71
16.3. Playa de Lima 1	73
16.4. Playa de Lima 2	75
17. Zonas de infraestructura en la costa	77
18. Apertura de nuevo viario en el Polígono	79
19. Zona de infraestructura en manzana A del Polígono	81
20. Zona de infraestructura en manzana B del Polígono	83
21. Modificación de zona verde en manzanas B y XXII del Polígono	85
22. Cambio de zona en manzana D del Polígono	87
23. Reordenación del borde con el Socorro	89
24. Cauce de barranco	91
25. Manzana de viviendas sociales	93
26. Parcela mínima en el Polígono Industrial	94
27. Ampliación de la autopista TF-1	95
Parte D: Adaptación al PIOT	97
Parte E: Texto Refundido	101
Tabla de superficies	102
Parte F: Correcciones de la COFMAC	103
<b>2. ANEXO: ALEGACIONES Y SUBSANACIÓN DE ERRORES</b>	
Introducción	109
Alegación 1 (Don Carlos Enrique Carhelo Gil)	110
Alegación 2 (Don José Luis Cahallero Sarmiento)	111
Alegación 3 (Don Juan Pedro Pérez Benítez)	112
Alegación 4 (Promociones Arafo S.L.)	113



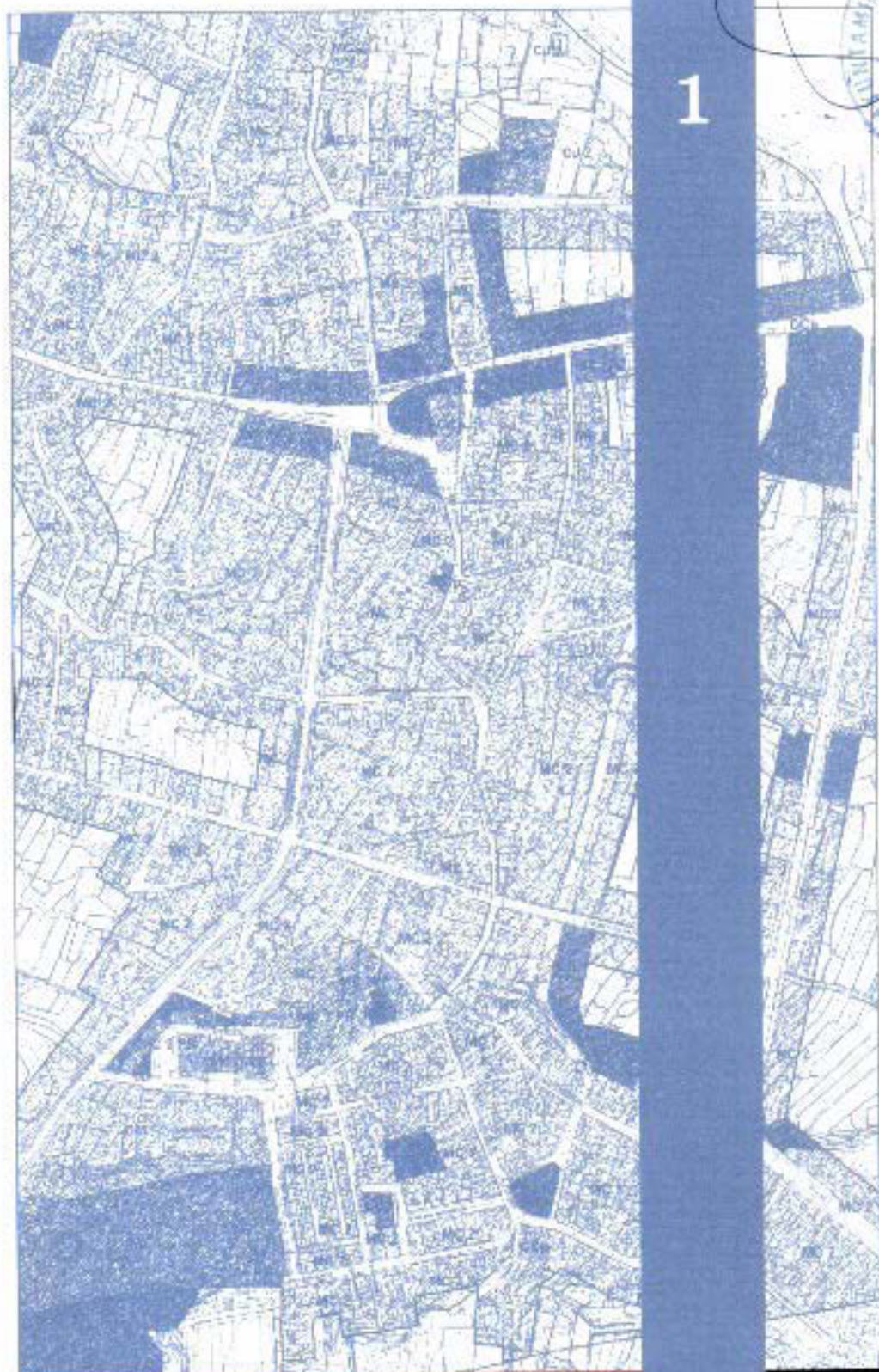
Alegación 5 (Don Néstor Marrero García)	117
Alegación 6 (Don Manuel Lemos González)	118
Alegación 7 (Don Manuel Celsa Lemos Amador)	119
Alegación 8 (Don Juan Antonio Armas Suarez)	120
Alegación 9 (Don Juan Ramón Coello Martín)	121
Alegación 10 (Don José Dorta Pérez)	122
Alegación 11 (Doña M <sup>a</sup> Victoria Gabino Guanche)	124
Alegación 12 (Aquilino Dorta S.L.)	125
Alegación 13 (Doña Lucila del Carmen Núñez Marrero)	126
Alegación 14 (Don Juan Ramón Noda Morales)	127
Alegación 15 (Don Juan Ramón Noda Morales)	128
Alegación 16 (HERMANOS MORALES MARTÍN S.L.)	129
Alegación 17 (MORTEROS Y CEMENTOS CANARIAS S.L.)	130
Alegación 18 (Don Manuel Orozco Barajas)	131
Alegación 19 (Don Jerónimo Monje Pérez)	136
Alegación 20 (Doña Isabel M <sup>a</sup> Rguez. Hdez y Don César J. Mesa Hdez)	137
Alegación 21 (Asociación Mixta de Compensación del P. I. "Valle de Güímar")	138
Alegación 22 (Don Secundino Díaz Fariña)	139
Alegación 23 (Don César J. Mesa Hernández)	140
Alegación 24 (Don Álvaro Fariña Rodríguez)	141
Alegación 25 (Don César Jesús Mesa Hernández)	142
Alegación 26 (Vecinos de la C/Galván y sus transversales 1 <sup>a</sup> y 2 <sup>a</sup> )	144
Alegación 27 (Don Juan Evangelista Fariña Hernández)	
- Informe del Arquitecto Técnico Municipal	
Subsanación de errores detectados por el equipo redactor	



*El presente documento del Plan General de Arafo ha sido elaborado entre octubre de 2001 y junio de 2004, por el equipo técnico de JRC integrado por las siguientes personas:*

*Alejandro Armas Díaz  
Alejandro David González Castro  
Dolores Rodríguez Gutiérrez ,  
Jorge Rodríguez Cruz ;  
Ricardo Garrido Álvarez  
Rosa Moleiro Cabrera  
Verónica Armas Ayala*

*Los redactores agradecen las aportaciones de todos los participantes en la Comisión Técnica de Seguimiento del Planeamiento.*



1



JRC

ARQUITECTO S.L.

# Memoria

## Presentación

1. El presente documento constituye la Memoria del Plan General de Arafo (documentación aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento) y tiene por finalidad explicar y justificar las determinaciones del Plan y el proceso de su formulación.
2. Esta Memoria consta de cuatro partes, cada una de las cuales se corresponde con una de las fases que ha conformado el proceso de formulación del Plan General de Arafo:
  - a) La parte o fase A (*Planeamiento vigente*) ha consistido en la recopilación, identificación y análisis, de las determinaciones de los planes urbanísticos vigentes en el término municipal de Arafo. La descripción del planeamiento vigente se desarrolla en esta Memoria y en el plano A1 se grafican con la necesaria conciliación geográfica las determinaciones de clasificación y categorización de suelo de las NS vigentes (carreteras de interés que se recogieran las determinaciones de ordenación perimetralizada, que han sido adaptadas directamente en la fase B).
  - b) La parte o fase B (*Adaptación básica*) ha comprendido las tareas de adaptación simple o básica al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante, TR) de las determinaciones urbanísticas identificadas en la fase A.
  - c) La parte o fase C (*Modificaciones Puntuales*) ha consistido en la incorporación de determinadas modificaciones puntuales no sustanciales, requeridas para lograr una mínima e inmediata adecuación de la ordenación urbanística a las necesidades municipales.
  - d) La parte o fase D (*Adaptación al PIOT*) ha consistido en la corrección de aquellas determinaciones resultantes de las fases anteriores para que cumplieran las disposiciones de aplicación directa del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.
  - e) La parte o fase E (*Texto Refundido*) refleja el resultado final de la refundición de la adaptación simple, de las modificaciones puntuales y de la adaptación al PIOT en un único conjunto coherente de determinaciones urbanísticas.
  - f) Por último, en la parte o fase F se describen y justifican los cambios introducidos posteriormente a la aprobación provisional municipal para incorporar las correcciones señaladas en el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC) de 5 de abril de 2004.
3. El anexo a la presente Memoria viene constituido por el estudio de las alegaciones presentadas durante el período de información pública tras la aprobación inicial (octubre-noviembre 2002). Las correcciones derivadas de dichas alegaciones han sido incorporadas en este documento en las partes B y C (según se refirieran a aspectos propios de la adaptación básica o a las modificaciones), así como en la parte E (Texto Refundido).





## PARTE A: PLANEAMIENTO VIGENTE



### 1. Los instrumentos de planeamiento vigentes

1. Los instrumentos de planeamiento vigentes en el municipio de Arafo a la fecha de formulación del presente Plan General son los siguientes:
  - a) La revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arafo aprobadas con fecha 7 de noviembre de 1990 y publicadas en el Boletín Oficial de Canarias de 28 de noviembre de 1990.
  - b) El Plan Parcial El Carretón, aprobado definitivamente por la COTMAC el 29 de diciembre de 2000, publicado 29 de enero de 2001 en el Boletín Oficial de Canarias.
  - c) El Plan Parcial del Polígono Industrial Valle de Güímar aprobado definitivamente el 15 de diciembre de 1973 por el entonces Ministerio de la Vivienda y publicado en el B.O.F. el 28 de enero de 1974.
  - d) Los Estudios de Detalle 1º y 2º del Plan Parcial del Polígono de Güímar aprobados ambos por el Cabildo Insular de Tenerife el 11 de julio de 1977 y el 26 de enero de 1978 y publicados en el Buletin Oficial de la Provincia el 5 de agosto de 1977 y el 31 de marzo de 1978 respectivamente.
  - e) El Estudio de Detalle de la manzana MC en la zona cívico-comercial del polígono industrial, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arafo y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 3 de marzo de 1982.
  - f) La 1ª Modificación del Plan Parcial del Polígono Industrial del Valle de Güímar, aprobado definitivamente por la COTMAC el 4 de diciembre de 2001 y publicado el 17 de abril de 2002 en el Boletín Oficial de Canarias.
2. El contenido de todos y cada uno de estos documentos es el objeto de adaptación simple y básica al TR que constituye la fase B de la formulación del presente Plan General. A continuación, se describe el contenido de cada una de estas figuras de planeamiento y la valoración del mismo a efectos de su posterior adaptación.

### 2. Las Normas Subsidiarias de Arafo



1. Las Normas Subsidiarias (en adelante NS) fueron redactadas por los arquitectos Luis María Machi Pérez y Manuel No Sánchez de León al amparo de la Ley estatal del Suelo de 1976 y de la Ley canaria 5/1987 de ordenación del suelo rústico. El documento consta de Memoria de Ordenación, Normativa (Ordenanzas) y Planos de Ordenación.
2. Las NS clasifican la totalidad del suelo municipal y establecen la ordenación urbanística completa de los suelos rústicos y urbanos (salvo en el ámbito del Polígono Industrial del Valle de Güímar), remitiendo a los correspondientes planes parciales la ordenación de los suelos urbanizables. Por tanto, salvo en el Polígono Industrial y en el sector de El Carretón (cada uno con sus correspondientes planes de ordenación pormenorizada), las NS son el único planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Arafo.



## La clasificación y categorización de suelo

1. Las NS, según definen en su artículo 6 y delimitan en el plano de estructura general y orgánica del territorio, dividen la totalidad del término municipal de Arafo según la clasificación urbanística en:
  - a) Suelo Urbano: que comprende los ámbitos del casco de Arafo, la banda a ambos lados de la carretera C-822 (La Hidalga) y la parte del Polígono Industrial Valle de Güimar situada en Arafo (todo el territorio del término municipal aguas abajo de la autopista TF-1).
  - b) Suelo Urbanizable: conformado por un único ámbito en forma de L, dispuesto en los márgenes occidental y septentrional de la autopista TF-1 y de la carretera TF-6121 respectivamente. Parte de este suelo urbanizable fue delimitado como sector y sobre el mismo se aprobó el Plan Parcial de El Carretón.
  - c) Suelo Rústico: que cubre la totalidad restante del término municipal.
2. No obstante establecerse en el citado artículo 6 de las Normas Urbanísticas que la totalidad del término municipal queda adscrito a una de las anteriores clases de suelo, al haberse grafiado los sistemas generales viarios en el mismo plano que la clasificación, no queda claro cual es la que le corresponde. En el análisis de las determinaciones vigentes se ha interpretado que cada elemento de sistema general tiene asignada la clase urbanística del entorno inmediato.
3. Las NS dividen el suelo rústico en categorías, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 de la Ley canaria 5/1987. Las categorías de suelo rústico definidas en el artículo 123 y delimitadas en el plano de estructura general y orgánica del territorio son las siguientes:
  - a) Suelo rústico de protección: que, a su vez divide en tres subcategorías. La primera (Parque Natural) cubre el ámbito del Parque Natural de la Corona Forestal, según la delimitación de la Ley 12/1987 de Declaración de Espacios Naturales de Canarias. La segunda (Preparque) comprende una franja de 100 metros de ancho junto al límite inferior del citado Espacio Natural. Por último, los terrenos adscritos a la tercera categoría de suelo rústico de protección (Paisaje) se corresponden con coladas volcánicas bien delimitadas.
  - b) Suelo rústico potencialmente productivo: que también es dividido en tres subcategorías identificadas como grado I, grado II y grado III. La primera comprende los terrenos agrícolas tradicionales situados aguas arriba de la carretera C-822 (salvo la pieza de grado II). La segunda categoría se corresponde con el ámbito delimitado entre el casco de Arafo, la TF4133 y la C-822, junto al límite municipal con Güimar. Por último, los terrenos de grado III se disponen en el espacio entre la autopista TF-1 y la C-822.
  - c) Suelo rústico de litoral y costero: si bien esta categoría aparece definida en el citado artículo 123 de las Normas Urbanísticas, no se adscribe la misma a ningún terreno del municipio; lo cual obedece al hecho de que se clasifica como suelo urbano la totalidad del ámbito ordenado por el Plan Parcial del Polígono Industrial Valle de Güimar (que llega hasta la ribera del mar en toda la longitud de Arafo).
  - d) Suelo rústico residual: se delimita en el entorno del casco de Arafo (incluso en el interior de "manzanas" urbanas), a los bordes de las carreteras TF-4133 y C-822 y en la pieza junto al suelo urbano de la Hidalga, hasta el límite con Güimar.



- 
- 
- e) Asentamientos rurales: si bien en el artículo 123 de las Normas Urbanísticas no se cita esta categoría de la Ley 5/1987, aparece regulada en el artículo 128 distinguiéndose dos modalidades: asentamiento rural propiamente dicho y edificación a borde de camino. La primera subcategoría se asigna a un pequeño ámbito cercano a la zona de El Carretón. La edificación a borde de camino se asigna en los márgenes de un viario prolongación de la trama del casco y de otras varios transversales al suelo urbano de La Hidalga.
- f) Protección de carreteras y caminos: si bien no queda claro si se trata de una categoría de suelo rústico (no se corresponde con ninguna de las previstas en la Ley 5/1987 ni se enumera en el citado artículo 123 de las Normas Urbanísticas), aparece delimitada en el plano de estructura orgánica en los márgenes de las carreteras del término municipal y se regula en el artículo 129.
4. Los terrenos con la clasificación de suelo urbanizable no se subdividen en categorías, debido a que la figura de las NS no podía distinguir (como sí el Plan General) entre urbanizable programado y no programado (de hecho, la denominación correcta de esta clase de suelo hubiera debido ser la de "apto para urbanizar" en vez de "urbanizable"). El único ámbito de suelo urbanizable estaba concebido como una "bolsa" indiferenciada que admitía "fraccionamientos" para acometer su desarrollo (artículo 118 de las Normas Urbanísticas); de hecho, tal fue lo que sucedió, con el fraccionamiento y formulación del correspondiente plan parcial sobre el extremo norte del ámbito de suelo urbanizable (El Carretón).
5. Tampoco la clase urbanística del suelo urbano se divide en categorías, ya que tal concepto no existía en la legislación estatal del 76. En todo caso, las NS no delimitaban ninguna unidad de actuación ni cualquier otro tipo de ámbito para la gestión del "planeamiento", concibiéndose, por tanto, el régimen del suelo urbano de forma análoga a como lo hace el TR para el suelo urbano consolidado.
6. La clasificación y categorización del suelo establecida por las NS de Arafo ha sido grafada en el plano A1 que se incorpora al presente Plan General. Este plano se ha elaborado digitalizando sobre la cartografía oficial de Canarias (homologada por la empresa pública (GRAFCAN) las determinaciones gráficas del Plan General, expresadas sobre planos en papel provenientes de cartografías antiguas. Tal proceso, denominado *conversión geográfica*, ha exigido una minuciosa labor de identificación, interpretación, referenciación y dibujo (primero manual y luego digital) de las diferentes líneas y tramas que (sin la claridad y precisión que hubiera sido deseable) separan ámbitos con desigual clasificación y categoría de suelo.

### Los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica

7. En la terminología de la legislación urbanística estatal, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica (que debían ser señalados por el planeamiento general, en este caso por las NS) comprendían la asignación de usos globales (en especial en suelo urbanizable) y la definición de los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos.

---

\* Si bien hacía referencia a Planes Especiales que habrían de definir las "estructuras poligonales", aunque no delimitaba los ámbitos territoriales de tales Planes de los que, obviamente, no se ha formulado ninguno en todos los años de vigencia de las NS.



Las NS de Arafo no contienen el establecimiento de los usos globales para el conjunto del término municipal. De hecho, ni siquiera se define el concepto de "uso global", ni se enumeran los posibles usos globales del municipio. De otra parte, no hay una asignación de uso global a cada uno de los grandes ámbitos en que cabría dividir el suelo rústico, el urbano o el urbanizable (cada categoría en rústico, cada núcleo de suelo urbano y la "bolsa" única de suelo urbanizable). En todo caso, la única disposición que tiene relación con la asignación de un uso global se refiere al suelo urbanizable: en el artículo 119.1 de las Normas Urbanísticas se prohíbe que el suelo urbanizable tenga destino (global) industrial, ya que tal es el propio del Polígono Valle de Güimar.



9. En el artículo 8 de las Normas Urbanísticas se enumeran los distintos sistemas generales y se afirma que cada uno de ellos aparece graficado en el plano de Estructura general y orgánica del territorio. No obstante, en ningún plano de las NS aparece la identificación precisa de que un suelo calificado como viario, espacio libre o equipamiento tuviera el carácter de sistema general.

### La ordenación pormenorizada del suelo urbano

10. Las NS establecen la ordenación pormenorizada de los suelos urbanos mediante las dos técnicas usuales:

- a) La definición gráfica (en los planos de régimen y usos del suelo a escala 1:1.000) de la trama urbana, mediante el señalamiento de las alineaciones del viario y la consiguiente delimitación de las manzanas. Cada una de estas "manzanas" (o las partes en que se divida) queda calificada bien mediante la asignación de un destino dotacional o espacio libre o de una zona de ordenación.
- b) La regulación de las condiciones de los actos de ejecución (básicamente de edificación) diferenciados para cada una de las zonas de ordenación que se definen. En las Normas Urbanísticas se enumeran 6 de estas zonas (edificación cerrada, bloque abierto, ciudad jardín, edificación adosada, edificación residencial-industrial y edificación industrial); sin embargo, en los suelos urbanos ordenados por las NS sólo se utilizan tres de ellas\*. Los terrenos calificados como viarios, equipamientos o espacios libres no se consideran en sí mismos zonas, regulándose las actuaciones sobre los mismos en los artículos 9, 10 y 11 de las Normas Urbanísticas. Para la edificación de los equipamientos se remite a las condiciones de la zona asignada a los terrenos del entorno (lo que no siempre es preciso).

11. La definición gráfica de la trama urbana y de los consiguientes recintos de ordenación pormenorizada (suan ámbitos de igual zona o de calificación dotacional), se ha realizado sobre la cartografía oficial de GRAFCAN (escala 1:1.000) siguiendo los criterios de conciliación geográfica ya señalados en el párrafo 6 anterior. No obstante, a diferencia de la clasificación y categorización de suelo, se ha entendido que no era conveniente incorporar planos de la ordenación pormenorizada del suelo urbano según el planeamiento vigente (serie A) ya que el resultado sería prácticamente análogo al de los planos de la adaptación básica (hojas 1 y 2 del plano B3).

\* La zona de bloque aislado no se emplea en todo el término municipal; la zona de edificación residencial-industrial tampoco aparece en la ordenación de ningún suelo urbano, pero fue la utilizada por el Plan Parcial El Carretón en la ordenación pormenorizada del correspondiente sector de suelo urbanizable; finalmente la zona industrial es una mera remisión a la normativa del Plan Parcial del Polígono Industrial Valle de Güimar.

12. En cuanto a la identificación de las determinaciones normativas que constituyen la ordenación pormenorizada, se ha seguido la sistemática establecida en los trabajos en curso para la conformación de la Base de Datos de planeamiento de Canarias. Dichas sistematización ha permitido ordenar coherentemente las heterogéneas disposiciones que sobre el suelo urbano se contienen en las Normas Urbanísticas, a fin de poder proceder a su adaptación posterior (fase B) al UR. En cualquier caso, sin perjuicio de que este proceso se describe en la segunda parte de esta Memoria, procede ahora señalar algunas conclusiones sobre las determinaciones de ordenación pormenorizada de las NS en suelo urbano:

- a) Abundan las imprecisiones y ambigüedades en los parámetros normativos, lo que puede ser motivo de inseguridad jurídica.
- b) No se mantiene homogeneidad en el uso de los parámetros normativos.
- c) Existen muchas carencias, siendo la más destacable la ausencia de regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados. Si bien éstos se definen y regulan sectorialmente en el Título tercero de las Normas Urbanísticas, no hay ninguna disposición sobre la admisibilidad de cada uno en las áreas concretas de los núcleos urbanos.
- d) No se diferencia claramente entre las determinaciones que establecen los aprovechamientos urbanísticos y aquellas otras que son regulaciones sectoriales (con carácter de ordenanza) o definiciones instrumentales.

### La ordenación del suelo urbanizable

13. Las NS sólo se refieren al suelo urbanizable en el capítulo tercero del Título segundo, que apenas tiene contenido sustantivo. De hecho, las únicas determinaciones concretas son las que regulan los fraccionamientos sectoriales (exigiendo que sean mayores a 5 hectáreas y tengan una mínima coherencia en cuanto a los equipamientos) y la que prohíbe usos industriales. En contra de lo dispuesto en la legislación urbanística estatal no se establecían las mínimas condiciones de uso ni de aprovechamiento.

14. El resultado de este escasísimo contenido ordenancístico ha sido la tramitación y aprobación de un único Plan Parcial, cuya delimitación sectorial (carente de ninguna justificación) no alcanza la coherencia exigible, admite usos industriales (de hecho, se le asigna la zona de edificación residencial-industrial de las NS) y se atribuye un índice muy alto de edificabilidad bruta lucrativa (1,2 m2c/m2s).

### La ordenación del suelo rústico

15. La ordenación del suelo rústico de las NS se concreta en las determinaciones contenidas en el capítulo cuarto del Título segundo de las Normas Urbanísticas. La técnica de ordenación consiste en establecer unas condiciones generales para todo el suelo rústico (artículo 122) y otras diferenciadas para cada una de las categorías (artículos 124 a 129), de modo que resultan análogas a las zonas de ordenación en suelo urbano.

---

\* Estos trabajos están siendo llevados a cabo mediante un Protocolo de colaboración entre los Gobiernos Autónomos de Canarias y de Navarra y los Cabildos Insulares de Tenerife y de Gran Canaria. Para la individualización y definición de las distintas determinaciones que constituyen la ordenación pormenorizada se ha seguido el borrador de "Instrucciones Técnicas para la sistematización de las determinaciones de ordenación del planeamiento", de febrero de 2000.



16. Al igual que para el suelo urbano, la identificación de las determinaciones normativas que constituyen la ordenación se ha realizado siguiendo la sistemática establecida en los trabajos en curso para la conformación de la Base de Datos de planeamiento de Canarias. Como resultado de esta metodología se han alcanzado, respecto a la ordenación de las NS en suelo rústico, conclusiones análogas a las ya descritas para el suelo urbano en el párrafo 12 anterior.

### 3. El Plan Parcial El Carretón



1. El Plan Parcial El Carretón (en adelante PPC) fue redactado en 1999 por el arquitecto Luis María Machi Pérez y promovido por la entidad mercantil PJO CORONADO SA, en calidad de propietario mayoritario. Pese a que a su aprobación definitiva (29 de enero de 2001) estaba ya en vigor la Ley 4/99 de Ordenación del Territorio de Canarias, este Plan Parcial se enmarca en el régimen de la Ley estatal 6/1998.

La aprobación del Plan Parcial supuso la validación de la delimitación del sector que éste ordena, lo cual se supone que se produjo en expediente propio en cumplimiento de lo dispuesto en el 118 de las Normas Urbanísticas de las NS\*. El contenido de la ordenación es la propia de las competencias de un Plan Parcial:

- a) La definición gráfica (en los planos de ordenación a escala 1:1.000) de la trama urbana, mediante el señalamiento de las alineaciones y rasantes del viario y la consiguiente zonificación.
- b) La regulación de las condiciones de edificación y de uso de cada una de las zonas en que se divide el sector.
- c) La definición gráfica de las redes de infraestructuras y servicios necesarias, así como la valoración y programación de las obras de urbanización a acometer, junto con los compromisos de gestión y desarrollo a cargo de la promoción (entre ellos los de cesión de los suelos dotacionales y del 10% de aprovechamiento).

3. El PPC adolece de similares defectos y carencias que las propias NS, a las cuales se remite reiteradamente, sin que ello facilite la clarificación de muchas determinaciones que resultan confusas. Entre ellas debe destacarse nuevamente la insuficiente regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos, distintas en la Memoria y en las Normas Urbanísticas (y en ambos documentos ambiguas). De otra parte, las condiciones reguladoras de la edificación son las propias de la zona de edificación residencial-industrial prevista en las NS.

4. La identificación de las determinaciones normativas que constituyen la ordenación pormenorizada de este sector se ha realizado siguiendo la misma metodología señalada para el suelo urbano de las NS. Al igual que respecto a las NS, se ha entendido que no era conveniente incorporar planos de ordenación pormenorizada según planeamiento vigente (serie A) ya que el resultado sería prácticamente análogo al de los planos de la adaptación básica (hoja 3 del plano B3).

\* No se tiene constancia de la existencia de un expediente propio de fraccionamiento del sector. Por otra parte, en el Plan Parcial no se contienen determinaciones expresamente dirigidas a cumplimentar las exigencias del citado artículo 118 de las Normas Urbanísticas de las NS.

#### 4. El Plan Parcial del Polígono Industrial Valle de Güimar

1. En sentido estricto, ninguna de las determinaciones de ordenación contenidas en el Plan Parcial del Polígono Industrial Valle de Güimar (en adelante PPP) dentro del término municipal de Arafo tenían vigencia a la formulación de este Plan General y, por tanto, de este documento no proviene directamente ninguna de las determinaciones que constituyen el contenido de la ordenación del Plan General en el Polígono.
2. El Plan Parcial de 1973 definía gráficamente la trama urbana (manzanas y viarios) y calificaba los distintos terrenos del entonces futuro polígono industrial mediante la asignación de las correspondientes zonas o usos dotacionales; la ordenación sustantiva se completaba con las correspondientes ordenanzas de edificación y urbanización. Ahora bien, la trama urbana fue sensiblemente modificada en tres ámbitos concretos por las dos Estudios de Detalle primero y por la 1ª Modificación del Plan Parcial más recientemente. Finalmente las Ordenanzas fueron completamente revisadas en la citada 1ª Modificación del Plan Parcial.
3. Así pues, pese a que formalmente este Plan General identifica las determinaciones de ordenación del PPP a fin de adaptarlas (ya que no estaban expresamente derogadas), en la práctica dicho trabajo no ha sido realizado porque resultaba innecesario. Como es consecuencia obvia, entre la documentación de este Plan General no aparece ningún plano que recoja la ordenación pormenorizada del PPP (fase A) ni tampoco su adaptación básica (fase B), ya que el plano que hubiera debido recogerla sería en realidad la resultante de la adaptación de los Estudios de Detalle y la 1ª Modificación (hoja 3 del plano B3).

#### 5. Los Estudios de Detalle 1º y 2º del Plan Parcial del Polígono

1. En 1976, por encargo de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial, los arquitectos Francisco Artengo, José Angel Domínguez Anadón, José Domínguez Pastor y Carlos Schwartz, formularon dos Estudios de Detalle con doble finalidad:
  - a) Reordenar los ámbitos edificados de Playa de la Viuda (en la zona limítrofe con Candelaria) y de El Socorro (en la zona limítrofe con Güimar) para permitir su permanencia compatible con la trama y usos industriales.
  - b) Refundir y sistematizar las disposiciones normativas del Plan Parcial original, a fin de clarificar el alcance y contenido de varias de ellas.
2. A efectos de los trabajos de esta fase A de formulación del Plan General, dado que las Ordenanzas volvieron a ser sistematizadas y refundidas en la 1ª Modificación del Plan Parcial, el único contenido vigente de los Estudios de Detalle es la reordenación de la trama urbana (y la consiguiente nueva zonificación) en los extremos costeros del término municipal. Dicha ordenación gráfica (adaptada al TR y homogeneizada respecto al conjunto del término municipal) ha sido recogida en la hoja 3 del plano B3.
3. En cualquier caso, conviene señalar que pese a su vigencia formal, tampoco la ordenación de los Estudios de Detalle en los ámbitos de Playa de la Viuda y de Lima y del Socorro ha sido efectiva ante la problemática existente. En ambas áreas se han formulado (aunque no aprobados) sendos planes especiales que se incorporan a este Plan General como Modificaciones (fase C).



## 6. El Estudio de Detalle de la manzana C

1. En 1981, el Ayuntamiento de Arafo aprobó un Estudio de Detalle promovido por la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güimar que tenía como objeto ordenar los volúmenes edificables de la manzana C de la zona Cívico-Comercial, mediante el establecimiento de las líneas de disposición obligatoria de los futuros seis edificios.
2. Dicho Estudio de Detalle, con ligeros ajustes dimensionales, fue incorporado en la 1ª Modificación del Plan Parcial (a la que nos referimos a continuación). De hecho, la ordenación gráfica que se recoge en este Plan General proviene de dicho documento, si bien las determinaciones reguladoras de la edificación han sido sistematizadas a partir del propio Estudio de Detalle.



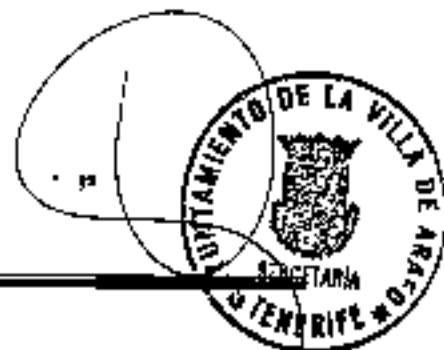
## 7. La 1ª Modificación del Plan Parcial del Polígono Industrial

1. En 2001, desde la propia oficina gestora del Polígono Industrial, el ingeniero industrial Ruperto Díaz Hernández, redacta la 1ª Modificación del Plan Parcial con los siguientes contenidos relevantes para el Plan General:
  - a) Reordenar las manzanas del Polígono situadas en los márgenes de la avenida de acceso principal, a fin de adaptarlas para acoger la Zona Especial Canaria.
  - b) Refundir y sistematizar nuevamente las disposiciones normativas del Plan Parcial, a fin de clarificar el alcance y contenido de varias de ellas.
2. De hecho, si bien se había planteado, esta 1ª Modificación no incorporó otras determinaciones que hubieran supuesto la completa adecuación de la ordenación del Polígono a los condicionantes recientes. En concreto, nos referimos sobre todo (además de otros aspectos menores) a las ordenaciones de los Planes Especiales en tramitación de Playa de la Viuda y de Lima, de un lado, y del Socorro, de otro; así como a la resolución urbanística de la parte no urbanizada del Polígono situada al sur del camino del Socorro. Justamente por eso, varias de estas carencias se resuelven ahora en forma de Modificaciones Puntuales, como determinaciones de los correspondientes Planes Generales (no sólo de éste, sino también de los de Güimar y Candelaria).
3. La ordenación gráfica del ámbito territorial afectado por esta 1ª Modificación se recoge (una vez adaptada al TR) en la hoja 3 del plano B3. De otra parte, las Ordenanzas de esta 1ª Modificación han sido la única fuente para la identificación de las determinaciones normativas que constituyen la ordenación pormenorizada; tarea que se ha realizado siguiendo la sistemática establecida en los trabajos en curso para la conformación de la Base de Datos de planeamiento de Canarias\*.

\* Véase párrafo 12 y nota aclaratoria del capítulo 2 de esta Parte A de la Memoria.



## **PÁRTE B: ADAPTACIÓN BÁSICA**



### **1. Alcance y contenido de la Adaptación Básica**

1. Tal como se indica en la Presentación, una vez identificadas las distintas determinaciones urbanísticas vigentes en Arafo, se ha procedido a la adaptación al TR de aquellas, a fin de conformar un Plan General. A tales efectos, en cumplimiento de los criterios señalados en la Comisión Técnica de Seguimiento del Planeamiento, se ha entendido que la adaptación básica consiste en adecuar al TR las determinaciones vigentes, sin alterar su contenido urbanístico sustantivo, salvo en el caso de que dicha alteración derive de imposición expresa de alguna disposición legal. Así pues, la adaptación básica no posibilita el ejercicio de la potestad planificadora, entendida ésta como la capacidad conformadora del contenido de la propiedad inmueble a través de la fijación del destino y condiciones de uso y aprovechamiento de los suelos y edificaciones. Tales determinaciones han sido ya establecidas por los instrumentos de planeamiento vigente que se adaptan (en cuya formulación sí se ejerció esa potestad planificadora), completando a la adaptación sólo el adecuarlas al régimen legal del TR.
2. Ahora bien, independientemente de que se esté realizando una adaptación, el resultado del proceso de formulación debe ser un Plan General, con el alcance y contenido que esta figura tiene en el TR. Por ello, atendiendo a las determinaciones urbanísticas, tanto a las vigentes como a las que debe contener el Plan General, podemos distinguir las en las siguientes categorías según cómo deben considerarse en la adaptación:
  - a) Determinaciones del planeamiento vigente que deben formar parte de las determinaciones del Plan General adaptado al TR. Son la mayoría y sobre las que estrictamente se produce la adaptación, en sus diversas modalidades.
  - b) Determinaciones del planeamiento vigente que, de acuerdo con el TR, no deben formar parte del contenido de un Plan General. Obviamente, dichas determinaciones no serán adaptadas, sin perjuicio de que mantengan su vigencia bien bajo otra figura, bien adjuntas transitoriamente al propio Plan General.
  - c) Determinaciones que el TR exige que formen parte del contenido mínimo de un Plan General y que, sin embargo, no existen en el planeamiento vigente. En estos casos, se han propuesto fórmulas específicas para establecerlas evitando (hasta el máximo posible) ejercer la potestad de planeamiento, de forma que se mantenga el principio rector de la adaptación básica.
3. En coherencia con el alcance de la adaptación básica, esta fase B de formulación del nuevo Plan General de Arafo, han comprendido los siguientes trabajos:
  - a) Reorganización de las determinaciones objeto de adaptación en un nuevo esquema de contenido, propuesto por el equipo redactor para responder coherentemente a la estructura conceptual y operativa del TR. Lógicamente, este nuevo esquema no es coincidente con los de cada uno de los instrumentos de planeamiento vigentes en Arafo (que también son distintos entre sí), lo que obliga a una muy conveniente homogeneización, que alcanza también a la terminología de los planes. Estas tareas conforman la denominada Sistematización, entre las que se incluyen completar vacíos normativos y corregir evidentes errores materiales del planeamiento vigente.





Ajuste de los componentes geográficos de cada determinación objeto de adaptación a la base cartográfica oficial, con las implicaciones que directamente derivan de este ajuste, en especial sobre los valores numéricos. Estas tareas conforman la denominada Conciliación geográfica.

- c) La adaptación propiamente dicha de cada una de las determinaciones urbanísticas vigentes (adecuadamente sistematizadas y alcanzada la conciliación geográfica) se ha hecho, en principio, según la interpretación por el equipo redactor de los preceptos del Texto Refundido; los criterios y conclusiones derivados de dichas interpretaciones han sido expuestos y validados o, en su caso, corregidos, en las Comisiones Técnicas de Seguimiento mantenidas con la participación del Ayuntamiento de Arafo, el Cabildo de Tenerife y la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias. En tal sentido, debe señalarse que la mayoría de las determinaciones han sido adaptadas manteniendo su contenido urbanístico vigentes, sin perjuicio que haya sufrido ligeros cambios terminológicos debidos a las exigencias de sistematización, conciliación geográfica, o del propio TR; son muy pocas aquellas determinaciones que, en esta fase B de la formulación del Plan General, han variado su contenido sustantivo como consecuencia directa y obligada de las nuevas exigencias legales.

4. En todo caso, la presente adaptación cumple lo establecido en el tercer párrafo de la Disposición Transitoria Segunda del TR y, por tanto, adapta al nuevo régimen jurídico urbanístico la clasificación del suelo, la calificación, la determinación del aprovechamiento medio y delimitación del único sector de suelo urbanizable; dado que no se categoriza suelo urbano no consolidado, no procede la definición de unidades de actuación ni la opción por los sistemas de ejecución privada o pública.

## 2. La conciliación geográfica

1. Para la realización de este trabajo se planteó como exigencia el presentar todas las determinaciones gráficas del Plan General en formato digital sobre la cartografía oficial de Canarias (homologada por la empresa pública GRAPCAN). Ahora bien, las determinaciones gráficas de los distintos instrumentos que constituyen el planeamiento vigente en Arafo están expresadas sobre planos en papel provenientes de cartografías antiguas, no coincidentes (incluso divergentes puntualmente) con la cartografía oficial de Canarias. Ello obligaba, como primer y elemental contenido de la adaptación, a trasladar las líneas y demás elementos gráficos constitutivos del contenido del Plan General a la cartografía oficial en formato digital.
2. Los trabajos de la primera fase de la conciliación geográfica consistieron en la adaptación cartográfica de las determinaciones estructurantes vigentes, comprendidas únicamente en las Normas Subsidiarias, siguiendo la siguiente mecánica:
  - a) Dibujo manual sobre las cartografías de Grafcan (5.000 y 1.000) de las diferentes líneas y tramas que separan ámbitos con desigual clasificación y categoría de suelo. Para ello, se han buscado detallada y exhaustivamente en los planos de las NS elementos (intersección de líneas, inmuebles, etc.) que, una vez identificados en la cartografía Grafcan, sirvieran de referencia para trazar en la nueva base las citadas líneas y tramas de las determinaciones estructurantes. Cuando se detectaban contradicciones (lo que sucedía con frecuencia) se priorizaban los textos sobre los planos y entre éstos los de mayor escala.



b) Las líneas dibujadas sobre cartografía Grafcad en papel se digitalizaron utilizando el programa Autocad 2000. El archivo resultante se estructuró manteniéndolo en capas separadas cada grupo de determinaciones: clases de suelo en la primera capa, categorías de suelo en la segunda, subcategorías en la tercera, uso global en la cuarta, y elementos estructurantes (sistemas generales) en la quinta.



- c) El tercer paso consistió en convertir, mediante el programa Arcad, el dibujo digital en recintos, de forma que cada uno de éstos pudiera constituirse en el registro geográfico al cual asociar las determinaciones alfanuméricas de una Base de Datos urbanística.
  - d) Por último, a través del programa ArcView, se asoció efectivamente a cada recinto los valores sustantivos de las determinaciones estructurantes de las Normas Subsidiarias. A tales efectos, cada una de las cinco determinaciones antes relacionadas se consideró como un campo (o un grupo de campos) de la Base de Datos (tabla de ArcView), con los valores sistematizados según los criterios del TR.
3. La segunda fase de los trabajos de la conciliación geográfica consistió en la adaptación cartográfica de las determinaciones pormenorizadas de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes en Arafo, siguiendo la siguiente mecánica:
- a) El primer paso, al igual que respecto a las determinaciones de ordenación estructurante, consistió en el dibujo manual sobre la cartografía de Grafcad (1.000) de las diferentes líneas y tramas que separan ámbitos con desigual calificación de suelo. Ello supuso definir, tanto en suelos urbanos, en asentamientos rurales y en el sector de suelo urbanizable, las tramas urbanas (calles y manzanas) y, dentro de estas últimas, los recintos de distinta zonificación. Se siguió la misma metodología que en la ordenación estructurante de búsqueda e identificación de elementos fijos de referencia para el traslado entre ambas cartografías.
  - b) A continuación, utilizando el programa Autocad 2000, se digitalizaron las líneas dibujadas en los planos, siguiendo el siguiente orden y estructuración en capas diferentes: primero las alineaciones; segundo los grupos de zonas edificables (Cerrada, Abierta etc.); en tercera lugar las zonas específicas consideradas como variantes de los grupos anteriores al contar con determinaciones específicas (alturas distintas, etc); por último se digitalizaron todos los equipamientos y dotaciones.
  - c) El tercer paso consistió en definir, mediante el programa Arcad, los recintos de igual ordenación pormenorizada (RIO-p).
  - d) El proceso consistió en asociar a cada RIO-p los valores de las determinaciones de ordenación pormenorizada. A tal efecto, cada campo coincidía con uno de los parámetros normativos (superficie mínima de parcela, altura máxima, etc) que resultan de la sistematización que se describe en el siguiente capítulo.



### **3. La sistematización de las determinaciones urbanísticas**

1. Como se ha señalado en el primer capítulo de esta parte B de la Memoria, se ha entendido que la adaptación básica implica también una sistematización de las determinaciones urbanísticas, para responder coherentemente a la estructura conceptual y operativa del TR. Esta sistematización se ha realizado siguiendo los criterios e instrucciones de los trabajos que se están llevando a cabo gracias a la colaboración entre los Cabildos de Tenerife y Gran Canaria, el Gobierno de Canarias y el Gobierno de Navarra.



2. En esos trabajos, se parte de una conceptualización y clasificación de las determinaciones de ordenación que son asumidas en este Plan General. Así, se entienden como determinaciones de ordenación cualesquiera de las condiciones sustantivas formales, funcionales o de otro tipo que el planeamiento establece sobre un ámbito territorial a fin de que se cumplan en la ejecución de actos concretos sobre el mismo. La determinación de ordenación es, referida a un aspecto concreto, una disposición ordenancística que expresa lo que el planeamiento propone que ocurra sobre el ámbito espacial determinado (que no se supere una determinada altura, que se implante un uso concreto, etc). Cada determinación de ordenación, para ser plenamente tal, debe constituirse por al menos los siguientes cuatro elementos:

- a) El instrumento de ordenación que la establece que, en nuestro caso, habrá de ser uno de los relacionados en el capítulo 1 de la parte A de esta Memoria.
  - b) El contenido de la determinación de ordenación, entendiendo como tal la característica precisa que establece para el ámbito territorial de que se trate. En función de tales contenidos se clasifican con fines sistemáticos las distintas determinaciones de ordenación.
  - c) El ámbito territorial sobre el que se establece la determinación de ordenación y cuyo contenido sustantivo pasa a caracterizarlo. El ámbito territorial debe siempre delimitarse con absoluta precisión, ya que el recinto resultante de la tal delimitación será la referencia espacial a la cual se asocia la determinación. El proceso de delimitación gráfica y asociación del contenido alfanumérico de la determinación ha sido descrito en el anterior capítulo 2 de esta parte B de la Memoria.
  - d) El alcance operativo, entendido como el conjunto de condiciones que precisan la forma en que debe aplicarse la determinación. Así, son parte del alcance operativo el "grado de obligatoriedad", los "actos" cuya autorización está sujeta al cumplimiento de la determinación, las "circunstancias" o "situaciones" concretas cuya presencia condicionan la forma en que debe aplicarse la determinación, etc.
3. Atendiendo al alcance operativo y grado de precisión o detalle de su contenido, las determinaciones de ordenación se clasifican en estructurantes y pormenorizadas. Son determinaciones de Ordenación Estructurante aquéllas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del territorio así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Las determinaciones urbanísticas contenidas en este Plan General que se consideran de ordenación estructurante son las siguientes:
- a) La clasificación urbanística del suelo
  - b) La categorización urbanística (y, en algunos casos, la subcategorización)
  - c) El uso global del suelo
  - d) La definición y ordenación básica de los elementos estructurantes
4. Las determinaciones de ordenación estructurante relacionadas conforman la ordenación estructural del Plan General, tal como se establece en el artículo 32.2.A) TR: Entre las determinaciones de ordenación estructural que enumera el TR, este Plan General no cuenta con medidas protectoras de los bienes de dominio público (5) ni con condiciones básicas sobre los Proyectos de Actuación (6). La razón de estas carencias se encuentra en que tales determinaciones tampoco se contienen en el planeamiento urbanístico vigente que es objeto de la adaptación.

- 
- 
5. La forma en que se ha llevado a cabo adaptación de las determinaciones estructurantes señaladas se justifica en los siguientes capítulos de esta parte B de la Memoria. En todo caso, el contenido de las mismas se materializa en los siguientes documentos:
- Las disposiciones gráficas sobre la clasificación y categorización (y eventualmente subcategorización) del suelo del conjunto del término municipal, en el plano B1.
  - Las disposiciones escritas mediante las cuales se establece el régimen urbanístico de cada una de las clases y categorías del suelo y, en especial, sobre el suelo rústico, en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas.
  - Las disposiciones gráficas necesarias para definir cada elemento estructurante y su uso principal, así como el uso global en cada "área territorial" del término municipal, en el plano B2.
  - Las disposiciones escritas mediante las cuales se definen y regulan los usos globales y los elementos estructurantes, en los artículos 2.1.4 y 2.1.5, respectivamente, de las Normas Urbanísticas.
6. Son determinaciones de Ordenación Pormenorizada aquéllas que concretan la ordenación de unos terrenos hasta el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos de ejecución material. En la sistematización y homogeneización de este Plan General, las determinaciones de ordenación pormenorizada objeto de las mismas se clasifican en los siguientes grupos:
- Condiciones sobre la parcelación: son aquellas que debe cumplir la parcela para alcanzar el carácter de urbanística y poder ser soporte de actos de ejecución.
  - Condiciones sobre la edificación: son las que se imponen sobre los actos de edificación, distinguiéndose (en la sistemática adoptada) entre las de disposición y de volumen e intensidad.
  - Condiciones sobre la admisibilidad de los usos: aquellas mediante las cuales se establece, para cada uso de una relación predefinida, si es admisible o no su implantación en el ámbito de ordenación de que se trate; y, en el primer caso, las eventuales condiciones complementarias que deben verificarse para que se autorice.
7. Un preciso conjunto de valores diferentes de todas estas determinaciones de ordenación pormenorizada conforma una "zona". Cada una de las zonas definidas por este Plan se organiza internamente pues en base a la clasificación\* descrita en el párrafo anterior; de esta forma, en la sistemática adoptada por este Plan General, un ámbito de suelo cuenta con ordenación pormenorizada cuando tiene asignada una regulación zonal (o una zona) concreta. El contenido de la ordenación pormenorizada así sistematizada se materializa de las siguientes formas y en los siguientes documentos:
- Las disposiciones gráficas consistentes en la delimitación de los ámbitos espaciales con la correspondiente asignación zonal, en el plano B3 (distribuido en 3 hojas: la 1 para el casco de Arafo, la 2 para la Hidalga, y la 3 para el Carretón y Polígono).
  - Las disposiciones escritas mediante las cuales se establecen las condiciones de parcelación, de edificación y de admisibilidad de los usos sobre cada una de las zonas definidas en el Plan General, en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas.

\* Añadiendo, eventualmente, alguna determinación que no coincide del todo con las citadas, pero que estaba establecida en alguno de los instrumentos de planeamiento objeto de adaptación.



#### 4. La adaptación de los límites municipales

1. El ámbito territorial del Plan General ha de ser, de acuerdo a lo establecido en el artículo 32.1 TR, la totalidad del término municipal. En el caso de Arafo, los límites municipales recogidos en las Normas Subsidiarias vigentes no coinciden con los que se han asumido en la formulación de este documento, de acuerdo a los criterios que, al respecto se han señalado en la Comisión Técnica de Seguimiento del Planeamiento.
2. Las divergencias detectadas y las soluciones adoptadas en relación a cada tramo de los límites municipales son las que se describen a continuación:
  - a) El límite municipal oeste (con La Orotava) no plantea problema en esta fase de formulación del Plan General, ya que las Normas Subsidiarias (único planeamiento que ordena los terrenos de las cotas altas del municipio) recogen la misma línea que consta en la cartografía oficial de GRAFCAN.
  - b) El límite municipal norte (con Candelaria) ha sido objeto de un expediente de reamojonamiento por el Cabildo Insular de Tenerife. Así pues, en el Plan General se recoge el deslinde aprobado que no coincide con el que trazan las NS vigentes.
  - c) El límite municipal sur (con Güimar) ha sido objeto de un expediente de reamojonamiento en el Cabildo Insular de Tenerife. El límite resultante resultados de dicho expediente ha sido incorporado en este Plan General, salvo los tramos que, durante el propio proceso, ambos Ayuntamientos pactaron modificar, para alcanzar una mejor adaptación a la realidad. Estos tramos son los siguientes:
    01. El tramo costero del límite municipal sur (aguas abajo de la TF-1) es una propuesta de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial.
    02. En el barrio de San Francisco Javier a ambos lados de la TF-28.
    03. En el barrio del Carmen.
3. La divergencia entre los límites municipales de las Normas Subsidiarias (límites 1) y los que se asumen en la formulación de este Plan General (límites 2) genera dos situaciones distintas en cuanto a la adaptación:
  - a) La primera se produce cuando el límite 1 se sitúa más exterior respecto a Arafo que el límite 2. En estos casos aparecen terrenos que están ordenados por las Normas Subsidiarias vigentes si bien, de acuerdo con la delimitación municipal asumida en este trabajo, pertenecen a otro municipio. Las determinaciones establecidas por las Normas Subsidiarias sobre estos terrenos no pueden ser objeto de adaptación y, por tanto, simplemente se prescinde de ellas\*.
  - b) La segunda situación es la inversa; es decir cuando el límite 1 se sitúa más interior respecto a Arafo que el límite 2. En estos casos aparecen terrenos sobre los que, si bien pertenecen a Arafo, las Normas Subsidiarias vigentes no establecen ninguna determinación. Sin embargo, el Plan General debe establecer tales determinaciones inexistentes para lo cual se ha seguido, en cada caso, el criterio de adaptación que se justifica más adelante\*\*.



\* Estos terrenos aparecen delimitados en el plano A1 con una trama rayada sobre la categorización de suelo (sin adaptar) de las Normas Subsidiarias vigentes.

\*\* Estos terrenos aparecen delimitados en el plano A1 con una trama de puntos sobre color fucsia.



A efectos simplemente de dejar constancia, se relacionan a continuación todos los recintos de suelo que verifican las condiciones de la letra a) del párrafo anterior. El número que se acompaña a cada recinto es con el que se identifica en el plano. En cada vez, para cada recinto se indica la clasificación y categorización de suelo que le corresponde según las Normas Subsidiarias objeto de adaptación, así como el municipio limitrofe (Güímar o Candelaria) al cual pertenece según la cartografía oficial. El conjunto de todos estos recintos supone, en superficies aproximadas, que de los suelos ordenados por las NS vigentes, pasan a Candelaria unos 595.000 m<sup>2</sup> y a Güímar 329.000 m<sup>2</sup>. Las determinaciones de ordenación sobre estos terrenos no son adaptadas en este Plan General al no formar parte de su ámbito territorial.

* recinto 66	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Candelaria
* recinto 17	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Candelaria
* recinto 68	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Candelaria
* recinto 70	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Candelaria
* recinto 26	Suelo Rústico de Protección del Paisaje	Candelaria
* recinto 93	Suelo Rústico Residual	Candelaria
* recinto 81	Suelo Rústico de Protección de Carreteras	Candelaria
* recinto 72	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Candelaria
* recinto 73	Suelo Rústico de Protección de Carreteras	Candelaria
* recinto 74	Suelo Urbano	Candelaria
* recinto 95	Suelo Urbano	Candelaria
* recinto 129	Suelo Rústico de Protección Parque Natural	Güímar
* recinto 127	Suelo Rústico de Protección Parque Natural	Güímar
* recinto 126	Suelo Rústico de Protección Parque Natural	Güímar
* recinto 124	Suelo Rústico de Protección Parque Natural	Güímar
* recinto 123	Suelo Rústico de Protección Preparque	Güímar
* recinto 122	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Güímar
* recinto 121	Suelo Rústico Residual	Güímar
* recinto 120	Suelo Urbano	Güímar
* recinto 119	Suelo Rústico Residual	Güímar
* recinto 115	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Güímar
* recinto 114	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Güímar
* recinto 110	Suelo Rústico Potencialmente Productivo	Güímar
* recinto 83	Suelo Rústico Residual	Güímar
* recinto 80	Suelo Urbano	Güímar
* recinto 132	Suelo Rústico Residual	Güímar
* recinto 78	Suelo Rústico de Protección del Paisaje	Güímar
* recinto 75	Suelo Rústico Residual	Güímar
* recinto 107	Suelo Rústico Residual	Güímar
* recinto 76	Suelo Urbanizable	Güímar
* recinto 133	Suelo de Protección de Carreteras	Güímar
* recinto 106	Suelo Urbano	Güímar
* recinto 105	Suelo Urbano	Güímar
* recinto 104	Suelo Urbano	Güímar
* recinto 103	Suelo Urbano	Güímar
* recinto 102	Suelo Urbano	Güímar
* recinto 101	Suelo Urbano	Güímar



De otra parte, a los recintos de suelo que verifican las condiciones de la letra b) del párrafo 3 (es decir, que forman parte del ámbito territorial de este Plan General, pese a que no lo están en las NS vigentes) se les han asignado las determinaciones de ordenación de los terrenos adyacentes (que sí están ordenados por las NS vigentes). A continuación se relacionan todos estos recintos indicando para cada uno el número con el que se identifican en el plano A1, el municipio limítrofe al cual le adscribían las NS vigentes, la superficie aproximada en m<sup>2</sup> y el número del recinto del plano B1 en el cual se integran, adoptando sus determinaciones de ordenación.



• recinto 64	Candelaria	16.600 m <sup>2</sup>	recinto 8 (B1)
• recinto 94	Candelaria	800 m <sup>2</sup>	recinto 43 (B1)
• recintos 65, 96, 97, 98, 99, 100	Güímar	34.000 m <sup>2</sup>	recinto 39 (B1)
• recinto 117	Güímar	800 m <sup>2</sup>	recinto 35 (B1)
• recinto 0	Güímar	1.100 m <sup>2</sup>	recinto 64 (B1)
• recinto 118	Güímar	600 m <sup>2</sup>	recinto 65 (B1)
• recinto 111, 112, 113, 138	Güímar	7.100 m <sup>2</sup>	recinto 36 (B1)
• recinto 136	Güímar	900 m <sup>2</sup>	recinto 29 (B1)
• recinto 137	Güímar	1.200 m <sup>2</sup>	recinto 17 (B1)
• recinto 134	Güímar	1.100 m <sup>2</sup>	recinto 52 (B1)
• recinto 125	Güímar	15.400 m <sup>2</sup>	recinto 2 (B1)

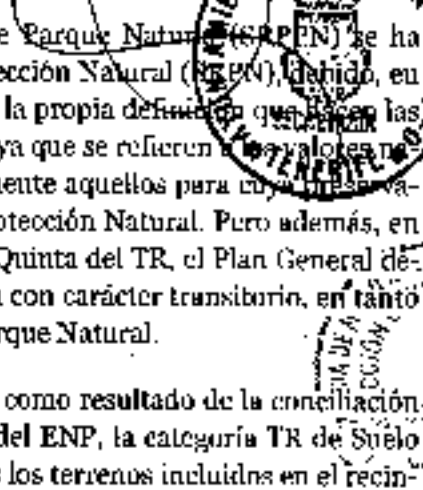
## 5. La adaptación de la clasificación y categorización del suelo

### **La adaptación de los terrenos con clasificación de suelo rústico**

1. Todos los terrenos clasificados en las NS como Suelo Rústico en cualquier categoría, se han adaptado en este Plan General con la clase equivalente de Suelo Rústico (TR).
2. Para establecer la categorización urbanística del suelo rústico adaptada al TR se ha analizado cada categoría de las NS en esta clase y, según su régimen ordenancístico, se ha decidido a cuál de las del TR corresponde. En los siguientes párrafos se justifican los criterios de adaptación para cada una de las categorías de suelo rústico de las NS\*.
3. La categoría de Suelo Rústico de Protección de Parque Natural (SRPPN) es adscrita por las NS a la parte alta del municipio (recinto 15 del plano A1) y recoge (artículo 124 de las Normas) el ámbito del Parque Natural de la Corona Forestal. Ahora bien, la Ley de Espacios Naturales (promulgada con posterioridad a la aprobación definitiva de las NS de Arafo) precisó a mayor escala la delimitación de los Espacios Naturales Protegidos (ENP), entre ellos el del Parque Natural de la Corona Forestal; resultando el límite inferior ligeramente distinto al recogido en las NS. Esta nueva línea del Parque Natural (adecuadamente trasladada a la cartografía oficial) se asume como el límite adaptado de la categoría de Suelo Rústico de Protección de Parque Natural (SRPPN).

\* Para un adecuado seguimiento y comprensión de las explicaciones, es conveniente disponer de los planos A1 y B1. Cuando en el texto se hace alusión a algún recinto de categorización según las NS vigentes, el mismo (identificado con el correspondiente código numérico) está delimitado en el plano A1; en cambio, cuando la referencia es a un recinto de categorización adaptada al TR, su delimitación (con su propio código numérico, distinto del anterior) está recogida en el plano B1.



- 
4. La categoría NS de Suelo Rústico de Protección de Parque Natural (SRPPN) se ha adaptado a la categoría TR de Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), debido, en primer lugar, a que tal es la que procede en razón de la propia definición que hacen las NS del Suelo Rústico de Protección Parque Natural, ya que se refieren a los valores naturales y ecológicos de los terrenos adscritos, justamente aquellos para cuyo preservación el TR prevé la categoría de Suelo Rústico de Protección Natural. Pero además, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta del TR, el Plan General debe obligatoriamente establecer esta categoría, si bien con carácter transitorio, en tanto no se formule el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural.
  5. Ahora bien, tal como se ha señalado en el párrafo 3, como resultado de la conciliación geográfica derivada de la adecuación de los límites del ENP, la categoría TR de Suelo Rústico de Protección Natural se ha asignado a todos los terrenos incluidos en el recinto 2 del plano B1 (tanto a los que tenían la categoría SRPPN como a los que no teniendo la quedan dentro de la delimitación del ENP). Queda sin embargo referirse a los terrenos que, teniendo adscrita la categoría SRPPN en la cartografía de las NS se sitúan al exterior del Parque Natural de la Corona Forestal de acuerdo a la nueva y más precisa delimitación. En coherencia con la conciliación geográfica, tales terrenos no deben entenderse integrados en la categoría NS de Parque Natural, sino (en su gran mayoría) en la de Suelo Rústico de Protección Prepararque (SRPPQ), cuyos criterios de adaptación son los que se describen en el siguiente párrafo.
  6. Establecida la equivalencia, se pasan a describir los resultados de la adaptación para cada uno de los recintos (plano A1) con esta categoría en el planeamiento vigente:
    - a) El recinto 15, que es el que ocupa la mayor extensión de la parte alta del municipio.
    - b) Los recintos 124, 126, 127 y 129 categorizados como SRPPN por las NS pero que, como resultado de la rectificación del límite municipal con Güimar, pasan a este municipio y, por tanto, quedan fuera del ámbito del Plan General.
    - c) El recinto 125, situado al exterior del ámbito de las NS pero que, como resultado de la rectificación del límite municipal con Güimar, pasa a Arafo (este recinto, junto con el 15 conforman el recinto 2 del plano B1).
  7. Las normas urbanísticas de las NS vigentes, en su artículo 124.b), definen la categoría de Prepararque como una franja de 100 metros de ancho junto al límite inferior del Parque Natural de la Corona Forestal. Obviamente, una vez asumida la redelimitación del límite inferior del Parque Natural resultado de la conciliación geográfica, esta nueva línea pasa a ser el borde superior de esta categoría NS. El borde inferior que definiría la franja se ha trazado respetando el criterio de los 100 metros de ancho como valor mínimo, pero evitando los excesivos recortes que supondría ajustarse estrictamente al mismo, lográndose la coherencia con el criterio definitorio de las Normas Urbanísticas y, al mismo tiempo, una mayor semejanza geométrica con la línea dibujada en la cartografía del planeamiento vigente. Como resultado, los recintos del plano A1 con la categoría SRPPQ (29, 30, 60 y 63) conforman un único recinto (el 3) en el plano B1.
  8. La categoría NS de Suelo Rústico de Protección de Prepararque (SRPPQ) se ha adaptado a la categoría TR de Suelo Rústico de Protección de Entornos de Espacio Natural Protegido (SRPEN) ya que, tanto por la definición que hacen las normas urbanísticas de esta categoría como por los criterios con los cuales se delimita (franja de transición ante el Parque Natural), se ha entendido que la voluntad ordenancística de las NS sobre estos terrenos tiene su mejor equivalencia en esta categoría del Texto Refundido.



Establecida la equivalencia, se pasan a describir los resultados de la adaptación para cada uno de los recintos con esta categoría en el planeamiento vigente:

- a) Los recintos 29, 30, 60 y 63, que en el plano B1 conforman un único recinto (el 3).
- b) El recinto 123, categorizado como SRPPQ por las NS pero que, como resultado de la rectificación del límite municipal con Güimar, pasan a este municipio y, por tanto, queda fuera del ámbito del Plan General.

10. La categoría NS de Suelo Rústico de Protección de Paisaje (SRPPJ) se corresponde, tanto por su denominación como por los objetivos de ordenación que sobre el mismo se señalan en las normas urbanísticas, con la categoría TR de Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).



Establecida fácilmente la equivalencia, se pasan a describir los resultados de la adaptación para cada uno de los recintos con esta categoría en el planeamiento vigente:

- a) La rectificación del límite municipal con Candelaria origina la división de uno de los ámbitos SRPPJ en cuatro recintos, identificados con los números 26, 67, 69 y 71 en el plano A1. El recinto 26 queda fuera de este Plan General y los tres pequeños (67, 69 y 71) se adaptan como SRPP, siendo los recintos 9, 1 y 22 del plano B1.
- b) El recinto 25 del plano A1, al norte del casco de Arafo, sufre una importante reducción como consecuencia de la nueva redelimitación (conciliación geográfica) de los suelos rústicos de Protección de Entornos. En el plano B1 pasa a ser el recinto 10.
- c) Los recintos 24 y 28 del plano A1, situados al Norte de La Hidalga, no sufren variación; se identifican como los recintos 40 y 16 del plano B1, respectivamente.
- d) La rectificación del límite municipal con Güimar divide otro ámbito SRPPJ en dos recintos, identificados con los números 78 y 27 en el plano A1. El primero queda fuera del límite de este Plan General y el segundo corresponde al 63 del plano B1.

12. El Suelo Rústico Potencialmente Productivo (SRPP) de las Normas Subsidiarias es definido (artículo 125 de las normas urbanísticas) como aquél cuyo destino es preservar la capacidad productiva del municipio. Si bien las NS lo subdividen en 3 grados, esta diferenciación no es relevante en cuanto a su adaptación al TR, a cuyos efectos parece claro que, en razón de su finalidad de protección, la categoría equivalente más inmediata es la de Suelo Rústico de Protección Agraria (SRPAG). Los tres grados de las NS se adaptan como subcategorías, manteniendo las mismas denominaciones.

13. Establecida la equivalencia, se pasan a describir los resultados de la adaptación para cada uno de los recintos con esta categoría en el planeamiento vigente:

- a) Los recintos 16, 19, 20 y 21 del plano A1 (Grado I), como consecuencia de la redelimitación del Parque Natural y del Preparque a los cuales son adyacentes, modifican sus perímetros, y pasan a ser, respectivamente, los 14, 11, 4 y 5 del plano B1.
- b) De una parte, al recinto 18 del plano A1 (también Grado I) se le agrega el 64 (terreno no incluido en el ámbito de las NS) y de otra, con la delimitación de la franja de servidumbre de la carretera TF-247 queda dividido en dos, el recinto 8 (conformado por casi la totalidad del 18 y el 64) y el recinto 68 del plano B1.
- c) Los recintos 17, 66, 68 y 70 al norte y 122 al sur (del plano A1) son todos terrenos situados al exterior del municipio y, por tanto, aun cuando las NS los categorizaban como SRPP-Grado I, no se adaptan al estar fuera del ámbito de este Plan General.



Los recintos 110, 114 y 115 del plano A1, si bien categorizados como SRPP-Grado II por las NS, se sitúan en Güinmar y, por tanto, no son objeto de adaptación.

Al recinto 22 del plano A1 (también Grado II) se le agregan el 111, 112, 113 y el 134 (no incluidos en las NS), de forma que todos conforman el recinto 26 del plano B1.

- f) El recinto 23 del plano A1 (SRPP-Grado III) no varía su perímetro, pasando a clasificarse como recinto 28 del plano B1.
- g) El recinto 72 del plano A1, si bien está categorizado como SRPP-Grado III por las NS, queda situado en Candelario y, por tanto, no es objeto de adaptación.



14. Las Normas Subsidiarias no mencionan ningún valor expreso a los terrenos que categorizan como Suelo Rústico Residual (SRR), por lo cual debe deducirse que su clasificación como rústico tiene por función la de preservar el modelo territorial y, por tanto, encuentra su equivalencia más lógica en la categoría TR de Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT). Además, tal es la adaptación que procede en cumplimiento de los criterios de la Comisión Técnica de Seguimiento del Planeamiento.

15. La concreción territorial de este criterio de adaptación da los siguientes resultados:

- a) Los recintos 37, 39, 43, 45, 31, 34, 44, 36, 49, 38, 35, y 50 del plano A1 son 12 bolsas situadas en el interior de manzanas edificables del casco de Arafo que las NS categorizan como SRR; se adaptan como SRPT y pasan a ser, respectivamente, los recintos 20, 19, 23, 26, 32, 30, 34, 39, 41, 38, 42, y 43 del plano B1.
- b) Los terrenos en torno al núcleo del casco de Arafo, en los márgenes de las carreteras TR-245 y TR-28 y a ambos lados de La Hidalga (llegando hasta el suelo urbanizable de El Carretón), se categorizan también como SRR en las NS y se adaptan, por tanto como SRPT en el Plan General. Corresponden a los recintos 51, (40-63-47), 48, 54, 46, 42, 33, 32, 44, 63, 116, 55 y 77 del plano A1 que pasan a ser, respectivamente, los 24, 15, 12, 29, (57-69), 37, 45, 46, 50, 56, 59, 49 y 65 del plano B1.
- c) La rectificación del límite municipal con Güinmar supone que los pequeños recintos 121, 119, 83, 132, y 75, del plano A1, que en las NS tenían la categoría SRR, no se adaptan al quedar al exterior del ámbito territorial del Plan General.
- d) En la situación inversa se encuentra los recintos 0, 134, 136, y 118 del plano A1 que las NS no incluían dentro de su ámbito territorial y ahora pasan a integrarse a los recintos 64, 52, 29 y 65 del plano B1, adquiriendo la categoría SRPT propia de los terrenos adyacentes.

16. Como se explica en la parte A de esta Memoria, las NS distinguen dos subcategorías de asentamientos rurales (asentamiento rural propiamente dicho y edificación a borde de camino). En cumplimiento de los criterios de la Comisión Técnica de Seguimiento del Planeamiento, ambas son adaptadas a la categoría TR de Asentamiento Rural (SRAR), considerando cada subcategoría NS como una regulación zonal (y, por lo tanto, propia de la ordenación pormenorizada).

17. La concreción territorial de la adaptación de los asentamientos rurales es la siguiente:

- a) Sólo hay un ámbito de asentamiento rural propiamente dicho (NS): el recinto 1 del plano A1 que pasa a ser el recinto 61 del plano B1 como SRAR (TR).



- b) Las Normas Subsidiarias categorizan como suelo rústico de edificación a borde de camino los recintos (todos del plano A1) 5 y 7 en el casco urbano de Aráfo; 2, 3, 6 y 8 en La Hidalga; y el 4 que se apoya en un camino entre La Hidalga y El Carretón. Todos ellos se adaptan como SRAR (TR) y se delimitan en el plano B1 como recintos 21 y 18 (casco de Aráfo), 54, 58, 62 y 47 (La Hidalga) y 48 (camino).



18. La última categoría de suelo rústico definida por las NS es la de protección de carreteras (SRPC), cuya equivalencia obvia en el TR es la de suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI). A efectos de la delimitación del ancho de cada una de estas bandas de suelo rústico se han seguido los criterios de la Comisión Técnica de Seguimiento que establecían que, en caso de no estar expresamente acotados en el planeamiento vigente, deberían comprender la totalidad del dominio público viario y la franja de servidumbre, para todas las carreteras insulares.

19. La concreción territorial de la adaptación de estos suelos rústicos es la siguiente:

- Los recintos 11, 10, 14, 13, 9 y 12 del plano A1 pasan a adaptarse como SRPI, correspondiéndose a los recintos 6, 7, 27, 31, 51 y 35 del plano B1.
- La rectificación de los límites municipales origina que los recintos 81 y 73 del plano A1 se integren en Candelaria y que el 133 lo haga en Güimar.
- En situación inversa se encuentra los recintos 117 del plano A1 que pasan a formar parte del recinto 35 del plano B1.
- Por último, la delimitación de la franja de servidumbre de la carretera TF-247 origina un nuevo recinto con esta categoría, el 67 del plano B1.

### **La adaptación de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable**

20. De acuerdo a los criterios de la Comisión Técnica de Seguimiento, los terrenos clasificados como suelo urbanizable con Plan Parcial en curso de ejecución que no han alcanzado a cumplimentar oficialmente todas las obligaciones urbanísticas para adquirir la condición de suelo urbano, han de adaptarse como suelos urbanizables ordenados, incorporando al Plan General las condiciones de ordenación del Plan Parcial (y derogando la vigencia de éste). Tal es, por tanto, la solución que se adopta respecto al ámbito del Plan Parcial El Carretón, que queda clasificado como suelo urbanizable en la categoría de sectorizado ordenado (recinto 60 del plano B1).
21. El resto de los terrenos con la clasificación de suelo urbanizable en las NS vigentes no son contiguos a suelos urbanos y, por tanto incumplen lo dispuesto en el artículo 52.2.a) TR. Por ello, siguiendo el criterio establecido en la Comisión Técnica de Seguimiento, esa parte del suelo urbanizable de las NS se adapta al TR clasificándolo como suelo rústico en la categoría de protección territorial (se integra con los terrenos adyacentes formando dos recintos del plano B1: el 49 y el 65). No se ha trasladado a esta categoría SRPT las bandas de la carretera TF-281 incluidas en el urbanizable NS, ya que estos terrenos pasan a la categoría de suelo rústico de protección de infraestructuras (SRPI), integrándose en el recinto 51 del plano B1.
22. Como última y menor cuestión respecto a la adaptación de los suelos urbanizables hay que hacer referencia a que, como consecuencia de la rectificación del límite municipal con Güimar, el recinto 76 del plano A1, clasificado como suelo urbanizable en las NS, pasa a formar parte de este municipio y, por tanto, no se adapta en este Plan General.



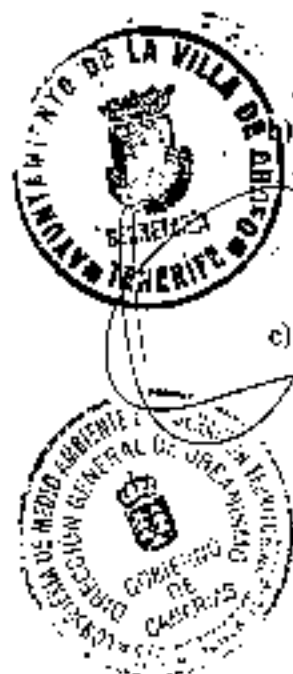
## La adaptación de los terrenos con clasificación de suelo urbano

23. Todos los terrenos que en las Normas Subsidiarias vigentes están clasificados como Suelo Urbano (NS) se han adaptado en el Plan General con la clasificación equivalente de Suelo Urbano (TR). A la inversa, como resultado de la adaptación no se ha clasificado como Suelo Urbano (TR) ningún terreno que no tuviera esta clasificación en las NS. En ambos casos, pueden ser excepciones puntuales y de mínimas dimensiones, los ajustes derivados de la conciliación geográfica.

24. Las NS vigentes no establecían diferentes categorías de suelo urbano ni delimitaban unidades de actuación; además, las dimensiones de los terrenos con esta clasificación resultaban proporcionadas. Los terrenos en que se verificasen los anteriores requisitos debían categorizarse, según el criterio de la Comisión Técnica de Seguimiento, como urbanos consolidados, a fin de mantener el régimen jurídico urbanístico previo. En cumplimiento de tal criterio, todos los suelos urbanos de Arafo se adaptan en la categoría de consolidados por la urbanización (SUCU).
25. La concreción territorial de los criterios de clasificación y categorización de los suelos urbanos ofrece los siguientes resultados en la adaptación:
- El suelo urbano del casco de Arafo está formado por los recintos 58 y 120 del plano A1. El recinto 120 se encuentra fuera del límite municipal y por tanto pasa a Güímar. Por otro lado, el recinto 137, como consecuencia de la rectificación del límite municipal, se agrupa con el 58 conformando el recinto 17 de SUCU del plano B1.
  - El suelo urbano (NS) de La Hídalga está formado por los recintos 57 y 80 del plano A1. El recinto 80, a causa de la rectificación del límite municipal, pasa a formar parte de Güímar, mientras que el recinto 57, se corresponde con el 44 del plano B1.
  - El suelo urbano NS del Polígono está constituido por los recintos 74, 95, 56, 101, 102, 103, 104, 105 y 106; de todos ellos, sólo el 56 se adapta como SUCU y se corresponde con el recinto 33 del plano B1. Como consecuencia de la rectificación de los límites municipales, los recintos 74 y 95 pasan a formar parte de Candelaria, mientras que los recintos 101, 102, 103, 104, 105 y 106 pasan a Güímar; en ambos casos no se adaptan en este Plan General.
  - Por último, las rectificaciones de los límites municipales también suponen la incorporación en el ámbito del Polígono como suelo urbano consolidado (SUCU) de pequeñas piezas de suelo que las NS vigentes adscribían a los municipios vecinos. Así, en el límite con Candelaria se incorpora el recinto 94 del plano A1; mientras que en el límite con Güímar son los recintos 96, 65, 97, 98, 99 y 100 del plano A1. Todos ellos se integran en el único recinto 33 del plano B1. ;

## La adaptación de los terrenos con determinaciones contradictorias

26. En este apartado se describe la forma en que se han adaptado la clasificación y categorización en terrenos sobre los que las NS establecían dos categorías. A continuación se indican todos los recintos que se encuentran en esta situación y que en el plano A1 se identifican con la clave TDC sobre fondo violeta:
- El recinto 60 del plano A1 tiene en las NS vigentes las categorías de suelo rústico, de protección del parque natural (preparque) y de protección de carreteras y caminos. Al adaptarlo ha primado su condición de suelo de protección ambiental, categorizándolo parte como suelo rústico de protección natural y parte como suelo rústico de protección de entornos (integrándose en los recintos 2 y 3 del plano B1).



El recinto 62 del plano A1 aparece como rústico residual en el plano "Estructura Orgánica del Territorio y Calificación del Suelo" a escala 1/10.000 y como rústico a borde de camino en el plano "Zonificación y clasificación del suelo. Casco" a escala 1/2.000. En este caso se ha dado prioridad a la mayor escala del plano adaptándose a la categoría de asentamientos rurales (integrado en el recinto 21 del plano B1).

- c) Por último el traslado de los bordes del suelo rústico de protección paisajística (reconciliación cartográfica) situado al suroeste de La Hidalga originó el recinto 61. En el plano "Estructura Orgánica del Territorio y Calificación del Suelo" a escala 1/10.000 se acotaba el borde superior de la zona a 23 metros del eje de carretera, mientras que en el plano "Zonificación y Clasificación del Suelo. La Hidalga" a escala 1/2.000 se situaba (según medición) a 7 metros de dicho eje. En la adaptación se prima la acotación del primer plano y se categoriza ese suelo como rústico de protección de infraestructuras (SRPI: integrado en el recinto 51 del plano B1).

## 6. La adaptación de los elementos estructurantes

1. Las NS vigentes, atendiendo a "su incidencia en la definición de la estructura del territorio", distinguen entre Sistemas Generales y Sistemas Locales. Los primeros son "aquellos cuya área de influencia se extiende a todo el suelo ordenado" (artículo 8.1 de las normas urbanísticas). En el artículo 8.2 y 8.3 establecen una clasificación de los sistemas (Viario, de Equipamientos y Dotaciones y de Parques y Jardines) y remiten para su localización a los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Régimen y Usos del Suelo. Sin embargo, en dichos planos no se identifica, como tal, ningún sistema general. Respecto a cada categoría, las NS vigentes establecen las siguientes determinaciones:
  - a) En los artículos 9.1 y 9.2 de las normas se especifica que tendrán consideración de Sistemas Generales las carreteras y caminos definidos en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio con franjas de protección en sus márgenes.
  - b) En el artículo 10.1 se especifica que "constituyen los Sistemas Generales de Equipamiento, aquellos suelos que se destinan a usos públicos ó colectivos al servicio directo de toda la población, integrados dentro del ámbito más general de la estructura General y Orgánica del Territorio".
  - c) En cuanto al Sistema de Parques y Jardines, el artículo 11.1 establece que los Parques Urbanos tienen consideración de Sistema General.
2. Además, en los planos de "Zonificación y Clasificación del suelo", las NS distinguen con suficiente precisión los suelos que califican con usos de Viario, de Equipamientos (Ayuntamiento, Deportivo, Escolar, Unidad Sanitaria, Religioso, Socio-Cultural y Viviendas Sociales) y de Parques y Jardines. En consecuencia, están definidos los terrenos a los que se les asigna el carácter de Sistemas, pero no es posible distinguir con seguridad entre los locales y los generales.
3. Ahora bien, tal como señala el artículo 32.2.A) TR, la definición precisa de los elementos estructurantes del municipio (sistemas generales y equipamientos privados con tal carácter) es una determinación que obligatoriamente debe contener el Plan General. Por tanto, para establecerla dentro de los límites metodológicos de la adaptación, se han seguido los criterios que se señalan a continuación respecto a cada una de las categorías según el uso.



En cuanto a los Sistemas Generales Viarios (SGV), siguiendo criterios propios de los trabajos de sistematización, se han clasificado en autopista, carreteras y calles:

- a) La identificación de la autopista y de las carreteras no presenta problemas, ya que coinciden con elementos viarios existentes que son, además, carreteras de la Comunidad Autónoma y del Cabildo de Tenerife, respectivamente. La delimitación de cada uno de estos viarios, en cumplimiento de la Ley de carreteras, se ha ajustado al ancho de la calzada y los sobrecanchos de dominio público.
- b) No se han entendido como sistemas generales viarios (pase a lo dispuesto en el artículo 9.1 de las NS) los caminos en suelo rústico, dada la imposibilidad material (en esta adaptación) de identificarlos precisamente en la cartografía.
- c) Calificar ciertas calles de los núcleos urbanos como sistema general, cuando el planeamiento vigente no lo hace, está en el límite de las competencias de una adaptación. Las decisiones adoptadas se justifican como sigue para cada núcleo urbano:
  - ca. En el casco de Arafo, para alcanzar un mínimo de estructuración viaria, además del eje formado por las carreteras TF-523 y TF-525 que definen el borde este del núcleo, se requerían dos viarios centrales "verticales" (este-oeste) y otros dos más "horizontales" (norte-sur), uno central y otro en el borde superior del núcleo. Los dos "verticales"\*, además, justifican su carácter de sistema general al continuarse en caminos exteriores al casco, hacia el este y hacia el oeste.
  - cb. En el casco de La Hidalga, dada su morfología, la estructura viaria queda más que resuelta con las carreteras TF-28, TF-413 y TF-281.
  - cc. En el ámbito del Polígono Industrial, el único viario que por su sección y conexiones adquiere claramente un mayor y diferenciado rango jerárquico es el de entrada desde el enlace con la TF-1 (2-3-4, según la numeración de los cruces del plano B3). Ahora bien, para completar la estructuración del área se ha optado por definir un "anillo" con otro viario paralelo al descrito en el otro extremo del municipio (el 8-14, junto al límite con Candelaria) y dos paralelos a la autopista: el 8-7-6-2-17 (que desde Candelaria sigue hacia Güímar) y el 13-12-4.
5. Los Elementos Estructurantes de Equipamientos y Dotaciones se han clasificado atendiendo al uso principal, pero por referencia a la clasificación de usos asumida por el Plan General. Para asignar a terrenos calificados de equipamiento en los NS el carácter de elemento estructurante, se han considerado los siguientes criterios combinados: el rango de servicio (al menos municipal), la situación (en posición relevante dentro de la estructura urbana o territorial) y la dimensión. Aplicándolos, se han definido los elementos estructurantes de equipamientos y dotaciones que se justifican a continuación:
  - a) Como elementos estructurantes Educativos sólo se han considerado las dos parcelas del Colegio Público Andrés Orozco situadas en el sur del casco, debido tanto a sus dimensiones como a su ubicación en un ámbito en el que se concentran varios usos dotacionales y de espacios libres.
  - b) Como elementos estructurantes Culturales se han calificado las parcelas del Auditorio de Arafo (por su ámbito de servicio y situación central) y la parcela dotacional de La Hidalga, situada en el cruce de las dos carreteras (por su situación).

\* El primer eje vertical lo conforman los calles Luis Otazo Marrero, Mario Marrero Farfán, Amílcar González Díaz, General Franco y Eduardo Carbelo. El segundo eje corresponde a la sucesión de las calles Puerto de la Cruz, Galván y Agustín Ángel García Díaz.



c) Como elementos estructurantes Deportivos se han calificado los equipamientos de este uso situados al sur del casco de Arequipa (campo municipal, terreno, pistas poli-deportivas) y otra parcela en el núcleo de La Hidalga (por su situación central).

d) Como elemento estructurante Recreativo sólo se califica la parcela del Casino de Arequipa, equipamiento privado existente de rango municipal.

e) Como elemento estructurante Sanitario sólo se califica la parcela que actualmente son dependencias de la policía local y de Correos\*, ya que es la única en todo el municipio con este uso en las NS vigentes.

Como elemento estructurante Institucional sólo se califica la parcela del Ayuntamiento, por razones obvias de rango municipal del servicio.

Como elementos estructurantes en los usos de "otros equipamientos" se califica como Centro de Culto (equipamiento privado) la Iglesia de San Juan, por su nivel de servicio municipal; y como Cementerio, el municipal situado al sur del casco.

6. Los Elementos Estructurantes de Espacios Libres se han considerado siempre como Sistemas Generales (de dominio público) y se han clasificado distinguiendo entre Parques Urbanos y Plazas. Los criterios para adaptar unos terrenos calificados de espacio libre en los NS como Sistema General han sido los mismos que para los equipamientos; aplicándolos se han definido los siguientes sistemas generales de espacios libres:

a) Como sistemas generales de Parques Urbanos se han calificado dos parcelas, ambas en el casco de Arequipa: la primera en el borde noroeste, junto al harranco de Piedra Cumplida; y la segunda, en el extremo sur, junto al Colegio Público y las áreas deportivas. Tanto por su situación, dimensiones y ámbito de servicio las dos parcelas cumplen los requisitos para ser consideradas estructurantes.

b) Como sistemas generales de Plazas se han calificado dos también situadas en el casco de Arequipa, la de San Antonio (junto al Ayuntamiento) y la del Centro Artesanal y del Agricultor (en el extremo noreste junto al cruce con la carretera insular TF-4132). Ambas plazas, tanto por su uso como por su interrelación en un mismo eje urbano, cumplen los criterios para ser elementos estructurantes.

## 7. La adaptación de los usos globales del suelo

1. Si bien la legislación no define completamente el concepto de uso global, la adscripción del mismo a las distintas partes en que se divide el territorio ha sido tradicionalmente una determinación básica (estructurante) del planeamiento general. En coherencia con los trabajos de sistematización citados, se entiende por uso global la determinación que caracteriza globalmente un ámbito espacial de dimensión significativa en cuanto al destino funcional que el planeamiento le atribuye respecto al territorio en su conjunto. A diferencia de las determinaciones que regulan la admisibilidad de los usos pormenorizados, el uso global carece de alcance normativo directo; no obstante, es claro que el planeamiento, al establecer aquéllas debe lograr que sean coherentes con el uso global del ámbito en que se sitúan.

\* Una de las modificaciones puntuales que se describen en la parte C de esta Memoria tiene como objeto justamente cambiar el uso de esta parcela, manteniendo su carácter estructurante.





Las NS vigentes carecen de la asignación de usos globales, no obstante lo cual se ha entendido que el Plan General debía señalarlos en tanto ésta es una determinación estructurante fundamental para definir el modelo de ocupación y utilización del territorio municipal que se propone (artículo 32.1 TR). El señalamiento de usos globales implica adoptar tres tipos de decisiones:

- a) La división del territorio municipal en recintos, de modo tal que cada uno pueda ser calificado globalmente con un uso.
  - b) La identificación y definición de los usos globales relevantes en Arafo.
  - c) La asignación de cada uno de tales usos a cada ámbito resultante de la división del territorio municipal.
3. Los ámbitos territoriales a los cuales ha de adscribirseles un uso global deben tener unas dimensiones suficientes para ser unidades relevantes desde la óptica territorial. La aplicación de este criterio genérico al planeamiento de Arafo se ha traducido en las siguientes decisiones de división del territorio municipal:
- a) Cada recinto de suelo rústico con una misma categoría se considera el ámbito mínimo al cual debía asignársele un uso que lo caracterizase globalmente.
  - b) Cada recinto continuo de suelo urbano y/o urbanizable también se conforma como un ámbito de uso global; ello se justifica, en el caso de Arafo, debido a la escasa dimensión y complejidad de cada uno de los cuatro núcleos resultantes: casco de Arafo, La Hidalga, El Carretón y el Polígono.
4. Teniendo en cuenta la división territorial propuesta para Arafo, se definen como usos globales aquéllos capaces de caracterizar funcionalmente el conjunto de cada uno de tales ámbitos. Basándonos en los trabajos de sistematización citados, en la formulación del Plan General se asumen los siguientes usos globales:
- a) Residencial: en aquellos ámbitos cuyo destino predominante es la ocupación por viviendas, sin que sea relevante la distinción entre unifamiliares y colectivas.
  - b) Actividades económicas: el propio de ámbitos urbanizados y especializados (polígonos) destinados mayoritariamente a actividades industriales y terciarias.
  - c) Agropecuario: el propio de aquellos ámbitos del territorio rústico cuyo destino principal es el ejercicio de actividades agrarias y/o ganaderas.
  - d) Conservación: el propio de aquellos ámbitos del territorio rústico cuyo destino principal es la protección de los recursos naturales y del medio ambiente.
5. La correspondencia entre los ámbitos de uso global en que se divide el término municipal (párrafo 3) y los usos globales propuestos (párrafo anterior) se ha resuelto en base a los criterios que se justifican a continuación:
- a) A cada uno de los ámbitos que se han adaptado a categorías del suelo rústico de protección ambiental (Protección Natural, Protección de Entornos y Protección Paisajística) se les ha asignado el uso global de Conservación, porque tal el destino principal de tales terrenos según se deduce del artículo 63.1.b) TR. Son excepciones puntuales a este criterio los recintos 9, 1, 22 y 63 del plano B1, todos ellos de Protección Paisajística pero con muy pequeña dimensión para ser considerados ámbitos de uso global. Así, toda la parte del municipio por encima del casco de Arafo, junto con la colada volcánica central, tienen uso global conservación.



El uso global Agropecuario se asigna a los ámbitos con categorías adaptadas de Protección Agraria y de Protección de Infraestructuras. En los primeros, este uso global es el procedente por aplicación de la definición legal de la categoría de suelo (artículo 55.b.1 TR). A los suelos de Protección de Infraestructuras, al no tener dimensión suficiente para ser ámbitos de uso global, se les asigna el uso global propio de los terrenos que atraviesan que, en el caso de Arafo, es el agropecuario.

Los dos núcleos tradicionales del municipio (Casco de Arafo y La Hidalga), junto con los asentamientos rurales a borde de los caminos que parten de ellos, conforman dos ámbitos de uso global Residencial, porque tal es el uso principal común a todas las zonas de ordenación (pormenorizada) que regulan la edificación. También tiene uso global Residencial el pequeño asentamiento rural aislado.



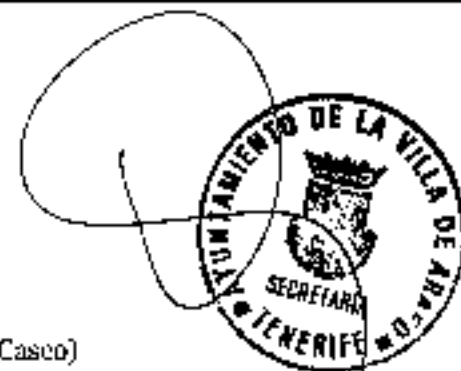
Por último, tanto a El Carretón como al Polígono se les asigna el uso global de Actividades Económicas, porque ambos se conforman como áreas especializadas para acoger usos productivos, sean industriales, de almacenaje o terciarios.

La asignación de los Usos Globales tal como se ha descrito y justificado en los párrafos anteriores se resume gráficamente en el plano B2. En ese mismo plano se delimitan todos los suelos con el carácter de elementos estructurantes, señalando el uso principal de cada uno. Dada la superposición gráfica de dos tipos de determinaciones en un mismo plano (usos globales y elementos estructurantes) se ha tenido que ocultar parte de la información; así, los terrenos con la calificación de elemento estructurante no tienen representado gráficamente el uso global que les corresponde. Si bien esta carencia no tiene ninguna consecuencia práctica, a efectos de una mayor coherencia de la propuesta de ordenación, se subsana dejando constancia que el uso global de cada elemento estructurante es el de los terrenos sobre los que se superpone.

## **8. La adaptación de las determinaciones pormenorizadas**

1. Tal como se justifica en los párrafos 6 y 7 del capítulo 3 de esta parte B de la Memoria, las determinaciones de ordenación pormenorizada en Arafo se concretan en la definición gráfica de la trama urbana y de las zonas de ordenación (plano B3) y en el establecimiento para cada zona de las condiciones de la parcelación, la edificación y la admisibilidad de los usos integrantes (Título 3º de las normas urbanísticas).
2. Una vez asumida por este Plan General la relación, definición y estructura de las determinaciones de ordenación pormenorizada de los trabajos de sistematización citados, la adaptación se llevó a cabo siguiendo los siguientes pasos:
  - a) Identificación e individualización de todos los sistemas de ordenación diferenciados (incluido en un solo parámetro) de los instrumentos de planeamiento vigentes.
  - b) Cada una de las regulaciones distintas así individualizadas se considera una zona, en la terminología del Plan adaptado. A cada zona se le denomina con el nombre con que se identifica en el planeamiento previo, y con un añadido cuando es necesario. La relación de zonas resultantes\* y sus ámbitos territoriales es la siguiente:

\* Como resultado de algunas de las modificaciones que (además de la adaptación simple) forman parte del proceso de formulación de este Plan General, se incorporan a zonas más a las citadas y se suprime la de Infraestructuras de Transportes.



1. MC2: Manzana Cerrada 2 plantas (Casco y La Hidalga)
2. MC 2A: Manzana Cerrada 2 plantas y ático (Casco)
3. MC 3: Manzana Cerrada 3 plantas (Casco)
4. MC 3PP: Manzana Cerrada 3 plantas Protección Pública (Casco)
5. EA2: Edificación Adosada 2 plantas (Casco)
6. CJ2: Ciudad Jardín 2 plantas (Casco)
7. EA R-13: Edificación Abierta Residencial-Industrial 3 plantas (El Carretón)
8. EA A-C3: Edificación Abierta Almacén-Comercial 3 plantas (El Carretón)
9. RI: Edificación Industrial (Polígono Industrial)
10. BC2: A Borde de camino 2 plantas (Asentamientos Rurales)
11. NR2: Núcleo Rural 2 plantas (Asentamiento Rural)
12. CV: Edificación cívico-comercial
13. PU: Parque Urbano (Casco)
14. PZ: Plaza (Casco y Polígono Industrial)
15. JD: Jardines y Areas de juego (Casco, La Hidalga y Polígono Industrial)
16. ZVP: Zona Verde de Protección (Polígono Industrial y El Carretón)
17. Playa (Polígono Industrial)
18. ED: Educativo (Casco)
19. CU: Cultural (Casco y La Hidalga)
20. DP: Deportivo (Casco, La Hidalga, Polígono Industrial y El Carretón)
21. RC: Recreativo (Casco, La Hidalga y Polígono Industrial)
22. SA: Sanitario (Casco)
23. IN: Institucional (Casco)
24. SO: Social (El Carretón)
25. CC: Centro de Culto (Casco, La Hidalga, Polígono Industrial)
26. CM: Cementerio (Casco)
27. Viario Rodado (Casco, La Hidalga, Polígono Industrial y El Carretón)
28. Viario Peatonal (Casco y Polígono Industrial)
29. SI: Servicios Infraestructurales (Polígono Industrial)
30. IT: Infraestructuras de Transporte (Polígono Industrial)

- c) Evidentemente, dado que cada una de estas zonas proviene directamente de las definidas por el planeamiento vigente, su adscripción a los respectivos ámbitos es una traslación directa. De este modo, cada hoja de los planos B3 recoge la división en zonas (zonificación) de cada uno de los ámbitos con ordenación pormenorizada:
1. El suelo urbano de Arafo (Hoja 1), con la traslación de la trama urbana, zonas y calificaciones dotacionales recogidas gráficamente en las Normas Subsidiarias.
  2. El suelo urbano de La Hidalga (Hoja 2), con la traslación de las mismas determinaciones recogidas gráficamente en las Normas Subsidiarias.
  3. El suelo urbanizable de El Carretón (Hoja 3), que pasa a tener la categoría de sectorizado ordenado justamente porque se recoge, como determinación de este Plan General, la zonificación del Plan Parcial aprobado definitivamente.



El suelo urbano de el Polígono industrial (Hoja 3) con la traslación de la trama urbana, asignación zonal y calificaciones dotacionales establecidas en el plano de ordenación detallada de la 1ª Modificación del Plan Parcial.

Los asentamientos rurales (Hojas 1 y 2), sobre los que se definen las alineaciones que definen la débil trama y se asigna una de las dos zonas específicas, tal como lo señalan las NS vigentes.

d) Por último, la concreción de los parámetros normativos de cada zona en el marco de la adaptación ha consistido, simplemente, en identificar los valores que, para cada determinación sistematizada, se establecía en el correspondiente instrumento de planeamiento vigente. De esta manera, la adaptación garantiza una homogeneidad terminológica y una misma estructura de las condiciones normativas, pero los valores sustantivos de cada una de ellas son los del planeamiento que se adapta.



Con la zonificación y las consiguientes condiciones sobre la edificación y la admisibilidad de usos, se cubre la casi totalidad de la ordenación pormenorizada. No obstante, a efectos justificativos, a continuación se repasan las distintas determinaciones pormenorizadas relacionadas en el artículo 32.2.B) TR como contenido de un Plan General:

- a) *La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado. Dicha ordenación se resuelve a escala 1:2.000 mediante la definición de la trama urbana y la división de la totalidad del territorio ordenado en zonas, tal como se ha descrito.*
- b) *La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15 por ciento. El suelo urbano divisible en "ámbitos" es el "no consolidado", que no existe en el Plan General de Arafo por las razones que ya han sido expuestas. En cuanto al suelo urbanizable, hay un único sector (El Carvetón) al cual se le fija el aprovechamiento medio\* que, obviamente, no difiere más del 15% respecto al de otro sector.*
- c) *La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General. Debido a que ninguno de los instrumentos de planeamiento que son el objeto de esta adaptación contenía previsiones de ejecución pública, tampoco este Plan General puede incorporarlas.*
- d) *La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación. Obviamente, no procede.*
- e) *La delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda. Al no existir suelo urbano no consolidado, no procede la delimitación de unidades de actuación. Las áreas de gestión integrada, en tanto nueva figura de gestión, no pueden ser delimitadas en el ámbito de una adaptación.*

\* Se evita describir en la Memoria el cálculo del aprovechamiento medio porque tal determinación aparece suficientemente detallada en el artículo 2.3.2. de las normas urbanísticas.



## 9. La adaptación de la documentación del Plan



El Texto Refundido no regula el contenido documental de que debe constar un Plan General; en consecuencia, en tanto no se promulgue una normativa autonómica, la materia es de aplicación supletoria lo dispuesto en la Sección 7ª del Capítulo 4º del Título I del Reglamento estatal de Planeamiento de 1978. En el artículo 37 de dicho Reglamento se establece que las determinaciones del Plan General se desarrollarán en cinco documentos: Memoria y Estudios Complementarios, Planos de información y de ordenación, Normas Urbanísticas, Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero. A continuación se justifica cuáles de estos documentos y con qué alcance constituyen el presente Plan General, atendiendo a su carácter de adaptación básica.

### Memoria y Estudios Complementarios

2. En primer lugar la Memoria debe contener la justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del Plan General: En nuestro caso, tal como ya se ha señalado, este aspecto no requiere ninguna justificación expresa ya que el presente Plan General se formula en cumplimiento de la obligación establecida legalmente de adaptar el planeamiento vigente al TR.
3. La Memoria del Plan General debe comprender también la información urbanística de aquellos aspectos que condicionen la ordenación del territorio. De todos los contenidos que el artículo 38.2º señala para esta "Memoria Informativa", sólo se han recogido los relacionados con el planeamiento vigente, en la medida en que la identificación, análisis y valoración de sus determinaciones es imprescindible para proceder a su adaptación (véase parte A de esta Memoria). Sin embargo, justamente por tratarse de una adaptación simple, no se ha realizado en este trabajo información urbanística, ya que las determinaciones de ordenación del Plan General no vienen condicionadas por la realidad del municipio sino que todas resultan directamente de las ya establecidas en el planeamiento vigente. Por tanto, la información urbanística que justifica el contenido sustantivo de las determinaciones de este Plan General seguirá siendo la contenida en los correspondientes instrumentos de planeamiento que se adaptan.
4. Similares consideraciones cabe hacer respecto a lo señalado en los apartados 3º, 4º y 5º del artículo 38 RP. Así, carece de sentido que en una adaptación simple se planteen objetivos y criterios de la ordenación del territorio (3º), que se examinen y analicen alternativas de ordenación (4º) o que se justifique y describa la propuesta de ordenación (5º). Todo ello forma parte del planeamiento vigente que se adapta, en cuya formulación (y no en la presente adaptación) si se ejerció la potestad de planeamiento. Por ello en este Plan General la Memoria no puede contener tales aspectos, que, en todo caso, deberán encontrarse en las respectivas Memorias de los instrumentos de planeamiento vigentes objeto de la adaptación.
5. Como cuestiones finales y menores, el Reglamento de Planeamiento exige que la Memoria del Plan General contenga la justificación del sistema de cálculo del aprovechamiento medio (6º) así como de las circunstancias en que procede la revisión del Plan General (7º). El primer aspecto ha sido cubierto en el capítulo anterior; en cuanto a señalar las condiciones en que debe procederse a la revisión del Plan, tal determinación no es estrictamente exigida (aunque sí permitida) por el TR a los Planes Generales; por ello, y teniendo en cuenta que ninguno de los instrumentos urbanísticos vigentes la incluía, se ha entendido que no procede establecerla en el marco de una adaptación básica.



Como puede comprobarse, la Memoria de este Plan General (que es el presente documento), en tanto adaptación simple, no puede contener apenas ninguno de los aspectos requeridos a la misma por el Reglamento de Planeamiento. Su contenido, en cambio, se ha limitado a la descripción de cada una de las determinaciones urbanísticas y a la explicación y justificación de cómo las mismas se han adaptado al TR\*.

### Planos de Información y de ordenación urbanística

Por las mismas razones ya expuestas respecto a la Memoria Informativa, este Plan General carece de planos de información, con la excepción de uno referido a la clasificación y categorización urbanística del territorio según el planeamiento vigente (AI).

Los planos de ordenación de este Plan General son los estrictamente necesarios para recoger las determinaciones gráficas que conforman el contenido exigido por el TR de un Plan General y que resultan asimismo de la adaptación del planeamiento vigente. Estos planos de ordenación son los siguientes:

B1. Clasificación y Categorización del suelo (1:10.000)

B2. Elementos estructurantes y Usos globales del suelo (1:10.000)

B3. Ordenación Pormenorizada (dividido en hojas por ámbitos territoriales):

Hoja 1: Núcleo de Arafo (1:2.000)

Hoja 2: La Hidalga (1:2.000)

Hoja 3: El Carretón y Polígono Industrial (1:2.000)

### Normas Urbanísticas

9. Las Normas Urbanísticas del presente Plan General son el resultado de la adaptación al TR de las determinaciones normativas de los distintos instrumentos de planeamiento vigentes (e incorporación de las modificaciones puntuales). Ahora bien, tal adaptación al TR (junto con los criterios asumidos de los trabajos de sistematización) ha supuesto una reestructuración y simplificación del documento normativo que conviene explicar y justificar tanto en sí mismo como por comparación con las normas urbanísticas de las NS municipales, el PP de El Carretón y la 1ª Modificación del PP del Polígono Industrial Valle de Güimar.

10. Lógicamente, el documento de referencia para la adaptación es el de las normas urbanísticas de las NS vigentes ya que, a diferencia de los correspondientes al PP El Carretón y a la 1ª Modificación del PP del Polígono, es el único con pretensión de exhaustividad ordenancística. Por ello, el primer paso en la preparación del documento adaptado de las normas urbanísticas consistió en repasar todas las disposiciones de las NS para decidir, respecto a cada una si procedía o no adaptarla y, en caso de que procediera, la forma en que debía adaptarse; además debía decidirse también si el contenido de la misma tenía carácter de determinación estructurante o pormenorizada. A continuación se justifican brevemente los resultados de este proceso llevado a cabo sobre el documento de las normas urbanísticas de las NS vigentes:

\* Tal es la finalidad y contenido de esta parte B de la Memoria, referida únicamente a la Adaptación Básica. La Memoria en su conjunto, tal como se señala en la presentación, tiene por objeto describir, explicar y justificar las determinaciones del Plan en el marco de su proceso de su formulación; por ello está estructurada en cuatro partes metodológicamente diferenciadas.



- a) El Título Primero (Disposiciones Generales) comprende los tradicionales artículos preliminares a cualquier documento de planeamiento que, lógicamente, también incorporarse en el nuevo documento, si bien adaptados al TR y a las características de este Plan General. En consecuencia, con los cambios que proceden, el contenido de este Título pasa a incluirse con el carácter de determinaciones estructurales en los capítulos 1º y 2º del Título Primero (Disposiciones Preliminares) de las Normas Urbanísticas adaptadas.

El capítulo primero del Título Segundo (Disposiciones Generales sobre el régimen urbanístico del suelo) se adapta al TR suprimiendo tanto los contenidos referidos a la anterior legislación como también los que no son sino transcripción de textos legales vigentes. De tal forma, el contenido sustantivo, referido a las determinaciones concretas de este Plan General, se dispone en el capítulo 1º del Título Segundo del nuevo documento, también con el carácter de determinaciones estructurales.

- c) La sección 1ª del capítulo segundo del Título Segundo (Disposiciones generales en suelo urbano) comprende dos grupos de disposiciones: unas cuestiones generales sobre la actuación en suelo urbano (artículo 13) y una introducción y "forma de empleo" a la regulación zonal (artículos 14 y 15). Respecto al primer contenido, al margen de que resulta incoherente con la ordenación concreta del suelo urbano de Arapo y con el régimen que el TR establece para esta clase urbanística, las disposiciones corregidas equivalentes son justamente las de la legislación y, por tanto, carece de sentido repetir las en el Plan General. En cuanto a las consideraciones previas a la regulación zonal, se disponen con éstas con el carácter de determinaciones pormenorizadas en el Título Tercero del nuevo documento. En cambio, aunque las NS vigentes no lo establezcan, se ha entendido que deben incorporarse determinaciones estructurales de carácter general sobre el régimen del suelo urbano (capítulo 4º del Título Segundo del nuevo documento) con la finalidad de definir y delimitar los suelos urbanos (artículo 2.4.1) y los aspectos generales sobre la forma en que el Plan General establece la ordenación de los mismos (artículo 2.4.2).
- d) La sección 2 del capítulo segundo del Título Segundo (Reglamentación detallada de la edificación) comprende dos tipos de disposiciones que se tratan de forma distinta a efectos de su adaptación. Las primeras son definiciones de términos y parámetros usados para la regulación de la edificación. Ahora bien, tales definiciones no deben ser establecidas por cada instrumento de planeamiento urbanístico, sino de forma homogénea para toda Canarias; en el marco del TR, este cometido debería ser abordado por unas Normas (o Instrucciones) Técnicas. Ahora bien, en tanto no se aprueben, es necesario que en la documentación del Plan estén las definiciones de los términos que emplea en la regulación de la edificación, si bien dejando claro su vigencia transitoria. En consecuencia, estas determinaciones, una vez adaptadas siguiendo los criterios de sistematización, se disponen en el Anexo 2 a las normas urbanísticas del nuevo documento.
- e) El segundo tipo de disposiciones lo conforman las condiciones de regulación de la parcelación, la edificación y de admisibilidad de los usos de cada una de las zonas que, como se ha justificado anteriormente, tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas. Estas determinaciones se adaptan siguiendo los criterios de sistematización citados y se disponen en el Título Tercero del nuevo documento.

\* Por ejemplo, se refiere a Planes Especiales que no define, prevé sistemas de ejecución para unidades de actuación inexistentes ...

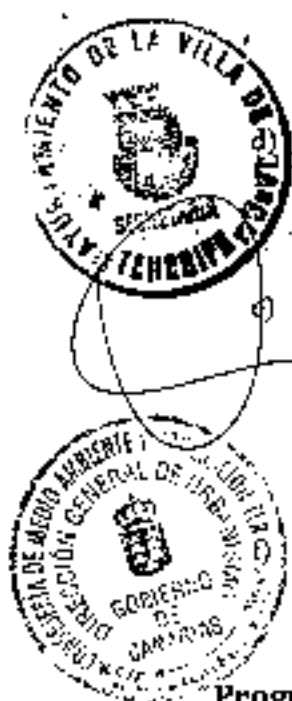


- f) Los dos últimos apartados de la sección 2 del capítulo segundo del Título Segundo son condiciones higiénicas de la edificación (apartado G) y estético-compositivas (apartado H) que en el nuevo marco legal son determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación (artículo 40.1 TR). Por ello, dado que el TR prohíbe expresamente que los instrumentos de planeamiento urbanístico contengan determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales, la adaptación de estas condiciones ha consistido simplemente en suprimirlas del Plan General.
- g) El capítulo tercero del Título Segundo (Régimen del Suelo Urbanizable) contiene disposiciones generales que (una vez adaptadas al nuevo régimen legal) son en su mayor parte las que establece el TR y, por tanto, carece de sentido repetir las en el Plan General. En cambio, aunque las NS vigentes no lo establezcan, se ha entendido que deben incorporarse determinaciones estructurales de carácter general sobre el régimen del suelo urbanizable (capítulo 3º del Título Segundo del nuevo documento) con la finalidad de definir y delimitar el único sector urbanizable (artículo 2.3.1), los aspectos generales sobre la forma en que el Plan General establece la ordenación del mismo (artículo 2.3.2) y las determinaciones de gestión (artículo 2.3.3). Este contenido proviene de las determinaciones de ordenación del Plan Parcial El Carretón (que se incorpora al Plan General) con carácter de estructurales.
- h) El capítulo cuarto del Título Segundo (Régimen del Suelo Rústico) ordena su contenido disponiendo primero las determinaciones generales y luego las que son de aplicación sobre cada una de las categorías en que se divide. Se ha mantenido el mismo esquema (capítulo 2º del Título Segundo), adaptándose las determinaciones al TR, a las nuevas categorías y a los criterios de sistematización asumidos.
- i) El Título Tercero (Reglamentación de los usos) contiene dos grupos de determinaciones que requieren tratamientos distintos de cara a su adaptación. En primer lugar se relacionan, clasifican y definen los usos pormenorizados que, al igual que se comentaba respecto a los conceptos y términos para la regulación de la edificación, no es algo que competa a cada instrumento de planeamiento urbanístico, sino a unas Normas (o Instrucciones) Técnicas. Ahora bien, en tanto no se aprueben, es necesario que en la documentación del Plan estén, con carácter transitorio, tales disposiciones para que la regulación de las condiciones de admisibilidad de los usos pormenorizados pueda tener efectividad práctica. Por ello, la adaptación ha consistido en individualizar cada uno de los usos que aparecen en las regulaciones de los planos vigentes, ordenarlos dándoles una mínima coherencia interna y definiéndolos; el resultado se dispone en el Anexo 1 a las normas urbanísticas.
- j) El segundo grupo de determinaciones son condiciones de regulación sectorial de algunos usos (en especial industriales). Estas condiciones pertenecen (en nuestra interpretación) al ámbito competencial propio de las Ordenanzas Municipales y, por tanto, al igual que se hacía respecto a las condiciones higiénicas y a las estéticas, la adaptación ha consistido simplemente en suprimirlas del Plan General.
- k) Por último, el Título Cuarto (Desarrollo y Ejecución del Planeamiento) no es más que una traslación a las normas de disposiciones literales de la legislación urbanística vigente a la redacción de las Normas Subsidiarias. La adaptación no debe consistir en repetir ahora las disposiciones equivalentes que establece el TR, sino en suprimirlas. No obstante, a efectos meramente de coherencia interna, se mantiene un capítulo de la nueva normativa (3º del Título Primero) que incluye las mínimas determinaciones estructurales sobre el desarrollo y la ejecución del Plan General.





11. A partir de los criterios de adaptación deducidos por confrontación con el documento de normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, se definió la estructura, índice, alcance y contenido del nuevo documento (adaptado) de normas urbanísticas. El elemento fundamental de la estructuración fue distinguir entre las determinaciones estructurales y las pormenorizadas; así, además de indicar expresamente el carácter de cada artículo, se organizó el documento de modo que los dos primeros títulos (Disposiciones Preliminares y Régimen urbanístico del Suelo) contuvieran determinaciones estructurales, mientras que las del Tercero (Condiciones particulares de las zonas) fueran todas de carácter pormenorizado.
12. Decidida la estructura y contenido del documento adaptado de normas urbanísticas, se adecuaron a aquél los contenidos de los otros dos documentos normativos objeto de adaptación. En el caso de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial El Carrutón, se siguió el siguiente proceso para la adaptación de cada una de sus partes constitutivas:
- Un primer grupo de artículos (1, 3, 4 y 5) recogen literalmente preceptos legales que, siguiendo los criterios comentados, se suprimen de la adaptación.
  - La definición de las zonas de ordenación (artículo 2) pasa a incorporarse al Título Tercero del nuevo documento; a cada zona se le adscriben (en base a la sistemática de la adaptación) los parámetros normativos que se contienen en los artículos 6, 7, 8, 10, 12, y 16. Otros contenidos normativos menores (tales como dimensiones de los patios, de los cuerpos volados, etc) no se incorporan a la normativa urbanística ya que se entienden más propios de las Ordenanzas.
  - Las definiciones de los distintos términos reguladores que se contienen en los artículos 7 a 18 (junto con los valores ordenancísticos concretos) se suprimen de las normas, ya que se incorporan en el Anexo 2.
  - Las condiciones estéticas (artículo 19) se suprimen de las normas adaptadas porque su contenido corresponde a unas Ordenanzas Municipales de Edificación.
  - Por último, las condiciones de uso (artículos 20 a 25) se suprimen en su contenido de regulación sectorial (propio de Ordenanzas), mientras que las disposiciones mediante las cuales se individualizan y definen usos concretos se incorporan con carácter transitorio al Anexo 1.
13. En cuanto a las Ordenanzas Reguladoras de la Primera Modificación del Plan Parcial del Polígono Industrial Valle de Güímar, cada una de sus partes constitutivas ha sido adaptada en el nuevo documento normativo en base a los siguientes criterios:
- El capítulo 1 (Generalidades) queda integrado dentro de las disposiciones preliminares del Título Primero del nuevo documento.
  - El capítulo 2 (Desarrollo y ejecución del Plan Parcial) es una traslación de disposiciones literales de la legislación urbanística por lo que, se suprime.
  - El capítulo 3 (Reglamentación de los usos) contiene la definición de las distintas zonas y el establecimiento para cada una de ellas de las condiciones de admisibilidad de los usos. La identificación y definición de cada uno de los usos pormenorizados se ha incorporado en el Anexo 1; en cambio, las condiciones sustantivas sobre la admisibilidad de los usos se han adaptado, de acuerdo con la sistemática ya descrita, e incorporado en el capítulo de la zona correspondiente del Título Tercero del nuevo documento de normas urbanísticas.



El contenido sustantivo del capítulo 4 (Normas de la urbanización) se ha incorporado, adaptado a la sistemática, entre las condiciones específicas de las zonas de viario y de espacios libres públicos, ya que es de aplicación sobre los terrenos con tal calificación zonal.

El capítulo 5 (Normas de la edificación industrial) contiene las condiciones sustantivas de regulación de la parcela y de la edificación en esta zona concreta y, como tales, han sido incorporadas, debidamente adaptadas a la sistemática común, en el capítulo 6º del Título Tercero del nuevo documento. Sin embargo, el contenido de los artículos 20 a 23 se ha suprimido del Plan General al entenderse que el mismo es propio de Ordenanzas Municipales.

Por último, el capítulo 6º (Normas medioambientales) tiene un contenido que también pertenece al ámbito competencial de las Ordenanzas Municipales y, por tanto, se ha suprimido del documento normativo del Plan General.

### **Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero**

14. Considerando el contenido del Plan General de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 32 TR, estos documentos previstos en el Reglamento de Planeamiento solo podrían cubrir los aspectos de ordenación pormenorizada referidos a la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General. Dado que tales contenidos no existen en ninguno de los instrumentos urbanísticos vigentes, resulta claro que, en el marco de una adaptación como es este caso, el Plan General resultante no puede contar ni con Programa de Actuación ni con Estudio Económico-Financiero.



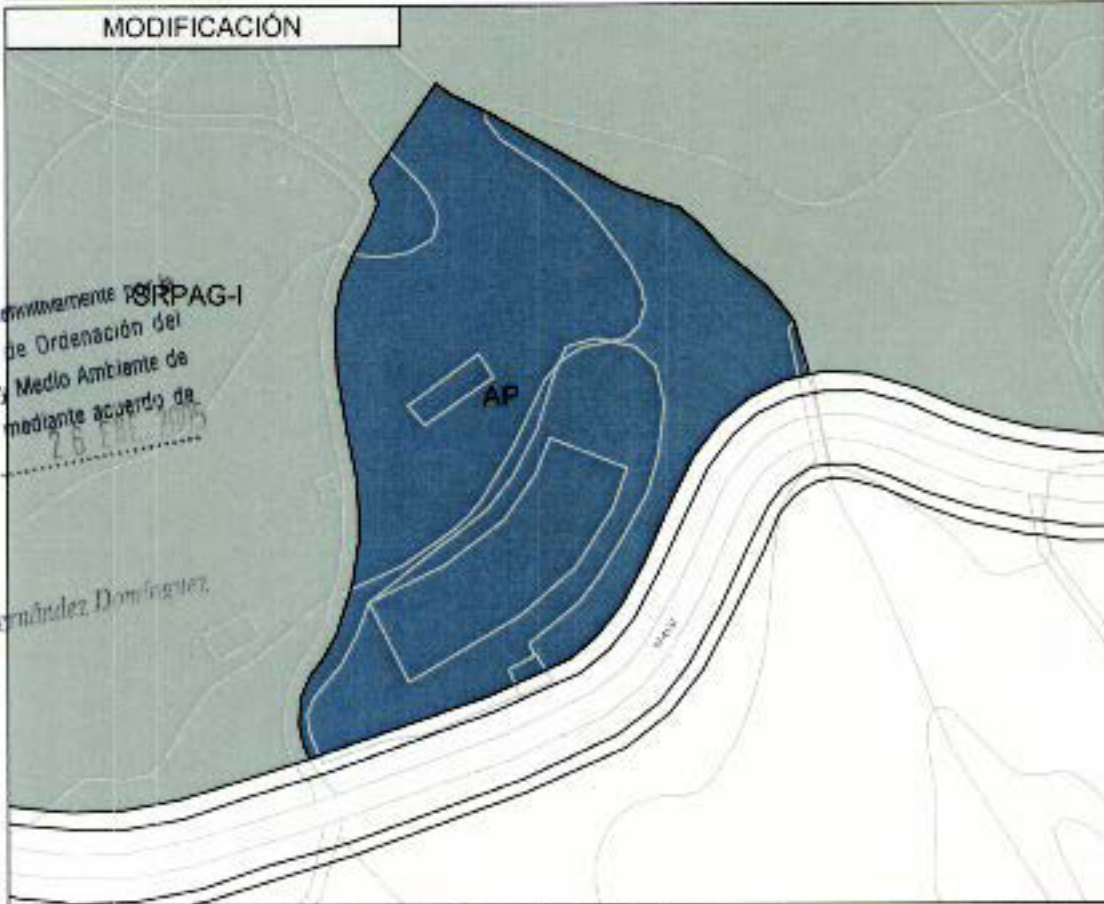
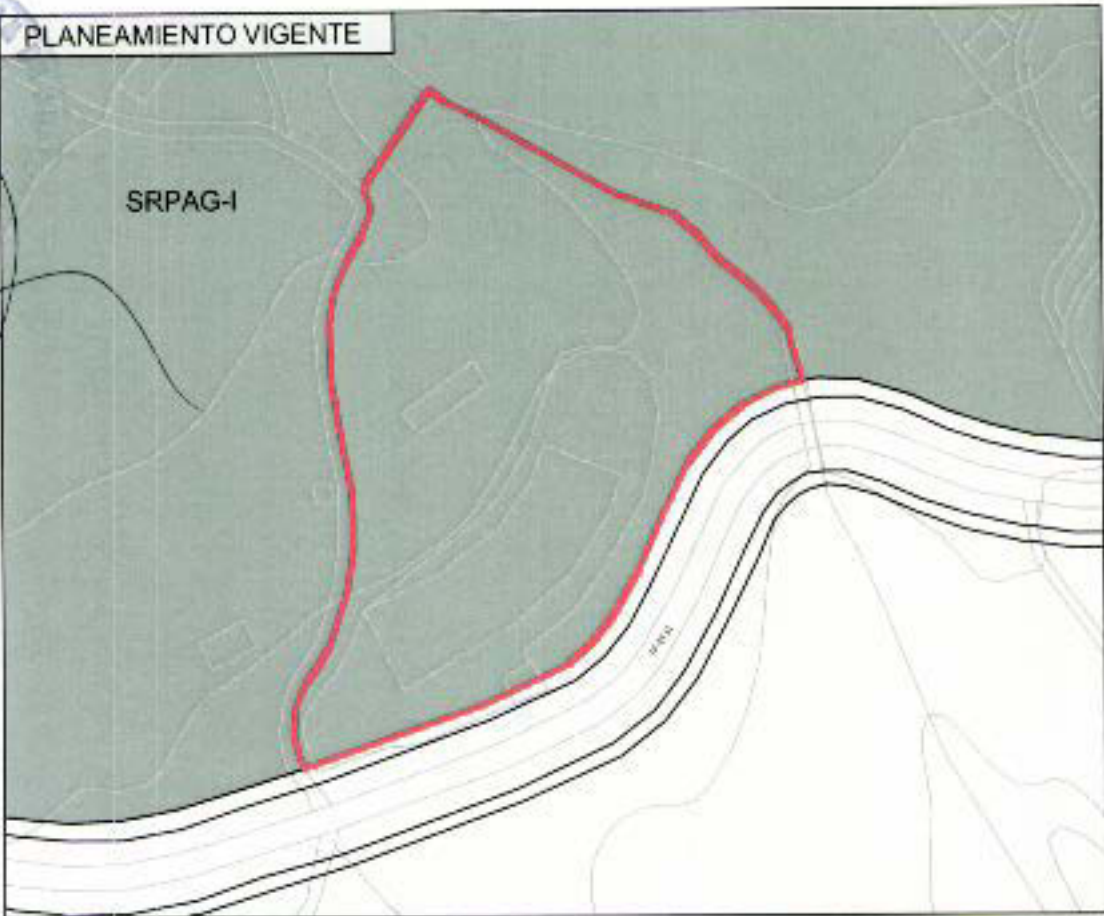
## PARTE C: MODIFICACIONES PUNTUALES



### Introducción

1. Además de la adaptación al TR del planeamiento urbanístico vigente en Arafu, el presente Plan General incorpora una serie de modificaciones puntuales no sustanciales en cuanto al modelo de ordenación. Tales modificaciones han sido requeridas por el Ayuntamiento de Arafu y la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güimar para lograr una mínima e inmediata adecuación de la ordenación urbanística a las necesidades municipales.
2. Cada una de estas modificaciones ha sido expuesta a la Comisión Técnica de Seguimiento del Planeamiento y ha recibido el visto bueno correspondiente. La identificación del ámbito territorial de cada una de ellas se recoge en los planos B (todas en los planos B3, salvo la primera que aparece en el plano B1).
3. Cada Modificación se desarrolla a continuación con el siguiente contenido:
  - a) Situación en el planeamiento vigente: En un recuadro del plano correspondiente de la fase B (Adaptación Básica) se recogen el ámbito territorial de la modificación y las determinaciones gráficas de la ordenación vigente adaptada al TR.
  - b) Propuesta gráfica de Modificación: En el mismo recuadro cartográfico anterior, se recogen las determinaciones gráficas de ordenación modificadas.
  - c) Determinaciones escritas: En una ficha anexa a los dos recuadros gráficos se concreta textualmente la situación en el planeamiento vigente, el contenido preciso de la modificación y la justificación de su conveniencia y oportunidad.
  - d) Datos numéricos comparativos entre la situación en el planeamiento vigente y la resultante de la propuesta de modificación puntual.





aprobado administrativamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 26 FEB 2015

Juan Diego Hernández Domínguez

SRPAG-I Suelo Rústico de Protección Agraria Grado I	AP Casa de la miel y el queso	E: 1/2000
Ámbito de la modificación		

## C-01: CASA DE LA MIEL Y EL QUESO



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación se sitúa en el paraje denominado Los Loros lindante con la TF-4133, en el tramo entre el casco de Arafo y la corona forestal.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito queda clasificado como suelo rústico en la categoría de protección agraria grado I (SRPAG-I).

### 2. Propuesta de Modificación

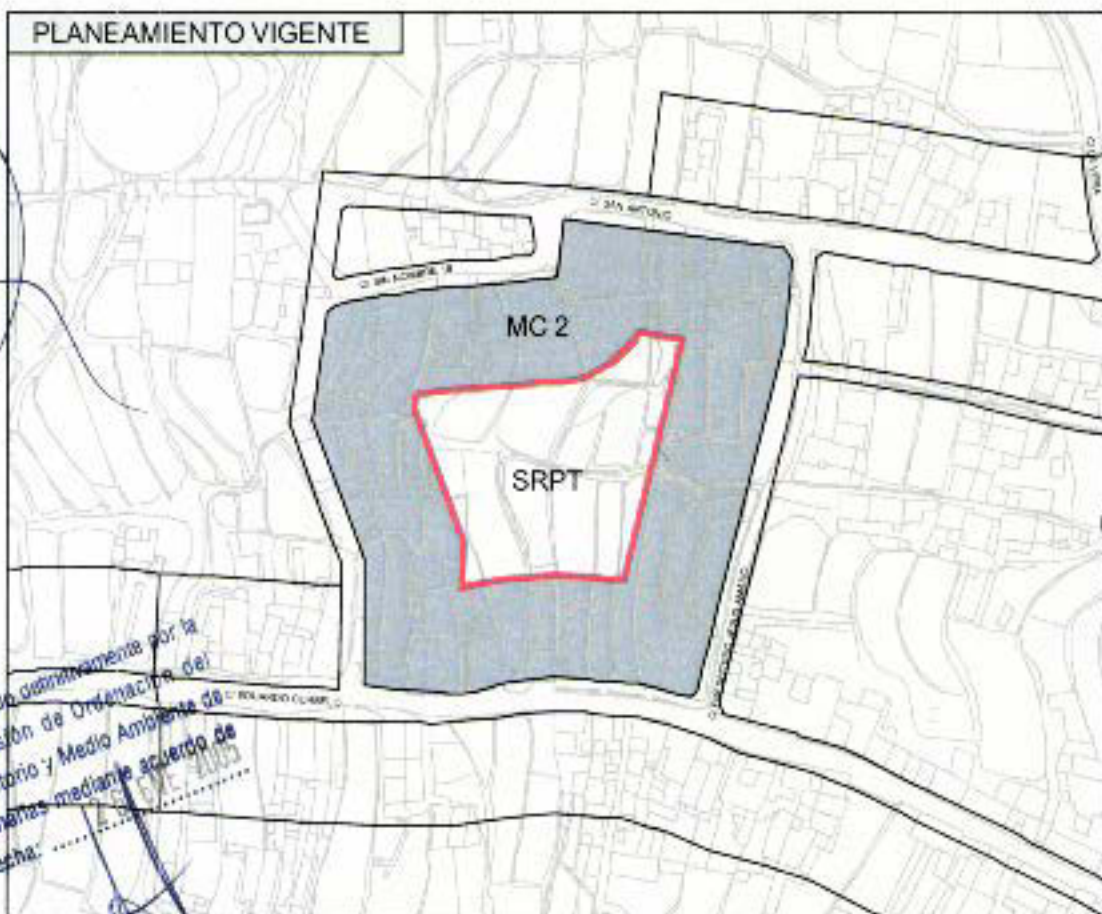
1. La clasificación del ámbito se mantiene como suelo rústico de protección agraria.
2. Se asigna a la totalidad del ámbito la zona de regulación de Instalaciones de apoyo productivo (Zonas de Equipamientos y Dotaciones).
3. Se propone una edificabilidad para esta dotación de  $0,125 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

### 3. Justificación de la Modificación

1. La instalación que se pretende localizar en estos terrenos tiene el carácter de dotación para la prestación de servicios de interés social y, por lo tanto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 67 TR, es una de las actuaciones que caben en suelo rústico.
2. En segundo lugar, su destino específico (apoyo a actividades productivas del sector primario) hace que encuentre su acomodo lógico en el suelo rústico de protección agraria, siendo tal la categoría de los terrenos en que se sitúa.
3. Por último, la oportunidad de incorporar esta modificación se justifica en la urgencia de llevar a cabo la instalación al estar incluida en programas de actuación de la Administración Pública (Cabildo de Tenerife).

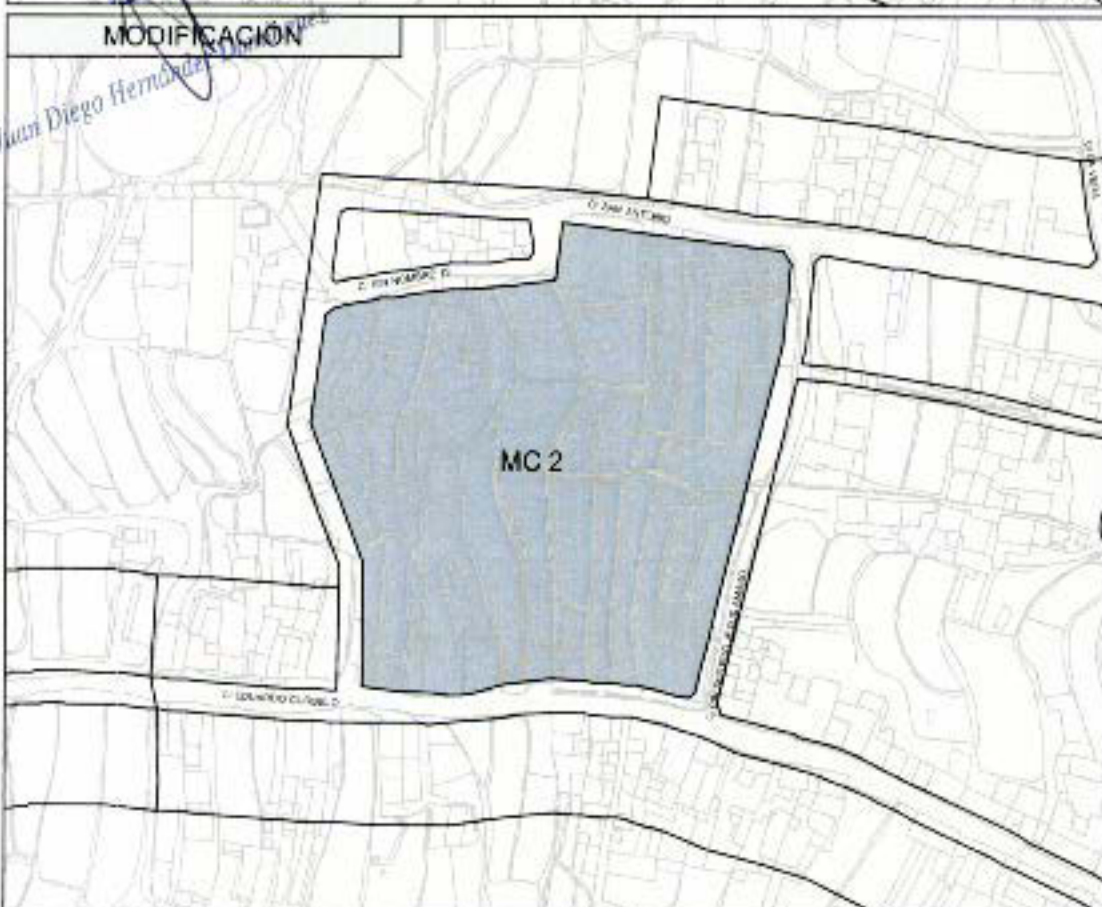
### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO RUSTICO	12.000	12.000	180	1.500
Protección Agraria I	12.000	0	180	0
Apoyo Productivo	0	12.000	0	1.500
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>180</b>	<b>1.500</b>



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 15 DE ABRIL DE 2005

**MODIFICACIÓN**  
Juan Diego Hernández



SRPT	Suelo Rústico de Protección Territorial	MC 2	Manzana Cerrada 2 Plantas	E: 1/2000
	Ámbito de la modificación			

## C-02: 1º INTERIOR DE MANZANA EN CASCO DE ARAFO



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación queda comprendido en el interior de la manzana del casco de Arafo delimitada al norte por la prolongación de la calle Sabandeños, al sur por la de Eduardo Curbelo García, al este por la de Presbítero Jesús Amado Batista, y al oeste por el límite del suelo urbano.
2. En el planeamiento vigente una vez adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito queda clasificado como suelo rústico en la categoría de protección territorial (SRPT).

### 2. Propuesta de Modificación

1. Se clasifica la totalidad del ámbito como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización.
2. Se asigna a la totalidad del ámbito la zona de regulación Manzana Cerrada 2 (MC2), que es la que corresponde a los terrenos de la manzana clasificados actualmente como suelos urbanos consolidados.
3. El perímetro del ámbito modificado, dista 25 metros del viario. Dado que para esa zona el fondo máximo edificable es 25 metros para la planta baja, la totalidad de los terrenos que integran el mismo adquieren el carácter de espacios privados NO edificables (jardines o huertos privados de las edificaciones del actual suelo urbano).

### 3. Justificación de la Modificación

1. La clasificación rústica de estos terrenos no es acorde con su uso real (espacios libres vinculados a las edificaciones urbanas) y genera diversos conflictos prácticos sin ninguna ventaja para el interés común (el principal es el distinto régimen que, en cuanto a los actos de modificación catastral, hay entre las partes rústicas y urbanas de una misma parcela).
2. La propuesta de la modificación no supone ninguna variación real respecto a la ordenación física de la manzana; los terrenos no serán edificables y seguirán teniendo el mismo destino básico de espacios libres.

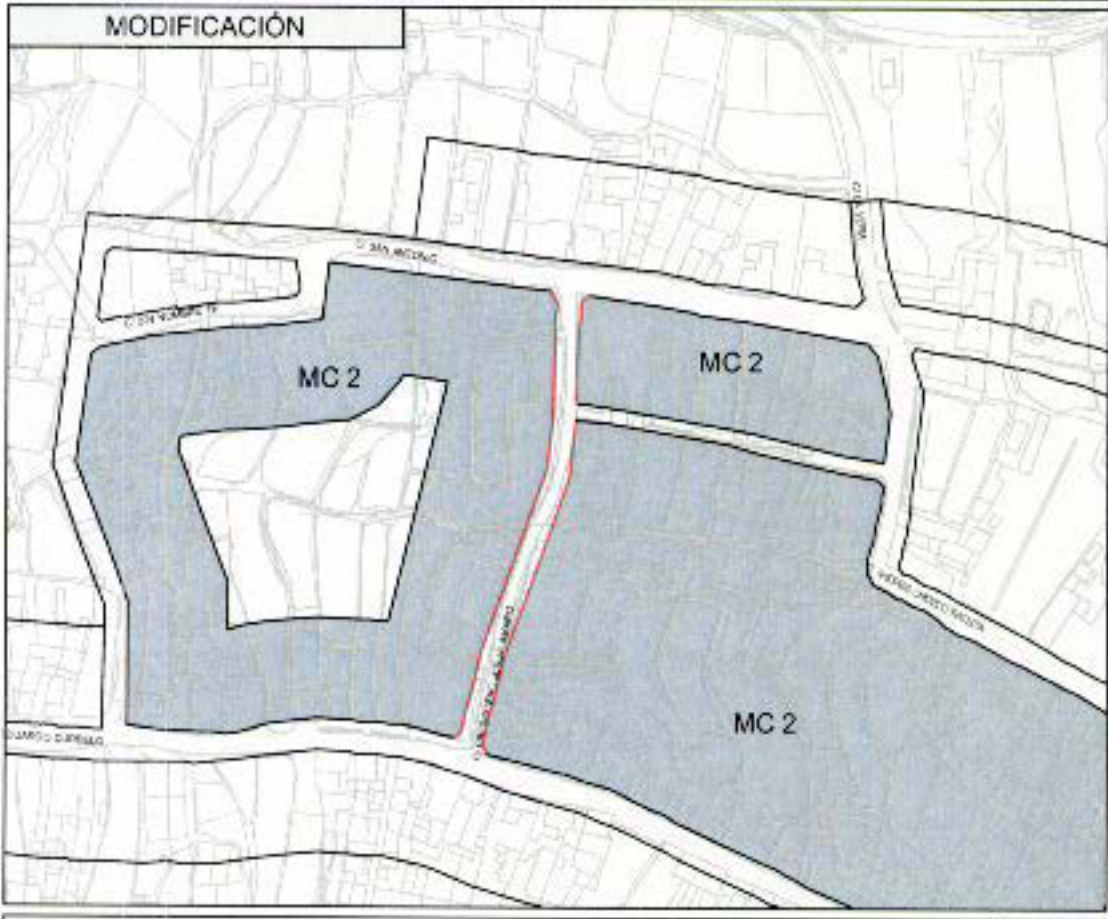
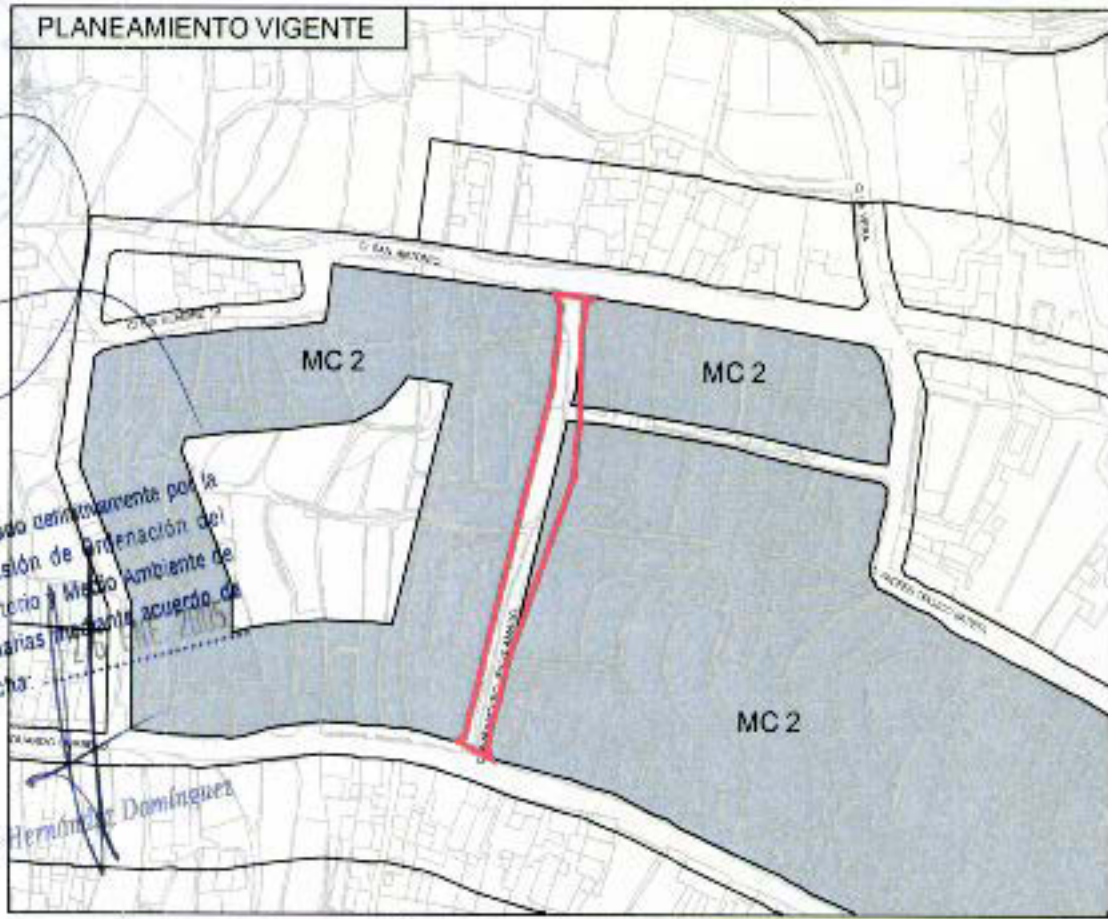
### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Superficie edificab. (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO RUSTICO	2.700	0	0	0
Protección Territorial	2.700	0	0	0
SUELO URBANO	0	2.700	0	0
Manzana Cerrada 2	0	2.700	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>2.700</b>	<b>2.700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 20/07/2015

Juan Diego Hernández Domínguez



MC 2	Manzana Cerrada 2 Plantas		Ámbito de la modificación		Alineaciones	E: 1/2000	
------	---------------------------	--	---------------------------	--	--------------	-----------	--



## C-03: CALLE PRESBITERO JESÚS AMADO BATISTA



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito de la modificación, en el casco de Arafo, queda comprendido entre la alineación dispuesta en el planeamiento vigente y la de esta propuesta
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito queda clasificado como suelo urbano consolidado (SUCU).

### 2. Propuesta de Modificación

1. Se propone una ligera modificación en la alineación de la calle Presbítero Jesús Amado Batista que mantiene el mismo ancho (6 metros) que el viario que figura en el planeamiento vigente.

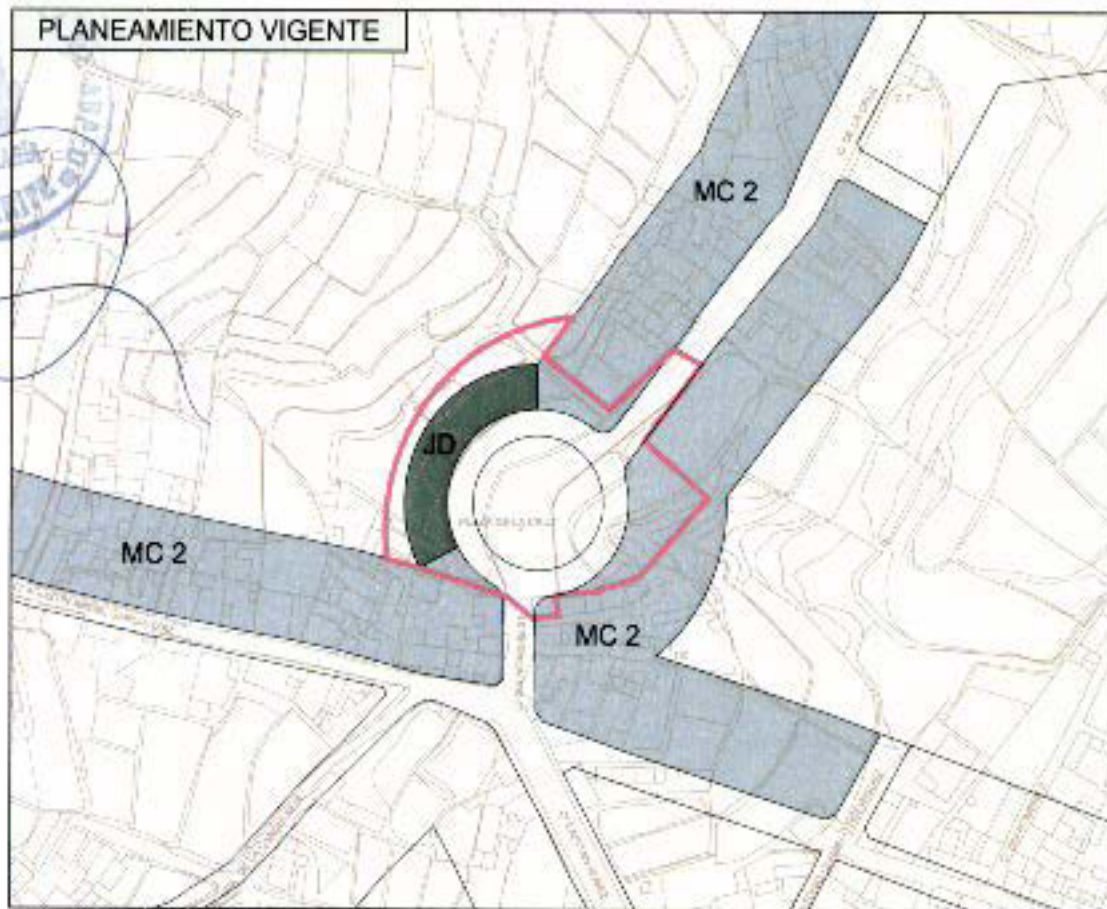
### 3. Justificación de la Modificación

1. La nueva alineación de la calle se adecua mejor a la edificación existente.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	885	885	370	390
Viario	700	690	0	0
Manzana Cerrada 2	185	195	370	390
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>885</b>	<b>885</b>	<b>370</b>	<b>390</b>

PLANEAMIENTO VIGENTE



MODIFICACIÓN



- |      |                           |    |                           |    |                 |
|------|---------------------------|----|---------------------------|----|-----------------|
| MC 2 | Manzana Cerrada 2 Plantas | JD | Jardines y áreas de juego | CC | Centro de Culto |
|      | Ámbito de la modificación |    | Alineaciones              | PZ | Plaza           |

E: 1/2000



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: ... 16. FEB. 2005

Juan Diego Hernández Domínguez

## C-04: REMODELACIÓN DE LA PLAZA DE LA CRUZ

### 1. Situación en el planeamiento vigente

- 1- El ámbito territorial de la modificación en el casco de Arafo, se sitúa en la Plaza de la Cruz y su entorno inmediato.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la mayor parte del ámbito queda clasificado como suelo urbano consolidado (SUCU) y una pequeña zona, al oeste, como suelo rústico en la categoría de protección territorial (SRPT).

### 2. Propuesta de Modificación

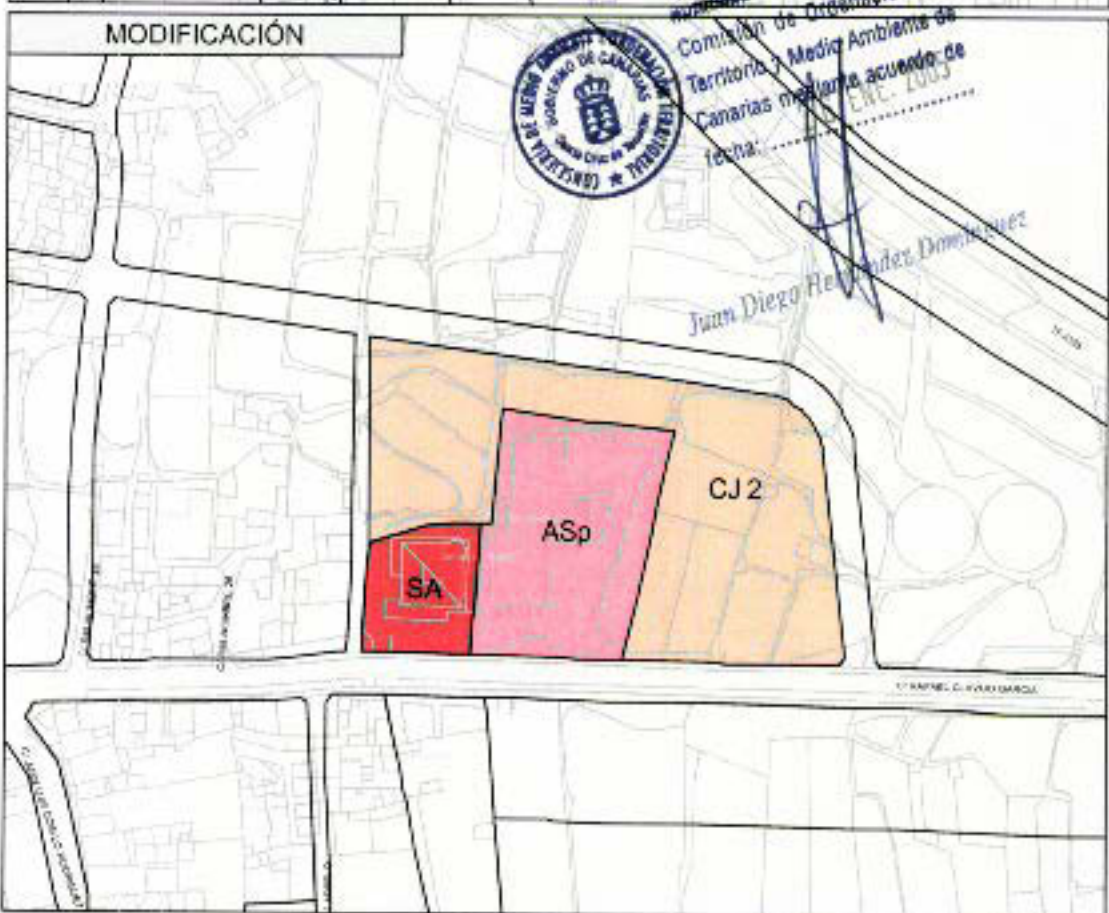
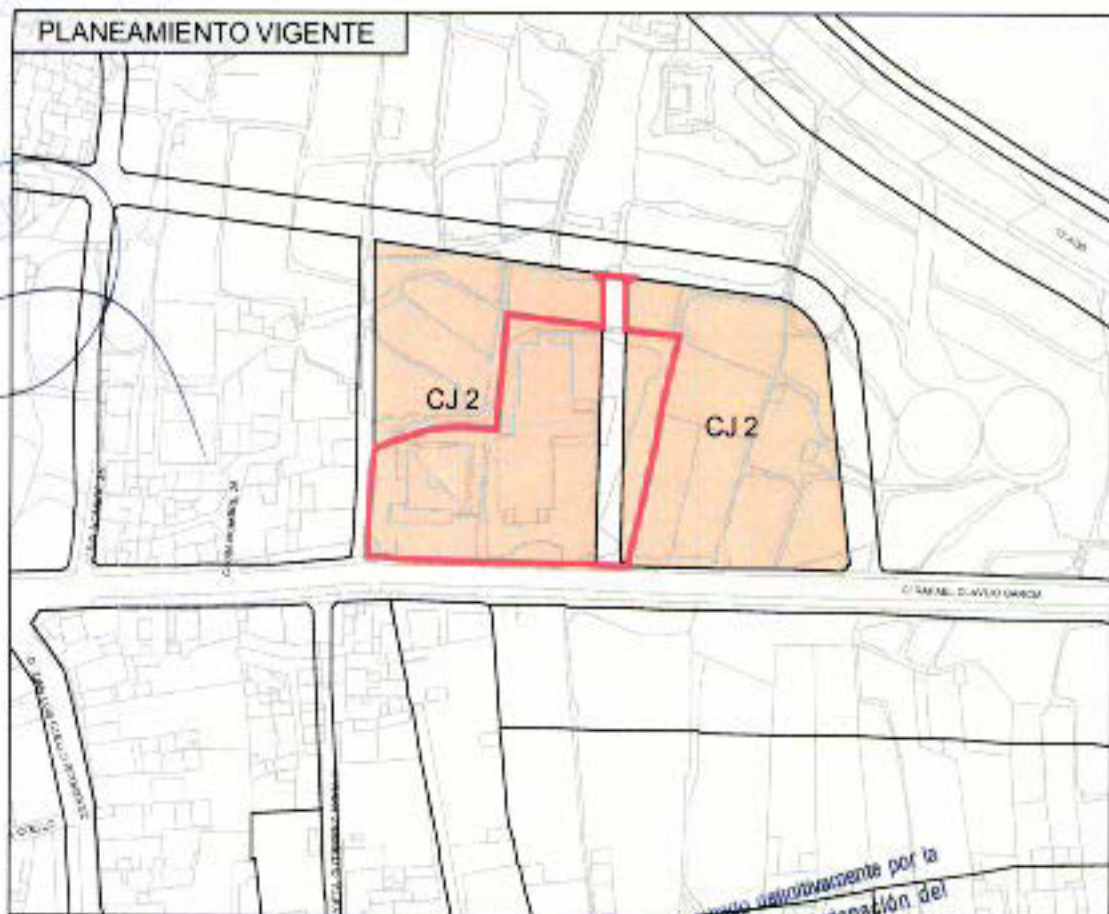
1. Se clasifica la totalidad del ámbito como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización.
2. Se suprime la glorieta central, adaptándose el viario en mayor medida al ya existente.
3. Al Norte, se propone la apertura de una calle perpendicular a la calle de La Cruz, que conecta esta zona con un camino en el suelo rústico de protección territorial
4. Al Sur, se califica una Ermita como equipamiento privado de Centros de Culto (CCp).
5. Al Oeste se dispone una zona de Manzana cerrada 2 plantas (MC2) con una profundidad de 25 metros. Esta zona ocupa parte del antiguo viario, un suelo destinado a espacio libre y el suelo rústico de protección territorial afectado por la modificación.
6. Al Este, en zona de Manzana Cerrada 2 plantas según planeamiento vigente, se sitúa un espacio libre público de plaza (PZ).

### 3. Justificación de la Modificación

1. Adecuarse al viario existente, respetando las edificaciones consolidadas así como recoger el centro de culto.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Superficie edificab. (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO RUSTICO	420	0	0	0
Protección Territorial	420	0	0	0
SUELO URBANO	3.390	3.810	1.600	3.050
Manzana Cerrada 2	800	1.655	1.600	2.980
Jardines	640		0	0
Plaza	0	1.000	0	0
Centro de Culto	0	35	0	70
Viario	1.950	1.120	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>3.810</b>	<b>3.810</b>	<b>1.600</b>	<b>3.050</b>



CJ2	Ciudad Jardín 2 Plantas	SA	Sanitario (Centro de Salud)	Ámb. de la modif.	E: 1/2000
AS	Asistencial (Centro Geriátrico)				

## C-05: NUEVOS CENTROS SANITARIO Y ASISTENCIAL

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación, en el casco de Arafo, se sitúa en la zona de Ciudad Jardín 2 plantas (CJ2).
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU).

### 2. Propuesta de Modificación

1. Se suprime una calle, perpendicular a la de Rafael Clavijo.
2. En este ámbito se disponen dos equipamientos. A uno se le asigna la zona de regulación Sanitaria (SA) y al otro la Asistencial (AS).
3. El viario suprimido y no ocupado por estos equipamientos, se zonifica como Ciudad Jardín 2 plantas (CJ2).

### 3. Justificación de la Modificación

1. Dado que los dos equipamientos se encuentran construidos, se trata de reconocer en el planeamiento la realidad consolidada.
2. La edificabilidad asignada a estos equipamientos es la misma que la de la zona donde se ubican  $0,6m^2/m^2$ , por lo que no existe variación significativa en la imagen urbana.

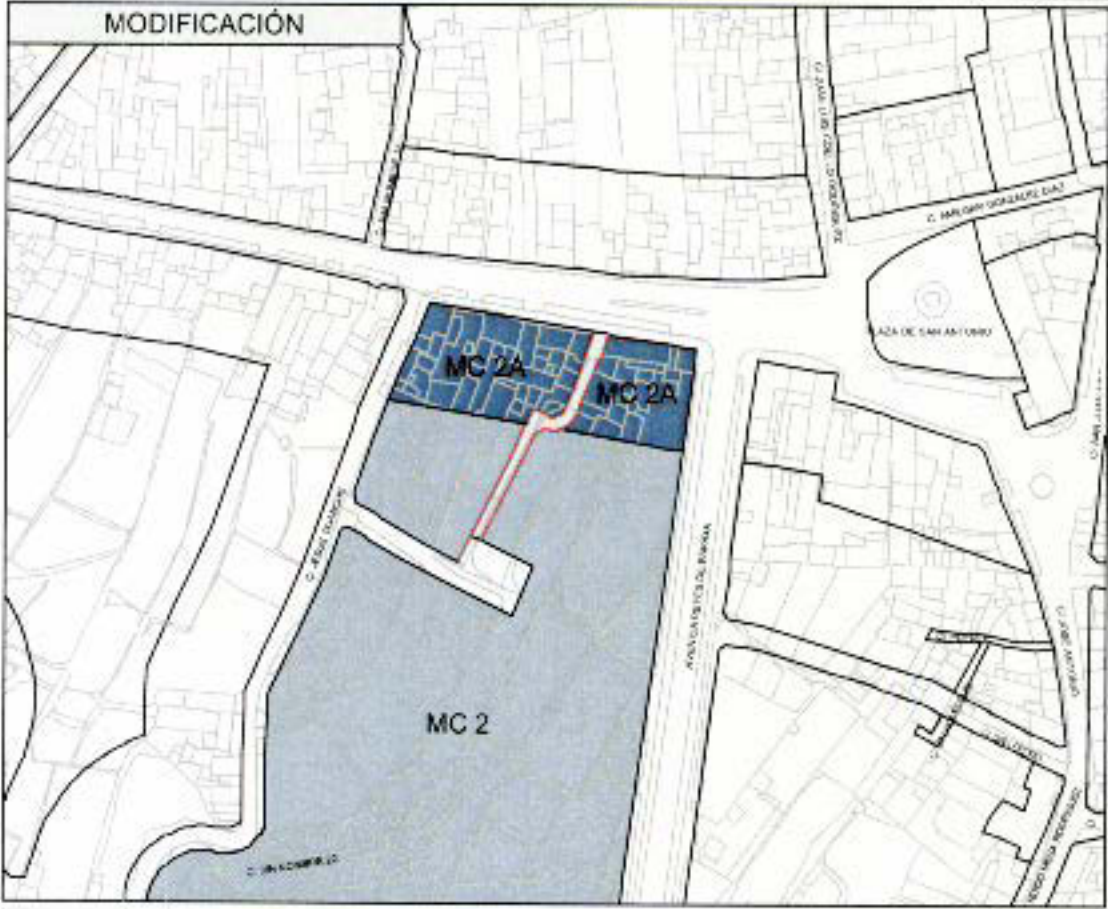
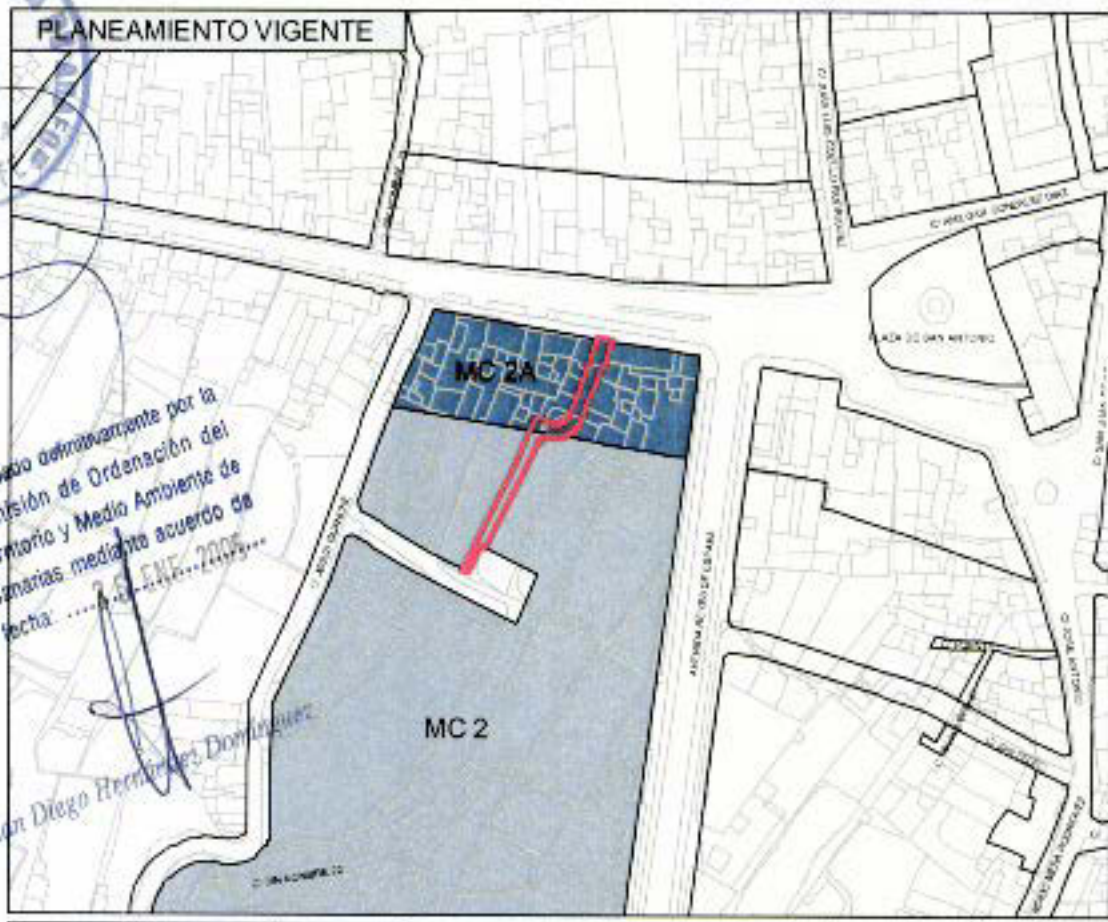
### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	3.340	3.340	1.752	2.004
Ciudad Jardín 2	2.920	90	1.752	54
Centro Sanitario	0	850	0	510
Centro Asistencial	0	2.400	0	1.440
Viario	420	0	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>3.340</b>	<b>3.340</b>	<b>1.752</b>	<b>2.004</b>



aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 16 de ENERO 2006

Juan Diego Hernández Domínguez



MC 2	Manzana Cerrada 2 Plantas	Vialito Peatonal	E: 1/2000
MC 2A	Manzana Cerrada 2 Plantas + Alíco	Ámbito de la modificación	

## C-06: APERTURA DE CALLE PEATONAL

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación es una franja en el casco de Arafo, entre la calle General Franco y la transversal, en fondo de saco, de la calle Jesús Santiago Guanche.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU).

### 2. Propuesta de Modificación

1. Aprovechando una serventía se abre un viario peatonal con un ancho de 3,25 metros en un tramo y 3,00 metros en otro, que conecta la calle General Franco con la transversal, en fondo de saco, de la calle Jesús Santiago Guanche.
2. El primer tramo, con una superficie de 110 m<sup>2</sup> se realiza en zona Manzana Cerrada 2 plantas + ático (MC2A). El segundo tramo con una superficie de 90 m<sup>2</sup> transcurre por el interior de la manzana, en zona de Manzana Cerrada 2 plantas (MC2).
3. Al realizar las comprobaciones oportunas se verifica que la apertura del peatonal posibilita que 215 m<sup>2</sup> de suelo con regulación MC2 no edificables (por encontrarse fuera del fondo máximo edificable) sea edificable.

### 3. Justificación de la Modificación

1. La serventía sirve de acceso a inmuebles interiores. Con esta modificación, se regulariza la situación al pasar el viario a propiedad pública.
2. Como se comprueba en la tabla de datos numéricos, la apertura de este peatonal supone un incremento mínimo de edificabilidad.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	200	200	415	430
Manzana Cerrada 2A	110	0	275	0
Manzana Cerrada 2	90	0	140	430
Viario peatonal	0	200	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>415</b>	<b>430</b>





## C-07: 2º INTERIOR DE MANZANA EN CASCO DE ARAFO

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación queda comprendido en el interior de la manzana del casco de Arafo delimitada al norte por la calle Herrería, al sur por c/ Galván, al este por c/ González Marrero del Valle y al oeste por la Avenida Reyes Católicos.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito queda clasificado como suelo rústico en la categoría de protección territorial (SRPT).

### 2. Propuesta de Modificación

1. Se clasifica la totalidad del ámbito como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización.
2. Se asigna a la totalidad del ámbito la zona de regulación Manzana Cerrada 2 (MC2), que es la que corresponde a los terrenos de la manzana clasificados actualmente como suelos urbanos consolidados.
3. El perímetro del ámbito modificado, dista 25 metros del viario. Dado que para esa zona el fondo máximo edificable es 25 metros para la planta baja, la totalidad de los terrenos que integran el mismo adquieren el carácter de espacios privados NO edificables (jardines o huertos privados de las edificaciones del actual suelo urbano).

### 3. Justificación de la Modificación

1. La clasificación rústica de estos terrenos no es acorde con su uso real (espacios libres vinculados a las edificaciones urbanas) y genera diversos conflictos prácticos sin ninguna ventaja para el interés común (el principal es el distinto régimen que, en cuanto a los actos de modificación catastral, hay entre las partes rústicas y urbanas de una misma parcela).
2. La propuesta de la modificación no supone ninguna variación real respecto a la ordenación física de la manzana; los terrenos no serán edificables y seguirán teniendo el mismo destino básico de espacios libres.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Superficie edificab. (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO RUSTICO	4.100	0	0	0
Protección Territorial	4.100	0	0	0
SUELO URBANO	0	4.100	0	0
Manzana Cerrada 2	0	4.100	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>4.100</b>	<b>4.100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





## C-08: 1ª MODIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación es un Equipamiento Educativo que se encuentra en el casco de Arafo en la calle Tomás de Mesa.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU).

### 2. Propuesta de Modificación

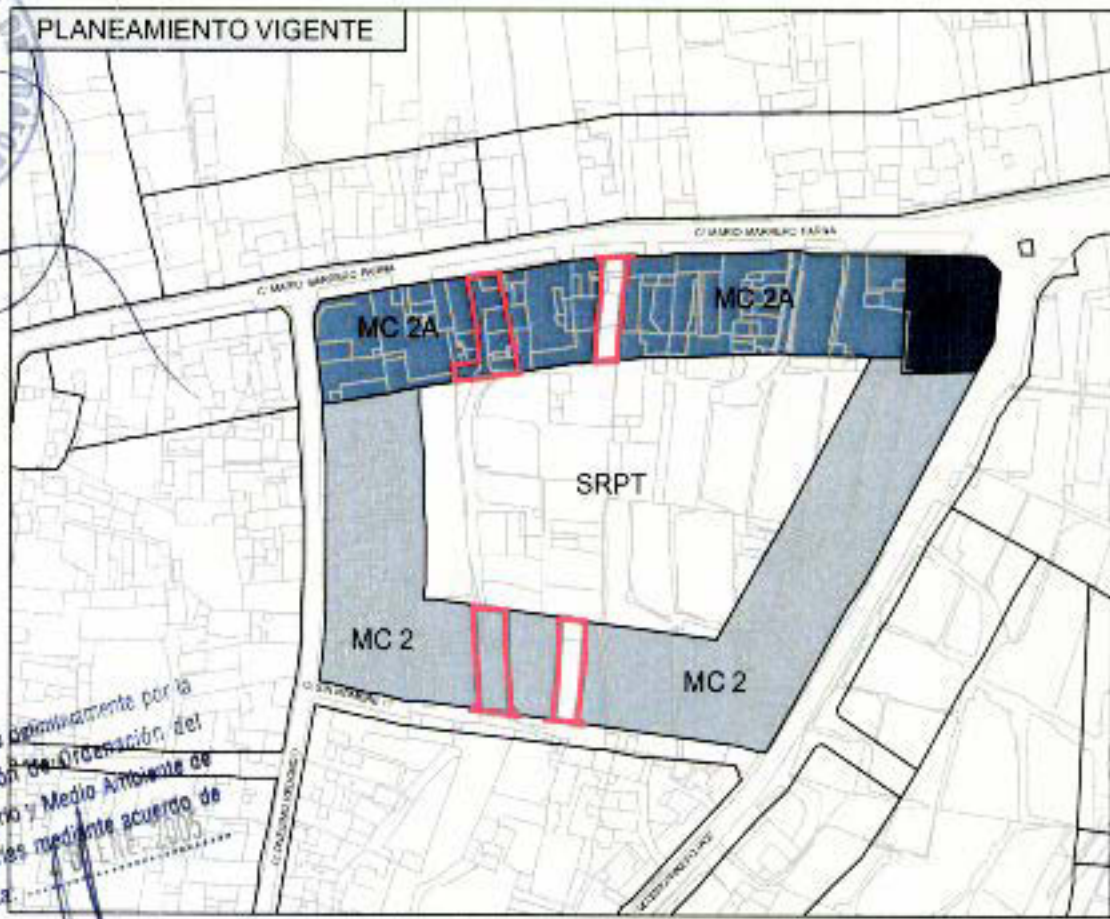
1. La modificación que se propone es el cambio de regulación zonal de dicho equipamiento que pasaría de Educativo a Cultural.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Las actividades que se desarrollaban en este centro educativo, se desarrollan ahora en el equipamiento educativo situado al suroeste del casco de Arafo. Se trata, por tanto, de adecuar la ordenación urbanística a la realidad.
2. La propuesta de la modificación no supone ninguna variación respecto a la ordenación física de la manzana, ni otro cambio que meramente el uso del equipamiento.

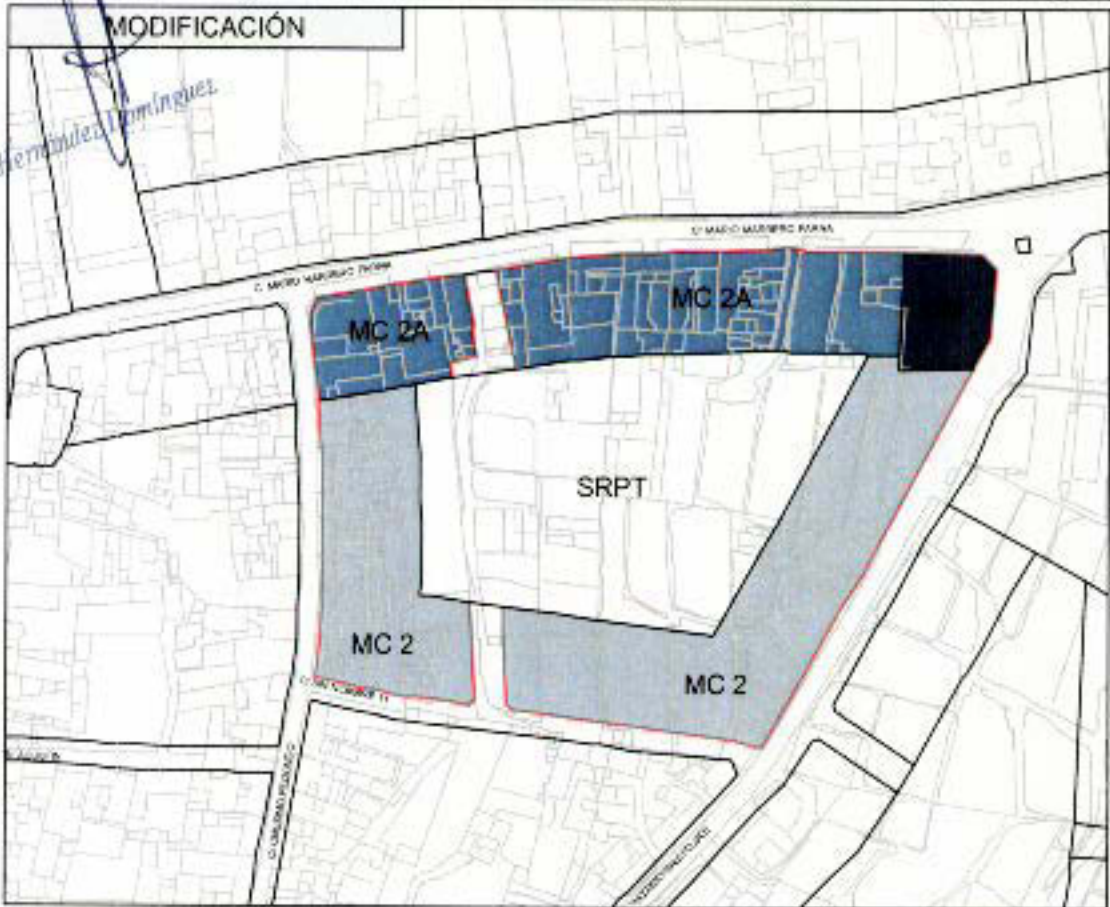
### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	500	500	1.000	1.000
Educativo	500	0	1.000	0
Cultural	0	500	0	1.000
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>



Aprobado oficialmente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 11/11/2015

Juan Diego Hernández Domínguez



SRPT	Suelo Rústico de Protección Territorial	Cultural	Ámbito de la modificación	E: 1/2000 
MC 2A	Manzana Cerrada 2 Plantas + Alicó	Alineaciones		
MC 2	Manzana Cerrada 2 Plantas			

## C-09: 1ª MODIFICACIÓN EN EMBOCADURA DE CALLES



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación queda comprendido en la manzana del casco de Arafo delimitada al norte por la calle Mario Marrero Fariña, al sur por transversal entre las calles Onésimo Redondo y Modesto Fraile Poujade, al este por Modesto Fraile Poujade y al oeste por Onésimo Redondo.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU).

### 2. Propuesta de Modificación

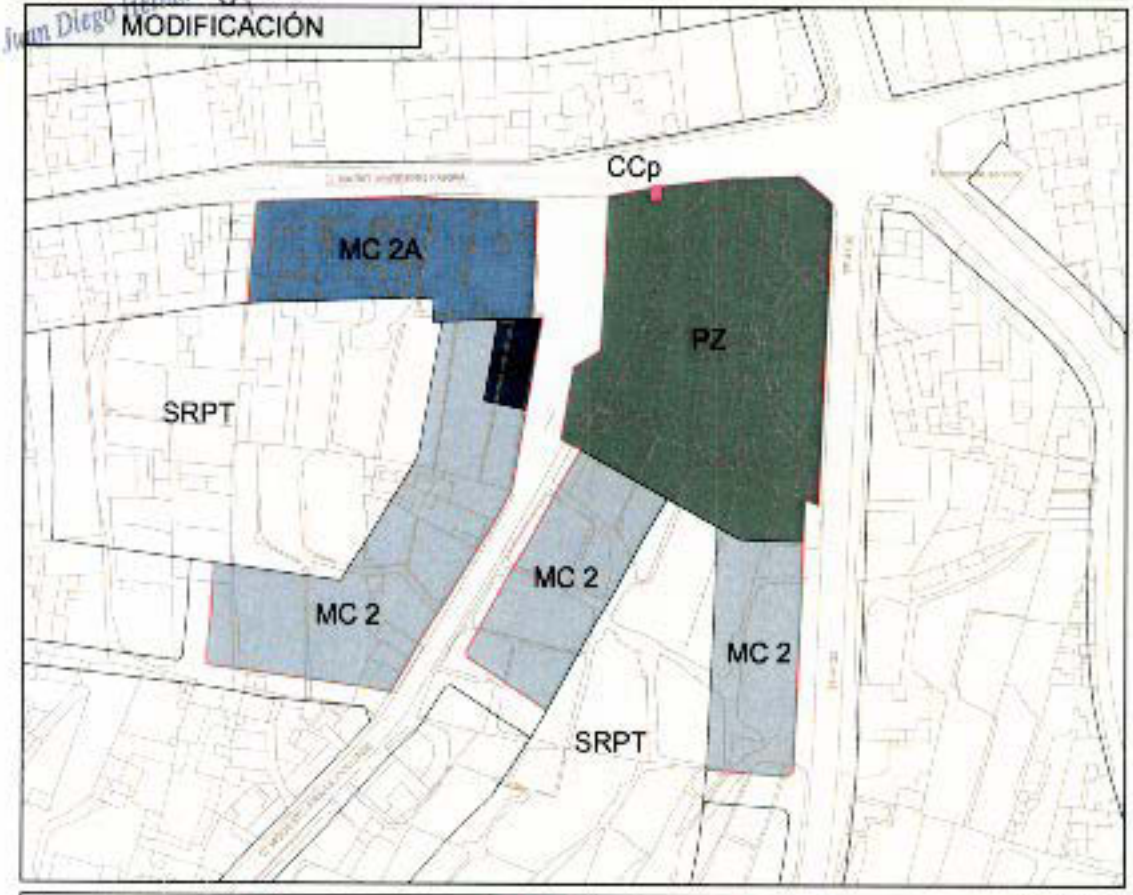
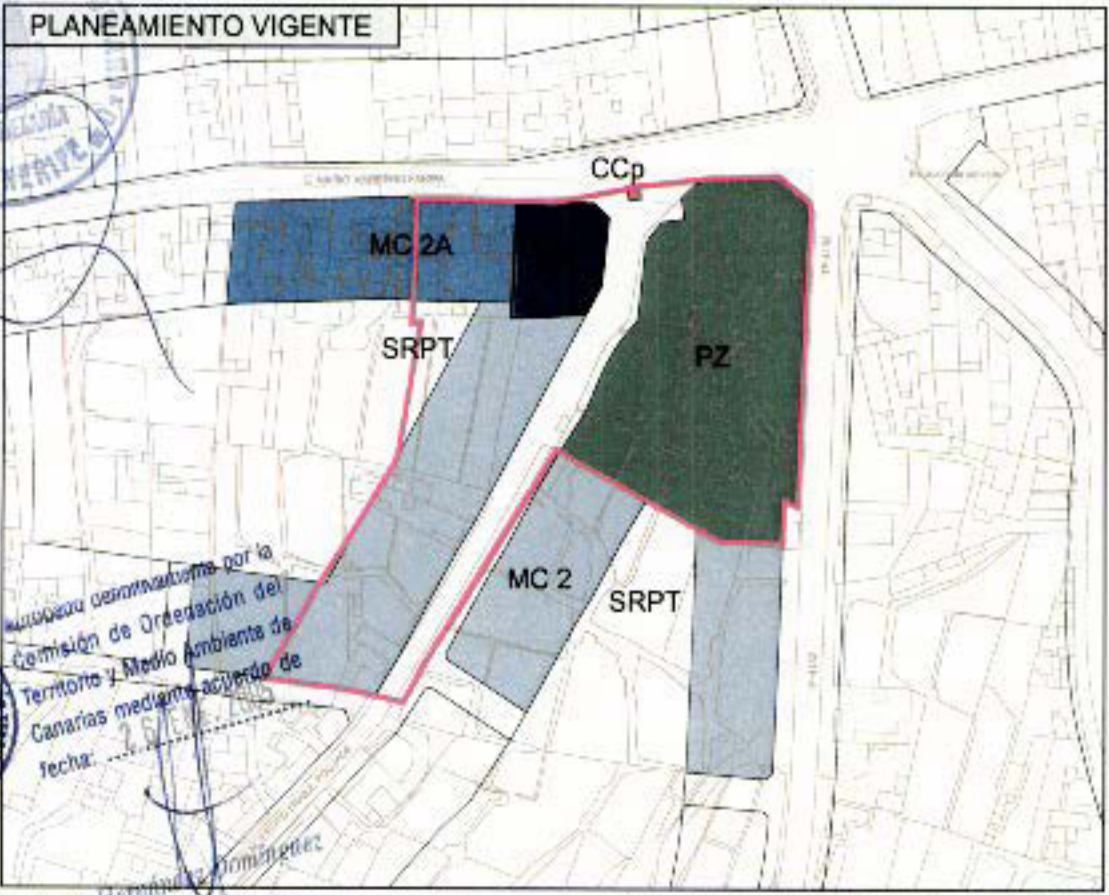
1. El planeamiento vigente plantea 2 embocaduras de calle de 6 metros de ancho situadas al norte y sur de la manzana descrita anteriormente.
2. Esta modificación propone disponerlas más cerca de la calle Onésimo Redondo con un ancho de 8 metros.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Con esta nueva ordenación de viario se facilita la ejecución pública de estas embocaduras, sin que se desvirtúen los objetivos iniciales de acceso al interior de la manzana.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	760	760	1.020	700
Manzana Cerrada 2A	240	155	600	390
Manzana Cerrada 2	210	155	420	310
Viario	310	450	0	
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>760</b>	<b>760</b>	<b>1.020</b>	<b>700</b>



SRPT	Suelo Rústico de Protec. Territorial	CC	Centro de Culto	—	Ámb. de la modif.	E: 1/2000 N
MC 2	Manz. Cerrada 2 Plantas	■	Cultural	—	Alineaciones	
MC 2A	Manz. Cerrada 2 Plantas + Ático	■	PZ		Plaza	

## C-10: CALLE MODESTO FRAILE



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación comprende el espacio libre (plaza del agricultor) situado en la intersección de la TF 4132 y la calle Mario Marrero Fariña; la parte norte de la calle Modesto Fraile Poujade y una franja de suelo al oeste de esta calle.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR la mayor parte del ámbito queda categorizado como suelo urbano consolidado (SUCU), y una pequeña porción, al oeste de la calle Modesto Fraile Poujade, como suelo rústico de protección territorial (SRPT).

### 2. Propuesta de Modificación

1. La calle Modesto Fraile Poujade varía mínimamente en el primer tramo, ensanchándose y rectificando su orientación hasta desembocar casi perpendicularmente en la calle Mario Marrero Fariña. El nuevo trazado invade, por el oeste suelo urbano regulado como MC2 y CU y por el este deja vacante el suelo que antes ocupaba.
2. La plaza del agricultor, situada al este de la calle, ocupa el suelo que el viario deja vacante.
3. En la zona Oeste afectada, se propone un nuevo Equipamiento Cultural. Por otro lado, la franja de suelo urbano, de 25 metros de profundidad en el planeamiento vigente, pierde fondo edificable; se propone que el suelo rústico de protección territorial (interior de manzana) que se encuentre entre la nueva alineación viaria y una paralela a 25 metros de ésta, se clasifique como suelo urbano en categoría de consolidado (SUCU).

### 3. Justificación de la Modificación

1. Esta modificación recoge las obras ya realizadas en la Plaza del Agricultor, el trazado viario de la calle Modesto Fraile y la nueva disposición del equipamiento cultural.

### 4. Datos numéricos

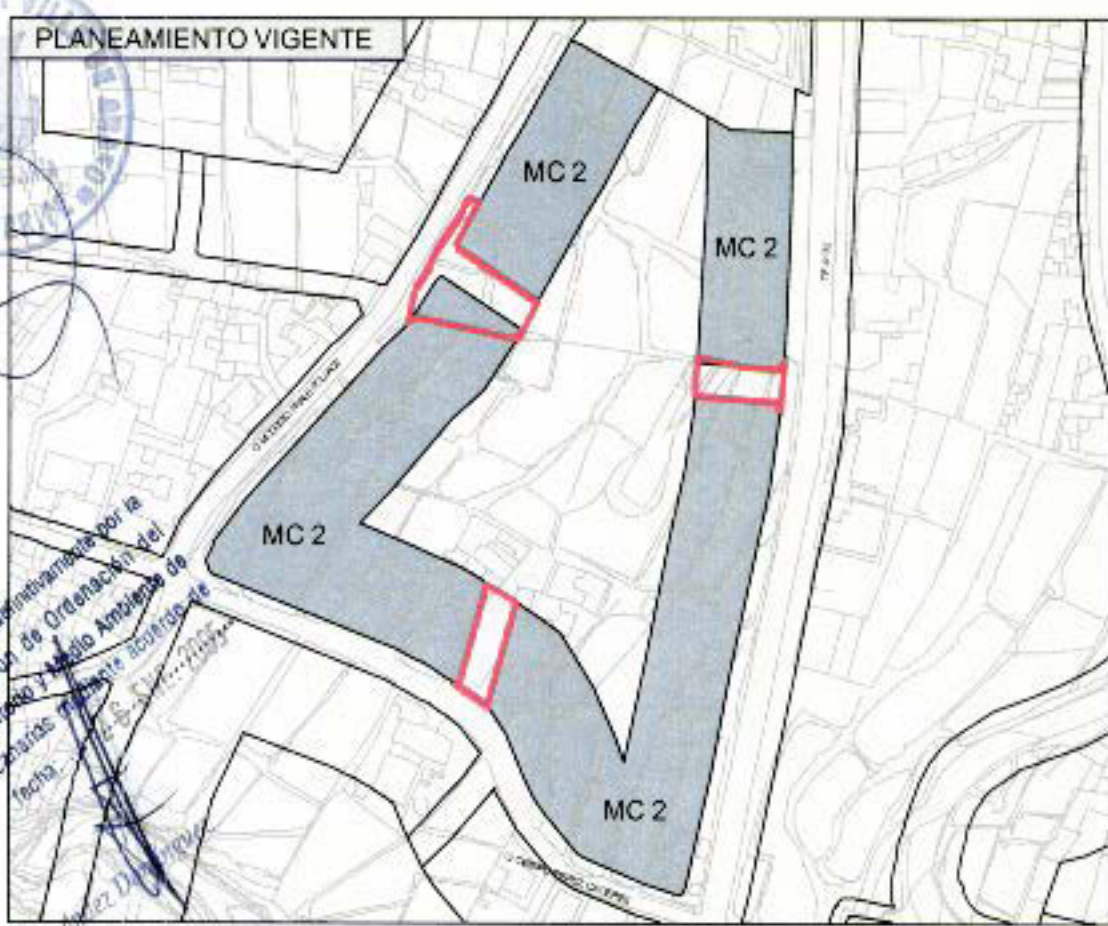
	Superficie suelo (m2)		Superficie edificab. (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO RUSTICO	300	0	0	0
Protección Territorial	300	0	0	0
SUELO URBANO	9.190	9.490	7.770	6.810
Manzana Cerrada 2	2.675	2.240	5.350	4.480
Manzana Cerrada 2A	620	740	1.150	1.850
Espacio Libre	3.855	4.750	0	0
Dotación Cultural	635	240	1.270	480
Viario	1.405	1.520	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>9.490</b>	<b>9.490</b>	<b>7.770</b>	<b>6.810</b>



aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Cobachas mediante acuerdo de  
Fecha: 22 de Septiembre del 2006



Juan Diego Rendón



MC 2	Manzana Cerrada 2 Planas		Ámbito de la modificación		Alineaciones
------	--------------------------	--	---------------------------	--	--------------

E: 1/2000



## C-11: 2ª MODIFICACIÓN EN EMBOCADURA DE CALLES

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación se sitúa en el casco de Arafo, linda al norte con la Plaza del Agricultor, por el sur con la prolongación de la calle Obispo Pérez Cáceres, al este con la carretera TF-4132 y al oeste con la calle Modesto Fraile Pojade
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) el ámbito de la modificación se clasifica como suelo urbano en la categoría consolidado por la urbanización (SUCU).

### 2. Propuesta de Modificación

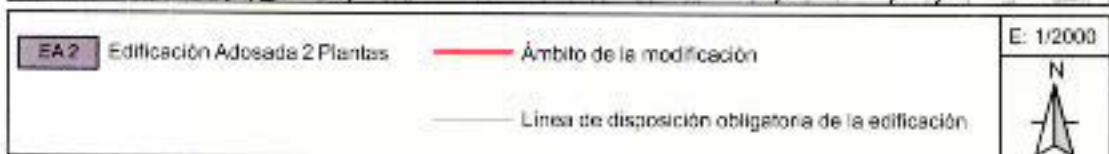
1. El planeamiento vigente plantea 3 embocaduras de calle de 6 metros de ancho situadas al sur, este y oeste de la manzana.
2. Esta modificación propone disponer las embocaduras este y oeste alineadas con el viario que desemboca por el oeste en la calle Modesto Fraile Poujade. Por otro lado la embocadura sur se propone anularla regulando ese espacio como los adyacentes MC2.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Esta nueva ordenación facilita la viabilidad de ejecución pública y, al mismo tiempo, resulta más coherente previendo una futura prolongación de la trama urbana.
2. La modificación no supone cambios significativos ni en la conformación urbana ni en las densidades o aprovechamientos edificatorios.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	880	880		
Manzana Cerrada 2	190	565	380	1.130
Viario	690	315	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>880</b>	<b>880</b>	<b>380</b>	<b>1.130</b>



## C-12: REORDENACION DE EDIFICACION ADOSADA

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación es el suelo regulado como Edificación Adosada 2 plantas (EA2) situado al noreste del casco de Arafo.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito queda clasificado como suelo urbano en la categoría de urbano consolidado (SUCU), en la zona de Edificación Adosada 2 plantas (EA2).

### 2. Propuesta de Modificación

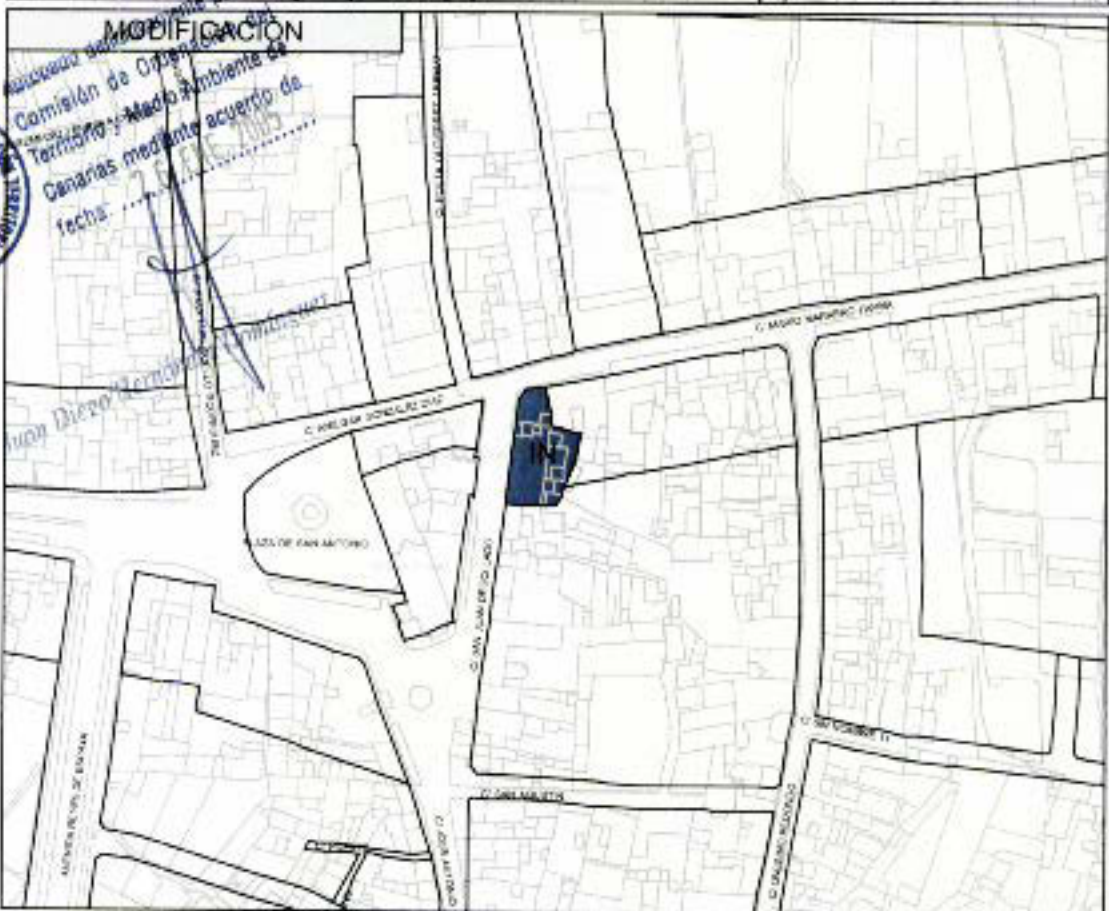
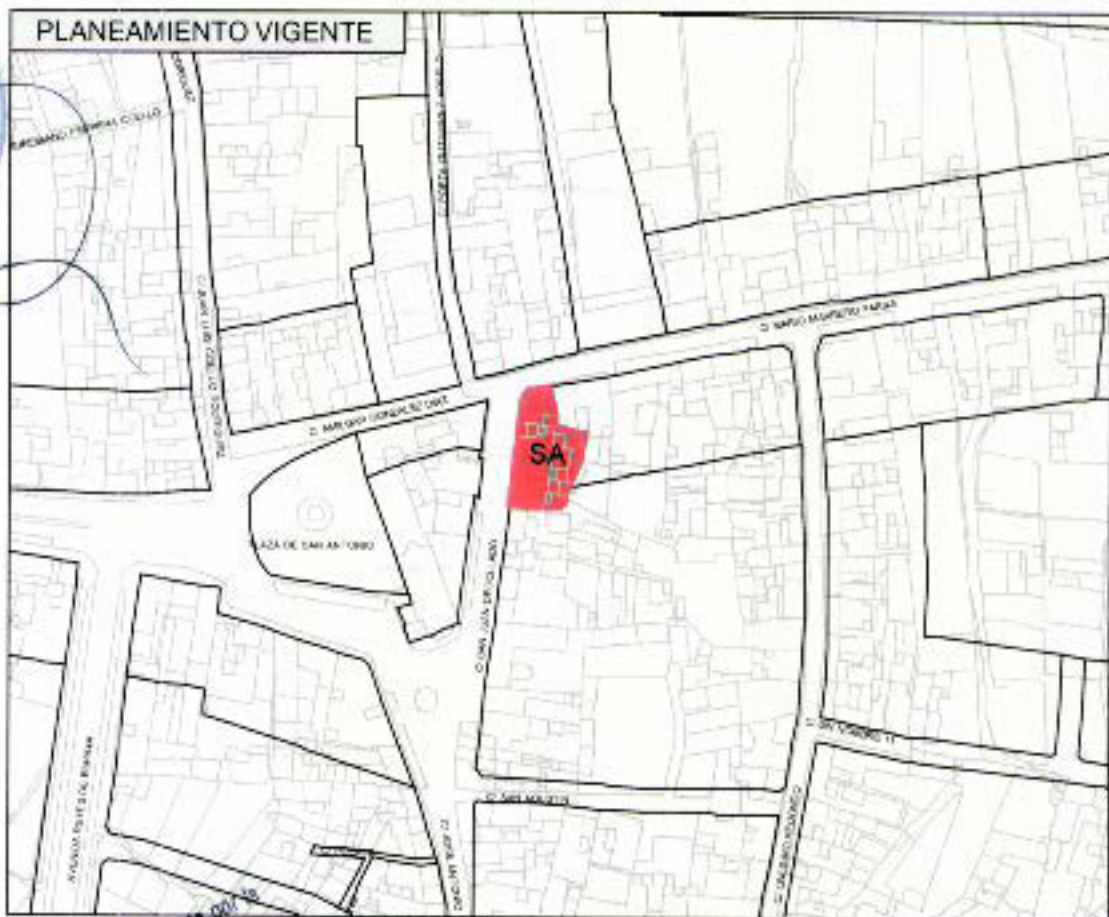
1. La norma vigente de la Edificación Adosada exige que cada edificación mantenga su fachada frontal separada un mínimo de 5 metros de la alineación viaria (retranqueo). La modificación consiste en cambiar la separación mínima por una disposición obligatoria de la edificación. En consecuencia, todas las edificaciones de esta zona dispondrán sus fachadas coincidentes con una línea paralela a la alineación viaria y distante 5 metros de ésta.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Se pretende garantizar la conformación de un frente homogéneo de fachadas alineadas aunque cada edificación se construya individualmente. Este modelo de ordenación es más coherente con las características de la tipología edificatoria y más adecuado para la trama urbana en la que se propone.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	8.500	8.500	6.800	6.800
Edificación Adosada 2	8.500	8.500	6.800	6.800
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>	<b>6.800</b>	<b>6.800</b>



## C-13: 2ª MODIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación es un Equipamiento Sanitario que se encuentra en el casco de Arafo en la calle Mario Marrero Fariña.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría consolidado por la urbanización (SUCU).

### 2. Propuesta de Modificación

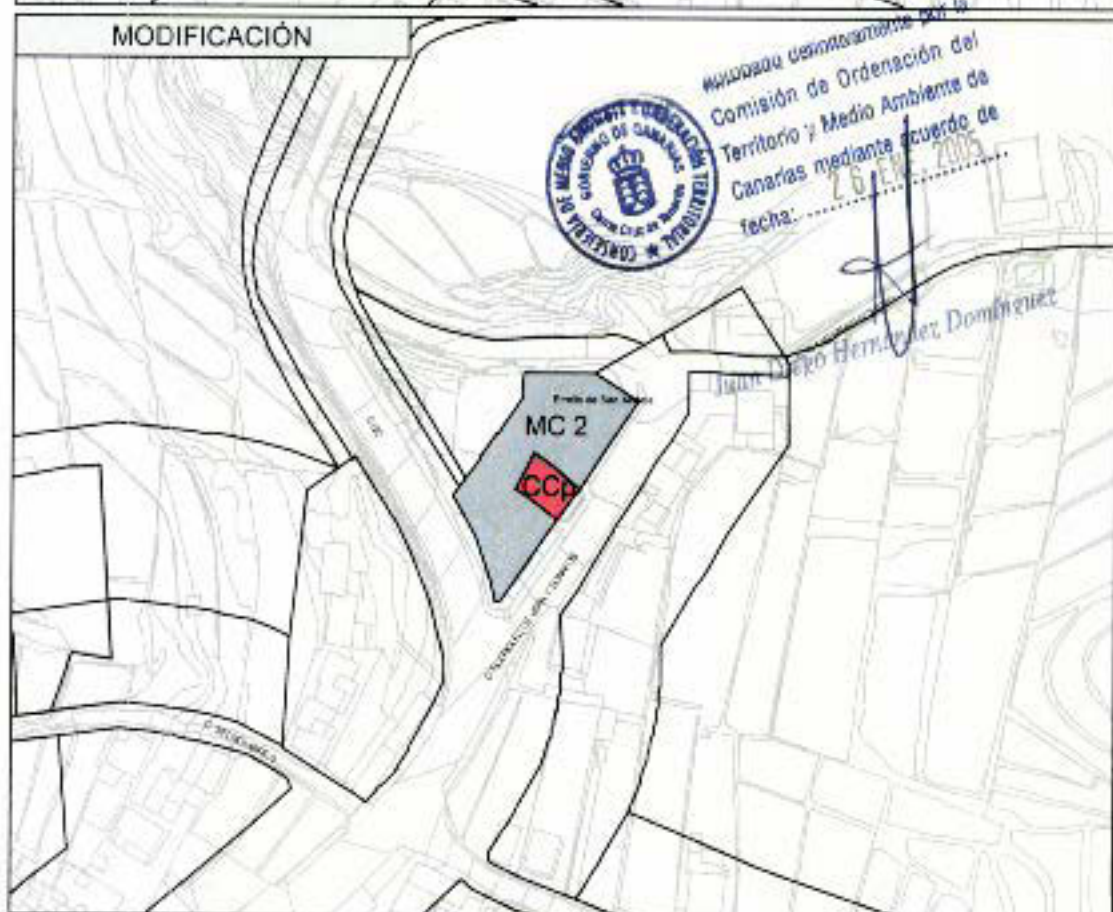
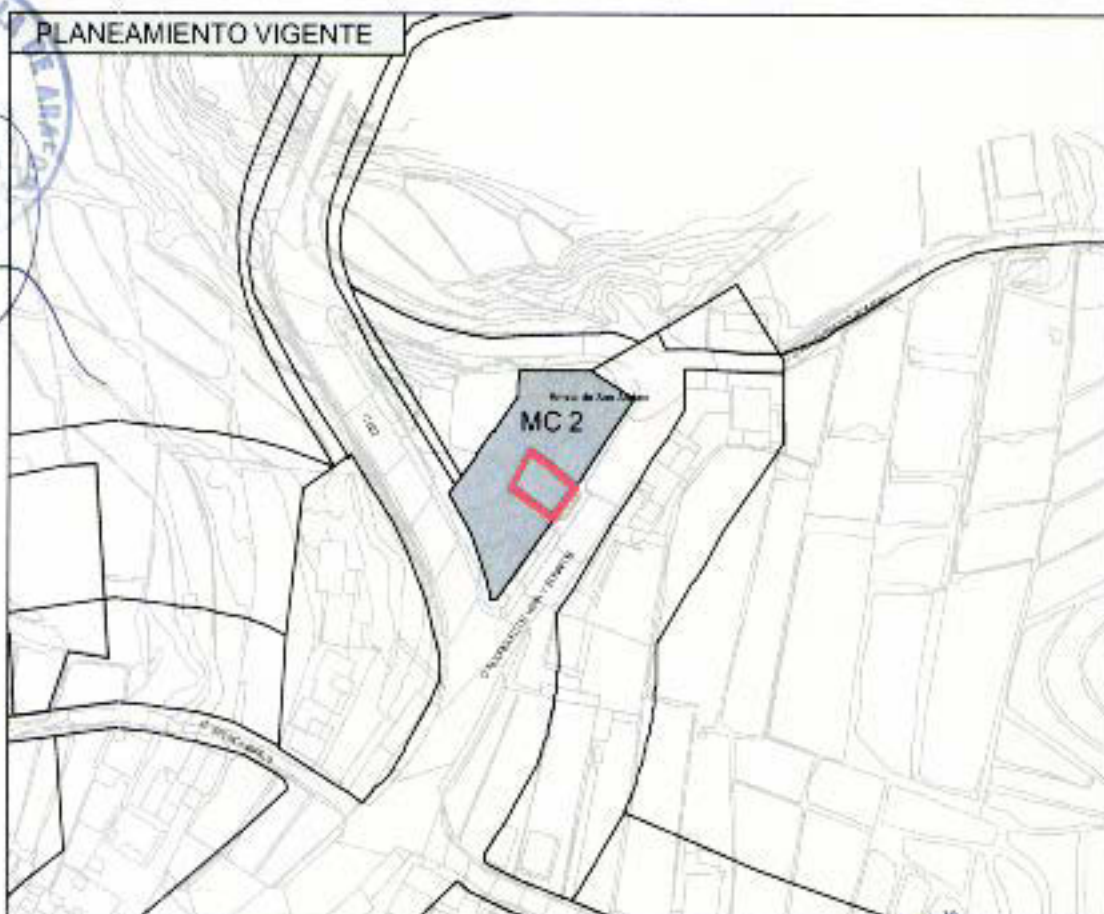
1. La modificación que se propone es el cambio de regulación zonal de dicho equipamiento que pasaría de Sanitario a Institucional.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Las actividades sanitarias que se realizaban en esta edificación, se han trasladado ahora al equipamiento sanitario situado en la zona de Ciudad Jardín del casco de Arafo (el nuevo equipamiento sanitario es calificado como tal en la modificación C-05). En la actualidad, este edificio acoge actividades dotacionales institucionales.
2. La conveniencia de la Modificación se justifica en orden a adecuar el planeamiento a la realidad.
3. La propuesta no supone ninguna variación en cuanto a la ordenación física de la manzana, ni en otro aspecto, salvo el cambio del uso pormenorizado dotacional.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	500	500	1.500	1.500
Sanitario	500	0	1.500	0
Institucional	0	500	0	1.500
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>



## C-14: ERMITA DE LA HIDALGA



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación es una parcela situada en la calle Rodríguez de Vera y Bonafos al norte de La Hidalga
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU), asignado a la zona de Edificación Cerrada 2 Plantas (EC2).

### 2. Propuesta de Modificación

1. La modificación consiste en calificar la parcela en la zona Centro de Culto (CC).

### 3. Justificación de la Modificación

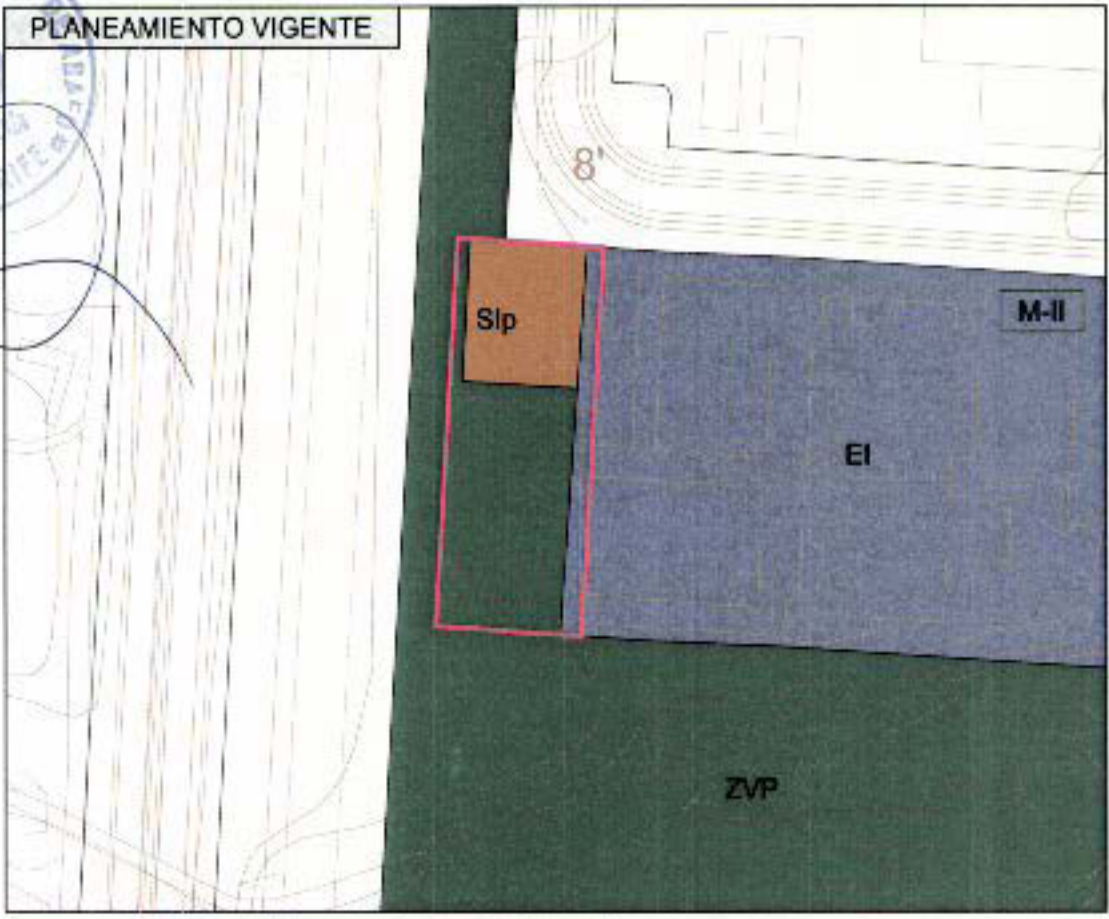
1. Se trata de adecuar la ordenación a la realidad.
2. La modificación supone una mejora en cuanto al nivel de equipamientos del entorno.

### 4. Datos numéricos

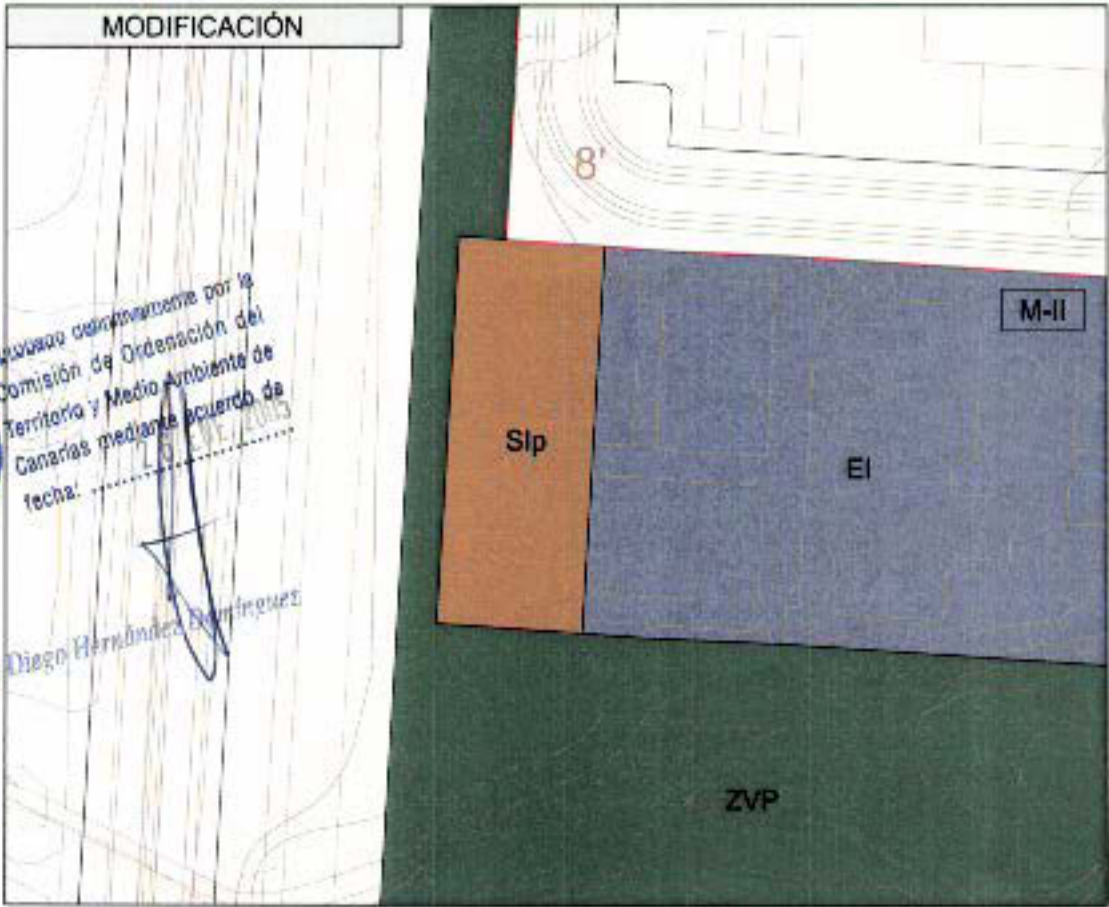
	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )		Sup. edificable (m <sup>2</sup> )	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	135	135	270	270
Manzana Cerrada 2	135	0	270	0
Centro de Culto	0	135	0	270
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>270</b>	<b>270</b>



PLANEAMIENTO VIGENTE



MODIFICACIÓN



aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: 10 de mayo de 2013

Juan Diego Hernández Domínguez

EI Edificación Industrial  
 ZVP Zona Verde de Protección  
 Slp Serv. Infraestructurales

Ámbito de la modificación  
  Alineaciones

E: 1/2000





## C-15: AMPLIACIÓN SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES EN LA MANZANA M-II DEL POLÍGONO INDUSTRIAL



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación se sitúa al sur del nudo viario 8' del Polígono Industrial Valle de Güimar.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU), estando parte adscrito a la zona Servicios Infraestructurales (SIp), parte a la zona de Edificación Industrial (EI) y el resto a Zona Verde de Protección (ZVP).

### 2. Propuesta de Modificación

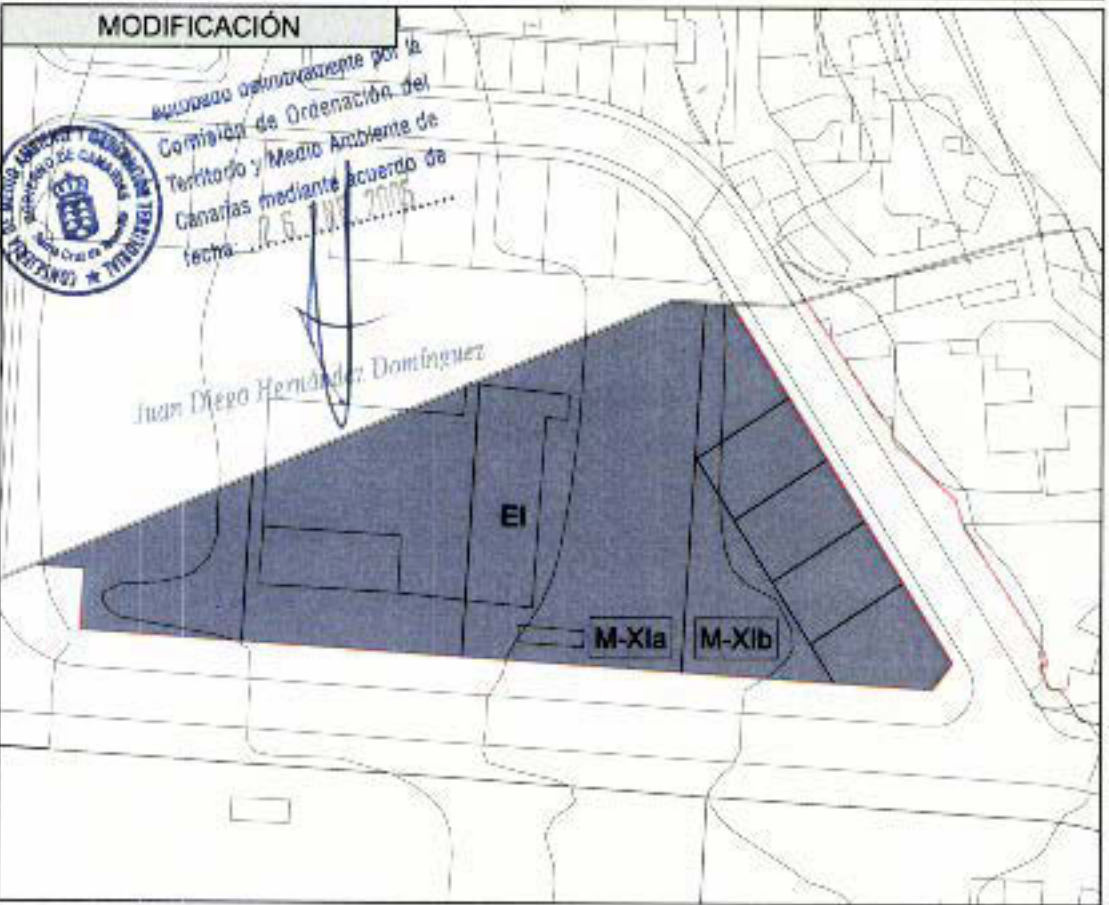
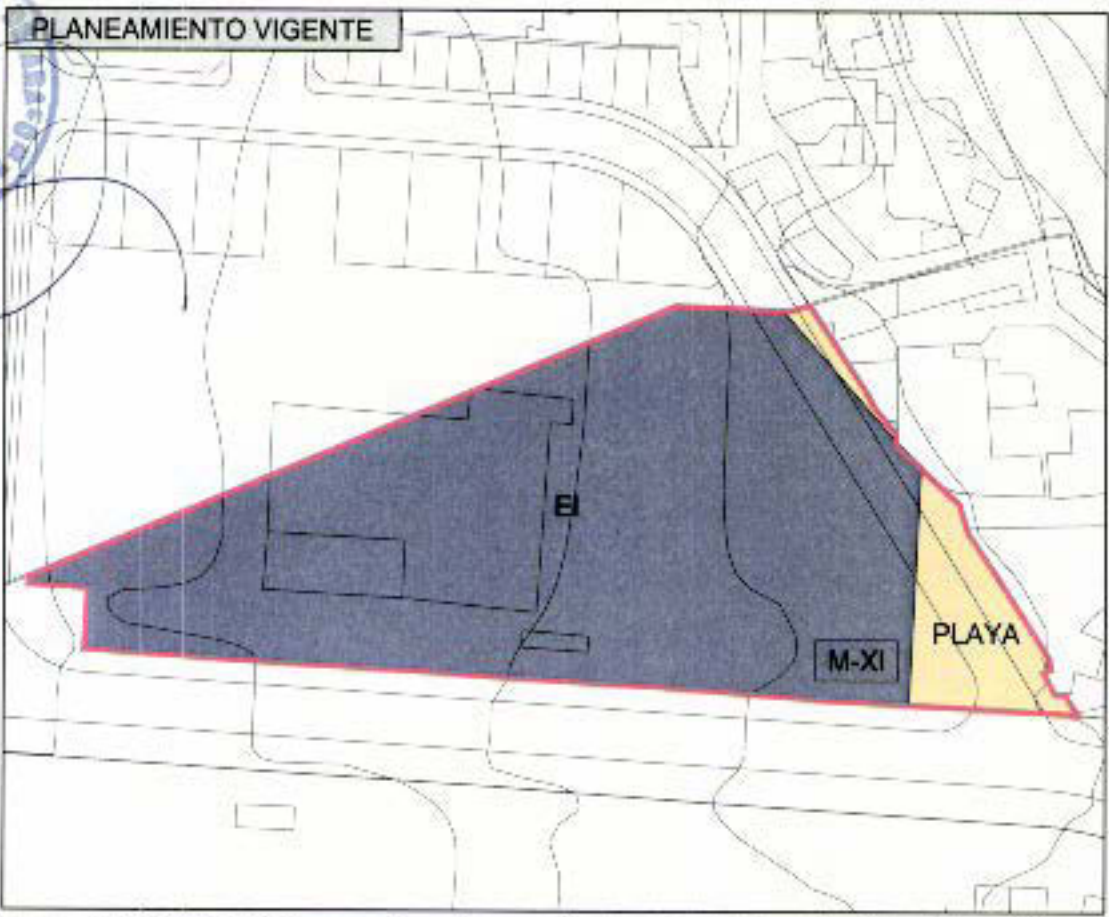
1. Ampliar la parcela destinada a servicios infraestructurales (SIp) por el sur y por el este, ocupando terrenos con la calificación zonal de Verde de Protección (ZVP) y de Edificación Industrial (EI).

### 3. Justificación de la Modificación

1. La procedencia de la modificación se basa en la adecuación del planeamiento a la situación de hecho, dado que los servicios de infraestructuras generales del Polígono ocupan la totalidad del ámbito delimitado.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	3.535	3.535		
Edif. Industrial	465	0	465	
Serv. Infraestruc.	1.035	3.535	sin límite	sin límite
Espacio Libre	2.035	0	0	
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>3.535</b>	<b>3.535</b>	<b>sin límite</b>	<b>sin límite</b>



EI Edificación Industrial	PLAYA Playa	Ámbito de la modificación	E: 1/2000
		Alineaciones	
		Límite municipal	

## C-16.1: MANZANA XI DEL POLÍGONO INDUSTRIAL



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación está situado al norte del Polígono y comprende el área industrial de parte de la manzana M-XI que linda por el norte con el límite municipal entre Arafo y Candelaria, por el sur con viario entre los nudos 13-14 y por el este con Playa de La Viuda.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada vigente (hoja 3 del plano B3), establecida por los Estudios de Detalle, delimita dos ámbitos de regulación zonal: uno adscrito a la zona de Edificación Industrial (EI) y el resto a espacios libres públicos (Playa).

### 2. Propuesta de Modificación

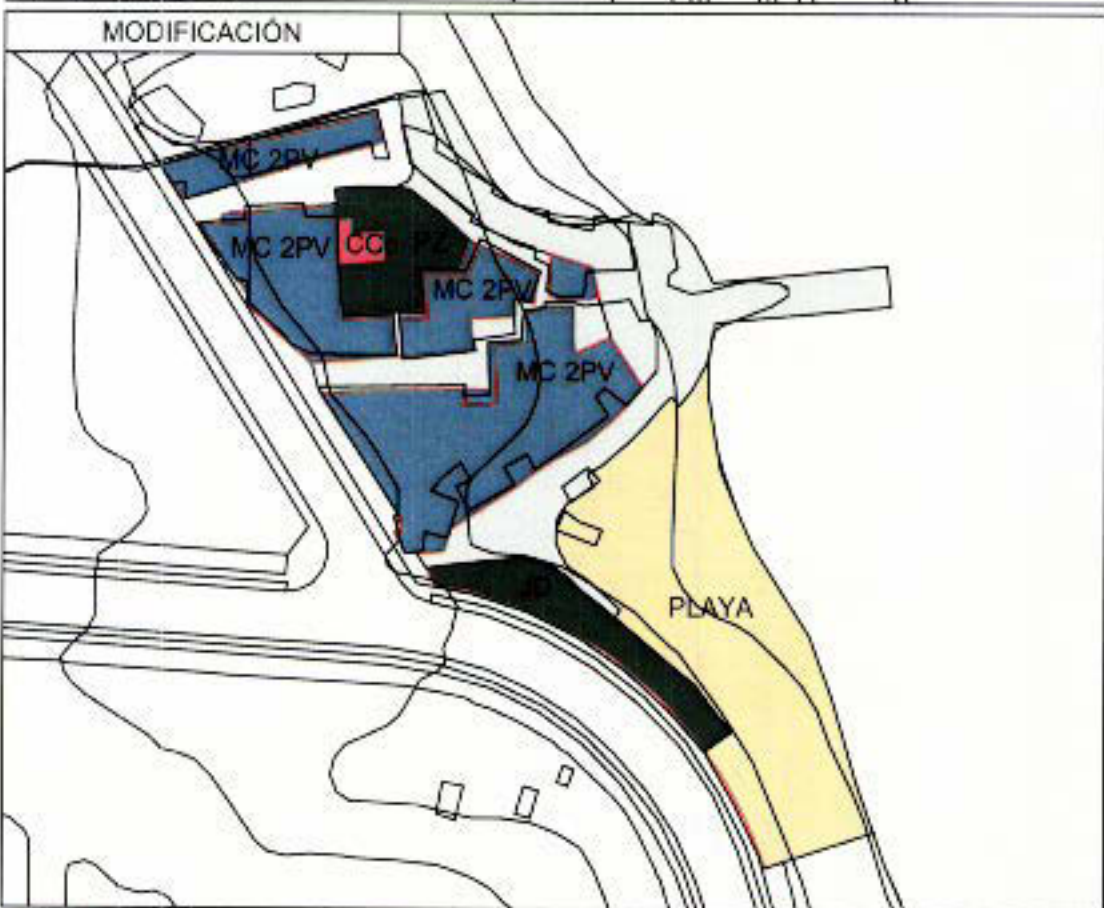
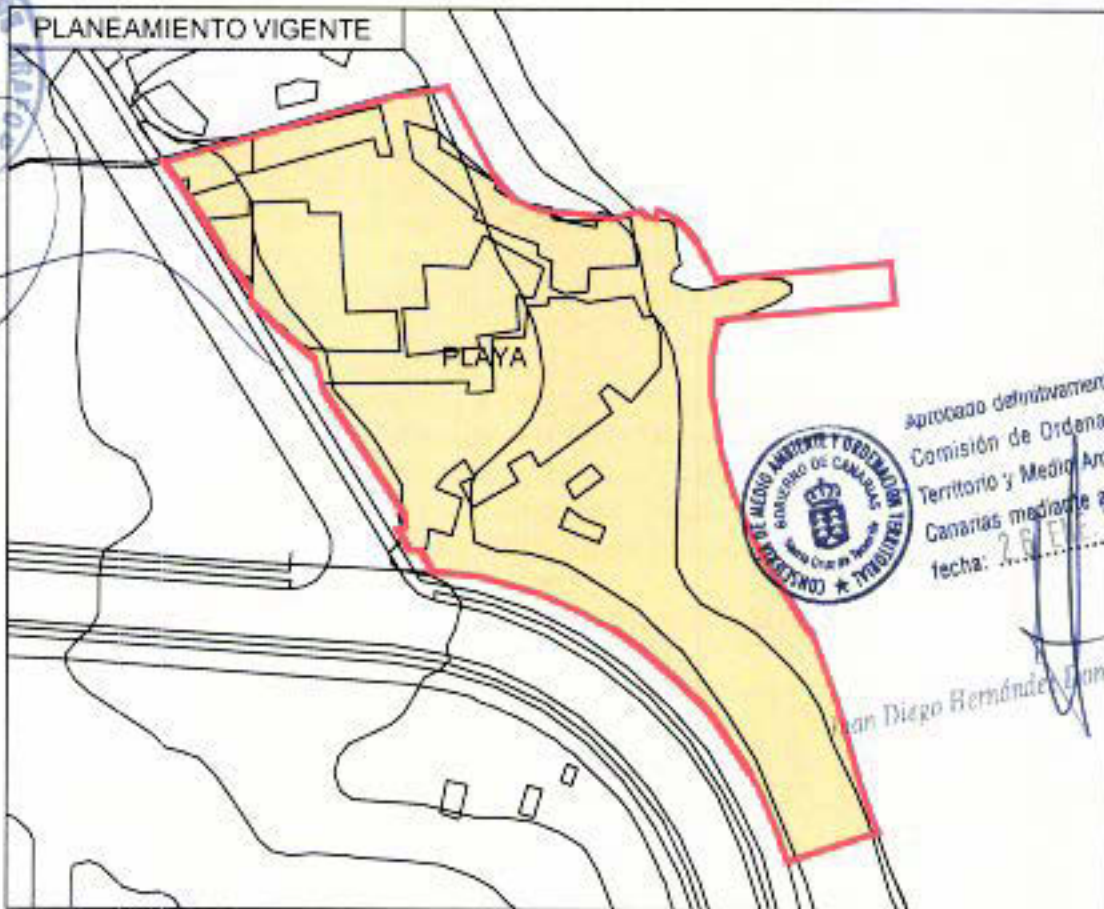
1. La Modificación coincide con la propuesta de ordenación contenida en el Plan Especial Playa de la Viuda y Playa de Lima, redactado por el Estudio Luengo por encargo de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güímar, y aprobado provisionalmente por el Pleno del Cabildo de Tenerife de 15 de julio de 2002.
2. La modificación consiste en el trazado de un viario (existente) que delimita el borde este de la manzana industrial XI, separándola del núcleo de la Playa de la Viuda, al que da acceso. Además se corrigen puntualmente las alineaciones viarias, recogiendo las edificaciones industriales afectadas.

### 3. Justificación de la Modificación

1. La razón fundamental que justifica esta Modificación es lograr la mejor adaptación a la realidad consolidada. En todo caso, para una descripción y justificación más detalladas de esta propuesta, debe consultarse la documentación del Plan Especial en trámite.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )		Sup. edificable (m <sup>2</sup> )	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	15.510	15.510		
Edif. Industrial	14.040	12.500		
Espacio Libre	1.470	0		
Viario	0	3.010		
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>15.510</b>	<b>15.510</b>		



MC 2PV	Manz. Cerrada 2 Plantas	Plaza	Vialto Peatonal	E: 1/2000 
CC	Centro de Cuito	Jard. y áreas de juego	Ámbito de la modific.	
PLAYA	Playa		Alineaciones	
			Línea disp. colig. edific.	
			Límite municipal	

## C-16.2: PLAYA DE LA VIUDA

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación está situado al noreste del Polígono Industrial y linda al norte con el límite municipal entre Arafo y Candelaria, por el sur con zona de Servicios Infraestructurales, por el este con el Océano Atlántico y por el oeste con el viario que parte hacia el norte del nudo 14'.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada vigente (hoja 3 del plano B3), establecida por los Estudios de Detalle, adscribe la totalidad del ámbito a la zona adaptada de Playa.

### 2. Propuesta de Modificación

1. La Modificación coincide con la propuesta de ordenación contenida en el Plan Especial Playa de la Viuda y Playa de Lima, redactado por el Estudio Luengo por encargo de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güímar, y aprobado provisionalmente por el Pleno del Cabildo de Tenerife de 15 de julio de 2002.
2. La ordenación propuesta recoge la delimitación de la trama existente (manzanas y viarios) y la zonificación que procede: Manzana Cerrada 2 plantas (MC 2PV), Plaza (PZ), Centro de Culto (CCp), Jardín (JD), Playa.

### 3. Justificación de la Modificación

1. La razón fundamental que justifica esta Modificación es lograr la mejor adaptación del planeamiento a la realidad consolidada de un núcleo residencial existente. En todo caso, para una descripción y justificación más detalladas de esta propuesta, debe consultarse la documentación del Plan Especial en trámite.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Superficie edificab. (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
ESPACIO MARÍTIMO	590	0	0	0
Suelo Marítimo	590	0	0	0
SUELO URBANO	13.820			
Man. Cerrada 2PV	0	4.380	0	8.760
Plaza	0	705	0	0
Jardines	0	770	0	0
Playa	13.250	4.015	0	0
Centro de Culto	0	95	0	95
Viario Rodado	570	645	0	0
Viario Peatonal	0	3.800	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>14.410</b>	<b>14.410</b>	<b>0</b>	<b>8.855</b>



**PLANEAMIENTO VIGENTE**



Aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias mediante acuerdo de fecha: ...26 FEB 2005...

Juan Diego Hernández Domínguez

**MODIFICACIÓN**



<b>EI</b>	Edific. Industrial	<b>CC</b>	Centro de Culto	<b>JD</b>	Jardines y áreas de juego	E: 1/2000
<b>EC</b>	Edific. en Cueva	<b>RC</b>	Recreativo			N
	Viario Peatonal		Ámbito de la modificación		Línea disp. obligatoria edific.	
	Alineaciones		Líneas parcelac. vinculante			

## C-16.3: PLAYA DE LIMA 1



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación está situado al norte del Polígono y linda al norte con viario entre los nudos 13-14, al sur con zona de edificación industrial (EI), al este con viario entre los nudos 13-14 y al oeste con zona de edificación industrial (EI).
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada vigente (hoja 3 del plano B3), establecida por los Estudios de Detalle, adscribe el ámbito a la zona adaptada de Edificación Industrial (EI).

### 2. Propuesta de Modificación

1. La Modificación coincide con la propuesta de ordenación contenida en el Plan Especial Playa de la Viuda y Playa de Lima, redactado por el Estudio Luengo por encargo de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güímar, y aprobado provisionalmente por el Pleno del Cabildo de Tenerife de 15 de julio de 2002.
2. La ordenación propuesta recoge la delimitación de la trama existente (manzanas y viarios) y la zonificación que procede: Edificación en Cueva (EC), Centro de Culto (CCp), Recreativo (RC), Jardín (JD). Una de estas zonas (EC) es de nueva creación para regular las características especiales de la edificación residencial en cuevas existentes.

### 3. Justificación de la Modificación

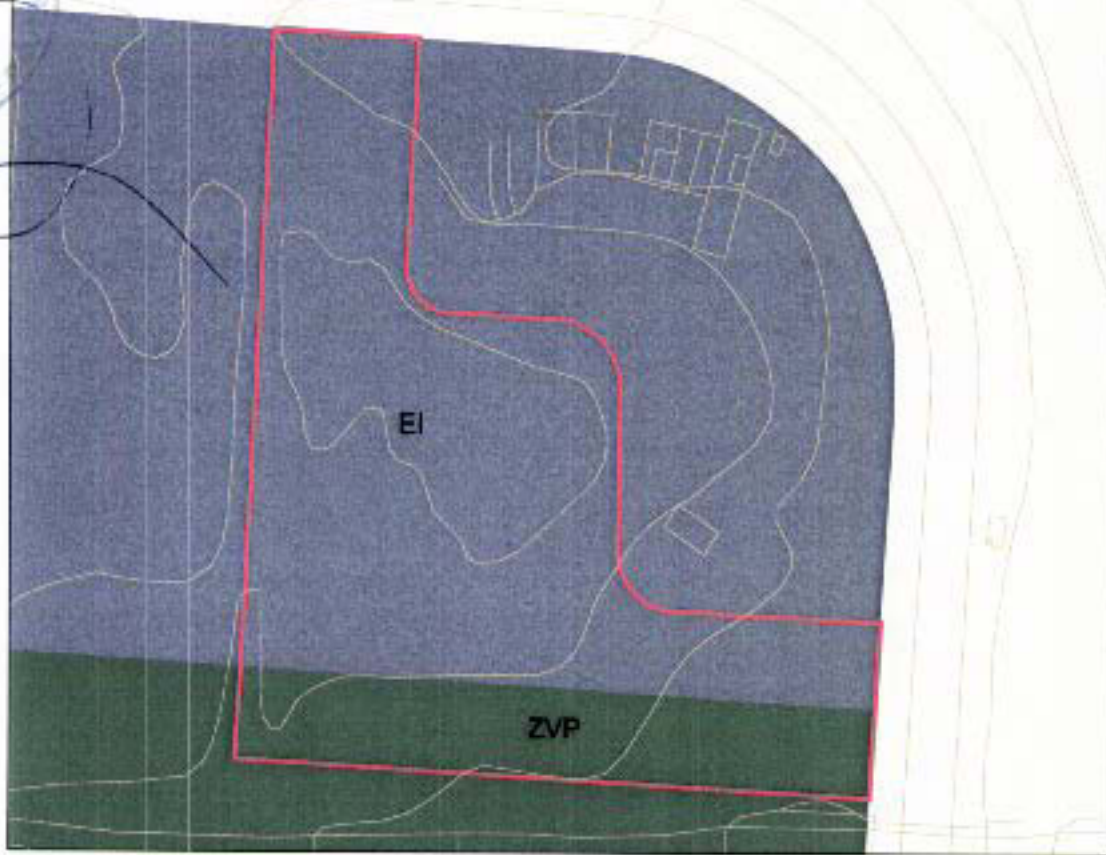
1. La razón fundamental que justifica esta Modificación es lograr la mejor adaptación del planeamiento a la realidad consolidada de un núcleo residencial existente. En todo caso, para una descripción y justificación más detalladas de esta propuesta, debe consultarse la documentación del Plan Especial en trámite.

### 4. Datos numéricos

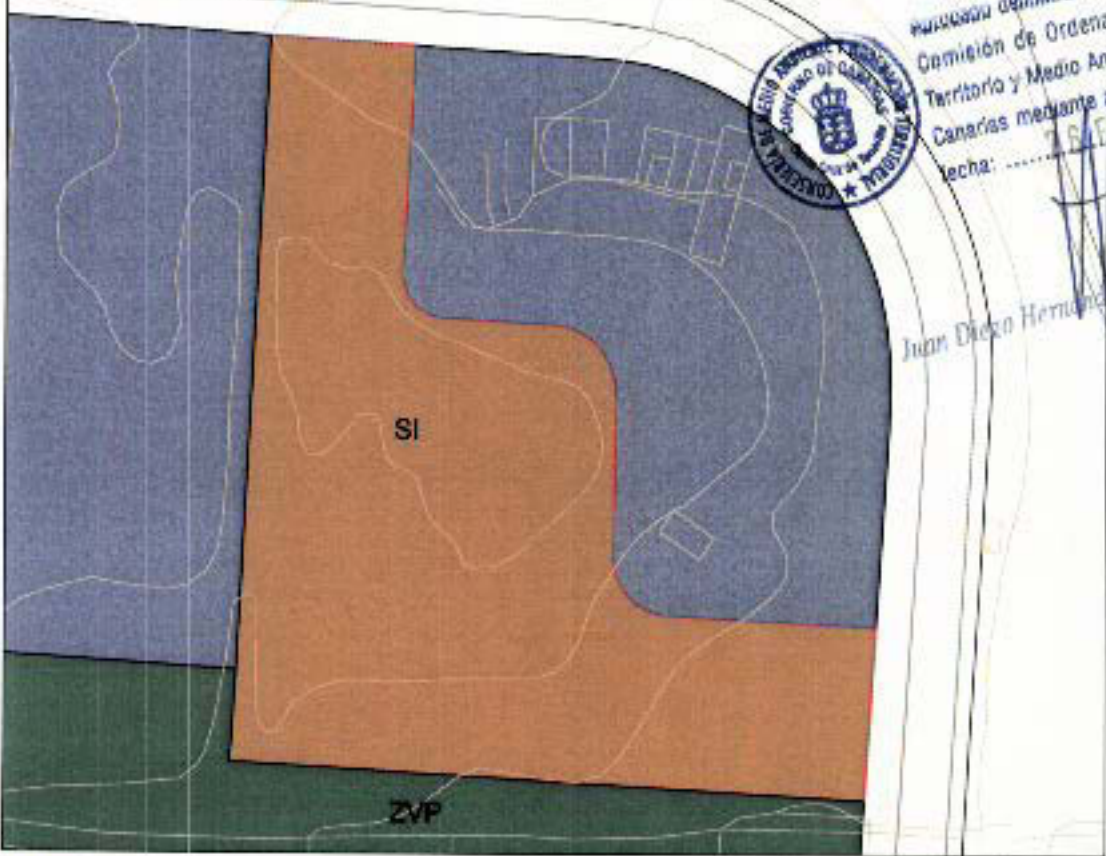
	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )		Superficie edificab. (m <sup>2</sup> )	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	11.765	11.765		5.290
Edif. Industrial	11.765	11.765		0
Edificación en cueva	0	5.100	0	5.100
Jardines	0	5.290	0	0
Equip. Recreativo	0	95	0	95
Centro de Culto	0	95	0	95
Viario Peatonal	0	1.185	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>11.765</b>	<b>11.765</b>		<b>5.290</b>



PLANEAMIENTO VIGENTE



MODIFICACIÓN



aprobada definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 16 DE ENERO 2005.

Juan Diego Hernández Domínguez

EI	Edificación Industrial	ZVP	Zona Verde de Protección	E: 1/2000
SI	Serv. Infraestructurales		Alineaciones	
	Ámbito de la modificación			



## C-16.4: PLAYA DE LIMA 2

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación está situado al norte del Polígono y linda al norte con viario entre los nudos 13-14, al sur con zona verde de protección (ZVP), al este y oeste con zona de edificación industrial(EI).
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada vigente (hoja 3 del plano B3), establecida por los Estudios de Detalle, adscribe la mayoría del ámbito a la zona adaptada de Edificación Industrial (EI) y la parte restante a Zona Verde de Protección (ZVP).

### 2. Propuesta de Modificación

1. La ordenación contenida en el Plan Especial Playa de la Viuda y Playa de Lima, redactado por el Estudio Luengo por encargo de la Asociación Mixta de Compensación del Polígono Industrial Valle de Güimar, aprobado provisionalmente por el Pleno del Cabildo de Tenerife de 15 de julio de 2002, asigna a ese ámbito como zona de Edificación Industrial.
2. La ordenación propuesta modifica dicha ordenación incluyendo el ámbito en zona de Servicios Infraestructurales (SI), para disponer una Estación Desaladora que, a su vez, tiene el carácter de sistema general de infraestructuras básicas de servicio comarcal.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Recoger lo acordado en el punto TERCERO A) del Acta de la Sesión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 5 de abril de 2004.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Superficie edificab. (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	15.863	15.863		
Edif. Industrial	12.266	0		0
Zona verde de protc.	3.597	0	0	0
Serv. Infraestructurales	0	15.863	0	
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>15.863</b>	<b>15.863</b>		



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 26 ENE 2005

Juan Diego Hernández Domínguez

<b>Sl</b> Servicios Infraestructurales	<b>PLAYA</b> Playa	Ámbito de la modificación	E: 1/4000 N 
<b>IT</b> Infraestructura de Transporte		Alineaciones	

## C-17: ZONAS DE INFRAESTRUCTURA EN LA COSTA



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación está situado al este del polígono industrial. Linda al norte con La Playa de la Viuda, por el sur con viario costero, al este con el Océano Atlántico y por el oeste con viario entre los nudos 13-14.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada vigente (hoja 3 del plano B3), establecida por los Estudios de Detalle, delimita en este ámbito una zona de regulación Servicios Infraestructurales (SIp) y otra de Infraestructura de Transporte (ITp).

### 2. Propuesta de Modificación

1. La esquina sureste de la zona adaptada de Infraestructura de Transporte (ITp) se califica como zona de Servicios Infraestructurales (SIp), en las dimensiones de la parcela existente. El resto de la zona ITp se califica como zona Playa.
2. La zona de Servicios Infraestructurales (SIp) situada en el extremo norte del ámbito se califica en su totalidad como zona de Playa.

### 3. Justificación de la Modificación

1. La modificación se justifica en la intención de adaptar la ordenación a la realidad consolidada, recogiendo la localización de la parcela de servicios.
2. Se considera que la ampliación de los espacios libres a costa de la disminución de la antigua zona de usos especiales (ITp) supone una mejora en las condiciones ambientales y urbanísticas del Polígono.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )		Sup. edificable (m <sup>2</sup> )	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	30.830	30.830		
Espacio Libre	0	25.135	0	0
Viario	1.635	0	0	0
Serv. Infraestruc.	2.455	5.695		
Infra. de transporte	26.740	0		
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>30.830</b>	<b>30.830</b>		



EI	Edificación Industrial		Ámbito de la modificación		Alineaciones	E: 1/4000

## C-18: APERTURA DE NUEVO VIARIO EN EL POLÍGONO

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación es la manzana (M-V) del Polígono Industrial que linda al norte con calle entre los nudos 7-11, al sur con calle 6-10, al este con calle 10-11 y al oeste con calle 6-7.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada vigente (hoja 3 del plano B3), asigna a la totalidad de este ámbito la zona de Edificación Industrial (EI).

### 2. Propuesta de Modificación

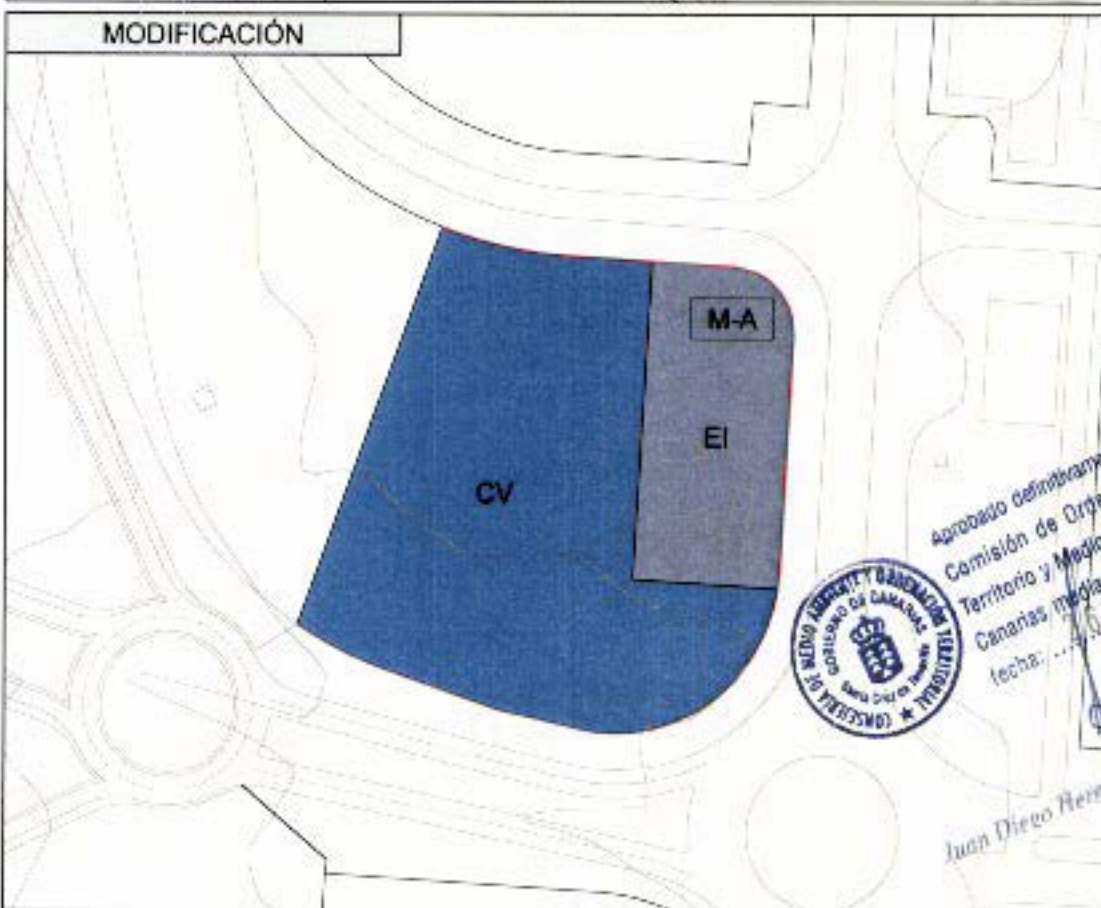
1. La propuesta consiste en fraccionar esta única manzana en tres, mediante el trazado de dos viarios interiores públicos.

### 3. Justificación de la Modificación

1. La modificación se justifica en la intención de adaptar la ordenación a la realidad consolidada, recogiendo los viarios ya ejecutados.
2. En todo caso, el fraccionamiento de la manzana responde a la necesidad de permitir una parcelación industrial más adecuada a las necesidades de las empresas que se localizan en el Polígono.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )		Sup. edificable (m <sup>2</sup> )	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	88.700	88.700		
Edif. Industrial	88.700	81.750		
Viario	0	6.960	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>88.700</b>	<b>88.700</b>		



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 16 DE FEBRERO DE 2005

*Juan Diego Hernández Domínguez*

EI	Edificación Industrial	CV	Edificación Cívico-Comercial	Alineaciones	E: 1/2000 N 
	Ámbito de la modificación	IT	Infraestructura de Transporte		

## C-19: ZONA DE INFRAESTRUCTURA EN MANZANA A DEL POLÍGONO INDUSTRIAL

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación se sitúa en la margen izquierda del acceso al polígono industrial entre los nudos 2 y 6.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada (hoja 3 del plano B3), establecida por la 1ª Modificación del Plan Parcial Polígono Industrial Valle de Güimar, asigna todo el ámbito a la zona adaptada Infraestructura de Transporte (antigua de Usos Especiales).

### 2. Propuesta de Modificación

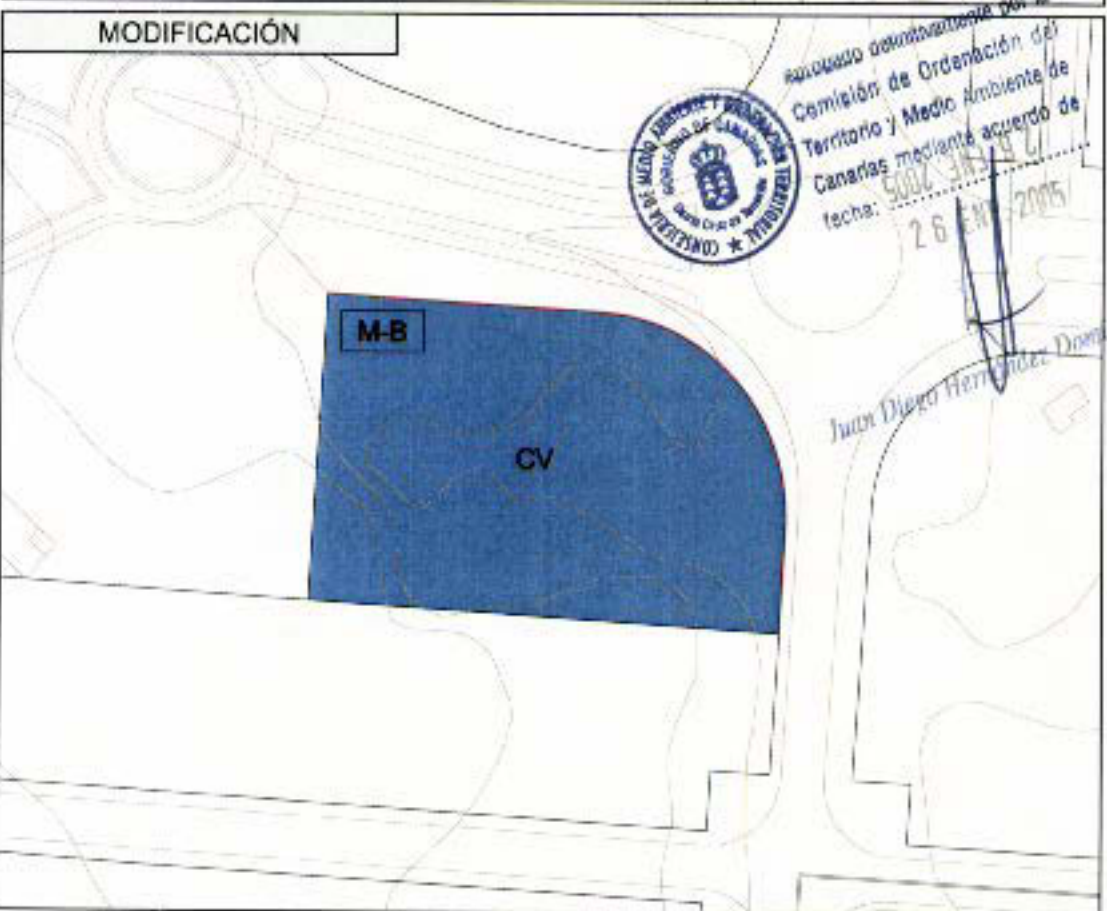
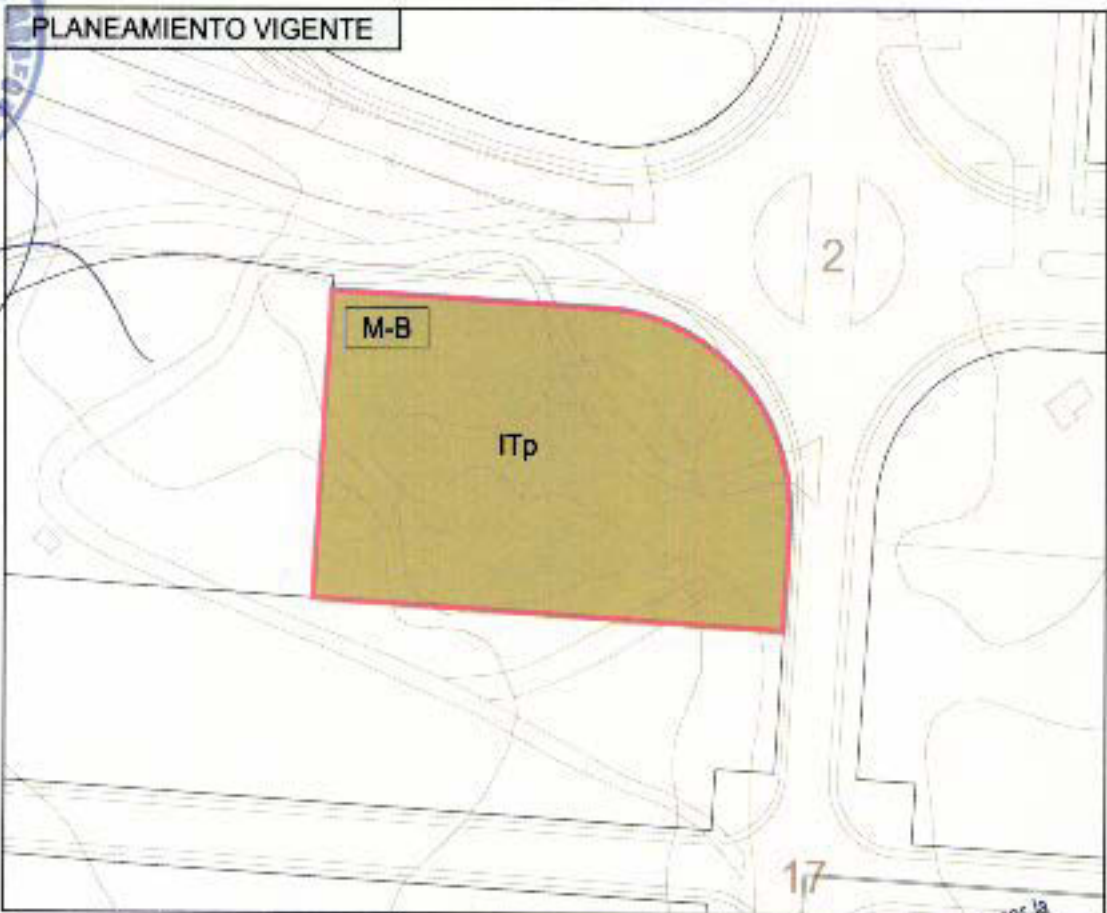
1. La propuesta consiste en dividir el ámbito en dos partes: la primera y de menor tamaño (junto al tramo viario 6-2) calificada como zona de Edificación Industrial (EI); el resto se califica como zona Cívico-Comercial (CV).

### 3. Justificación de la Modificación

1. Adecuar la ordenación y destino de esta manzana a las nuevas necesidades que demanda el Polígono Industrial.
2. Desde la óptica urbanística, la modificación supone una mayor concreción del régimen de usos (la antigua zona de usos especiales resultaba muy indefinida).

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )		Sup. edificable (m <sup>2</sup> )	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	11.700	11.700	0	
Edif. Industrial	0	2.850		
Cívico-Comercial	0	8.850	0	17.700
Infra. de transporte	11.700	0	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>11.700</b>	<b>11.700</b>		



CV Edificación Cívico-Comercial	IT Infraestructura de Transporte	E: 1/2000
Ámbito de la modificación	Límite municipal	
	Alineaciones	



## C-20: ZONA DE INFRAESTRUCTURA EN MANZANA B DEL POLÍGONO INDUSTRIAL

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación se sitúa en la margen derecha del acceso al polígono industrial entre los nudos 2 y 17.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada (hoja 3 del plano B3), establecida por la 1ª Modificación del Plan Parcial Polígono Industrial Valle de Güimar, asigna todo el ámbito a la zona adaptada Infraestructura de Transporte (antigua de Usos Especiales).

### 2. Propuesta de Modificación

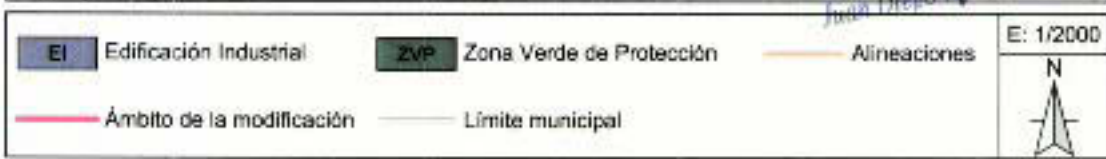
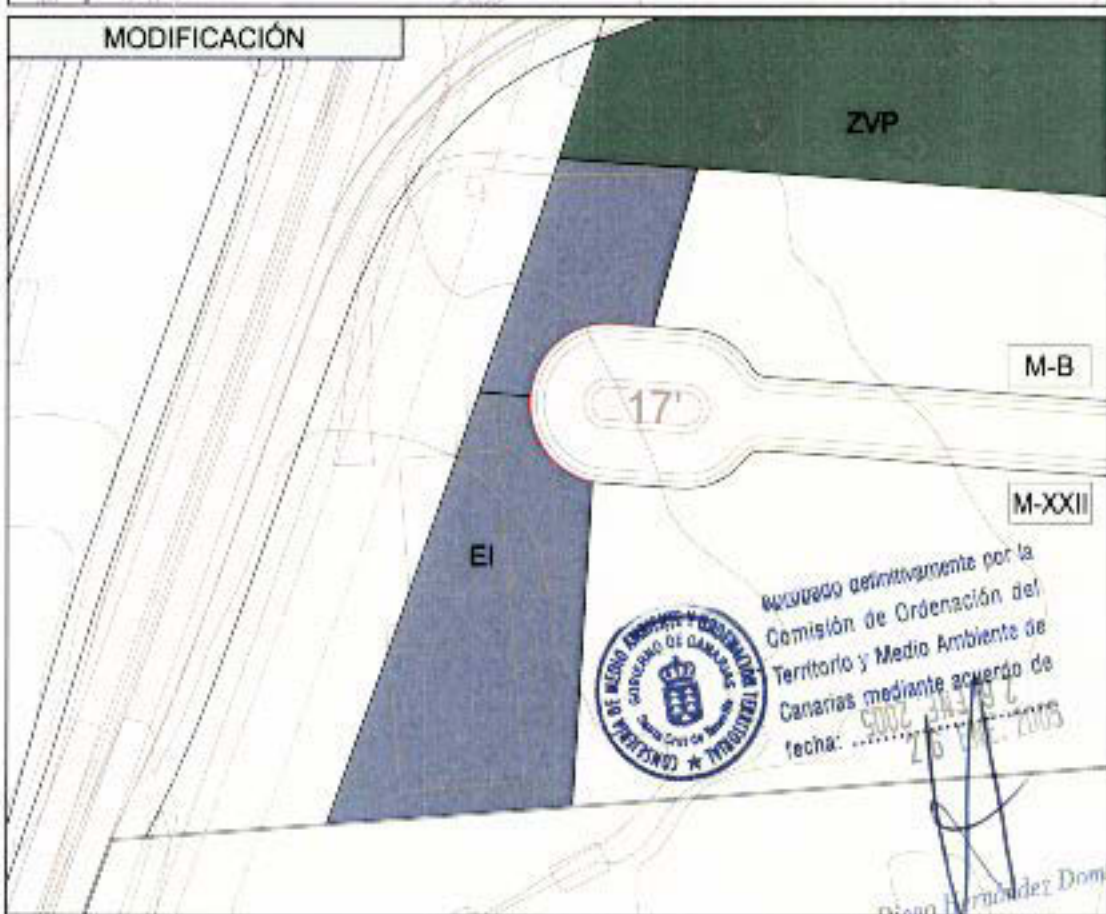
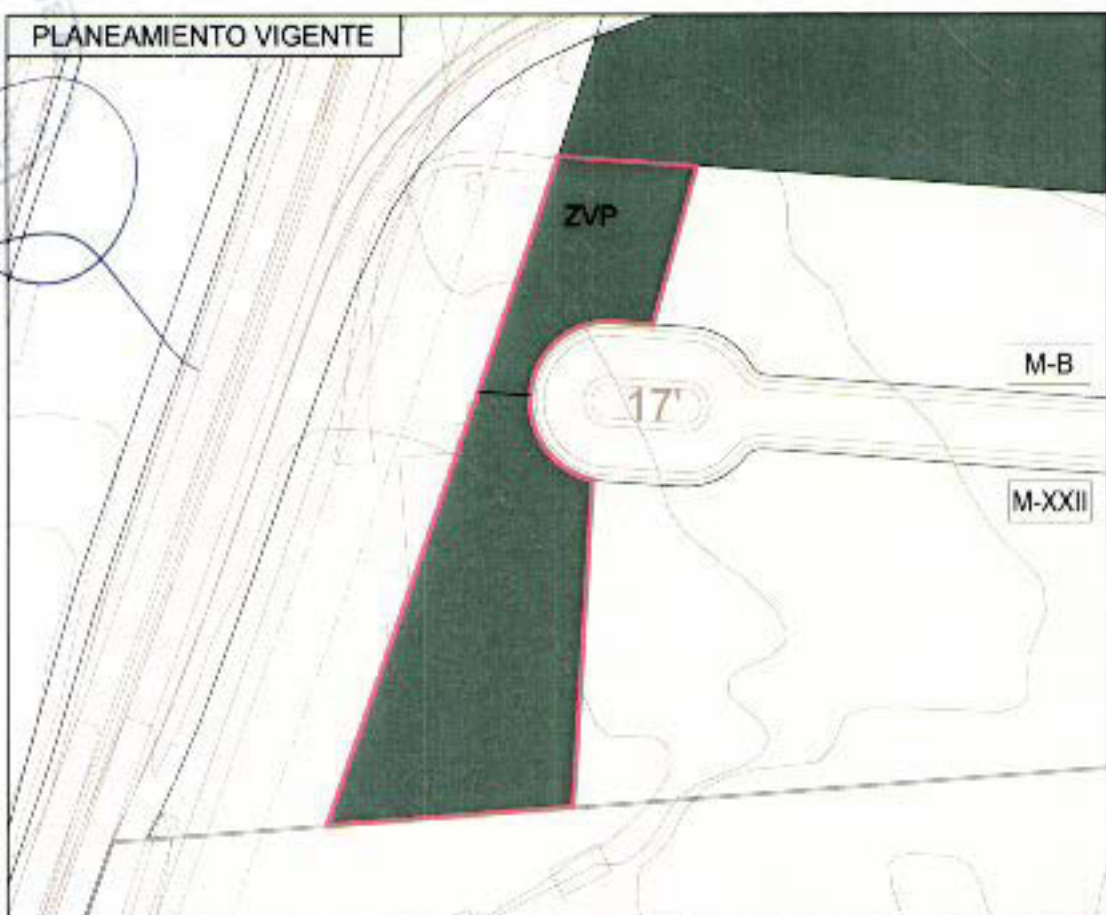
1. La propuesta consiste en adscribir a la totalidad del ámbito la regulación zonal Cívico-Comercial (CV).

### 3. Justificación de la Modificación

1. Adecuar la ordenación y destino de esta manzana a las nuevas necesidades que demanda el Polígono Industrial.
2. Desde la óptica urbanística, la modificación supone una mayor concreción del régimen de usos (la antigua zona de usos especiales resultaba muy indefinida).

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	8.500	8.500	0	17.000
Cívico-Comercial	0	8.500	0	17.000
Infra. de transporte	8.500	0	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>8.500</b>	<b>8.500</b>	<b>0</b>	<b>17.000</b>



## C-21: MODIFICACIÓN DE ZONA VERDE EN MANZANAS B y XXII DEL POLÍGONO INDUSTRIAL



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación se sitúa en el nudo 17' del Polígono.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada (hoja 3 del plano B3), establecida por la 1ª Modificación del Plan Parcial Polígono Industrial Valle de Güimar, asigna todo el ámbito a la zona de espacios libres (ZVP).

### 2. Propuesta de Modificación

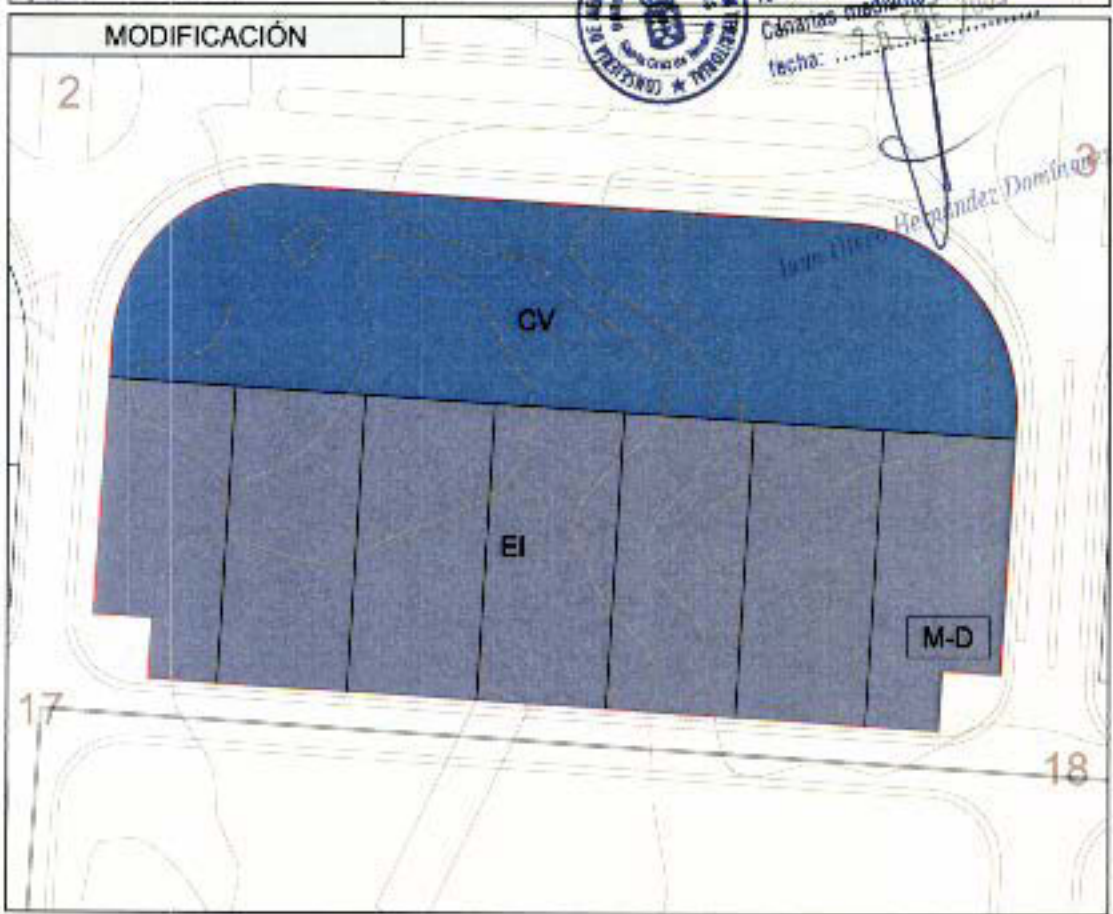
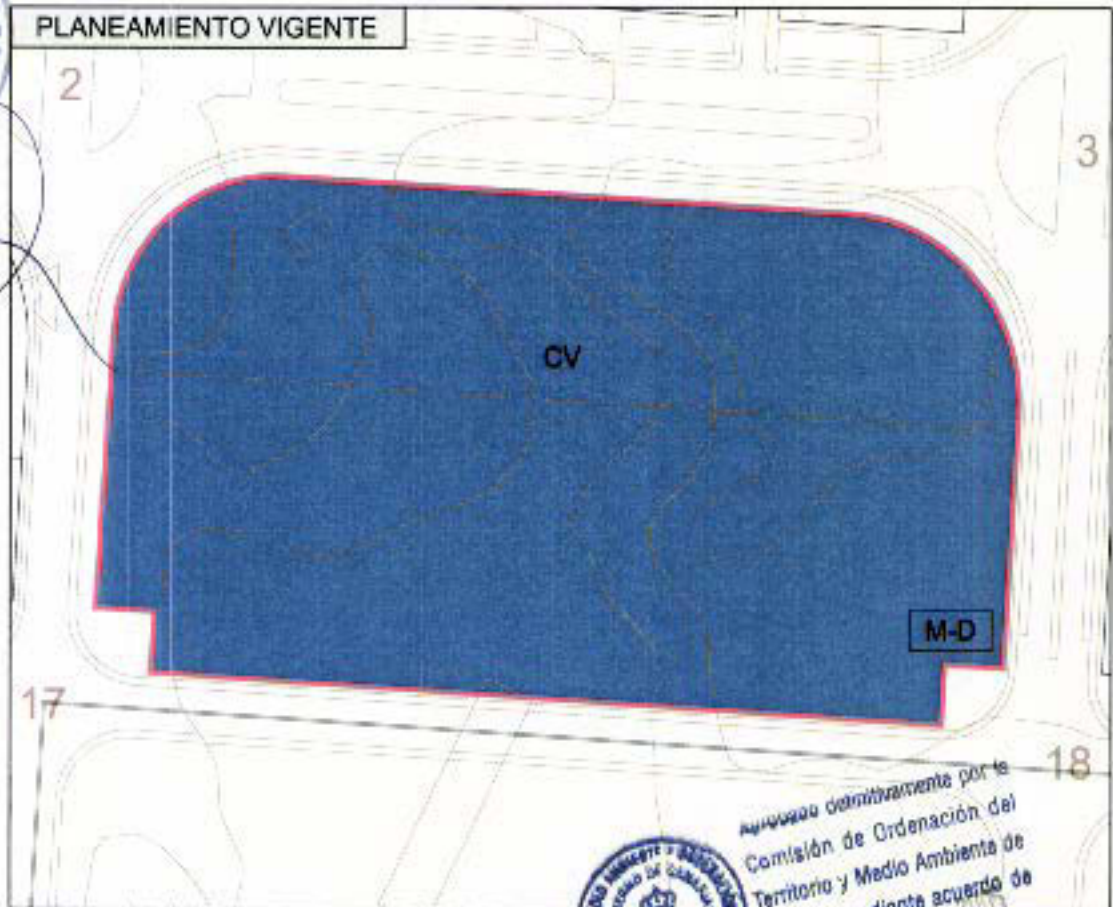
1. La propuesta consiste en adscribir a la totalidad del ámbito la regulación zonal de Edificación Industrial (EI).

### 3. Justificación de la Modificación

1. Legalizar unas construcciones situadas en el ámbito de la modificación.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Sup. edificable (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	6.200	6.200	0	
Edif. Industrial	0	6.200	0	
Espacio Libre	6.200	0	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>6.200</b>	<b>6.200</b>	<b>0</b>	



EI	Edificación Industrial	CV	Edificación Cívico-Comercial		Alineaciones	E: 1/2000
	Ámbito de la modificación		Límite municipal			

## C-22: CAMBIO DE ZONA EN MANZANA D DEL POLÍGONO

### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación es la manzana D situada entre los nudos 2 y 3 del Polígono.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada (hoja 3 del plano B3), establecida por la 1ª Modificación del Plan Parcial Polígono Industrial Valle de Güímar, asigna todo el ámbito a la zona de regulación Cívico-Comercial (CV).

### 2. Propuesta de Modificación

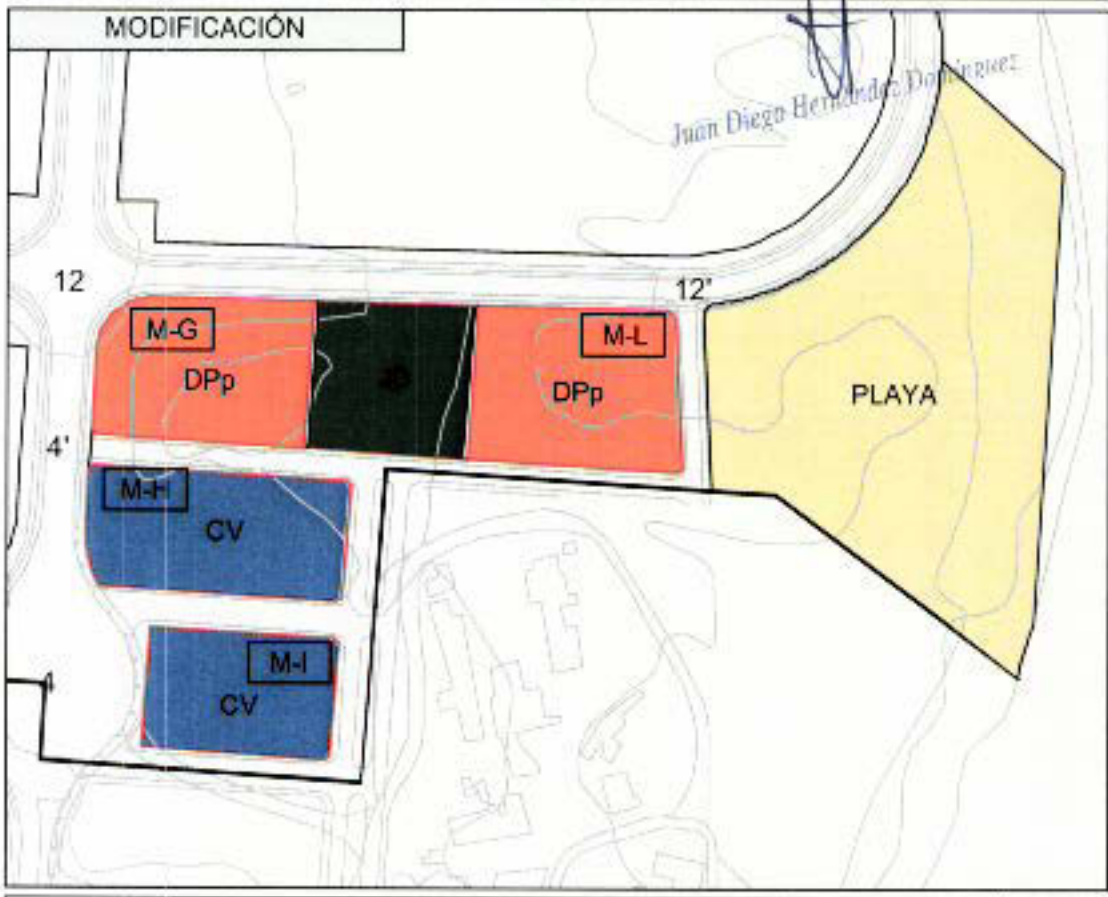
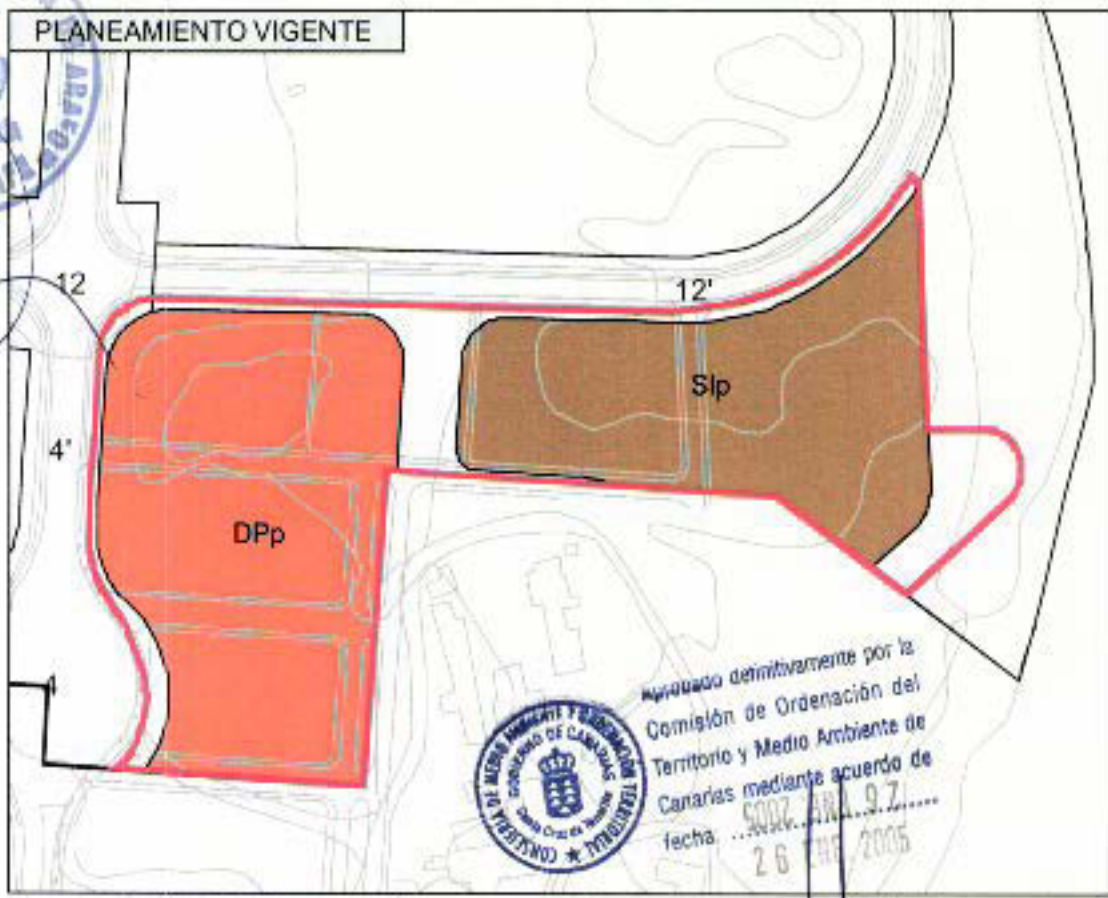
1. La propuesta consiste en dividir longitudinalmente esta manzana en dos partes. La septentrional (aproximadamente el 40% de la superficie) mantiene la calificación de Cívico-Comercial (CV); la parte meridional se cambia a la regulación zonal de Edificación Industrial (EI).

### 3. Justificación de la Modificación

1. Adecuar esta manzana a las nuevas necesidades que demanda el Polígono Industrial, derivadas de la fuerte disminución de la reserva de suelo industrial como consecuencia de la descalificación de los terrenos al sur del camino del Socorro (término municipal de Güímar).

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m <sup>2</sup> )		Sup. edificable (m <sup>2</sup> )	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	27.200	27.200	54.400	
Edif. Industrial	0	16.470	0	
Cívico-Comercial	27.200	10.730	54.400	21.460
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>27.200</b>	<b>27.200</b>	<b>54.400</b>	



DP	Deportivo	Jardines y áreas de juego	Vialidad Peatonal	E: 1/3000
Sl	Servicios Infraestructurales	PLAYA Playa	Amb. de la modif.	
CV	Edificación Cívico-Comercial		Límite municipal	
			Alineaciones	

## C-23: REORDENACIÓN DEL BORDE CON EL SOCORRO



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación se sitúa al sureste del polígono y linda por el norte con el viario que parte del cruce 12 hacia la costa, por el sur con El Socorro, por el este con espacio libre (playa) y por el oeste con viario entre los nudos 4-12.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada vigente (hoja 3 del plano B3), establecida por los Estudios de Detalle, delimita dos grandes parcelas: una deportiva (DP) y otra destinada a Servicios Infraestructurales (SI).

### 2. Propuesta de Modificación

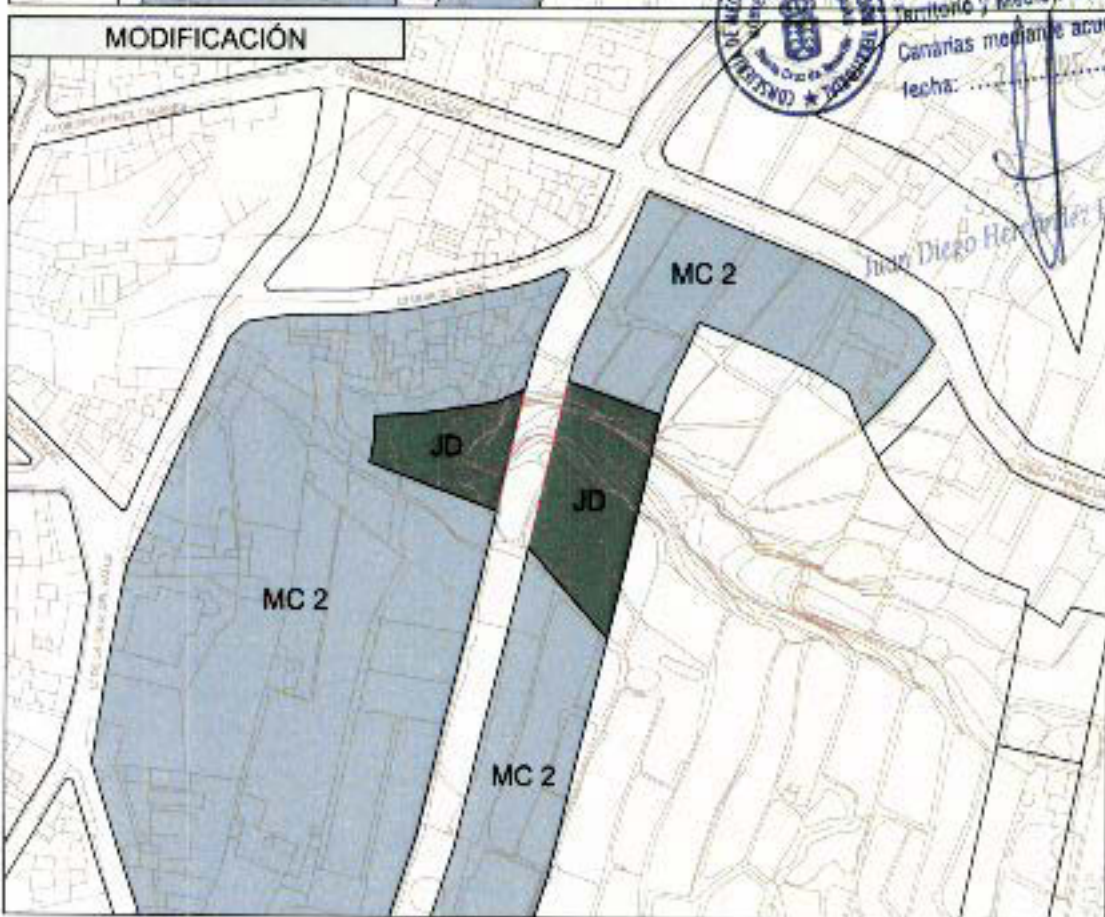
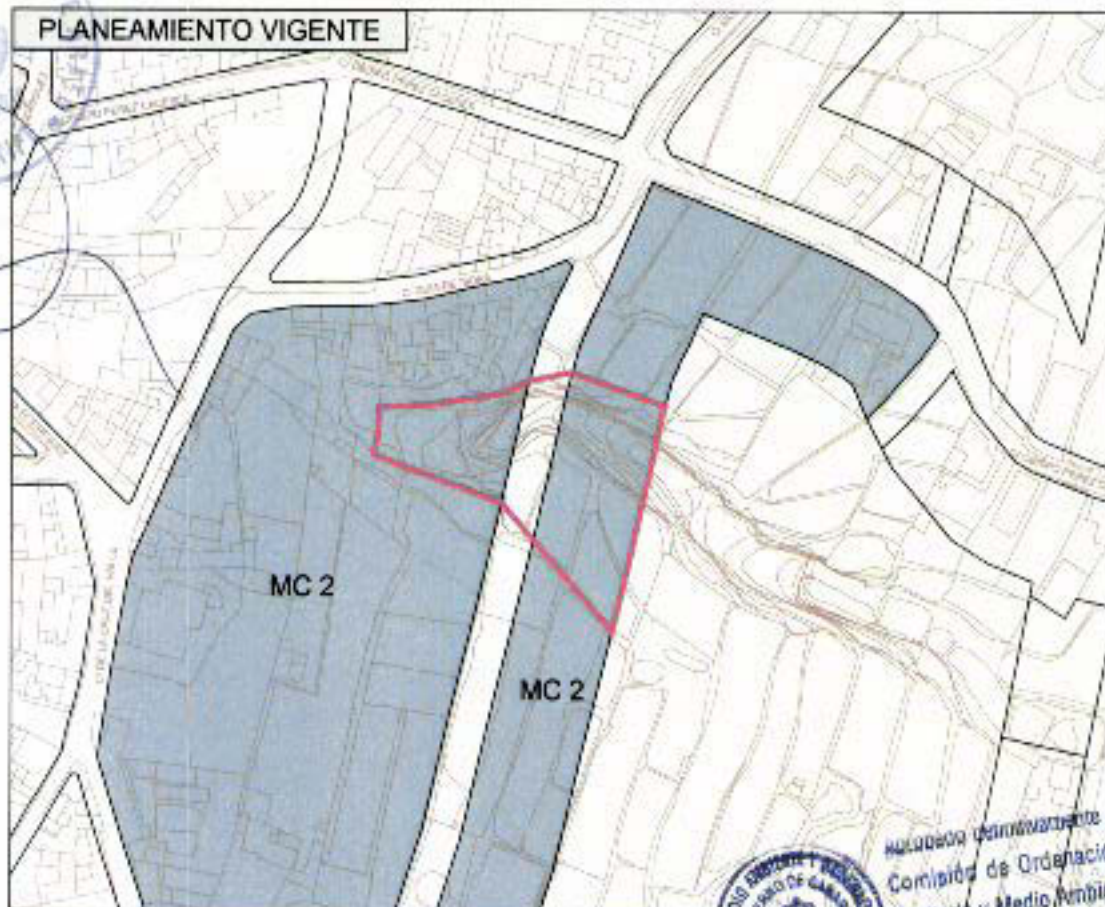
1. La propuesta consiste en reordenar completamente el ámbito definiendo una nueva trama urbana (vianos y manzanas).
2. La manzana septentrional (lindante con el viario 12-12') se divide en tres piezas: las dos extremas reguladas mediante la zona de Equipamiento Deportivo (DP) y entre ambas una parcela destinada a Jardines y Áreas de Juego (JD).
3. Al sur se disponen dos pequeñas manzanas adscritas a la zona Cívico-Comercial (CV).
4. El extremo oriental se califica como Playa.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Con esta modificación se pretende definir un área de transición entre la trama industrial propia del Polígono y la adyacente del núcleo tradicional del Socorro. Además, se garantiza la continuidad y coordinación con la ordenación urbanística en los terrenos del vecino término municipal de Güímar.
2. Además de las ventajas señaladas en el párrafo anterior, esta modificación supone una mejora al aumentar los espacios libres del Polígono Industrial.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Superficie edificab. (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	35.070	35.070	37.620	38.635
Jardines	0	3.255	0	100
Playa	0	9.540	0	0
Deportivo	16.720	8.680	37.620	23.435
Cívico-Comercial	0	7.550	0	15.100
Serv. Infraestruc.	12.995	0		0
Viario Rodado	5.355	5.925	0	0
Viario Peatonal	0	120	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>35.070</b>	<b>35.070</b>	<b>37.620</b>	<b>38.635</b>



Modificado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: 27 de mayo de 2005

Juan Diego Hernández Domínguez

MC 2	Manzana Cerrada 2 Plantas	JD	Jardines y áreas de juego	E: 1/2000
	Ámbito de la modificación		Alineaciones	



## C-24: CAUCE DE BARRANCO



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación está situado en el casco de Arafo, en la calle Modesto Fraile Poujade y linda al norte, sur y oeste con zona de manzana cerrada (MC 2) y al este con bolsa de suelo rústico del casco.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada vigente (hoja 3 del plano B1), adscribe la mayoría del ámbito a la zona adaptada de Manzana Cerrada 2 plantas (MC 2) y la parte restante a Viario Rodado.

### 2. Propuesta de Modificación

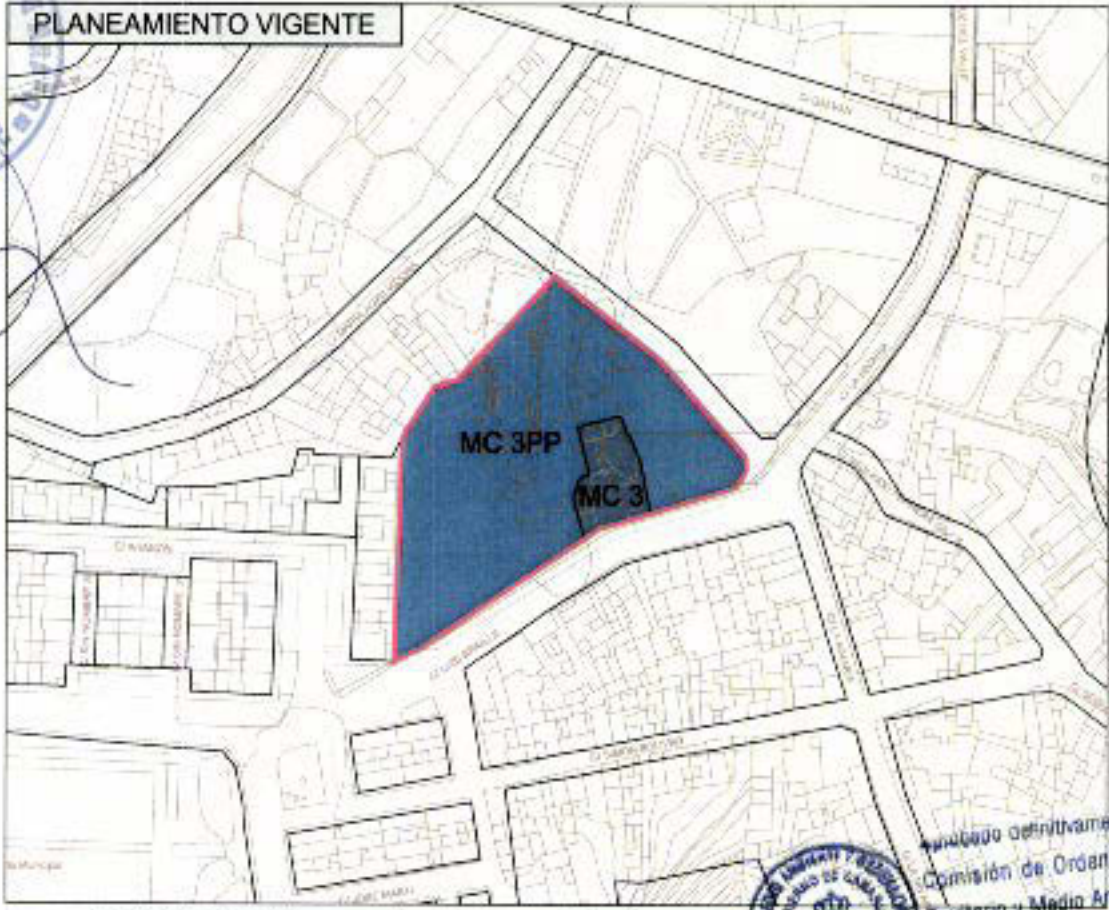
1. La ordenación propuesta es calificar la zona Manzana Cerrada (MC 2) como Espacio Libre de Uso Público -jardines y áreas de juegos (JD)- con el fin de compatibilizar el drenaje superficial del territorio.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Recoger lo acordado en el punto TERCERO B) del Acta de la Sesión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 5 de abril de 2004.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Superficie edificab. (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	2.292	2.292	3.850	0
Manzana Cerrada 2	1.925	0	3.850	0
Viario Rodado	367	367	0	0
Jardin	0	1.925	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>2.292</b>	<b>2.292</b>	<b>3.850</b>	<b>0</b>



aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha 23 de Mayo 2005.

Juan Diego Hernández Domínguez

<b>MC 3PP</b> Manzana Cerrada 3 Plantas Protec. Pública	<b>MC 3</b> Manzana Cerrada 3 Plantas	E: 1/2000
Ámbito de la modificación	Alineaciones	

## C-25: MANZANA DE VIVIENDAS SOCIALES



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación está situado en el casco de Arafo y linda al norte con zona de Manzana Cerrada (MC 2), al sur con la calle Luis Braille, al este con viario de nueva apertura y al oeste con zona de Manzana Cerrada (MC 3PP).
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU). La ordenación pormenorizada vigente (hoja 3 del plano B1), adscribe la mayoría del ámbito a la zona adaptada de Manzana Cerrada 3 plantas Protección Pública (MC 3PP) y la parte restante a Manzana Cerrada 3 plantas (MC 3).

### 2. Propuesta de Modificación

1. La propuesta ordena el ámbito con la apertura de un viario rodado que discurre de norte a sur dividiendo la parcela en dos. Asimismo, dispone un viario peatonal en el lindero oeste que la separa de la parcela colindante todo ello, con el objeto de legitimar el proyecto de viviendas sociales en redacción.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Recoger lo acordado en el punto TERCERO C) del Acta de la Sesión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 5 de abril de 2004.

### 4. Datos numéricos

	Superficie suelo (m2)		Superficie edificab. (m2)	
	Vigente	Modificación	Vigente	Modificación
SUELO URBANO	4.347	4.347	13.041	9.954
Manzana Cerrada 3 PP	3.957	2.928	11.871	8.784
Manzana Cerrada 3	390	390	1.170	1.170
Viario Rodado	0	755	0	0
Viario Peatonal	0	274	0	0
<b>TOTAL MODIFICACIÓN</b>	<b>4.347</b>	<b>4.347</b>	<b>13.041</b>	<b>9.954</b>



## C-26: PARCELA MÍNIMA EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial viene conformado por todos los terrenos del Polígono Industrial Valle de Güímar que se regulan mediante la zona de Edificación Industrial (EI).
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) todos estos terrenos se clasifican como suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización (SUCU).
3. La ordenación pormenorizada vigente (hoja 3 del plano B3), establecida por la 1ª Modificación del Plan Parcial Polígono Industrial Valle de Güímar, establece en sus ordenanzas, como parámetro de superficie mínima de parcela, el valor único de 500 m<sup>2</sup>.

### 2. Propuesta de Modificación

1. La propuesta consiste en establecer valores específicos de superficie mínima de parcela para cada una de las manzanas reguladas mediante la zona de Edificación Industrial (EI). Los valores propuestos se recogen en el artículo 3.6.2. de las Normas Urbanísticas de este Plan General.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Con esta modificación se pretende adecuar el parámetro de "parcela mínima" a las superficies consolidadas por la práctica en el Polígono Industrial, evitando posibles microparcelaciones poco deseables.



aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de  
Canarias mediante acuerdo de  
fecha: .....



## C-27: AMPLIACIÓN DE LA AUTOPISTA TF-1



### 1. Situación en el planeamiento vigente

1. El ámbito territorial de la modificación es la Autopista TF-1 a su paso por el municipio de Arafo.
2. En el planeamiento vigente adaptado al TR (plano B1) la totalidad del ámbito se clasifica como suelo rústico la mayor parte en la categoría de protección de infraestructuras (SRPI) y el resto suelo rústico de protección agrícola (SRPAG-III).

### 2. Propuesta de Modificación

1. La propuesta recoge la ampliación de la autopista a tres carriles por sentido de circulación y una banda paralela y adyacente para emplazar todo tipo de canalizaciones y servicios tal y como establece el Plan Director Insular de Infraestructuras de Canarias incorporando las siguientes determinaciones:
  - a) Clasificación de la totalidad de la nueva plataforma como suelo rústico en la categoría de protección de infraestructuras (SRPI).
  - b) Clasificación también como suelo rústico en la categoría de protección de infraestructuras (SRPI) una franja aguas arriba de la autopista con un ancho total de 50 metros hasta el límite con el sector urbanizable El Carretón. A partir de ese punto y hasta el límite con el término municipal de Güímar, la franja de SRPI incluye el ramal y el enlace con un ancho de 10 metros.
  - c) Nuevo diseño del enlace y corrección consiguiente de la zona verde pública de El Carretón para adaptarla al mismo. Además, se han calificado también como zonas verdes públicas (en suelo rústico) los espacios entre los ramales y la autopista.

### 3. Justificación de la Modificación

1. Recoger lo acordado en el punto SEGUNDO 1.D) del Acta de la Sesión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias celebrada el 5 de abril de 2004 sobre el P.P.O. de Arafo. Adaptación Básica (99/03).





## PARTE D: ADAPTACIÓN AL PIOT



1. La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, establece en su Disposición Adicional Duodécima, epígrafe 7º, que "los criterios de aplicación de la ley y del planeamiento territorial en las adaptaciones básicas o mínimas se dirigirán a evitar la consolidación de actuaciones que pudieran comprometer una plena adaptación del planeamiento. A estos efectos, ... en el proceso de adaptación básica o mínima de los planes de ordenación urbanística, serán preceptivas las disposiciones de directa aplicación del planeamiento territorial, salvo que en el mismo se establezca un específico régimen transitorio. A tal efecto, será nula cualquier disposición del planeamiento urbanístico que contravenga determinaciones de directa aplicación del planeamiento territorial que le resulte jerárquicamente aplicable".
2. En tanto el presente Plan General de Arafo es una adaptación básica o mínima, en aplicación de la Disposición Adicional citada, sólo viene obligado a cumplir aquellas determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife que tengan el carácter de aplicación directa (AD). Las determinaciones de aplicación directa del PIOT que afectan a la ordenación del Plan General de Arafo son las siguientes:
  - a) El artículo 1133.1 que prohíbe la ejecución de actos de uso del suelo o intervenciones en terrenos que, en el plano de Distribución Básica de los Usos del PIOT, se encuentren incluidos en una categoría de Área de Regulación Homogénea en la que tal uso o intervención resulte incompatible, salvo las expresamente permitidas por el planeamiento vigente en suelo clasificado como urbano o urbanizable con Plan Parcial vigente. Esta determinación obliga a verificar que en el régimen normativo de cada categoría de suelo rústico no se permitan usos o intervenciones prohibidas sobre las ARH a que se adscriben los correspondientes terrenos; tal es el contenido específico de esta parte D.
  - b) El artículo 3436, que establece unas normas básicas sobre las instalaciones ganaderas estabuladas que, en tanto no se formule la Ordenanza Insular correspondiente, deben ser respetadas en la autorización de estos usos. Dado su carácter de disposiciones de aplicación directa, las mismas han sido incorporadas en el Plan General dentro del régimen específico de las categorías de suelo rústico de protección agraria y de protección territorial, las únicas en las que se admiten.

### **Equivalencias genéricas entre categorías de suelo rústico del Plan General y Áreas de Regulación Homogénea del PIOT**

3. El Plan General divide el suelo rústico de Arafo en 7 categorías adaptadas al TR. A continuación se establece la equivalencia de cada una de ellas con la correspondiente ARH del PIOT (artículo 2314.3) y se valora el grado de compatibilidad entre ambos regímenes normativos.
4. La categoría PG de Suelo Rústico de Protección Natural se corresponde con el ARH de Protección Ambiental 2 (incluyendo tanto bosques potenciales y consolidados). Todos los usos incompatibles por el PIOT en esta ARH, lo son también por las normas del Plan General (artículo 2.2.6.2). Además, todas las intervenciones prohibidas por el PIOT en esta ARH, lo son también por las normas del Plan General (artículo 2.2.6.3). Por tanto, la ordenación del Plan General sobre los terrenos categorizados como SRPN y adscritos a ARH de Protección Ambiental 2 está adaptada al PIOT.



5. La categoría PG de Suelo Rústico de Protección Paisajística se corresponde con el ARH de Protección Ambiental 1 (en Arafo se disponen las ARH de Laderas y de Barrancos). Todos los usos definidos como incompatibles en el artículo 2325.3 del PIOT están prohibidos por las normas del Plan General (artículo 2.2.6.3). En cambio, el régimen de admisibilidad del Plan General sobre las intervenciones no es plenamente compatible con el PIOT, ya que se permiten edificaciones y no se prohíben expresamente otras que sí lo están en el Plan Insular. En consecuencia, se ha procedido a corregir el texto del apartado b del artículo 2.2.6.3 (de la versión aprobada inicialmente) para que coincida con el del artículo 2325.4 del PIOT.
6. La categoría PG de Suelo Rústico de Protección de Entornos se corresponde (tanto por su situación en el municipio como por sus objetivos de ordenación) con el ARH de Protección Ambiental 2. Como el régimen de admisibilidad de los usos que establece el Plan General es el mismo que el de la categoría de protección natural, al igual que se señala para aquella, todos los usos incompatibles por el PIOT en esta ARH, lo son también por las normas del Plan General (artículo 2.2.6.2). Sin embargo, en esta categoría se permiten algunas intervenciones (por ejemplo, de edificación) que están prohibidas por el PIOT en las ARH de Protección Ambiental 2. En consecuencia, se ha procedido a corregir el texto del apartado c del artículo 2.2.6.3 (de la versión aprobada inicialmente) haciéndolo coincidir con el del artículo 2335.4 del PIOT.
7. La categoría PG de Suelo Rústico de Protección Agraria se corresponde con las ARH de Protección Económica 1 y/o 2 (sin que se pueda desagregar entre estas dos categorías, lo cual tampoco es relevante a efectos de la adaptación al PIOT). En general, todos los usos incompatibles señalados por el PIOT para esta ARH (artículo 2355.3) están prohibidos en esta categoría por el Plan General; no obstante, para evitar confusiones, se modifica la redacción del artículo 2.2.7 de forma que la anterior permisividad de usos "para el apoyo de la producción o el almacenaje de los productos, máquinas y útiles" pasa a limitarse a los cuartos de aparcos (que se definen en el Anexo). En cuanto a las intervenciones, la regulación de las condiciones de edificación y de parcela mínima son compatibles con lo regulado en el PIOT; no se ha juzgado necesario incorporar las restantes intervenciones expresamente prohibidas por el PIOT, en tanto el Plan General no contempla su admisibilidad.
8. La categoría PG de Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, dado que se limita a las bandas laterales de las carreteras y caminos existentes, no tiene correspondencia con ninguna de las ARH del PIOT. Toda vez que el régimen de admisibilidad de usos en estos terrenos es el propio de las categorías adyacentes (siempre que no resulten contrarios a los objetivos de protección viaria), no se puede generar en esta materia ninguna incompatibilidad con el PIOT. De otra parte, no se admite con carácter general ninguna intervención que pudiera estar prohibida en cualquiera de las ARH del PIOT lindante con terrenos categorizados como SRP1.
9. La última categoría PG (ya que la de asentamientos rurales no es relevante a efectos de verificar el régimen normativo de usos e intervenciones) es la de Suelo Rústico de Protección Territorial, que se corresponde con el ARH del mismo nombre. El PIOT no prohíbe expresamente ningún uso o intervención, estableciendo al mismo régimen que en las ARH de Protección Económica 1 y 2. Igual criterio es el que sigue el Plan General, por lo que debe entenderse que esta categoría resulta adaptada al PIOT.





### **Ámbitos cuya categoría del Plan General no coincide con el ARH correspondiente del PIOT sobre tales terrenos**



En el plano D1 se han delimitado (con los ajustes pertinentes derivados de la mayor precisión cartográfica de este documento respecto al PIOT) aquellos recintos a los que el Plan General resultante de la adaptación les asigna una categoría de suelo rústico que es distinta de la que corresponde al ARH que el PIOT asigna a tales terrenos. Sobre cada uno de estos ámbitos se verifica a continuación si el régimen normativo del Plan General permite algún uso o intervención que esté prohibido por el PIOT en el ARH; en tal caso, se señalan las correcciones que se han procedido a introducir (respecto al documento aprobado inicialmente).

11. Los recintos que cuentan con una categoría de suelo rústico distinta de la que en principio correspondería al ARH asignada por el PIOT son los siguientes:
  01. SRPN que se superpone sobre ARH de Protección Ambiental 1 (Laderas).
  02. SRPAG que se superpone sobre ARH de Protección Ambiental 2 (Bosque Pot.)
  03. SRPEN que se superpone sobre ARH de Protección Ambiental 2 (Bosque Pot.)
  04. SRPEN que se superpone sobre ARH de Protección Ambiental 1 (Barrancos).
  05. SRPEN que se superpone sobre ARH de Protección Económica 2.
  06. SRPT que se superpone sobre ARH de Protección Económica 2.
  07. SRPT que se superpone sobre ARH de Protección Económica 1.
  08. SRPT que se superpone sobre ARH de Protección Ambiental 1 (Barrancos).
  09. SRPAG que se superpone sobre ARH de Protección Ambiental 1 (Barrancos).
  10. SRPP que se superpone sobre ARH de Protección Económica 1.
  11. SRPAG que se superpone sobre ARH de Protección Ambiental 1 (Ladera y Bos).
  12. SRPT que se superpone sobre ARH de Protección Ambiental 1 (Laderas).
  13. SRPT que se superpone sobre ARH de Protección Económica 1.
  14. SRPAG que se superpone sobre ARH de Protección Ambiental 1 (Barrancos).
  15. SRPAG que se superpone sobre ARH de Protección Territorial.
  16. SRPP que se superpone sobre ARH de Protección Territorial.
  17. SRPAG que se superpone sobre ARH de Protección Ambiental 1 (Barrancos).
  18. SRPP que se superpone sobre ARH de Protección Territorial.
12. Las categorías adscritas por el PG a los recintos 01, 03, 04, 05, 10, 15, 16 y 18 tienen un régimen normativo (una vez introducidas las correcciones ya señaladas) más restrictivo que el de las ARH del PIOT sobre las cuales se superponen, de modo que todos los usos o intervenciones incompatibles según el PIOT están prohibidos. En consecuencia, la categorización de estos recintos está adaptada al PIOT.
13. **Recinto 02:** Aunque ninguno de los usos prohibidos por el PIOT en las ARH de Protección Ambiental 2 (artículo 2335.3) está permitido por el Plan General en la categoría de suelo rústico de protección agraria a que se adscribe este ámbito (artículo 2.2.7.2), si se admiten intervenciones prohibidas por el PIOT (tales como las de segregación y de edificación). La solución adoptada para cumplir el PIOT es adscribir este recinto a la categoría de suelo rústico de protección de entornos, cuyo régimen de admisibilidad de usos e intervenciones (una vez corregido, tal como se ha señalado anteriormente) es compatible con el de las ARH de Protección Ambiental 2 (Bosques Potenciales).



14. Recintos 09, 11, 14 y 17: Aunque ninguno de los usos prohibidos por el PIOT en las ARH de Protección Ambiental 1 (artículo 2325.3) está permitido por el Plan General en la categoría de suelo rústico de protección agraria a que se adscriben estos ámbitos (artículo 2.2.7.2), sí se admiten intervenciones prohibidas por el PIOT (tales como las de segregación y de edificación). La solución adoptada para cumplir el PIOT es adscribir estos recintos a la categoría de protección paisajística, cuyo régimen de admisibilidad de usos e intervenciones (una vez corregido, tal como se ha señalado anteriormente) es compatible con el de las ARH de Protección Ambiental 1.
15. Recintos 08 y 12: La mayoría de los usos prohibidos por el PIOT en las ARH de Protección Ambiental 1 (artículo 2325.3) están permitidos por el Plan General en la categoría de suelo rústico de protección territorial a la que se adscriben estos ámbitos (artículo 2.2.9.2). La solución adoptada para cumplir el PIOT es adscribir estos recintos a la categoría de suelo rústico de protección paisajística, cuyo régimen de admisibilidad de usos e intervenciones (una vez corregido, tal como se ha señalado anteriormente) es compatible con el de las ARH de Protección Ambiental 1.
16. Recintos 06, 07 y 13: Los usos dotacionales y terciarios están prohibidos por el PIOT en las ARH de Protección Económica 1 y 2 (artículo 2325.3). Los citados usos están permitidos por el Plan General en la categoría de suelo rústico de protección territorial a la que se adscriben estos ámbitos (artículo 2.2.9.2). La solución adoptada para cumplir el PIOT es adscribir estos recintos a la categoría de suelo rústico de protección agraria, cuyo régimen de admisibilidad de usos e intervenciones es compatible con el de las ARH de Protección Económica 2.

### Conclusiones

17. Así pues, para cumplir las determinaciones de aplicación directa del PIOT, se han introducido las siguientes correcciones en el documento aprobado inicialmente:
- a) Se han corregido los regímenes normativos de admisibilidad de usos e intervenciones de las siguientes categorías de suelo rústico:
    - a1. Suelo Rústico de Protección Paisajística, estableciendo el mismo régimen de intervenciones de las ARH de Protección Ambiental 1 del PIOT.
    - a2. Suelo Rústico de Protección de Entornos, estableciendo el mismo régimen de intervenciones de las ARH de Protección Ambiental 2 del PIOT.
    - a3. Suelo Rústico de Protección Agraria, limitando los usos admisibles de apoyo a los cuartos de aperos.
  - b) Se ha cambiado la categoría de suelo de los siguientes ámbitos del plano D1:
    - b1. El recinto 2 que ha pasado de SRPAG a SRPEN
    - b2. Los recintos 9, 11, 14 y 17, que han pasado de SRPAG a SRPP
    - b3. Los recintos 8 y 12, que han pasado de SRPT a SRPP
    - b4. Los recintos 6, 7 y 13 que han pasado de SRPT a SRPAG.
  - c) Se ha incorporado la normativa del PIOT sobre las instalaciones ganaderas establecidas en las categorías de SRPAG y SRPT.



## PARTE E: TEXTO REFUNDIDO



Tal como se indicó en la Presentación de esta Memoria, una vez realizada la adaptación al TR de las determinaciones urbanísticas vigentes (fase B) y establecidas 27 modificaciones puntuales (fase C), se hizo la refundición en un documento único. Aprobado éste inicialmente, fue sometido a información pública como resultado de la cual se presentaron diversas alegaciones. Valoradas las mismas, el Ayuntamiento decidió introducir determinadas cambios en el documento aprobado inicialmente, conformando el Texto Refundido final.

2. Este Texto Refundido se concreta en las Normas Urbanísticas y los Anexos incluidos en este documento de texto y en los planos de ordenación (2 de la serie E y 1 (3 hojas) de la serie P).
3. A todos los efectos, son los documentos que resultan de esta fase E los que constituyen el nuevo Plan General de Arafo, adaptado al TR. En consecuencia, una vez que entre en vigor, bastará con los mismos para disponer de todas las determinaciones urbanísticas de aplicación. Esta Memoria así como los planos de las series A, B, C y D tendrán como finalidad principal facilitar la interpretación de las determinaciones establecidas, especialmente mediante la explicación de su procedencia (a través de adaptación básica o de modificación puntual).

**TABLA DE SUPERFICIES**

	<b>SUPERFICIES (Has)</b>	<b>PORCENTAJES</b>
<b>SUELO RÚSTICO</b>	<b>3.209,57</b>	<b>93,79%</b>
SRPN Protección Natural	2.150,18	66,99%
SRPP Protección Paisajística	298,25	9,29%
SRPEN Protección de Entornos	113,94	3,55%
SRPAGI Protección Agrícola I	291,31	9,08%
SRPAGII Protección Agrícola II	102,64	3,20%
SRPAGIII Protección Agrícola III	131,14	4,09%
SRPI Protección de Infraestructura	39,93	1,24%
SRAR Asentamientos Rurales	13,66	0,43%
BC A Borde de Camino	13,10	95,90%
NR Núcleo Rural	0,56	4,10%
SRPT Protección Territorial	68,52	2,13%
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>8,05</b>	<b>0,24%</b>
SUSO Sectorizado Ordenado	8,05	100,00%
EA R-13 Edificación Abierta	2,29	28,45%
EA A-C3 Edificación Abierta	3,84	47,70%
ZVP Zona Verde Protección	0,64	7,95%
DP Deportivo	0,17	2,11%
SO Social	0,16	1,99%
VR Viario Rodado	0,95	11,80%
<b>SUELO URBANO</b>	<b>204,67</b>	<b>5,98%</b>
SUCU Consolidado Casco de Arifo	80,50	39,33%
MC 2 Manzana Cerrada	48,40	60,18%
MC 2A Manzana Cerrada	1,42	1,77%
MC 3 Manzana Cerrada	0,56	0,70%
MC 3PP Manzana Cerrada	0,67	0,83%
EA 2 Edificación Abierta	0,85	1,06%
CJ 2 Ciudad Jardín	2,54	3,16%
PU Parque Urbano	3,59	4,46%
PZ Plaza	0,85	1,06%
JD Jardín	1,02	1,27%
ED Educativo	1,35	1,68%
CU Cultural	0,31	0,39%
DP Deportivo	2,34	2,91%
RC Recreativo	0,30	0,37%
SA Sanitario	0,09	0,11%
AS Asistencial	0,24	0,30%
IN Institucional	0,07	0,09%
CC Centros de Culto	0,14	0,17%
CM Cementerio	1,19	1,48%
VR Viario Rodado	14,48	18,00%
VP Viario Peatonal	0,09	0,11%
SUCU Consolidado La Hidalga	7,66	3,74%
MC 2 Manzana Cerrada	3,49	45,56%
JD Jardín	0,11	1,44%
CU Cultural	0,24	3,13%
DP Deportivo	0,13	1,70%
RC Recreativo	0,07	0,91%
CC Centros de Culto	0,01	0,13%
VR Viario Rodado	3,61	47,13%
SUCU Consolidado Polígono Ind.	116,52	56,96%
MC 2PV Manzana Cerrada	0,44	0,38%
EI Edificación Industrial	59,06	50,66%
EC Edificación en Cueva	0,51	0,44%
VC Cívico Comercial	6,14	5,27%
PZ Plaza	0,07	0,06%
JD Jardín	0,92	0,79%
ZVP Zona Verde Protección	16,32	14,00%
PLAYA Playa	6,13	5,26%
DP Deportivo	0,87	0,75%
RC Recreativo	0,01	0,01%
CC Centros de Culto	0,02	0,02%
SI Servicios Infraestiles.	2,31	2,15%
VR Viario Rodado	23,06	19,78%
VP Viario Peatonal	0,52	0,45%
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>	<b>3.422,29</b>	<b>100,00%</b>



## PARTE F: CORRECCIONES DE LA COTMAC



Tal como se indicó en la Presentación de esta Memoria, la COTMAC, en sesión celebrada el 5 de abril de 2004, acordó aprobar definitivamente y de forma parcial este Plan General de Araya (documento aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el 14 de febrero de 2003), si bien previamente a la publicación (y consiguiente entrada en vigor) debían verificarse las siguientes dos condiciones:

- a) Corregir en el documento determinadas deficiencias señaladas en los informes de las Administraciones Públicas que estudiaron y valoraron el Plan. Los contenidos de estas correcciones, en su práctica totalidad, quedan definidos con absoluta precisión en el propio acuerdo de la COTMAC y, por lo tanto, cumplir esta exigencia no requiere apenas ningún esfuerzo decisorio.
  - b) Incorporar determinaciones nuevas no contempladas en el documento aprobado provisionalmente, todas ellas con el carácter de modificaciones puntuales, y derivadas de necesidades públicas identificadas en esta última fase de tramitación del Plan General. A diferencia de las anteriores, la concreción de estas exigencias si requiere resolver mínimamente algunas consideraciones.
2. En esta última parte de la Memoria se detalla cómo y en qué parte del documento del Plan General se han introducido los nuevos contenidos para dar cumplimiento pleno al acuerdo de la COTMAC. Tal como se establece en el apartado cuarto del citado acuerdo, las correcciones se incorporan integradas en un único texto (Texto Refundido) junto con las restantes determinaciones del Plan General (que no han sufrido cambios desde la aprobación provisional). Este Texto Refundido ha de ser aprobado por el Pleno Municipal y sometido a información pública (en lo relativo a las nuevas modificaciones derivadas del apartado tercero del acuerdo de la COTMAC), remitido a las distintas Administraciones y, supuesta la verificación de la correcta incorporación de los aspectos requeridos, publicado para que entre en vigor.

### Descripción de las Correcciones

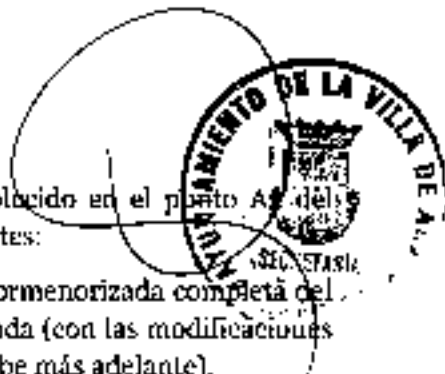
3. Se han corregido cumpliendo la literalidad de lo establecido en el punto A1 del acuerdo de la COTMAC los siguientes textos de las Normas Urbanísticas:
- a) Sustituir la redacción del párrafo 1 del artículo 2.1.6 por el siguiente texto: "A los efectos del artículo 44.4 del Texto Refundido se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que, a la entrada en vigor del presente Plan General, resulten disconformes con la ordenación establecida por el mismo".
  - b) Sustituir la redacción del párrafo 3d del artículo 2.2.5 por el siguiente texto: "Los usos comerciales y de servicios, salvo (en la categoría que se permite) establecimientos de escasa dimensión (entendiendo por escasa dimensión hasta el límite de 300 m<sup>2</sup>), que se vinculen y complementen usos y actividades permitidas y propias del suelo rústico".
  - c) Sustituir la redacción del párrafo 3 del artículo 2.2.8 por el siguiente texto: "El uso característico de esta categoría es el de vivienda unifamiliar, con una superficie edificable máxima por parcela de 150 m<sup>2</sup>. Serán usos permitidos los siguientes:



- a) Los vinculados a las actividades agropecuarias para el apoyo de la producción o el almacenaje de los productos, máquinas y útiles.
- b) Los establecimientos de turismo rural.
- c) Los establecimientos comerciales y de servicios de escasa dimensión (entendiéndose por escasa dimensión hasta el límite de 300 m<sup>2</sup>) que se vinculen y complementen usos y actividades permitidas y propias del suelo rústico.
- d) Los equipamientos y dotaciones, así como las infraestructuras, que por sus características específicas hayan de emplazarse en suelo rústico.
- e) Serán prohibidos los usos industriales y ganaderos.



- d) Añadir al artículo 3.3.4 un párrafo cuarto con el siguiente texto: "Las soluciones constructivas garantizarán que las cubiertas de las edificaciones no sean transitable, prohibiéndose que la escalera acceda a la misma".
- e) Sustituir la redacción de los párrafos 2 y 3 del artículo 3.3.5 por el siguiente texto:
  2. "Es uso permitido el de Vivienda unifamiliar de protección pública".
  3. "Son usos condicionados los de Artesanía y oficios artísticos, Venta minorista, Servicios personales, Bares y restaurantes, Oficinas, Aparcamiento. La instalación de cualquiera de estos usos estará condicionada a que en la parcela exista el uso de vivienda y, además, se garantice la adopción de las medidas correctoras necesarias para la seguridad de la actividad y su entorno, y que no produzcan un ruido exterior superior a 70 db o que transmitan a los locales contiguos superior a 40 db".
- f) Sustituir la redacción del párrafo 3a del artículo 3.5.5 por el siguiente texto: "En las zonas EA R-I3, Vivienda unifamiliar y colectiva libres compatibles con el uso industrial de la parcela y con el límite máxima de una vivienda cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela que en cualquier caso estará vinculada a la industria instalada".
- g) Añadir al artículo 3.10.3 un párrafo cuarto con el siguiente texto: "No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, en las zonas de Equipamiento y Dotaciones situadas en el Polígono Industrial, todas las edificaciones se separarán un mínimo de 5 metros de la alineación viaria (retranqueo frontal)".
- g) Sustituir la redacción del párrafo 3 del artículo 3.10.4 por el siguiente texto: "En las zonas de equipamiento educativo, deportivo, cementerio e instalaciones productivas, la altura máxima sobre rasante de la edificación hasta la coronación se establece en 9 metros y baja rasante en 1 planta. La ocupación en planta de la edificación no superará el 30% de la superficie de la parcela".
- h) Cambiar la denominación de los Anexos a la Normativa Urbanística que pasarán a llamarse Parámetros Reguladores de la Edificación, de modo que quede claro que forman parte del PGO en tanto no haya unas normas técnicas de ámbito regional.
- i) Sustituir la redacción del párrafo c del artículo 5.1.4 del Anexo Segundo por el siguiente texto: "Cuando se establezca un valor normativo de ocupación en planta para el conjunto de la parcela (sin distinguir por plantas de la edificación), se entenderá que es de aplicación sobre todas las plantas (incluyendo las de sótano)".
- j) Sustituir la redacción del párrafo b del artículo 5.2.2 del Anexo Segundo por el siguiente texto: "No computarán como superficie edificada las plantas sótano y semisótano".



Se han corregido los planos en cumplimiento de lo establecido en el punto A del acuerdo de la COTMAC. Dichas correcciones son las siguientes:

- a) Se ha grafiado en la hoja 3 del plano P la ordenación pormenorizada completa del sector de El Carretón, incluso con el viario que lo circunda (con las modificaciones derivadas de la ampliación de la TF-1, tal como se describe más adelante).
- b) En la misma hoja 3 del plano P se han corregido algunos aspectos gráficos de la ordenación pormenorizada (para diferenciar claramente las alineaciones viarias de las líneas interiores de los viarios) y se han grafiado las líneas de deslinde, marítimo-terrestre y de servidumbre, facilitadas por la Demarcación de Costas.

- 5. Se han incorporado literalmente todas las correcciones derivadas del informe del Cabildo Insular recogidas en el punto B del acuerdo de la COTMAC. Estas correcciones, referidas todas a textos de las Normas Urbanísticas, son las siguientes
  - a) En el párrafo 3 del artículo 2.2.5 se ha añadido como el último de los usos prohibidos el de actividades extractivas.
  - b) En el párrafo 2b del artículo 2.2.6 se ha añadido la prohibición de el tránsito de vehículos a motor fuera de los viarios de circulación rodada.
  - c) En el párrafo 3b del artículo 2.2.6 se ha suprimido la admisibilidad de actos de construcción, salvo las obras de rehabilitación y restauración de inmuebles de interés patrimonial así como las de demolición para eliminar impactos ambientales, ecológicos o paisajísticos.
  - d) En el párrafo 2a del artículo 2.2.7 se ha añadido la prohibición del uso dotacional, salvo los ya existentes.
  - e) Se ha añadido un apartado d al párrafo 3 del artículo 2.2.7 para prohibir expresamente las intervenciones de explanación, de extracción, de apertura de vías y de colocación de carteles publicitarios.
  - f) Se ha suprimido el anterior párrafo 2d del artículo 2.2.9 en el que se admitían los usos comerciales.
  - g) Al final del párrafo 3 del artículo 2.2.9 se ha añadido la prohibición expresa de las intervenciones de extracción, de apertura de nuevas vías y de colocación de carteles publicitarios
- 6. Las correcciones requeridas por el Consejo Insular de Aguas y recogidas en el punto C del acuerdo de la COTMAC han sido incorporadas tal como se describe a continuación:
  - a) En el plano E1, así como en las tres hojas de los planos P, se han grafiado los ejes de los cauces de barranco facilitados por el Consejo Insular de Aguas, mediante una línea de color violeta, que ha sido adecuadamente identificada en las leyendas.
  - b) Se ha incorporado a la documentación de este Plan General un plano con el Inventario de Cauces facilitado por el Consejo Insular de Aguas, en el que se distinguen aquéllos que son de titularidad pública.
  - c) Se ha añadido un párrafo 6 al artículo 2.2.3 con el texto literal aportado por el Consejo Insular de Aguas.

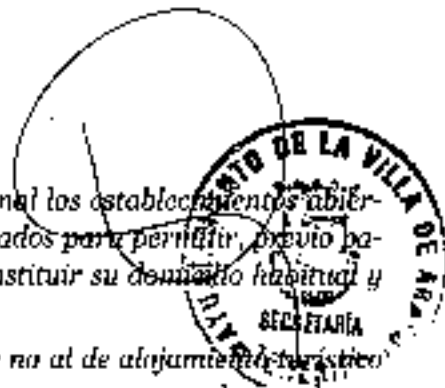


Las correcciones derivadas del informe de la Viceconsejería de Infraestructuras del Gobierno de Canarias y recogidas en el punto D del acuerdo de la COTMAC suponen una modificación a las determinaciones del planeamiento vigente (obligada por la Ley de Carreteras de Canarias) como consecuencia de la aprobación del proyecto de ampliación de la autopista TF-1 (tercer carril). En consecuencia, se recogen como una modificación individual más en la ficha 27 en la parte C de esta Memoria, en la cual se justifican e identifican los cambios introducidos. Además, las correcciones se han incorporado en la documentación del Texto Refundido como se describe a continuación:



- a) Se ha clasificado la totalidad de plataforma viaria, de acuerdo al proyecto de ampliación de la TF-1, como suelo rústico en la categoría de protección de infraestructuras. Esta corrección se recoge en el plano E1.
  - b) También se ha clasificado como suelo rústico de protección de infraestructuras una franja aguas arriba de la autopista con un ancho total de 50 metros hasta el límite con el sector de suelo urbanizable El Carretón. A partir de ese punto y hasta el límite con el término municipal de Güimar, la franja de suelo rústico de protección de infraestructuras incluye el ramal y el enlace con un ancho de 10 metros.
  - c) Aguas abajo de la autopista TF-1 los terrenos tienen la clasificación de suelo urbano (polígono industrial). No obstante, se verifica el cumplimiento de todas las distancias legales de la Ley de Carreteras ya que la franja colindante con la autopista tiene la calificación de zona verde pública (véase la hoja 3 del plano P).
  - d) Como puede comprobarse en la hoja 3 del plano P, no existe ninguna parcela edificable situada a menos de 35 metros de la autopista ampliada ni tampoco (aguas arriba) a menos de 12 metros del enlace reestructurado, por lo que se cumple lo exigido en la legislación de carreteras respecto a la línea de edificación.
  - e) En la hoja 3 del plano P se ha incorporado el nuevo diseño del enlace y, consiguientemente, se ha corregido la zona verde del sector de El Carretón para adaptarla al mismo. Además, se han calificado también como zonas verdes públicas (en suelo rústico) los espacios entre los ramales y la autopista ampliada.
8. Las correcciones requeridas en el informe de Turismo y recogidas en el punto E del acuerdo de la COTMAC han sido incorporadas tal como se describe a continuación:
- a) Se ha modificado el artículo 0.2.2 del Anexo Primero de modo que el anterior grupo de usos de 1º nivel denominado de Alojamiento queda dividido en dos grupos también de 1º nivel: usos Residenciales y usos de Alojamiento Turístico. Como consecuencia de esta división el anterior capítulo 1º del mismo Anexo (Usos de Alojamiento) se ha dividido también en dos capítulos: el 1º dedicado a los usos Residenciales y el 2º a los de Alojamiento Turístico.
  - b) En el artículo 1.2 del Anexo Primero, los grupos de usos de 2º nivel que se denominaban de alojamiento temporal no turístico y de alojamiento turístico han pasado a denominarse respectivamente alojamiento turístico no vacacional y alojamiento turístico vacacional. Asimismo, el uso particularizado de 3º nivel que se denominaba Hotel de Ciudad ha pasado a llamarse Hotel en caserío urbano no turístico.
  - c) Se han sustituido los párrafos 1 y 2 del antiguo artículo 1.4 del Anexo Primero (ahora el 2.3) para incorporar las nuevas condiciones definitorias del uso de alojamiento turístico no vacacional (antes alojamiento temporal no turístico). Los nuevos textos, de acuerdo a la propuesta de Turismo, son los siguientes:





1. "Tienen uso de alojamiento turístico no vacacional los establecimientos abiertos al público y organizados, adaptados y equipados para permitir, previo pago, el alojamiento temporal de personas sin constituir su domicilio habitual y con fines no vacacionales".
  2. "Para ser considerados adscritos a este grupo y no al de alojamiento turístico vacacional, los establecimientos deben emplazarse en cascos urbanos de carácter no turístico".
- d) Como consecuencia de los cambios en la clasificación y denominación de los usos pormenorizados turísticos, se han cambiado los anteriores términos en todas las disposiciones normativas sobre admisibilidad de usos en que se hacía referencia a los mismos.
- e) Se han prohibido los usos de Hotel y de Apartamentos Turísticos en todas las zonas en las que actualmente se permiten. De tal forma, se han modificado las siguientes disposiciones normativas (suprimiendo estos usos de los permitidos):
- \* Párrafo 2 del artículo 3.2.5
  - \* Párrafo 2 del artículo 3.3.5
  - \* Párrafo 2 del artículo 3.4.5
- f) Para prohibir la compatibilidad en una misma parcela entre los usos de alojamiento turístico no vacacional y los residenciales, se han modificado todas las disposiciones normativas en que se establecía la admisibilidad de ambos, pasando los hoteles en casco urbano no turístico y las pensiones a considerarse usos condicionados a la no existencia de usos residenciales en la misma parcela. Esta corrección ha supuesto la modificación de las siguientes disposiciones normativas:
- \* Artículo 3.2.5: Se han suprimido los usos turísticos no vacacionales de los permitidos del párrafo 2a; se han introducido como condicionados a que en la parcela no se disponga ningún uso residencial en el párrafo 3a; esta misma condición se ha añadido a la que ya se establecía en el párrafo 3b.
  - \* Artículo 3.3.5: Se han suprimido los usos turísticos no vacacionales de los permitidos del párrafo 2 y no se han admitido ni siquiera como condicionados ya que en todas las parcelas de esta zona deben existir usos residenciales.
  - \* Artículo 3.4.5: Se han suprimido los usos turísticos no vacacionales de los permitidos del párrafo 2 (y consiguientemente se ha suprimido todo este párrafo); se han introducido en el antiguo párrafo 3 (ahora párrafo 2) como condicionados a que en la parcela no se disponga ningún uso residencial.
  - \* Artículo 3.8.5: Esta zona Cívico-comercial es la última en que se admiten los usos turísticos no vacacionales; no obstante, dado que en la misma los usos residenciales están prohibidos, no hace falta introducir ninguna modificación y, por lo tanto, se mantiene en el párrafo 2 el carácter de usos permitidos de los hoteles en casco urbano no turístico y de las pensiones.
9. Las correcciones derivadas del informe de la Demarcación de Costas y recogidas en el punto F del acuerdo de la COTMAC han sido incorporadas en el nuevo documento tal como se describe a continuación:
- a) En la hoja 3 del plano P (las otras dos hojas de este plano no incluyen en su ámbito el litoral) se han representado gráficamente las líneas que delimitan los bienes de dominio público marítimo-terrestre y la servidumbre de protección, con los trazados facilitados por la Demarcación de Costas de Tenerife.



b) Tanto en el recuadro de Leyenda de la hoja 3 del plano P como en un nuevo artículo (el 2.1.7) añadido a las Normas Urbanísticas, se ha incorporado el siguiente texto para dar cumplimiento a lo exigido por el Informe de Costas:

1. "En los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre de protección, de tránsito y de acceso al mar se estará a lo dispuesto en los artículos 23 a 28 de la Ley de Costas".
2. "Las obras e instalaciones existentes en terrenos afectados por la Ley de Costas estarán sujetas al régimen establecido en su Disposición Transitoria Cuarta".

10. Por último, el punto TERCERO del acuerdo de la COTMAC impone la suspensión del Plan General de Arafo en cuatro ámbitos territoriales para que sobre los mismos se establezcan determinaciones de ordenación distintas a las del documento aprobado provisionalmente y que requieren ser sometidas a nuevo proceso de información pública antes de su entrada en vigor. Estas nuevas determinaciones son las siguientes:

a) Se delimita una parcela en el Polígono Industrial Valle de Güimar como sistema general de infraestructuras básicas de servicio comarcal destinado a la futura Estación Desaladora. Esta nueva calificación se recoge como una modificación individual más en la ficha 16.4 en la parte C de esta Memoria, en la cual se identifica el cambio introducido justificando el mismo en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC. Además, se han incorporado en la documentación del Texto Refundido las siguientes correcciones:

- \* En el plano E2 (Elementos Estructurantes y Usos Globales del suelo) se califica esta parcela como Sistema General de Infraestructura Hidráulica (IH).
- \* En el plano P hoja 3, se adscribe esta parcela a la zona de Infraestructuras (SI).

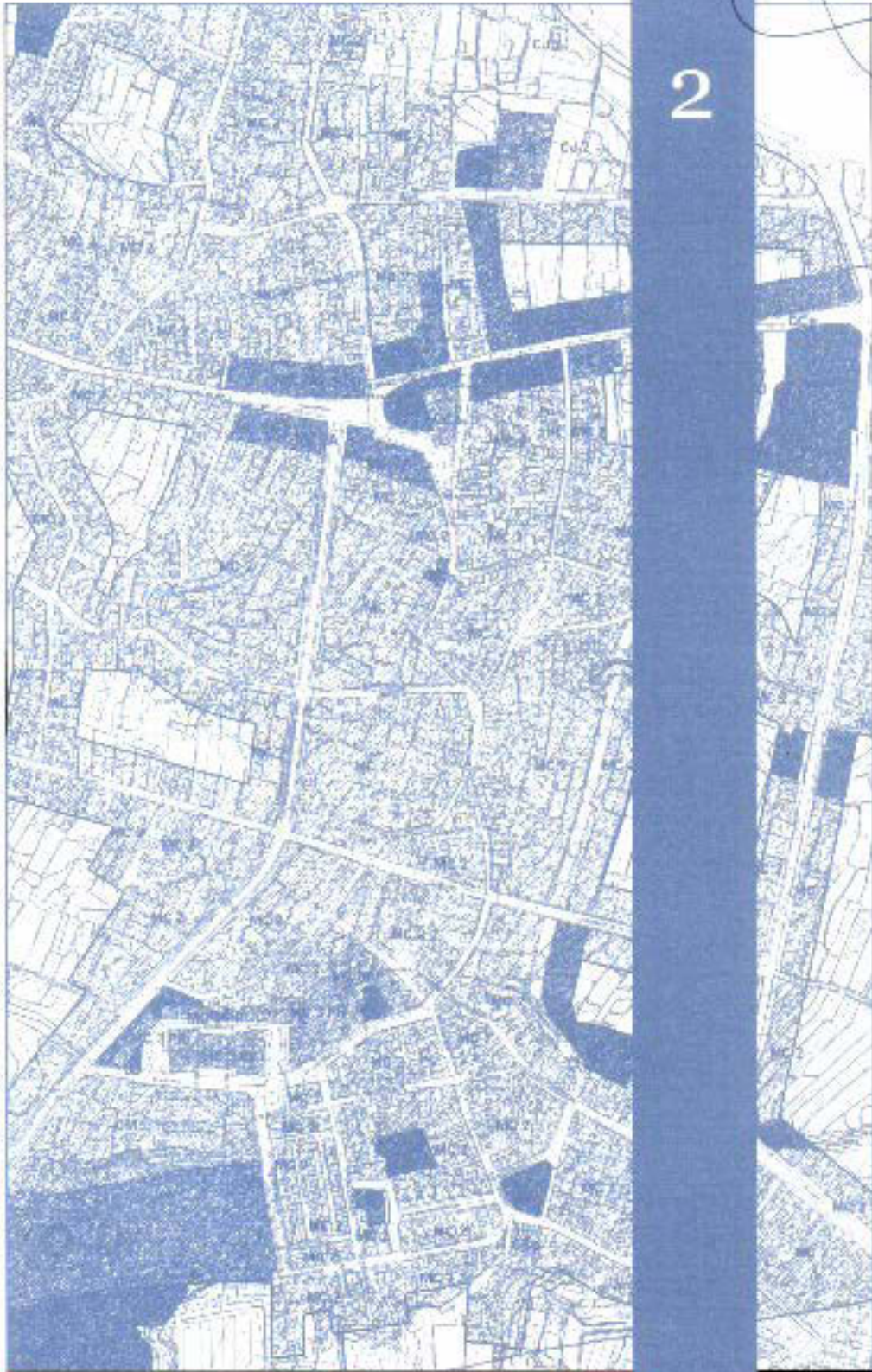
b) En el casco de Arafo se han delimitado dos ámbitos como espacio libre de uso público que en el documento anterior estaban adscritos a la zona de manzana cerrada 2 plantas (MC2), a fin de garantizar la protección del cauce del barranco que allí existe. Esta nueva calificación se recoge como una modificación individual más en la ficha 24 en la parte C de esta Memoria, en la cual se identifica el cambio introducido justificándolo en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC. Además, se ha corregido la hoja 1 del plano P, adscribiendo estos dos ámbitos a la zona de Jardines y Áreas de Juego (JD).

c) En el casco de Arafo se ha variado la ordenación pormenorizada de un ámbito de suelo urbano consolidado a fin de legitimar el proyecto de viviendas sociales en construcción. Esta nueva ordenación se recoge como una modificación individual más en la ficha 25 en la parte C de esta Memoria, en la cual se describen los cambios justificándolos en cumplimiento del acuerdo de la COTMAC. Además, se ha corregido la hoja 1 del plano P para recoger las nuevas alineaciones interiores al ámbito y, consiguientemente, delimitar los nuevos viarios.

d) Finalmente, a instancias del Ayuntamiento la COTMAC acordó que se revisase la ordenación de una manzana en el casco de Arafo para contemplar en la misma la ubicación de la futura Casa Consistorial. No obstante, esta propuesta exigía incorporar una serie de contenidos que superan el alcance de una modificación puntual (entre otras razones, para justificar el cumplimiento del PIOT), por lo que el Ayuntamiento ha optado finalmente por no incluirla en este documento, mantener la ordenación aprobada provisionalmente y postergar la ordenación definitiva al próximo proceso de revisión del Plan General.



2



Anexo

JRC

ARQUITECTO S.L.

Alegación y subsanación de errores



## Introducción

1. Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Arafo (27 de septiembre de 2002), el presente Plan General fue sometido a información pública durante los meses de octubre y noviembre. Durante dicho periodo se presentaron 27 alegaciones y una fuera de plazo. De otra parte, el 28 de noviembre de 2002, el arquitecto técnico municipal emitió informe sobre determinados aspectos del documento aprobada inicialmente que habían de corregirse.
2. Tanto las alegaciones como el informe técnico municipal fueron remitidas al equipo redactor para su análisis y valoración técnica. El 12 de febrero de 2003, el equipo redactor contestó lo requerido por el Ayuntamiento y éste, en sesión plenaria celebrada el 14 de febrero, se pronunció sobre la valoración de cada alegación indicando expresa y detalladamente cada una de las correcciones que habían de ser introducidas en el documento para su aprobación definitiva.
3. Definido con precisión el contenido del documento que habría de someterse a la aprobación definitiva por la COTMAC, en la misma sesión plenaria municipal de 14 de febrero se acordó su aprobación provisional, así como dar traslado al equipo redactor de las correcciones a introducir para la elaboración y presentación del documento definitivo (que es el presente).
4. El presente anexo contiene, para cada una de las alegaciones presentadas, un breve resumen del asunto requerido, el informe del equipo redactor, la valoración municipal (acuerdo plenario de 14 de febrero de 2003) y, finalmente, las correcciones que en su caso se han introducido derivadas de la consideración de la alegación correspondiente. El mismo tratamiento (si bien con mayor amplitud) recibe el informe del arquitecto técnico municipal. Finalmente, se relacionan las correcciones de errores introducidas en este documento y que, pese a no constar expresamente en el acuerdo municipal, fueron aceptadas por el Ayuntamiento de Arafo.



## Escrito de alegación 1 (Don Carlos Enrique Curbelo Gil)

### Asunto

1. Se solicita que se admita el uso "Estación de suministro y lavado de vehículos" en la actual ubicación de una Estación de Servicio Texaco en la C/ Belisario García Siliuto nº 1 del casco de Arafo.

### Informe del equipo redactor

1. Con respecto a la admisibilidad del uso que se solicita:
  - a) En las Normas Subsidiarias vigentes dicho uso está prohibido en la ubicación en que se solicita. En tanto el presente Plan General es el resultado de la adaptación de aquéllas, se ha mantenido la prohibición vigente.
  - b) La admisión de este uso implicaría pues introducir una nueva modificación en el Plan General. Toda vez que no parece lógico que el uso sea admisible en todos los terrenos ordenados con la zona MC2 (Manzana Cerrada 2 plantas), obligaría a crear una nueva zona específica para regular esos terrenos.
2. Con respecto al ámbito territorial se informa que la parcela que se solicita como Estación de Servicio incluye suelos calificados como viario (tanto en las Normas Subsidiarias vigentes como en este Plan General). Estimar este aspecto de la alegación implicaría reducir la dimensión de una carretera insular.

### Acuerdo municipal

"Por ello, se DESESTIMA dicha alegación, toda vez que con respecto a la admisibilidad del uso y teniendo en cuenta que la ubicación de una gasolinera en un entorno no parece adecuada, no conviene calificar expresamente estos terrenos con tal uso y en relación con el ámbito territorial, no se justifica desde el interés público reducir las dimensiones del viario. No obstante, se podrá volver a reconsiderar su procedencia en la próxima revisión del plan general."

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.



## **Escrito de alegación 2 (Don José Luis Caballero Sarmiento)**

### **Asunto**

1. Se solicita que no existan condicionantes para la construcción de cuarto de aperos y tanque en la parcela 11 del polígono 11 en la zona de Chiguergue con categoría de Suelo Rústico Residual.

### **Informe del equipo redactor**

1. Con respecto a la categoría de suelo: en el presente Plan General no existe la categoría de Suelo Rústico Residual (dicha categoría corresponde a la antigua Ley). El Suelo Rústico Residual de las Normas Subsidiarias se adapta, según los criterios acordados en la Comisión Técnica de seguimiento del planeamiento, como Suelo Rústico de Protección Territorial. Suponemos, por tanto, que el terreno al que se refiere el alegante, ha sido adscrito en este Plan General a la categoría SRPT (Suelo Rústico de Protección Territorial).
2. Con respecto a la construcción de cuarto de aperos y tanque: ambos son usos permitidos en el artículo 2.2.9. de las Normas del Plan General (son usos permitidos "los vinculados a las actividades agropecuarias para el apoyo de la producción o el almacenaje de los productos, máquinas y útiles"). De otra parte, el Plan General no establece ninguna otra condición (tal como tamaño mínimo de parcela), ya que las mismas serán fijadas en la tramitación de la correspondiente Calificación Territorial.

### **Acuerdo municipal**

"Por ello, se ESTIMA dicha alegación toda vez que la parcela del alegante se ubica en SRPT por lo que lo solicitado es acorde con lo establecido en el Plan General. No obstante, se recuerda que para la autorización de los actos de construcción, tanto del tanque como del cuarto de aperos, necesita la obtención de la pertinente Calificación Territorial por el Cabildo Insular de Tenerife."

### **Correcciones derivadas de la alegación**

1. Ninguna.



## Escrito de alegación 3 (Don Juan Pedro Pérez Benitez)



### Asunto

1. Se solicita que el suelo situado a **ambos** lados de la C/ La Molineta en el Carretón, se categorice como Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

### Informe del equipo redactor

1. Con respecto al nombre de la calle, La Molineta: entendemos por el plano que adjunta que se refiere al que se denomina en el Plan General, Camino del Carretón.
2. Con respecto al cambio de categoría de suelo: el Camino del Carretón parte de la TF-6126 a la altura de la conexión con el autopista y transcurre por el norte del suelo urbanizable en las Normas Subsidiarias vigentes. En cumplimiento de lo dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias, dichos terrenos no pueden mantener la clasificación de suelo urbanizable; de acuerdo a los criterios de la Comisión Técnica de seguimiento del planeamiento, se han clasificado como Suelo Rústico en la categoría de Protección Territorial (SRPT).

### Acuerdo municipal

"Por ello, se **DESISTE** la alegación, toda vez que tal cambio supera los límites de la adaptación básica, en cuyo marco se está formulando el presente Plan General, y tampoco podría considerarse una modificación puntual en tanto afecta a determinaciones estructurales. Por ello se entiende que su consideración debería esperar a la próxima revisión del Plan General."

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.



**Escrito de alegación 4** (Promociones Arafo S.L.)

**Asunto**

1. Se solicita que se mantenga la alineación existente en la revisión de normas redactada por D. Andrés Morales en embocadura de calle transversal a C/ Capitán Núñez en el casco de Arafo, toda vez que en base a la misma se concedió licencia municipal de obra el 17 de noviembre de 2000.

**Informe del equipo redactor**

1. El documento de Normas Subsidiarias a que se refiere el alegante nunca llegó a aprobarse, por lo cual no ha sido objeto de adaptación en este Plan General, que se ha basado en las NS aprobadas definitivamente en 1990.
2. En el plano de alineaciones de la NS vigentes (a escala 1/1000) la calle a la que se refiere el alegante emboca en la de Capitán Núñez tal como ha sido recogida en los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan General. No obstante, en el plano de zonificación y clasificación del suelo del casco, (a escala 1:2000) también de las NS vigentes, esta calle aparece embocada aproximadamente igual a como se recogía en el documento de D. Andrés Morales. Hay pues una divergencia entre dos planos de las NS vigentes.

**Acuerdo municipal**

"Por ello, se ESTIMA la alegación y por tanto se acuerda rectificar la embocadura de la citada calle toda vez que esta rectificación es asumible dentro de los límites competenciales de la adaptación."

**Correcciones derivadas de la alegación**

1. Rectificación de la embocadura de calle en el plano B3 (Hoja 1).
2. Rectificación de la embocadura de calle en el plano D3 (Hoja 1) del documento presentado para la aprobación Inicial que se corresponde con el Plano P (Hoja 1) del presente documento.





## Escrito de alegación 5 (Don Néstor Marrero García)



### Asunto

1. Se solicita que se cambie la alineación que el Plan General prevé en la C/ San Antonio ya que un inmueble de su propiedad, singular por su antigüedad y representativo de la arquitectura canaria, se vería afectado.

### Informe del equipo redactor

1. En la alegación presentada no se incluye documentación sobre la ubicación del inmueble, lo cual imposibilita su identificación.
2. Con respecto al cambio en la alineación: en este Plan General, las alineaciones corresponden a las definidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

### Acuerdo municipal

“Por ello, se DESESTIMA la alegación presentada y convendría esperar a la revisión del Plan General toda vez que parece conveniente revisar las alineaciones del casco para no afectar, innecesariamente, a ninguna edificación existente y mucho menos a cualquiera que tuviera un valor arquitectónico. Asimismo trasladar al interesado que se está redactando un catálogo arquitectónico en el que efectivamente se aprecien los valores aludidos por el alegante; dicho inmueble podrá ser protegido y por tanto quedar afectado por la alineación.”

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.



## Escrito de alegación 6 (Don Manuel Lemos González)

### Asunto

1. Se solicita que el ámbito en que se ubican unas viviendas autoconstruidas con anterioridad a 1989 y acogidas al Decreto 29/1991, en la 1ª Transversal del Camino de El Carretón se reclasifique.

### Informe del equipo redactor

1. El alegante no aporta plano de situación lo que imposibilita identificar el ámbito al que se refiere.
2. Que las citadas viviendas cumplan las condiciones del Decreto 29/1991, sólo implica que puedan contratar definitivamente los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 7/1990 de Disciplina Urbanística y Territorial. De los citados preceptos normativos no se desprende, ninguna condición al planeamiento general en cuanto al establecimiento de una u otra clasificación o categoría urbanísticas concretas.
3. En todo caso, hay que señalar además que para que tales viviendas tuvieran la consideración de autoconstruidas y fueran excluidas de la prohibición de contratar los suministros básicos, debían estar comprendidas en un inventario confeccionado por el Ayuntamiento durante los seis meses posteriores a la promulgación del citado Decreto (es decir, antes de antes de noviembre de 1991). A este equipo redactor no le consta la realización de dicho inventario municipal.
4. Independientemente de lo anterior, la eventual reconsideración de la clasificación y categorización urbanística de tal ámbito (por ejemplo, pasándolo a asentamiento rural) supera los límites de la adaptación básica, en cuyo marco se está formulando el presente Plan General. Tampoco podría considerarse una modificación puntual en tanto afecta a determinaciones estructurales.

### Acuerdo municipal

"Por ello, se DESESTIMA la alegación presentada toda vez que lo solicitado supera el límite competencial de la Adaptación Básica, pudiendo reconsiderarse en la próxima revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en trámite de redacción."

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.



## Escrito de alegación 7 (Don Manuel Celso Lemos Amador)

### Asunto

1. Se solicita que el ámbito en que se ubican unas viviendas autoconstruidas con anterioridad a 1989 y acogidas al Decreto 29/1991, en la 1ª Transversal del Camino de El Carretón se reclasifique.

### Informe del equipo redactor

1. El alegante no aporta plano de situación lo que imposibilita identificar el ámbito al que se refiere.
2. Que las citadas viviendas cumplan las condiciones del Decreto 29/1991, sólo implica que puedan contratar definitivamente los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 7/1990 de Disciplina Urbanística y Territorial. De los citados preceptos normativos no se desprende, ninguna condición al planeamiento general en cuanto al establecimiento de una u otra clasificación o categoría urbanísticas concretas.
3. En todo caso, hay que señalar además que para que tales viviendas tuvieran la consideración de autoconstruidas y fueran excluidas de la prohibición de contratar los suministros básicos, debían estar comprendidas en un inventario confeccionado por el Ayuntamiento durante los seis meses posteriores a la promulgación del citado Decreto (es decir, antes de antes de noviembre de 1991). A este equipo redactor no le consta la realización de dicho inventario municipal.
4. Independientemente de lo anterior, la eventual reconsideración de la clasificación y categorización urbanística de tal ámbito (por ejemplo, pasándolo a asentamiento rural) supera los límites de la adaptación básica, un cuyo marco se está formulando el presente Plan General. Tampoco podría considerarse una modificación puntual en tanto afecta a determinaciones estructurales.

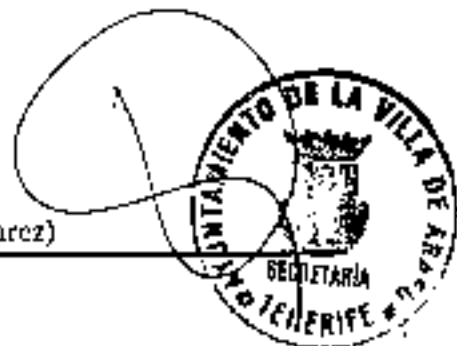
### Acuerdo municipal

"Por ello, se DESESTIMA la alegación presentada toda vez que lo solicitado supera el límite competencial de la Adaptación Básica, pudiendo reconsiderarse en la próxima revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en trámite de redacción."

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.

**Escrito de alegación 8** (Don Juan Antonio Armas Suárez)



**Asunto**

1. Se solicita que se cambie la alineación, que el Plan General prevé en la C/ Heliodoro Rodríguez Coello de La Hidalga, para salvar un muro de contención de la calle que es, además, cerramiento de su propiedad.

**Informe del equipo redactor**

1. Con respecto al cambio en la alineación: en este Plan General, las alineaciones corresponden a las definidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

**Acuerdo municipal**

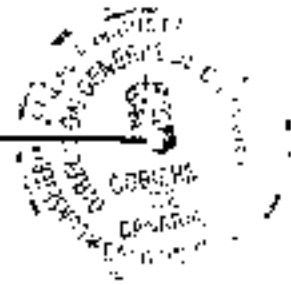
“Por ello, se **DESESTIMA** la alegación presentada ya que la parcela del alegante se encuentra en Suelo Rústico de Asentamiento Rural por lo que las alineaciones deberían coincidir, en la medida de lo posible, con los caminos existentes y no afectar a las obras e infraestructuras ya realizadas debiendo esperar a la revisión del Plan General ya que, con un trabajo de campo detallado, se estudiaría la conveniencia de atender a lo solicitado.”

**Correcciones derivadas de la alegación**

1. Ninguna.



## Escrito de alegación 9 (Don Juan Ramón Coello Martín)



### Asunto

1. Se solicita que se supriman todos los patios de manzana del casco.

### Informe del equipo redactor

1. Suponemos que por "patios de manzana" el alegante se refiere a las bolsas interiores de Suelo Rústico de Protección Territorial existentes en el casco.
2. La alegación es bastante razonable e inclusive conveniente desde los objetivos de densificación de los cascos que plantean las directrices de ordenación del territorio, en tramitación, y los propios objetivos del Plan Insular.
3. No obstante, lo solicitado supera el ámbito competencial de una adaptación básica. Tampoco sería admisible como modificación, ya que por su carácter general tiene el carácter de revisión de la ordenación del conjunto del casco.

### Acuerdo municipal

"Por ello, se DESENTIMA la alegación presentada ya que lo solicitado supera el límite competencial de la Adaptación Básica, pudiendo reconsiderarse en la próxima revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en trámite de redacción

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.

## Escrito de alegación 10 (Don José Dorta Pérez)



### Asunto

1. Se solicita que un terreno en El Carretón que linda con la carretera a La Hidalga, sea clasificado como Suelo Urbano ya que paga contribución urbana.

### Informe del equipo redactor

1. Con respecto al pago de Contribución Urbana:
  - a) El pago de la contribución no determina por sí mismo la clasificación de suelo. En todo caso, dichos terrenos están sujetos a contribución urbana porque están clasificados como suelo urbanizable por las Normas Subsidiarias vigentes, no por ser suelo urbano.
  - b) Al no contar estos terrenos con Plan Parcial aprobado definitivamente, tanto este propietario como el resto de los que se encuentran en su misma situación, no ha consolidado derechos urbanísticos.
2. Con respecto al cambio de clasificación de suelo: parte del suelo urbanizable de El Carretón ha pasado a Suelo Rústico por imperativos legales dado que no tenían continuidad con suelo urbano (artículo 20 de la Memoria del Plan General sobre la adaptación de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable), siguiendo, además, los criterios adoptados por la Comisión de Seguimiento de esta adaptación.

### Acuerdo municipal

Por ello, se DESESTIMA la alegación presentada ya que lo solicitado supera el límite competencial de la Adaptación Básica, pudiendo reconsiderarse en la próxima revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en trámite de redacción

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.



## Escrito de alegación 11 (Doña M<sup>a</sup> Victoria Gabino Guanche)

### Asunto

1. Se solicita que la parcela en la C/ Belisario García Siliueto nº 51 sea clasificada, en su totalidad, como Suelo Urbano ya que paga contribución urbana y una señal indicativa de entrada a "casco urbano" se sitúa, claramente, antes de la misma.

### Informe del equipo redactor

1. Con respecto al pago de Contribución Urbana: tanto el pago de la contribución (así como la disposición de señales indicativas) no determina por sí mismo la clasificación de suelo.
2. Con respecto a la clasificación de suelo: en este Plan General, el límite del Suelo Urbano corresponde al definido en las Normas Subsidiarias vigentes.

### Acuerdo municipal

"Por ello, se **DESESTIMA** la alegación presentada aunque parezca razonable su inclusión en la próxima revisión del Plan General de Ordenación actualmente en trámite de redacción."

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.



**Escrito de alegación 12 (Aquilino Dorta S.L.)**

**Asunto**

- 1. Se solicita que el terreno situado en la Subida a El Carretón de Arafo nº 14, sea clasificado como Suelo Urbano ya que paga contribución urbana.

**Informe del equipo redactor**

- 1. Con respecto al pago de Contribución Urbana:
  - a) El pago de la contribución no determina por sí mismo la clasificación de suelo. En todo caso, dichos terrenos están sujetos a contribución urbana porque están clasificados como suelo urbanizable por las Normas Subsidiarias vigentes, no por ser suelo urbano.
  - b) Al no contar estos terrenos con Plan Parcial aprobado definitivamente, tanto este propietario como el resto de los que se encuentran en su misma situación, no ha consolidado derechos urbanísticos.
- 2. Con respecto al cambio de clasificación de suelo: parte del suelo urbanizable de El Carretón ha pasado a Suelo Rústico por imperativos legales dado que no tenían continuidad con suelo urbano (artículo 20 de la Memoria del Plan General sobre la adaptación de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable), siguiendo, además, los criterios adoptados por la Comisión de Seguimiento de esta adaptación.

**Acuerdo municipal**

"Por ello, se DESESTIMA la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación actualmente en trámite de redacción."

**Correcciones derivadas de la alegación**

- 1. Ninguna.





## Escrito de alegación 13 (Doña Lucila del Carmen Núñez Marrero)

### Asuntos

1. Se solicita que la ampliación de la Plaza del Agricultor, en el casco de Arafo, no se realice ya que carece de justificación y motivación técnico-jurídica, afectando a una propiedad de la alegante.
2. Se solicita que la zona Espacios Libres (Parque Urbano) próxima a la calle Santiago Cuadrado no afecte a la propiedad de la alegante.
3. Se solicita que las alineaciones de una calle en proyecto, en el noroeste del casco de Arafo, se adecue a los límites de las propiedades existentes para no originar parcelas con difícil aprovechamiento edificatorio.

### Informe del equipo redactor (Asunto 1)

1. Dicha ampliación es una modificación a las Normas Subsidiarias vigentes introducida en el presente Plan General a instancias del Ayuntamiento.
2. En todo caso, tal como se justifica en la ficha C-10 del documento (página 47), la ampliación de la Plaza supone una mejora desde el interés público.

### Acuerdo municipal (Asunto 1)

\*En todo caso se ESTIMA, en cuanto a este punto.

### Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 1)

1. Corrección del ámbito de la modificación C-10 en el plano B3 (Hoja 1).
2. Rectificación de la ficha correspondiente a la Modificación C-10 en la relativo a la ampliación de la Plaza.
3. Rectificación de los límites de la Plaza del Agricultor como Sistema General en el plano D2 del documento presentado para la Aprobación Inicial que se corresponde con el plano B2 del presente documento.
4. Corrección de los límites de la Plaza del Agricultor en el plano D3 (Hoja 1) del documento presentado para la Aprobación Inicial que se corresponde con el plano P (Hoja 1) del presente documento.

### Informe del equipo redactor (Asunto 2)

1. Este Plan General, en tanto adaptación básica, se ha limitado a recoger lo que ya establecían las Normas Subsidiarias vigentes.

### Acuerdo municipal (Asunto 2)

\*Por ello, se DESESTIMA en cuanto a este punto, la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación actualmente en trámite de redacción.



**Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 2)**

1. Ninguna.

**Informe del equipo redactor (Asunto 3)**

1. En el ámbito de esta adaptación, las alineaciones corresponden a las definidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

**Acuerdo municipal (Asunto 3)**

“Por ello, se **DESESTIMA** en cuanto a este punto, la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación actualmente en trámite de redacción.

**Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 3)**

1. Ninguna.



### Asunto

1. Se solicita que un suelo situado entre el Camino de Los Majanitos y el Camino del Carretón, que cuenta con calle y número de gobierno, se categorice como Suelo Rústico de Asentamiento Rural.

### Informe del equipo redactor

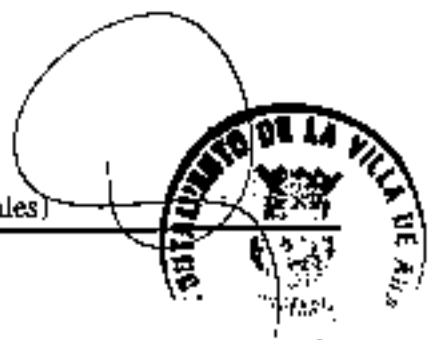
1. Con respecto a la categoría del suelo:
  - a) Los terrenos a que se refiere el alegante están clasificados por las Normas Subsidiarias vigentes como Suelo Rústico Potencialmente Productivo III (en su mayor parte) y como Suelo Rústico de Asentamiento Rural a Borde de Camino (una franja paralela al Camino del Carretón, de 25 metros de profundidad).
  - b) En este Plan General los terrenos que en las Normas Subsidiarias están clasificados como Suelo Rústico se han adaptado en la categoría equivalente de Suelo Rústico del Texto Refundido de las Leyes de Espacios Naturales y del Territorio de Canarias. Así, el suelo Potencialmente Productivo III se ha categorizado como de Protección Agraria grado III y el de Asentamiento Rural a Borde de Camino como Asentamiento Rural. Con respecto al pago de Contribución Urbana:
    - a) El pago de la contribución no determina por sí mismo la clasificación de suelo. En todo caso, dichos terrenos están sujetos a contribución urbana porque están clasificados como suelo urbanizable por las Normas Subsidiarias vigentes, no por ser suelo urbano.
    - b) Al no contar estos terrenos con Plan Parcial aprobado definitivamente, tanto este propietario como el resto de los que se encuentran en su misma situación, no ha consolidado derechos urbanísticos.
2. Con respecto al cambio de clasificación de suelo: parte del suelo urbanizable de El Carretón ha pasado a Suelo Rústico por imperativos legales dado que no tenían continuidad con suelo urbano (artículo 20 de la Memoria del Plan General sobre la adaptación de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable), siguiendo, además, los criterios adoptados por la Comisión de Seguimiento de esta adaptación.

### Acuerdo municipal

"Por ello, se DESESTIMA la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación actualmente en trámite de redacción."

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.



**Escrito de alegación 15 (Don Juan Ramón Nola Morales)**

**Asunto**

- 1. Se solicita que en el suelo a ambos lados del Camino de Los Majanitos y de la TF-6126, se permita la edificación a borde de camino.

**Informe del equipo redactor**

- 1. Las Normas Subsidiarias vigentes permiten la edificación a borde de camino en las zonas calificadas como Suelo Rústico de Asentamiento Rural a Borde de Camino y, en este sentido, esta adaptación ha reflejado exactamente esas zonas. Permitir la edificación en otras zonas de Suelo Rústico implicaría un cambio en la categoría de dicho suelo.

**Acuerdo municipal**

"Por ello, se **DESESTIMA**, la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en trámite de redacción."

**Correcciones derivadas de la alegación**

- 1. Ninguna.



**Escrito de alegación 16** (Don José Enrique Morales Rodríguez, en representación de HERMANOS MORALES MARTÍN S.L.)



**Asunto**

1. Se solicita que en Suelo Rústico de Protección Agraria grado III se permita el uso extractivo.

**Informe del equipo redactor**

1. Para la adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Espacios Naturales y del Territorio de Canarias, el Suelo Rústico Potencialmente Productivo (grado III) de las Normas Subsidiarias se adapta, siguiendo las indicaciones de la Comisión Técnica de Seguimiento del planeamiento, como Suelo Rústico de Protección Agraria (grado III)
2. Si bien, como señala el alegante, el Texto Refundido contempla la posibilidad de realizar extracciones en Suelo Rústico, sólo las admite en Suelo Rústico de Protección Minera y no en Suelo de Protección Agraria.
3. La entrada en vigor del PIGN, en una de sus normas de aplicación directa y por tanto de aplicación a todas las adaptaciones básicas, prohíbe las actividades extractivas fuera de los ámbitos expresamente delimitados en el Plan Insular, ninguno de los cuales se encuentra dentro del término municipal de Arafo.

**Acuerdo municipal**

"Por ello, se **DESESTIMA**, la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en trámite de redacción."

**Correcciones derivadas de la alegación**

1. Ninguna.



### Asunto

1. Se solicitan tres opciones alternativas:
  - a) Que se especifique más claramente que en Suelo Rústico de Protección Territorial las instalaciones que requieran emplazarse en dicho suelo no tienen que estar vinculadas con actividades agropecuarias.
  - b) O que se consideren como usos permitidos en dicho suelo el de las industrias y/o actividades existentes.
  - c) O que se clasifique la zona de El Carretón según los usos actualmente existentes.

### Informe del equipo redactor

1. En el artículo 2.2.9 (Régimen específico de la categoría de suelo rústico de protección territorial) de las Normas Urbanísticas del Plan General en redacción, se establece que son usos permitidos, entre otros, "los usos industriales señalados en el artículo 67.2 TR (depósitos al aire libre de materiales, maquinaria y vehículos, instalaciones que requieran emplazarse aisladas de otros usos por su singular peligrosidad o molestia, e instalaciones que imprescindiblemente deben situarse junto a una explotación agropecuaria cuyos productos procesen)".
2. Como puede comprobarse de la redacción transcrita se admiten tres tipos distintos de usos industriales que no están vinculados entre sí. Es decir, las instalaciones que requieran emplazarse aisladas en suelo rústico son distintas de las que deben situarse junto a una explotación agropecuaria cuyos productos procesen. Las primeras, por tanto, no tienen que estar vinculadas con actividades agropecuarias.

### Acuerdo municipal

"ESTIMAR la alegación presentada al entender que el Plan General recoge la primera opción solicitada por el alegante, sin necesidad, por tanto, de introducir ninguna corrección en el mismo."

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.



## Escrito de alegación 18 (Don Manuel Orozco Barajas)



### Asunto

1. Se solicita que parte de la propiedad, clasificada como suelo rústico, se reclasifique como suelo urbano a fin de posibilitar la ampliación de un establecimiento de turismo rural existente.

### Informe del equipo redactor

1. Este Plan General, en tanto adaptación básica, se ha limitado a recoger lo que ya establecían las Normas Subsidiarias vigentes; lo que el alegante solicita excede de los límites de un reajuste de bordes y debe entenderse como una Modificación que, además, afecta a la clasificación de suelo.

### Acuerdo municipal

“Por ello, se DESESTIMA, la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación actualmente en trámite de redacción”.

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.

**Escrito de alegación 19** (Don Jerónimo Mouje Pérez)



**Asunto**

1. Se solicita que en la zona de La Hidalga los terrenos de los alegantes (que no se identifican) se reclasifiquen de suelo rústico a urbanizable, a fin de que los propietarios puedan desarrollar los correspondientes planes parciales.

**Informe del equipo redactor**

1. En el ámbito de esta adaptación, la clasificación del suelo, tanto en la zona de La Hidalga como en el resto del municipio, es exactamente la establecida en las Normas Subsidiarias vigentes. Clasificar suelo urbanizable implica ejercer la potestad de planificación introduciendo modificaciones sustanciales, lo cual excede de la competencia de una adaptación básica, como es el presente Plan General.

**Acuerdo municipal**

\*Por ello, se DESESTIMA, la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación actualmente en trámite de redacción\*.

**Correcciones derivadas de la alegación**

1. Ninguna.





**Escrito de alegación 20** (Doña Isabel M<sup>a</sup> Rodríguez Hernández y Don César J. Mesa Hernández)



#### Asunto

1. Se solicita la supresión de un viario proyectado entre la 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> Transversales de la C/ Galván.

#### Informe del equipo redactor

1. Si bien los alegantes no presentan plano de situación, de la lectura de su escrito parece identificarse el viario al cual se refieren. El mismo se corresponde al trazado de las Normas Subsidiarias vigentes, que es el que se ha recogido en este Plan General como resultado del proceso de adaptación básica.
2. Los argumentos expuesto en la alegación son, a juicio de este equipo redactor, muy razonables. De hecho, muchas de las calles de nueva apertura trazadas en las Normas Subsidiarias vigentes (y no sólo la que es objeto de esta alegación) no parecen justificadas. En tal sentido coincidimos con la conveniencia de revisar y corregir varios de los trazados para conformar una trama urbana más adecuada a las necesidades y características del casco de Arafo.

#### Acuerdo municipal

"Por ello, se DESESTIMA la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación actualmente en trámite de redacción".

#### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna.



**Asuntos**

1. Se solicita que la franja adyacente aguas abajo a la autopista, clasificada como suelo rústico en este Plan General, se clasifique como suelo urbano, ya que tales terrenos forman parte del ámbito del Plan Parcial original.
2. Se solicita que el Plan General recoja un límite municipal pactado ente los municipios de Arafo y Güimar y la Asociación Mixta de Compensación del Polígono.
3. Se solicita que en la fase B (Adaptación Básica) las zonas que se adaptaron con la denominación de Infraestructura de Transporte (ITP), todas situadas en el Polígono Industrial, se adapten llamándolas Infraestructura de Transporte y Aparcamiento Público al aire libre.
4. Se solicita que la zona de Playa se denomine Zona de Protección de la Costa.
5. Se solicita que se ajuste la zona de jardín y áreas de juego del Plan General a la definida en el Plan Especial Playa de la Viuda y Playa de Lima, aprobado provisionalmente por el Cabildo Insular.
6. Se solicita suprimir la referencia a los Estudios de Detalle en la modificación C-18.
7. Se solicita que se modifique la modificación C-19 en el sentido de que, en la Manzana A, el suelo señalado como Edificación Industrial se zonifique como Infraestructura de Transporte.
8. Se solicita que en el Artículo 3.6.6. de las Normas, en el apartado sobre usos condicionados, se cambie el término "garaje" por el de "aparcamientos" ya que es más acorde con la terminología utilizada en el Anexo y con el uso habitual que tienen los retranqueos de las parcelas de uso industrial.

**Informe del equipo redactor (Asunto 1)**

1. Se ha verificado que, efectivamente, el ámbito territorial del Plan Parcial del Polígono Industrial del Valle de Güimar, llega hasta el borde de la autopista TF-1.
2. Las Normas Subsidiarias de Arafo vigentes, en su artículo 6.1. remiten al plano nº 20 de Estructura General y Orgánica del Territorio para conocer la clasificación del suelo de cualquier terreno del término municipal. En dicho plano, la franja en cuestión aparece identificada como "protección de carreteras" y a partir de ella se delimita la extensión del polígono industrial clasificada como suelo urbano.
3. No obstante, toda vez que las Normas Subsidiarias vigentes expresan en su Memoria que el ámbito del Plan Parcial del Polígono se clasifica como suelo urbano, debe concluirse que existía una contradicción entre la documentación gráfica y la escrita de aquel documento.



#### Acuerdo municipal (Asunto 1)

"ESTIMAR, en cuanto a este asunto y corregir los Planos del Plan General de modo que:

- a) El suelo ocupado por la autopista con su franja de dominio público mantendrán la clasificación de Suelo Rústico.
- b) La línea de dominio público aguas abajo de la autopista definirá el límite del Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras con el Suelo Urbano del Polígono Industrial.
- c) La franja que pase de suelo rústico de protección de infraestructuras a suelo urbano del Polígono Industrial se calificará como Zona Verde de Protección."

#### Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 1)

1. Rectificar el límite del suelo urbano del polígono en el plano B1.
2. Rectificar el límite del suelo urbano del polígono en el plano D1 presentado para la Aprobación Inicial que se corresponde con el E1 en el presente documento.
3. Corregir el límite de la Zona Verde de Protección en el plano B3 (Hoja 3).
4. Corregir el límite de la Zona Verde de Protección en el plano D3 (Hoja 3) presentado para la Aprobación Inicial que se corresponde con el P (Hoja 3) en el presente documento.

#### Informe del equipo redactor (Asunto 2)

1. En la formulación de este Plan General se recogió como límite con Güímar entre la autopista y la costa, el acordado por ambos Ayuntamientos a propuesta del Polígono.
2. De la alegación presentada se deduce que posteriormente a dichos acuerdos municipales se pretende rectificar el límite en la manzana F del Polígono Industrial, como resultado unos proyectos de parcelación.
3. Sin perjuicio de que los ajustes del límite que propone la alegación del Polígono son a una escala de detalle que no es propia del Plan General, no es a través de una alegación (ni de un proyecto de parcelación) como deben corregirse, sino mediante el correspondiente procedimiento administrativo, corroborado por ambos Ayuntamientos y, en su caso, por el Cabildo Insular.

#### Acuerdo municipal (Asunto 2)

"DESESTIMAR el asunto 2 hasta que tanto el límite entre los municipios se corrija oficialmente."

#### Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 2)

- 1.: Ninguna.



### Informe del equipo redactor (Asunto 3)

1. La adaptación básica del Plan General consta de cuatro fases. En la fase A se recoge el planeamiento vigente, en la B se adapta el contenido de la fase A al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio, en la C se incorporan modificaciones puntuales y la D, que se corresponde con la E en el presente documento, contiene la refundición de la adaptación básica y las modificaciones.
2. La presentación del documento en las citadas fases no es más que un reflejo del proceso metodológico seguido; en última instancia, una vez aprobado este Plan General, las únicas determinaciones que tendrán vigencia serán las contenidas en la fase E (fase D en la Aprobación Inicial).
3. Como efectivamente señala la alegación, las antiguas zonas de "Usos Especiales" se red denominaron en la fase B como zona de "Infraestructura de Transporte", ya que la mayor parte de los usos que se citaban en la normativa vigente tenían relación con el transporte. No obstante, dado que todos los terrenos que se adscribían a estas zonas son objeto de modificaciones puntuales (fase C), resulta absolutamente irrelevante la denominación elegida en la adaptación, ya que se suprime inmediatamente y se sustituye el antiguo régimen normativo por el nuevo (fase D en Aprobación Inicial, fase E en el presente documento).
4. No habría ningún inconveniente en acceder a la solicitud y llamar a esta zona de la fase B "Infraestructura de Transporte y Aparcamiento Público al aire libre". Pero ello no cambiaría en absoluto nada: una vez aprobado el Plan, ni la nueva denominación zonal se mantendría ni cambiaría el régimen normativo de los terrenos.

### Acuerdo municipal (Asunto 3)

"DESESTIMAR el asunto 3, por carecer de sentido el esfuerzo de introducir correcciones que no tienen ningún efecto práctico en la ordenación ni en la regulación urbanística."

### Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 3)

1. Ninguna.

### Informe del equipo redactor (Asunto 4)

1. Playa es simplemente la denominación de una categoría de la zona de Espacios Libres. El Plan General la define como "espacios libres para la defensa y protección del litoral así como el disfrute del mar y borde costero".

### Acuerdo municipal (Asunto 4)

"DESESTIMAR el asunto 4, toda vez que se trata de una mera terminología, sin ninguna consecuencia práctica."

### Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 4)

1. Ninguna.



### **Informe del equipo redactor (Asunto 5)**

En la formulación de este Plan General se adaptó la ordenación contenida en el documento aprobado inicialmente del Plan Especial de Playa de la Viuda y Playa de Lima. Posteriormente, el Cabildo Insular aprobó provisionalmente dicho Plan.

### **Acuerdo municipal (Asunto 5)**

\*ESTIMAR el asunto 5 tal como solicita el alegante, en el documento para la aprobación provisional de este Plan General, se corregirá la ordenación de esta zona incorporando las variaciones que, en su caso, hayan sido introducidas por el Plan Especial de Playa de la Viuda y Playa de Lima, esté aprobado provisionalmente o definitivamente

### **Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 5)**

1. Rectificación de la ficha correspondiente a la Modificación C-16.2 en lo relativo al ajuste de la zona JD (jardín y áreas de juego).
2. Ajuste de la zona JD (jardín y áreas de juego) en el plano D3 (hoja 3) presentado para la Aprobación Inicial que se corresponde con el P (Hoja 3) de este documento.

### **Informe del equipo redactor (Asunto 6)**

1. En efecto, la calificación urbanística de la manzana objeto de la alegación venía establecida por el Plan Parcial y no por los Estudios de Detalle, como se señala en el documento de este Plan General.

### **Acuerdo municipal (Asunto 6)**

\*ESTIMAR el asunto 6 y por tanto suprimir la referencia a los Estudios de Detalle en la ficha correspondiente a la modificación C-18.\*

### **Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 6)**

1. Rectificación de la ficha correspondiente a la Modificación C-18 en lo relativo a la referencia de los Estudios de Detalle.

### **Informe del equipo redactor (Asunto 7)**

1. La modificación C-19, como todas las demás incluidas en el Polígono, fue introducida a petición de la Asociación Mixta de Compensación. Ahora, sin suficiente justificación, proponen anular la modificación y volver a un régimen similar al anterior, pero sólo en parte de la antigua manzana.
2. No parece ésta la forma de abordar la planificación urbanística. En opinión de este equipo redactor, se requiere una justificación más rigurosa de la conveniencia de localizar los usos de infraestructuras de transporte desde la óptica del interés colectivo, más allá de una mera referencia ambigua a supuestas "demandas de servicios".
3. Si se estimara la alegación, dado que esta zona no existe en el Texto Refundido (Base D de la Aprobación Inicial, E en el presente documento) habría que definir una nueva regulación zonal, siendo necesario concretar detalladamente el régimen normativo (se sobreentiende que el uso principal de esa zona sería cualquiera de los que en el Anexo aparecen bajo el epígrafe de Transporte).



4. De otra parte, modificar la modificación implicaría volverla a someter a información pública, lo que obligaría a un retraso en la tramitación del Plan General.

**Acuerdo municipal (Asunto 7)**

"DESESTIMAR el asunto 7 por razones de coherencia en la redacción del documento, así como por las consecuencias que supondrían para su tramitación."

**Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 7)**

- 1. Ninguna.

**Informe del equipo redactor (Asunto 8)**

- 1. Realmente, en coherencia con el Anexo (artículo 5.4) que distingue como usos pormenorizados los de Garaje unifamiliar, Garaje colectivo privado, Aparcamiento cerrado público y Aparcamiento público al aire libre, es correcta la terminología utilizada en el Artículo 3.6.6. sobre condiciones de admisibilidad de usos en la zona de Edificación Industrial, ya que "garaje" se refiere a los aparcamientos al servicio de un uso privado, mientras que "aparcamiento" hace referencia a los aparcamientos públicos que están en explotación y que son usos en sí mismos. Con lo cual, se entiende que, en contra de lo sostenido por el alegante, el término "garaje" sí es coherente con la definición que del mismo se establece en el Anexo.
- 2. No obstante, sí es verdad que la acepción habitual de término "garaje" se corresponde con un espacio techado de aparcamiento, vinculado normalmente a la vivienda como uso auxiliar de ésta. Pero el cambio terminológico debería hacerse en las definiciones de usos pormenorizados del Anexo; así, los usos pormenorizados de aparcamiento podrían pasar a denominarse: Aparcamiento unifamiliar, Aparcamiento colectivo privado, Aparcamiento cerrado público y Aparcamiento público al aire libre. Como consecuencia deberían cambiarse también las condiciones de admisibilidad de los usos, no sólo en la zona industrial (que es la que solicita el alegante), sino en todas las demás.
- 3. Hay que señalar que, si bien dicho cambio podría mejorar la interpretación habitual del término, estrictamente no supone ninguna variación en el régimen normativo y sí, en cambio, un importante esfuerzo de corrección del documento.

**Acuerdo municipal (Asunto 8)**

"ESTIMAR el asunto 8, procediendo al cambio de las denominaciones de los usos pormenorizados de aparcamiento en el Anexo y en las condiciones de admisibilidad de los usos de todas las zonas."

**Correcciones derivadas de la alegación (Asunto 8)**

- 1. Sustituir el término garaje por el de aparcamiento en el presente documento.



## **Escrito de alegación 22 (Don Secundino Díaz Fariña)**

### **Asunto**

1. Se solicita que se mantenga la clasificación del suelo urbanizable de El Carretón.

### **Informe del equipo redactor**

1. Parte del suelo urbanizable de El Carretón ha pasado a Suelo Rústico por imperativos legales dado que no tenía continuidad con suelo urbano (artículo 20 de la Memoria del Plan General sobre la adaptación de los terrenos con clasificación de suelo urbanizable), siguiendo además los criterios adoptados por la Comisión de Seguimiento de esta adaptación.
2. Al no contar estos terrenos con Plan Parcial aprobado definitivamente, tanto este propietario como el resto de los que se encuentran en su misma situación, no ha consolidado derechos urbanísticos.

### **Acuerdo municipal**

"Por ello, se DESESTIMA, la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en trámite de redacción".

### **Correcciones derivadas de la alegación**

1. Ninguna.

**Escrito de alegación 23** (Don César J. Mesa Hernández)



**Asunto**

1. Se solicita que se rectifique el trazado de la prolongación de la C/ La Flora hacia el sur para no afectar edificaciones existentes.

**Informe del equipo redactor**

1. A juicio de este equipo redactor, los argumentos expuesto en la alegación son razonables. De hecho, muchas de las calles de nueva apertura trazadas en las Normas Subsidiarias vigentes (y no sólo la que es objeto de esta alegación) no parecen justificadas. En tal sentido coincidimos con la conveniencia de revisar y corregir varios de los trazados para conformar una trama urbana más adecuada a las necesidades y características del casco de Arafo.
2. No obstante, al limitarse este Plan General a una adaptación de las Normas Subsidiarias vigentes, las alineaciones de los viarios corresponden a las de aquéllas.

**Acuerdo municipal**

"Por ello, se DESESTIMA, la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en trámite de redacción".

**Correcciones derivadas de la alegación**

1. Ninguna.





## Escrito de alegación 24 (Don Alvaro Fariña Rodríguez)



### Asunto

1. Solicita que la parcela de su propiedad a borde del camino de las Cuestas o C/ de Nuestra Señora de Candelaria, sea clasificada como urbana.

### Informe del equipo redactor

1. Aunque en la alegación se indica que se aportan fotocopias, el equipo redactor no ha contado con ellas. Por otro lado, el Ayuntamiento ha informado que tampoco las tiene anexas al expediente. Al carecer de plano de situación, no ha sido posible identificar la parcela en cuestión.
2. En todo caso, si como parece desprenderse del escrito, la parcela del alegante aparece fuera del Suelo Urbano en este Plan General, ello es debido a que la clasificación de suelo es la misma que la establecida por las Normas Subsidiarias vigentes, dado que no puede alterarse en el marco de una adaptación básica como es la presente.
3. Con respecto al pago de Contribución Urbana, hay que señalar que ello por sí solo no determina la clasificación de suelo.

### Acuerdo municipal

"Por ello, se DESESTIMA la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación, actualmente en trámite de redacción".

### Correcciones derivadas de la alegación

1. Ninguna..



**Asunto**

1. Se solicita, al parecer, que se suprima una modificación consistente en la prolongación de la C/ San Pedro hasta la Av. Reyes de España ya que se trata de un error que se corrigió en las Normas Subsidiarias vigentes.

**Informe del equipo redactor**

1. En la alegación presentada no se incluye plano de situación, por lo que el equipo redactor no está completamente seguro de que informa lo que se solicita.
2. De entrada hay que señalar que la calle de nueva apertura prolongación de la C/ San Pedro no es una modificación de las Normas Subsidiarias vigentes, como puede comprobarse ya que no se recoge entre éstas (fase C del documento).
3. Vuelta a revisar la documentación de las Normas Subsidiarias vigentes de la que ha dispuesto este equipo redactor se ha comprobado que:
  - a) En el plano nº 13 (Zonificación y clasificación del suelo) a escala 1/2000, no se prolonga la C/ San Pedro, por lo que el suelo ocupado por ese trazado sería parte de la manzana edificable.
  - b) En el plano nº 19 (Alineaciones y Rasantes) a escala 1/1000, sí se delimita esta calle de nuevo trazado con una anchura de 6 metros.
4. Así pues, según la documentación de que dispusimos, hay una contradicción entre dos planos de las Normas Subsidiarias. Tal como se explica en fase A de este documento (artículo 2 de la Parte B de la Memoria), en estos casos se priorizaban los planos a mayor escala. Por tal razón se recogió en el nuevo Plan General el trazado de dicha calle, sin entender que se estuviera introduciendo ninguna modificación.

**Acuerdo municipal**

“ESTIMAR la alegación ya que se ha comprobado la existencia de un error en la documentación gráfica de la Adaptación Básica.”

**Correcciones derivadas de la alegación**

1. Supresión de la prolongación de la C/ San Pedro en el plano B3 (Hoja 1).
2. Supresión de la prolongación de la C/ San Pedro en el plano D3 (Hoja 1) de la Aprobación Inicial, plano P (Hoja 1) en el presente documento.



## **Escrito de alegación 26** (Vecinos de la C/Galván y sus transversales 1ª y 2ª)

### **Asunto**

1. Se solicitan una serie de rectificaciones de las alineaciones viarias de las calles transversales a la calle Galván (supresión de una de nuevo trazado, ampliación de la sección de otra, peatonalización, etc).

### **Informe del equipo redactor**

1. A juicio de este equipo redactor, los argumentos expuesto en la alegación son, en principio, razonables. Entendemos que deben revisarse y corregirse varios de los trazados (no sólo los del entorno de la calle Galván) para conformar una trama urbana más adecuada a las necesidades y características del casco de Arafo.
2. No obstante, al limitarse este Plan General a una adaptación de las Normas Subsidiarias vigentes, las alineaciones de los viarios corresponden a las de aquéllas.

### **Acuerdo municipal**

"Por ello, se **DESESTIMA**, la alegación presentada sin perjuicio de reconsiderarse la clasificación urbanística más adecuada para estos terrenos en la próxima revisión del Plan General de Ordenación".

### **Correcciones derivadas de la alegación**

1. Ninguna.



## **Escrito de alegación 27 (Don Juan Evangelista Farina Hernández)**

### **Asunto**

1. Se solicita que la ampliación de la Plaza del Agricultor, en el casco de Arafo, no se realice ya que carece de justificación, afectando a una antigua vivienda de la C/ Modesto Fraile Ponzade.

### **Informe del equipo redactor**

1. Dicha ampliación es una modificación a las Normas Subsidiarias vigentes introducida en el presente Plan General a instancias del Ayuntamiento.
2. En todo caso, tal como se justifica en la ficha C-10 del documento (página 47), la ampliación de la Plaza supone una mejora desde el interés público.

### **Acuerdo municipal**

"ESTIMAR la alegación y tener en cuenta en la modificación del Plan a realizar por el Arquitecto redactor."

### **Correcciones derivadas de la alegación**

1. Corrección del ámbito de la modificación C-10 en el plano B3 (Hoja 1).
2. Rectificación de la ficha correspondiente a la Modificación C-10 en lo relativo a la ampliación de la Plaza.
3. Rectificación de los límites de la Plaza del Agricultor como Sistema General en el plano D2 del documento presentado para la Aprobación Inicial que se corresponde con el plano E2 del presente documento.
4. Corrección de los límites de la Plaza del Agricultor en el plano D3 (Hoja 1) del documento presentado para la Aprobación Inicial que se corresponde con el plano P (Hoja 1) del presente documento.



## Informe del Arquitecto Técnico Municipal

### Asuntos

1. En la calle Mario Marrero Fariña, entre el Equipamiento Recreativo: "Centro Cultural y de Recreo", y el Equipamiento Cultural: "Auditorio Conservatorio", existe un espacio de suelo urbano, incluido en la manzana delimitada por las calles Poeta Gutiérrez Arvelo, Mario Marrero Fariña, TF-4133 y Calle Rafael Clavijo, donde se le asigna una edificación cerrada de dos plantas, cuando en realidad debe tener tres plantas.
2. Se observa que se ha incluido la prolongación de la calle San Pedro hasta su intersección con la Avenida Reyes de España, cuando en realidad según las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, en su Plano Nº 13: "Zonificación y Clasificación del Suelo" Casco Urbano, no aparece dicha prolongación (aunque sí, erróneamente en el plano Nº 19, de alineaciones y rasantes, Casco Urbano).
3. En la calle Capitán Núñez, por su costado naciente figura una embocadura de calle, cuya alineación se corresponde con la que figura en el plano de Alineaciones y Rasantes de las Normas Subsidiarias vigentes, con un ancho de 6,00 m. Dicho tramo tiene que ser modificado ya que con fecha 17 de noviembre de 2000, se concedió licencia de obra para la edificación de 12 viviendas adosadas, en base a la documentación aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento cuando se estaba tramitando la Revisión de las Actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento. En dicho documento figuraba dicho tramo de calle con un ancho de 7,00 metros, y en la Normativa vigente, figura con un ancho de 6,00 m. Dado que la edificación citada se encuentra totalmente construida se debe de respetar la nueva alineación y ancho de 7,00 m., en dicha calle.

### Informe del equipo redactor (Asunto 1)

1. En las Normas Subsidiarias vigentes, los inmuebles en zona "Edificación Cerrada" pueden tener 2 plantas + ático y 3 plantas. En el plano Nº 13 "Zonificación y Clasificación del Suelo" se distinguen las alturas por el grafiado 2P, 2P+A y 3P y se especifica en las Normas que las dos últimas tendrán una profundidad de 25 metros.
2. Debido a la señalización del Auditorio Municipal como dotación, la zona Edificación Cerrada 3 plantas lindante con la calle Mario Marrero Fariña queda cortada por el Auditorio y el tramo situado al Oeste no se señala con "3P". El equipo redactor entendió que ese tramo era Edificación Cerrada 2 plantas ya que en las Normas se dice que donde no se señalan expresamente las alturas es zona Edificación Cerrada 2 plantas.
3. Ahora bien, en las citadas NS la manzana situada entre las calles Rafael García Clavijo por el norte, Amilgar González Díaz por el sur, Poeta Gutiérrez Arvelo por el este y Juan Luis Onello Rodríguez por el oeste, así como la inmediata a ésta por el este, entre las calles Rafael Clavijo García por el norte, Mario Marrero Fariña por el sur, TF-4133 por el este y Poeta Gutiérrez Arvelo por el oeste, del casco de Arafo, tienen por el sur una franja de 25 metros de profundidad zonificada como Edificación Cerrada 3 plantas. También la manzana entre las calle Mario Marrero Fariña por el norte, San Agustín por el sur, Onésimo Redondo por el este y San Juan por el oeste, tiene por el norte la misma zonificación que las anteriores. Por tanto, la interpretación del equipo redactor debe entenderse errónea.



### Correcciones derivadas del error (Asunto 1)

1. Este equipo redactor procederá a subsanar el error corrigiendo el ámbito de regulación Manzana Cerrada (MC 2) delimitado al Norte por paralela a 25 metros de la Calle Mariano Marrero Fariña, por el Sur con la citada calle, por el Este con la dotación CU (Auditorio) y por el Oeste con la Calle Poeta Gutiérrez Arbela, que se zonificará como Manzana Cerrada (MC 3) en los planos B3 (Hoja 1) y en el D3 (Hoja 1) de la Aprobación Provisional que se corresponde con el plano P (Hoja 1) del presente documento.

### Informe del equipo redactor (Asunto 2)

1. En la alegación 25 presentada por Don César Jesús Mesa Hernández se solicitaba que se suprimiera la prolongación de la Calle San Pedro hasta la Avenida Reyes de España ya que se trataba de un error que se corrigió en las Normas Subsidiarias.
2. Este equipo constató que había una contradicción entre dos planos de las NS y en el informe de esa alegación, que remitió al Ayuntamiento, proponía que para estimar la alegación debería haber un pronunciamiento expreso del Ayuntamiento (punto 2 de la propuesta) sobre la existencia del error, el cual se ha producido.

### Correcciones derivadas del error (Asunto 2)

1. Supresión de la prolongación de la C/ San Pedro en el plano B3 (Hoja 1).
2. Supresión de la prolongación de la C/ San Pedro en el plano D3 (Hoja 1) de la Aprobación Inicial, plano P (Hoja 1) en el presente documento.

### Informe del equipo redactor (Asunto 3)

1. En la alegación 4 presentada por Promociones Araño S.L. se solicitaba que se mantuviese la alineación existente en la revisión de las normas redactadas por Don Andrés Morales en la embocadura de dicha calle, toda vez que en base a la misma se le concedió licencia municipal.
2. Este equipo constató que había una contradicción entre dos planos de las NS y que en el plano de zonificación y clasificación del suelo del casco esa calle aparece embocada aproximadamente igual a como se recogía en el documento de Don Andrés Morales.
3. En la propuesta del informe a esa alegación, el equipo redactor entendió conveniente estimar la alegación a fin de no generar un conflicto innecesario en la gestión urbanística municipal y por ser una rectificación asumible dentro de los límites competenciales de la adaptación.

### Correcciones derivadas del error (Asunto 3)

1. Rectificación de la embocadura de calle en el plano B3 (Hoja 1).
2. Rectificación de la embocadura de calle en el plano D3 (Hoja 1) del documento presentado para la aprobación Inicial que se corresponde con el Plano P (Hoja 1) del presente documento.



## Subsanación de errores detectados por el equipo redactor

### Asuntos

1. En la fase de Adaptación Básica no se consideró como Sistema General Viario el tramo de la carretera TF-247 que parte de la C-822 y comunica con el término municipal de Candelaria.
2. En el plano B2, en el núcleo urbano de La Hidalga no se prolongó como Sistema General Viario la carretera TF-245 hasta su enlace con la carretera C-822.
3. En el plano D3 (Hoja 3) (plano P Hoja 3 del presente documento) la zona de Espacios Libres "Playa" invade la zona Infraestructuras "Viario Rodado" entre los nudos 12' y 13 del Polígono Industrial.
4. En la Normativa las condiciones de la zona "Asentamientos Rurales" se establecieron como determinaciones estructurantes cuando deberían ser pormenorizadas.
5. El tramo de la calle Nivaria, entre las calles Puerto de la Cruz y Segundo Ferrera Gil, se dispuso con un ancho de 8 metros en lugar de 10 metros como consta en el plano de Alineaciones de las Normas Subsidiarias.
6. En la manzana MC del Polígono Industrial del Valle de Güimar se aplicaron directamente las condiciones generales de la zona Cívico-comercial cuando contaba con una regulación de la edificación más precisa establecida por el Estudio de Detalle.

### Correcciones de los errores detectados

1. En el Plano B1 se categoriza la carretera y la banda de protección como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI). En el Plano B2 se distingue como Sistema General Viario (SGVC). En el Plano E1 no se categoriza como SRPI debido a que, al adaptar el PG al PIOT (Fase D), la zona por la que discurre la carretera se categoriza como Suelo Rústico de Protección Paisajística y, en este sentido, ha primado su condición de suelo de protección ambiental. Por último, en el plano E2 se ha distinguido como Sistema General Viario (SGVC).
2. Prolongación de la TF-245 hasta la C-822 como Sistema General Viario (SGVC).
3. Rectificación de la zona de Espacios Libres denominada "Playa" en el plano P (Hoja 3) del presente documento.
4. En la Normativa las condiciones de la zona "Asentamientos Rurales" al ser de ordenación pormenorizada pasar a llevar la clave (P).
5. Se rectifica en ancho del tramo de calle en los planos B3 (Hoja 1) y en el P (Hoja 1).
6. Se rectifican las alineaciones de la manzana en planos B3 (Hoja 3) y en el P (Hoja 3) y se dibujan las líneas de disposición obligatoria de la edificación. Además, se rectifica la normativa de la zona cívico-comercial para contemplar las condiciones diferenciales de dicha manzana.