

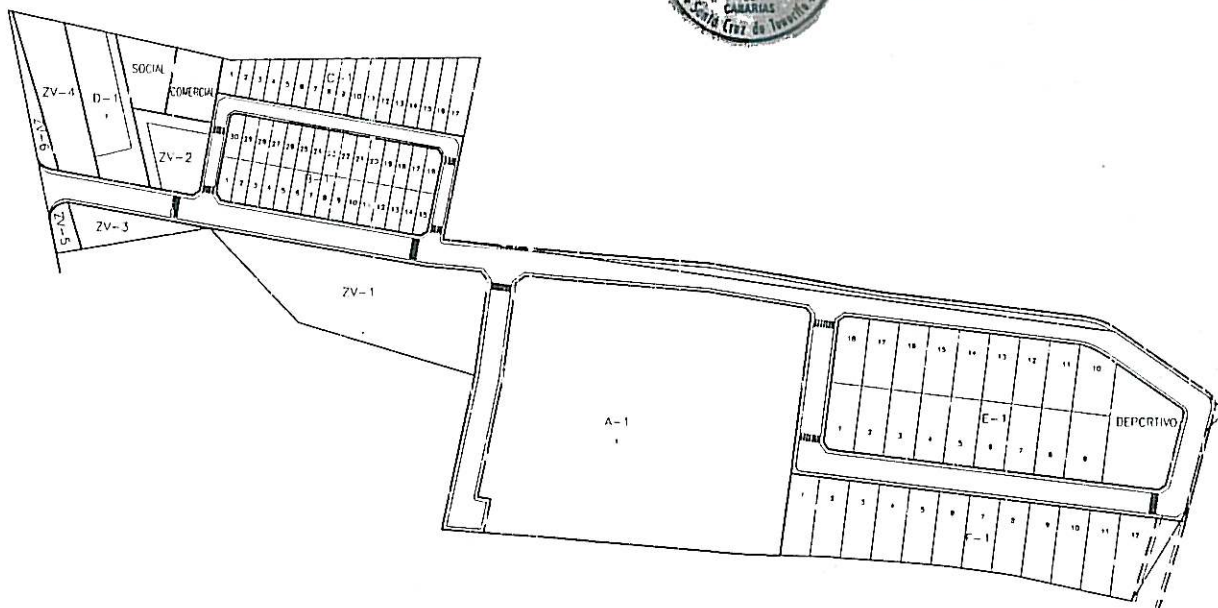
# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION "LAS ERAS ALTAS"

TERMINO MUNICIPAL ARICO



Toma de conocimiento mediante  
orden departamental de

2 FEB 1998



INGENIERO DE CAMINOS  
LUIS SANZ FERNANDEZ

ARQUITECTO  
RUBEN HENRIQUEZ GUIMERA

ENERO

1998



Toma de conocimiento mediante  
orden departamental de

2 FEB. 1999

**DOCUMENTACIÓN MODIFICADA EN LA MEMORIA  
"PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LAS ERAS ALTAS"**

DON JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, SECRETARIO DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ARICO.

CERTIFICO: Que el presente es el documento APROBADO INICIALMENTE (Decreto 272/98, de 12 de Marzo) de la Modificación Puntual del PLAN PARCIAL de iniciativa particular "LAS ERAS ALTAS", redactado por el Ingeniero de Caminos D. Luis Sanz Fernández y el Arquitecto D. Rubén Henríquez Guimerá, [REDACTED].

Villa de Arico, a 12 de Marzo de 1998  
EL SECRETARIO



DON JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, SECRETARIO DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ARICO.

CERTIFICO: Que el presente es el documento APROBADO PROVISIONALMENTE (Acuerdo del Pleno de 22.05.98) de la Modificación Puntual del PLAN PARCIAL de iniciativa particular "LAS ERAS ALTAS", redactado por el Ingeniero de Caminos D. Luis Sanz Fernández y el Arquitecto D. Rubén Henríquez Guimerá, en los mismos términos de su aprobación inicial.

Villa de Arico, a 25 de Mayo de 1998  
EL SECRETARIO



MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL  
"LAS ERAS ALTAS".

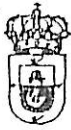


**\* ANTECEDENTES**

En Mayo de 1.997 Gestur Tenerife S.A. firmó un convenio con la Comunidad de Bienes del Polígono Industrial "Las Eras Altas.", con el fin de que dicha empresa pública se encargara de la gestión y total urbanización del Polígono Industrial "**LAS ERAS ALTAS**" en el municipio de Arico.

En Noviembre de 1.997 GESTUR-TENERIFE, S.A. firmó un Convenio con el Ayuntamiento de Arico para la promoción del Polígono Industrial "**LAS ERAS ALTAS**" que fue aprobado por dicha corporación en sesión Extraordinaria celebrada por su Pleno el 28 de Octubre del mismo año.

Se adjunta copia de este último Convenio.



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARICO  
TENERIFE  
SECRETARÍA



CONVENIO DE COLABORACION ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARICO Y GESTUR TENERIFE, S.A. PARA LA PROMOCION DEL POLIGONO INDUSTRIAL "LAS ERAS".

En la Villa de Arico, a cuatro de Noviembre de mil novecientos noventa y siete, ante mi, DON JOSE TOMAS MARTIN GONZALEZ, Secretario del Iltre. Ayuntamiento de la Villa de Arico,

S E R E U N E N

De una parte, DON ELADIO MORALES BORGES, en su condición de Alcalde-Presidente del Iltre. Ayuntamiento de Arico.

De otra parte, DON EMILIO LUQUE HERNANDEZ, mayor de edad, casado, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, vecino de Santa Cruz de Tenerife y domiciliado a estos efectos en la Calle Puerta Canseco, número 49, piso 2º, Edificio "Jamaica", y provisto del D.N.I. número 41.894.915.

I N T E R V I E N E N

Don Eladio Morales Borges actúa en nombre y representación del ILTRE. AYUNTAMIENTO DE ARICO, en ejercicio de la facultad concedida por el Pleno de esa Corporación en sesión celebrada el día 28 de Octubre de 1997, copia de la cual se adjunta al presente documento, formando parte integrante del mismo.

Don Emilio Luque Hernández actúa en nombre y representación de la Entidad Mercantil denominada "GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A.", en anagrama "Gestur-Tenerife, S.A.", domiciliada en la C/Puerta Canseco, número 49, piso 2º, Edificio "Jamaica", y provista del C.I.F. número A-38021762, constituida por tiempo indefinido en escritura pública autorizada por el Sr. Notario, que lo fue de Santa Cruz de Tenerife, D. Julián Marazuela González, como sustituto y para el protocolo del que también fue Notario de esta Capital D. José Lucas Martín Guimerá, el día 30 de Julio de 1979, al número 152 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de la Provincia al Tomo 148, Libro 72 de la sección 3ª, folio 103, hoja número 1217, inscripción 1ª.

ES SA  
LUQUE HERNANDEZ  
Director General



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARICO  
TENERIFE  
SECRETARÍA



El Sr. Luque Hernández comparece en función de su cargo como Director-Gerente, cargo para el que fue designado, y aceptó, en la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 18 de Septiembre de 1979, conforme resulta de la escritura otorgada el día 6 de Noviembre de 1979 ante el Sr. Notario de Santa Cruz de Tenerife D. José Manuel García Leis al número 1491 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil correspondiente, en el Tomo 148, Libro 72 de la Sección Tercera, folio 112, hoja número 1217, inscripción tercera.

La entidad "Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A." es representante a su vez de la Comunidad de Propietarios "Polígono Industrial Las Eras Altas", formada por contrato privado otorgado el día 2 de Mayo de 1997 entre la entidad "Compañía Iberoamericana de Embalajes, S.A." y D<sup>a</sup> María del Carmen Maratray Hernández, que son propietarios de la totalidad de los terrenos comprendido en dicho Polígono Industrial "Las Eras Altas", en el Término Municipal de Arico.

Ambas partes se reconocen mútua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para firmar el presente CONVENIO, y en su virtud, de común acuerdo,

E X P O N E N

- I) Que el Ayuntamiento de la Villa de Arico, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Ordenamiento Jurídico de Régimen Local en materia de Urbanismo, ha decidido facilitar la promoción de una actuación para dotar al Municipio de suelo industrial debidamente urbanizado, con características funcionales y de oferta atractivas, que abra nuevas posibilidades al progreso socio-económico de la población dentro del proceso de desarrollo urbano racional, disciplinado y libre de prácticas e influjos especulativos, mediante la instalación de empresas.
- II) Que dentro del Término Municipal de Arico, existe definida la unidad de actuación del Polígono Industrial "Las Eras Altas", para la cual se tramitó una Modificación Puntual del P.G.O.U., que fue aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 1994, (Resolución de 1 de marzo de 1994, B.O.C. 18 de Marzo de 1994), publicándose sus normas urbanísticas en el B.O.P. de 5 de Octubre de 1994, la cual ha sido desarrollada por la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial "Las Eras Altas", que fue aprobado por la C.U.M.A.C. en la sesión celebrada el 25 de Mayo de 1995.

EN  
LA  
VILLA DE ARICO  
D. LUQUE HERNANDEZ  
DIRECTOR GERENTE



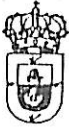
ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARICO  
TENERIFE  
SECRETARÍA

En desarrollo del Plan Parcial citado se redactó un Proyecto de Urbanización por el Sr. Arquitecto, D. Lorenzo Sánchez Rodríguez, el cual fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Arico en la sesión celebrada el 12 de Julio de 1995, siendo publicado dicho acuerdo en el B.O.P. número 149, de 22 de noviembre de 1995.

El ámbito de actuación, comprendido en el Polígono Industrial "Las Eras Altas", es de una superficie aproximada de OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (81.954 m<sup>2</sup>), la cual constituye el objeto de la Comunidad de Bienes que está representada por Gestur-Tenerife, S.A., formada por las dos fincas propiedad de las partes que la conforman a los únicos efectos del artículo 157.3 del R.G.U.

- III) Que, como antecedente del proceso de tramitación y aprobación de los diferentes instrumentos de planeamiento referidos al Polígono Industrial de "Las Eras Altas", el Ayuntamiento de la Villa de Arico y la entidad "Compañía Iberoamericana de Embalajes, S.A." otorgaron el día 9 de Junio de 1992 un convenio urbanístico para regular la ordenación de dicha urbanización, el cual no ha podido ser ejecutado, existiendo una voluntad manifiesta del Ayuntamiento en modificarlo a los efectos de procurar la viabilidad del proyecto.
- IV) Que los propietarios de la totalidad de la Unidad de Actuación, en atención a las dificultades de ejecución de las obras de urbanización, formalizaron el pasado 2 de Mayo de 1997 un acuerdo con la Entidad "Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A." para acometer y ejecutar las obras de urbanización, en atención a su capacidad técnica, personal y económica, estableciéndose en este documento que será la única representante de la Comunidad de Propietarios del "Polígono Industrial Las Eras Altas".
- V) Que el Ayuntamiento de la Villa de Arico es consciente de que el objetivo propuesto exige la actuación pública, y ha aceptado, al amparo del artículo 114.1 del TRLS 1976 y 2 del Reglamento de Gestión Urbanística, la colaboración de la Entidad Mercantil "Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A.", que ostenta naturaleza de derecho público por su adscripción a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Autónomo de Canarias, reconocida en el artículo 1 del Real Decreto 2640/1981, de 30 de Octubre.

SECRETARÍA DE ARICO DE S.A.  
LUQUE HERNANDEZ  
Director General



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARICO  
TENERIFE  
SECRETARÍA

"Gestur-Tenerife, S.A.", está facultada estatutariamente para la realización de las actuaciones urbanísticas, disponiendo de los medios técnicos, jurídicos y financieros idóneos para promover las urbanizaciones de interés en el orden práctico y material de elaboración y ejecución del planeamiento y de creación de infraestructuras urbanísticas y suelo urbanizado.

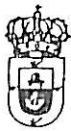
- VI) Que, en este orden de cosas, Gestur-Tenerife, S.A. es promotora, en representación de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización del Polígono Industrial "Las Eras Altas", para lo cual es necesario ejecutar las obras y crear las infraestructuras necesarias, no sólo para la unidad de ejecución en cuestión, sino además otras que serán aprovechadas también por las futuras urbanizaciones y emplazamientos de población exteriores al ámbito de actuación, produciéndose un mayor coste en la urbanización que el que debería corresponder a la entidad promotora, el cual será difícilmente compensable en el futuro.
- VII) Que a los efectos de regular la situación descrita, las partes han acordado formalizar el presente CONVENIO URBANISTICO, por lo que las partes lo llevan a cabo de conformidad con las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA.- "Gestur-Tenerife, S.A.", por medio de su representante, se compromete a ejecutar por su cuenta exclusiva las obras de urbanización previstas en los correspondientes planes y proyectos legalmente aprobados y que han sido referidos en los antecedentes de este convenio. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estas obras no requieren previa licencia, por lo que el Ayuntamiento no devengará tributo alguno por este concepto.

SEGUNDA.- Las partes intervinientes, en las representaciones con que comparecen, declaran expresamente su plena conformidad en dejar sin efecto legal alguno el Convenio Urbanístico suscrito el día 9 de Junio de 1992, por lo que las obligaciones y derechos que se establecieron por dicho documento no tienen validez alguna, quedando sustituidas íntegramente por el presente convenio.

URBANÍSTICA DE  
S.A.  
LUQUE HERNANDEZ  
Director General



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARICO  
TENERIFE  
SECRETARÍA



TERCERA.- El Ayuntamiento de la Villa de Arico se compromete a recibir la urbanización en el momento en que se le requiera en tal sentido.

CUARTA.- Corresponderán al Ayuntamiento, libre de cargas, los viales y servicios previstos en el Proyecto de Urbanización, los parques y jardines públicos, la zona deportiva pública y los aparcamientos públicos, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, cuya determinación y afectación de destino se hallen expresamente establecidos en el Plan Parcial de Ordenación.

Al objeto de facilitar el correcto desarrollo del Polígono Industrial, operación que debe garantizar la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos para que redunde en beneficio manifiesto del Municipio, el Ayuntamiento de la Villa de Arico por medio de su Alcalde, declara su voluntad de ceder formalmente, con carácter gratuito, a GESTUR TENERIFE, S.A. los terrenos que le corresponderán en virtud de la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector para su destino específico a la instalación o ampliación de industrias y servicios, tal y como establecen el art. 165 a 167 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y los art. 1.2 y 2.2 del Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.

Una vez incorporados a su patrimonio, GESTUR TENERIFE, S.A. podrá enajenar los terrenos así adquiridos para resarcirse de las inversiones efectuadas, justificando adecuadamente que el uso a que se destinarán es el previsto en el Plan Parcial de Ordenación.

QUINTA.- El planeamiento será ejecutado conforme a las previsiones que en el mismo se establezcan. Si posteriormente resultare necesario o conveniente modificar sus previsiones, "Gestur-Tenerife, S.A." redactará la correspondiente propuesta o documento técnico y lo presentará al Ayuntamiento para su tramitación.

SEXTA.- "Gestur-Tenerife, S.A." convocará con la antelación necesaria al Ayuntamiento para que éste, por medio de sus representantes y técnicos, pueda concurrir a los actos de recepción provisional y definitiva de las obras de urbanización.

SECRETARÍA DE SA  
ALFONSO HERNANDEZ  
Director General





ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARICO  
TENERIFE  
SECRETARÍA



La conformidad de los representantes municipales de las obras realizadas significará la recepción de las mismas y de los correspondientes servicios por parte del Ayuntamiento, sin necesidad de ningún otro trámite.

SEPTIMA.- El Ayuntamiento apoyará, con los medios a su alcance e incluso con su intervención directa, la gestión de venta de las parcelas que lleve a cabo Gestur-Tenerife, S.A. y procurará, especialmente:

- Mantener con rigor la prohibición legal de edificar y establecer edificaciones de cualquier clase en suelo que carezca de calificación urbanística adecuada.

- Facilitar la obtención de licencia de obras por los compradores de parcelas, aún antes de terminarse las obras de urbanización, con sujeción a los requisitos legales procedentes.

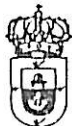
OCTAVA.- Los terrenos que Gestur-Tenerife, S.A. adquiriera para la ejecución de la actuación urbanística a que se refiere este convenio conforman un patrimonio público de suelo, adscrito a objetivos genéricos de en política municipal tendente al desarrollo urbano y al progreso social y económico de la población, que suple la insuficiencia de recursos propios del Ayuntamiento y sirve a fines homologables con los asignados al Patrimonio Municipal del Suelo.

Teniendo en cuenta esa circunstancia, una vez vencido el plazo de disfrute de la bonificación del 90 por 100 en la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a la que tendrá derecho GESTUR TENERIFE, S.A. al amparo de lo dispuesto en el art. 74 de la Ley de Haciendas Locales, el Ayuntamiento de la Villa de Arico compensará a GESTUR TENERIFE, S.A. durante un período máximo de otros tres años con el importe equivalente a las cuotas efectivamente abonadas por el concepto indicado que correspondan a los terrenos que le pertenezcan.

Gestur-Tenerife, S.A. dará cuenta inmediata al Ayuntamiento de las ventas que realice, a los efectos fiscales procedentes.

SECRETARÍA DE SA.

JOSE HERNANDEZ  
Secretario de Arico



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARICO  
TENERIFE  
SECRETARÍA



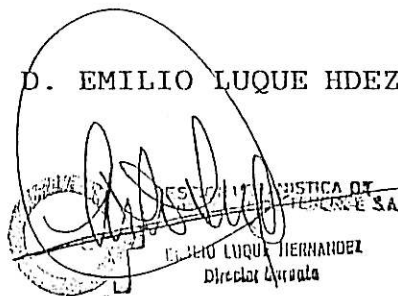
Y para que así conste y en prueba de conformidad, después de haber leído y hallado conforme, firman el presente Convenio, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio indicados.



Fdo.: D. ELADIO MORALES BORGES



Fdo.: D. EMILIO LUQUE HDEZ.



Fdo.: D. JOSE TOMAS MARTIN GLEZ.



.../...

De otra parte, DON EMILIO LUQUE HERNANDEZ, mayor casado, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, vecino de Tenerife y domiciliado a estos efectos en la Calle Puerta número 49, piso 2º, Edificio "Jamaica", y provisto del D.N. 41.894.915.



#### I N T E R V I E N E N

Don Eladio Morales Borges actúa en nombre y representación del ILTRE. AYUNTAMIENTO DE ARICO, en ejercicio de la facultad concedida por el Pleno de esa Corporación en sesión celebrada el día ... de ... de 19.., copia de la cual se adjunta al presente documento, formando parte integrante del mismo.

Don Emilio Luque Hernández actúa en nombre y representación de la Entidad Mercantil denominada "GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A.", en anagrama "Gestur-Tenerife, S.A.", domiciliada en la C/Puerta Causeco, número 49, piso 2º, Edificio "Jamaica", y provista del C.I.F. número A-38021762, constituida por tiempo indefinido en escritura pública autorizada por el Sr. Notario, que lo fue de Santa Cruz de Tenerife, D. Julián Marazuela González, como sustituto y para el protocolo del que también fue Notario de esta Capital D. José Lucas Martín Guimerá, el día 30 de Julio de 1979, al número 152 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de la Provincia al Tomo 148, Libro 72 de la sección 3ª, folio 103, hoja número 1217, inscripción 1ª.

El Sr. Luque Hernández comparece en función de su cargo como Director-Gerente, cargo para el que fue designado, y aceptó, en la Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 18 de Septiembre de 1979, conforme resulta de la escritura otorgada el día 6 de Noviembre de 1979 ante el Sr. Notario de Santa Cruz de Tenerife D. José Manuel García Lois al número 1491 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil correspondiente, en el Tomo 148, Libro 72 de la Sección Tercera, folio 112, hoja número 1217, inscripción tercera.

La entidad "Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A." es representante a su vez de la Comunidad de Propietarios "Polígono Industrial Las Eras Altas", formada por contrato privado otorgado el día 2 de Mayo de 1997 entre la entidad "Compañía Iberoamericana de Embalajes, S.A." y Dª María del Carmen Maratray Hernández, que son propietarios de la totalidad de los terrenos comprendido en dicho Polígono Industrial "Las Eras Altas", en el Término Municipal de Arico.

Ambas partes se reconocen mútua y recíprocamente la capacidad legal necesaria para firmar el presente CONVENIO, y en su virtud, de común acuerdo,

#### E X P O N E N

- I) Que el Ayuntamiento de la Villa de Arico, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Ordenamiento Jurídico de Régimen Local en materia de Urbanismo, ha decidido facilitar la promoción de una actuación para dotar al Municipio de suelo industrial debidamente urbanizado, con características funcionales y de oferta atractivas, que abra nuevas posibilidades al progreso socio-económico de la población dentro del proceso de desarrollo urbano racional, disciplinado y libre de prácticas e influjos especulativos, mediante la instalación de empresas.

.../...



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARICO  
TENERIFE  
SECRETARÍA



.../...

- II) Que dentro del Término Municipal de Arico, existe definida la unidad de actuación del Polígono Industrial "Las Eras Altas", para la cual se tramitó una Modificación Puntual del P.G.O.U., que fue aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 1994, (Resolución de 1 de marzo de 1994, B.O.C. 18 de Marzo de 1994), publicándose sus normas urbanísticas en el B.O.P. de 5 de Octubre de 1994, la cual ha sido desarrollada por la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial "Las Eras Altas", que fue aprobado por la C.U.M.A.C. en la sesión celebrada el 25 de Mayo de 1995.

En desarrollo del Plan Parcial citado se redactó un Proyecto de Urbanización por el Sr. Arquitecto, D. Lorenzo Sánchez Rodríguez, el cual fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Arico en la sesión celebrada el 12 de Julio de 1995, siendo publicado dicho acuerdo en el B.O.P. número 149, de 22 de noviembre de 1995.

El ámbito de actuación, comprendido en el Polígono Industrial "Las Eras Altas", es de una superficie aproximada de OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (81.954 m<sup>2</sup>), la cual constituye el objeto de la Comunidad de Bienes que está representada por Gestur-Tenerife, S.A., formada por las dos fincas propiedad de las partes que la conforman a los únicos efectos del artículo 157.3 del R.G.U.

- III) Que, como antecedente del proceso de tramitación y aprobación de los diferentes instrumentos de planeamiento referidos al Polígono Industrial de "Las Eras Altas", el Ayuntamiento de la Villa de Arico y la entidad "Compañía Iberoamericana de Embalajes, S.A." otorgaron el día 9 de Junio de 1992 un convenio urbanístico para regular la ordenación de dicha urbanización, el cual no ha podido ser ejecutado, existiendo una voluntad manifiesta del Ayuntamiento en modificarlo a los efectos de procurar la viabilidad del proyecto.

- IV) Que los propietarios de la totalidad de la Unidad de Actuación, en atención a las dificultades de ejecución de las obras de urbanización, formalizaron el pasado 2 de Mayo de 1997 un acuerdo con la Entidad "Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A." para acometer y ejecutar las obras de urbanización, en atención a su capacidad técnica, personal y económica, estableciéndose en este documento que será la única representante de la Comunidad de Propietarios del "Polígono Industrial Las Eras Altas".

.../...



.../...

V) Que el Ayuntamiento de la Villa de Arico es consciente de que el objetivo propuesto exige la actuación pública, y ha aceptado, al amparo del artículo 114.1 del TRLS 1976 y 2 del Reglamento de Gestión Urbanística, la colaboración de la Entidad Mercantil "Gestión Urbanística de Santa Cruz de Tenerife, S.A.", que ostenta naturaleza de derecho público por su adscripción a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Autónomo de Canarias, reconocida en el artículo 1 del Real Decreto 2640/1981, de 30 de Octubre.

"Gestur-Tenerife, S.A.", está facultada estatutariamente para la realización de las actuaciones urbanísticas, disponiendo de los medios técnicos, jurídicos y financieros idóneos para promover las urbanizaciones de interés en el orden práctico y material de elaboración y ejecución del planeamiento y de creación de infraestructuras urbanísticas y suelo urbanizado.

VI) Que, en este orden de cosas, Gestur-Tenerife, S.A. es promotora, en representación de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización del Polígono Industrial "Las Eras Altas", para lo cual es necesario ejecutar las obras y crear las infraestructuras necesarias, no sólo para la unidad de ejecución en cuestión, sino además otras que serán aprovechadas también por las futuras urbanizaciones y emplazamientos de población exteriores al ámbito de actuación, produciéndose un mayor coste en la urbanización que el que debería corresponder a la entidad promotora, el cual será difícilmente compensable en el futuro.

VII) Que a los efectos de regular la situación descrita, las partes han acordado formalizar el presente CONVENIO URBANISTICO, por lo que las partes lo llevan a cabo de conformidad con las siguientes

### ESTIPULACIONES

PRIMERA. - "Gestur-Tenerife, S.A.", por medio de su representante, se compromete a ejecutar por su cuenta exclusiva las obras de urbanización previstas en los correspondientes planes y proyectos legalmente aprobados y que han sido referidos en los antecedentes de este convenio. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estas obras no requieren previa licencia, por lo que el Ayuntamiento no devengará tributo alguno por este concepto.

SEGUNDA. - Las partes intervinientes, en las representaciones con que comparecen, declaran expresamente su plena conformidad en dejar sin efecto legal alguno el Convenio Urbanístico suscrito el día 9 de Junio de 1992, por lo que las obligaciones y derechos que se establecieron por dicho documento no tienen validez alguna, quedando sustituidas íntegramente por el presente convenio.

TERCERA. - El Ayuntamiento de la Villa de Arico se compromete a recibir la urbanización en el momento en que se le requiera en tal sentido.

.../...



ILUSTRE AYUNTAMIENTO  
DE LA  
VILLA DE ARICO  
TENERIFE  
SECRETARÍA



.../...

CUARTA.- Correspondarán al Ayuntamiento, libre de cargas, los viales y servicios previstos en el Proyecto de Urbanización, los parques y jardines públicos, la zona deportiva pública y los aparcamientos públicos, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, cuya determinación y afectación de destino se hallen expresamente establecidos en el Plan Parcial de Ordenación.

Al objeto de facilitar el correcto desarrollo del Polígono Industrial, operación que debe garantizar la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos para que redunde en beneficio manifiesto del Municipio, el Ayuntamiento de la Villa de Arico por medio de su Alcalde, declara su voluntad de ceder formalmente, con carácter gratuito, a GESTUR TENERIFE, S.A. los terrenos que le corresponden en virtud de la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector para su destino específico a la instalación o ampliación de industrias y servicios, tal y como establecen el art. 165 a 167 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y los art. 1.2 y 2.2 del Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.

Una vez incorporados a su patrimonio, GESTUR TENERIFE, S.A. podrá enajenar los terrenos así adquiridos para resarcirse de las inversiones efectuadas, justificando adecuadamente que el uso a que se destinarán es el previsto en el Plan Parcial de Ordenación.

QUINTA.- El planeamiento será ejecutado conforme a las previsiones que en el mismo se establezcan. Si posteriormente resultare necesario o conveniente modificar sus previsiones, "Gestur-Tenerife, S.A." redactará la correspondiente propuesta o documento técnico y lo presentará al Ayuntamiento para su tramitación.

SEXTA.- "Gestur-Tenerife, S.A." convocará con la antelación necesaria al Ayuntamiento para que éste, por medio de sus representantes y técnicos, pueda concurrir a los actos de recepción provisional y definitiva de las obras de urbanización.

La conformidad de los representantes municipales de las obras realizadas significará la recepción de las mismas y de los correspondientes servicios por parte del Ayuntamiento, sin necesidad de ningún otro trámite.

.../...

SECRETARÍA DE  
URBANÍSTICA DE  
LA VILLA DE ARICO  
S. A.  
FELIC LÓPEZ HERNÁNDEZ  
Director General



.../...

SEPTIMA.- El Ayuntamiento apoyará, con los medios a su alcance, incluso con su intervención directa, la gestión de Gestur-Tenerife, S.A. procurará, especialmente:

- Mantener con rigor la prohibición legal de edificar y establecer edificaciones de cualquier clase en suelo que carezca de calificación urbanística adecuada.
- Facilitar la obtención de licencia de obras por los compradores de parcelas, aún antes de terminarse las obras de urbanización, con sujeción a los requisitos legales procedentes.

OCTAVA.- Los terrenos que Gestur-Tenerife, S.A. adquiriera para la ejecución de la actuación urbanística a que se refiere este convenio conforman un patrimonio público de suelo, adscrito a objetivos genéricos de en política municipal tendente al desarrollo urbano y al progreso social y económico de la población, que suple la insuficiencia de recursos propios del Ayuntamiento y sirve a fines homologables con los asignados al Patrimonio Municipal del Suelo.

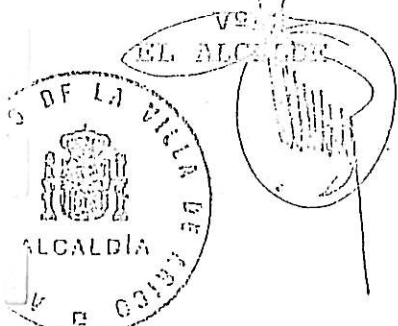
Teniendo en cuenta esa circunstancia, una vez vencido el plazo de disfrute de la bonificación del 90 por 100 en la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a la que tendrá derecho GESTUR TENERIFE, S.A. al amparo de lo dispuesto en el art. 74 de la Ley de Haciendas Locales, el Ayuntamiento de la Villa de Arico compensará a GESTUR TENERIFE, S.A. durante un período máximo de otros tres años con el importe equivalente a las cuotas efectivamente abonadas por el concepto indicado que correspondan a los terrenos que le pertenezcan.

Gestur-Tenerife, S.A. dará cuenta inmediata al Ayuntamiento de las ventas que realice, a los efectos fiscales procedentes.

Y para que así conste y en prueba de conformidad, después de haber leído y hallado conforme, firman el presente Convenio, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio indicados."

A los efectos determinados en el art. 145 de la Ley 14/90 de 26 de Julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas Canarias, se hace la advertencia de que la presente certificación, se expida antes de ser aprobada el acta que contiene los acuerdos y a reserva de los términos que resulten de su aprobación.

Y para que así conste y surta los efectos procedentes, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en la Villa de Arico a veintinueve de Octubre de mil novecientos noventa y siete.







## \* PLANEAMIENTO VIGENTE:

El municipio de Arico, contaba con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.

Se tramitó una Modificación Puntual del P.G.O.U., que fue aprobada por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 3 de febrero de 1.994, publicandose sus normas urbanísticas en el B.O.P. de 5 de Octubre de 1.994.

Se redactó el Plan Parcial Industrial "Las Eras Altas", en desarrollo de la anterior Modificación Puntual, suspendiendo su aprobación por la C.U.M.A.C. en la sesión del 25 de Mayo de 1.995 hasta que se subsanaran una serie de reparos.

El Texto Refundido de dicho Plan Parcial ya rectificado, según el acuerdo de la C.U.M.A.C. antes mencionado, fue aprobado por el Ayuntamiento de Arico el 12 de julio de 1.995, y la toma de conocimiento por la titular de la Consejería de Política Territorial se efectuó según Orden de 8 de noviembre de 1.995, publicada en el B.O.C., Nº 149 de 22 de Noviembre de 1.995.

En la actualidad el Municipio tramitó recientemente unas NNSS que fueron aprobadas por la CUMAC definitivamente en Agosto de 1.997, donde se recoge el suelo Industrial ya desarrollado por el Plan Parcial anterior.

## \* DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO:

Al estar el Plan Parcial aprobado definitivamente por la C.U.M.A.C., y según los convenios firmados por los propietarios y Gestur Tenerife, S.A., y el Ayuntamiento y la misma empresa pública, ésta estaba encargada de redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El redactor del Plan Parcial había desarrollado un Proyecto de Urbanización, documento que no se tramitó en el Ayuntamiento de Arico, pero que fue entregado a Gestur como parte de la documentación existente del Polígono.

Una vez analizado este documento, Gestur estimó necesario el redactar un nuevo proyecto de Urbanización utilizando Cartografía actualizada y comprobando en el terreno los límites de la finca propiedad de la Comunidad de Bienes del Polígono Industrial "Las Eras Altas", así como los límites del suelo Urbanizable según el Plan Parcial aprobado.

## \* JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL



Durante la redacción del Proyecto de Urbanización, y teniendo en cuenta los diferentes Polígonos Industriales que Gestur ha ido desarrollando a lo largo del tiempo, se estimó oportuno el realizar unas pequeñas modificaciones en la estructura viaria del Polígono con el fin de que las parcelas resultantes tuvieran un mejor aprovechamiento y se adaptaran al mercado existente.

Una vez analizadas estas consideraciones, y consultado al Ayuntamiento de Arico, se estimó necesario el plantear una modificación puntual del Plan Parcial, ya que apesar de que son minimas las variaciones, se consideran lo suficientemente sustanciales para justificar este nuevo documento.

## \* ORDENACION PROPUESTA

Con respecto a la ordenación existente en el Plan Parcial aprobado las modificaciones consisten en:

- Desplazar la via perimetral de sistema local que atraviesa todo el Plan desde la via de servicio de la autopista hasta la vía existente, hacia el suelo urbanizable que nos ocupa, (actualmente el eje de la vía coincide con el limite del Plan), con el proposito de poderla ejecutar, en su totalidad con el proyecto de Urbanización del Plan Parcial.  
Debido al desmonte realizado en la Manzana A-1 todavía queda un pequeña franja de esta vía fuera de los límites del P.P., pero existe un compromiso de los propietarios de esos terrenos para ejecutarla a cargo de GESTUR.
- Desplazar la via perimetral que configura la manzana E-2 hacia el sur, con el proposito de que las parcelas resultantes de las nuevas manzanas tengan un fondo mas proporcionado con el frente y se ajusten a la demanda del mercado.
- Rematar la via de sistema local que parte de la anteriormente mencionada hacia el norte, con un fondo de saco y no conectarla perimetralmente con la vía que configura la manzana E-2, ya que la manzana A-1 no se va a parcelar dado que los propietarios originales de los terrenos pretenden ubicar en la misma una unica industria ocupando para ello la totalidad de la manzana.



El resto de la ordenación se mantiene tal y como esta en el Plan Parcial aprobado, teniendo en cuenta los pequeños ajustes de superficies que se producen al llevar a la realidad un documento realizado sin un levantamiento topográfico previo, pero siempre cumpliendo los estándares exigidos por la Ley del Suelo para este tipo de Poligonos.

## \* DOCUMENTACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dadas las características de las modificaciones planteadas, no varían los parámetros medioambientales del Plan Parcial, por lo que no se modifican tanto el estudio detallado de Impacto Ecológico como las consideraciones de carácter medioambiental del propio Plan Parcial, teniendo en cuenta el texto refundido como consecuencia del acuerdo de la CUMAC de sesión celebrada el 3 de Febrero de 1.994.

## DOCUMENTACION MODIFICADA



### - MEMORIA

Cuadro de superficies en hoja N° 25.  
Cuadro de superficies en hoja N° 28.  
Cuadro de superficies en hoja N° 28 bis.  
Cuadro de superficies en hoja N° 28 ter.  
Hoja n° 7, Hoja n° 16, Hoja n° 25, Hoja n° 26.

### - ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El reajuste de viario propuesto en esta modificación se compensa con el existente en el documento original, por lo que no se modifica el estudio económico financiero, teniendo en cuenta a su vez, de que en el Plan Parcial ya se preveen unos coeficientes de depreciación (del 5% anual acumulativo) para cuando se ejecuten las obras.

### - PLAN DE ETAPAS

No se modifica.

### - ORDENANZAS

Hoja n° 24.

### - ANEJO ORDENANZAS

Se adjuntan nuevas Fichas Urbanísticas, debido a que algunas manzanas han modificado su superficie y edificabilidad.

### - PLANOS DE INFORMACION

No se modifican

### - PLANOS DE ORDENACION

Se adjuntan planos de ordenación donde venga reflejada la planta con la ordenación modificada.



### I.5.- INFORMACION URBANISTICA.-

Como se ha adelantado, el vigente PGOU, mediante la Modificación Puntual del área de Las Eras Altas, clasifica los terrenos objeto de la actuación pretendida como suelo de reserva urbana, equiparable al suelo urbanizable con el régimen urbanístico del artículo 30 del antiguo RDL, al no haberse adaptado el planeamiento municipal a las disposiciones de la Ley del Suelo de 1975, tal como estableció el citado Real Decreto-Ley, hoy día conforme al artículo 11.2 LS y de su Disposición Transitoria 1ª.

La mencionada Modificación Puntual exige, por un lado, unos criterios precisos en relación con la zonificación o establecimiento de zonas para distintos usos (restringidas a las zonas industrial o de servicios, de equipamientos social, comercial y deportivo, de espacios libres y jardines y viario), así como su desarrollo en un sólo sector, con un aprovechamiento global de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una estructura viaria básica y unos usos permitidos, para la zona industrial o de servicios, claramente especificados (actividades artesanales, industria pequeña, mediana y almacenes), al mismo tiempo que se prohíben las actividades peligrosas y potencialmente contaminadoras.

### I.6.- ALCANCE DE LA ACTUACION.-

Tal como se ha ido planteando y analizando, la actuación que se pretende sobre el vigente PGOU y su reciente Modificación Puntual en el área de Las Eras Altas, se concretará en la ordenación detallada y completa de tal área, con el fin de disponer, en un plazo corto de tiempo, "de suelo adecuado para el asentamiento de...empresas que creen puestos de trabajo a través de inversiones serias y no especulativas", como se indica en los antecedentes del referido Convenio Urbanístico.

Este Plan Parcial de iniciativa privada servirá de base tanto para las obras de urbanización necesarias para conseguir el suelo pretendido, como para emplazar posteriormente las instalaciones, servicios e industrias que demanda la comarca y potencia la política municipal.

Además del cumplimiento de la normativa y determinaciones urbanísticas, habrán de tenerse en cuenta las estipulaciones contenidas en el referido Convenio Urbanístico, entre las que son de mención la cesión de una parcela de 1.770 m<sup>2</sup> de superficie a favor del Ayuntamiento, además de las correspondientes al 10% para parques y jardines públicos, 4% para equipamientos y el sistema viario, así como los terrenos correspondientes al 15% del aprovechamiento medio del sector. Asimismo, el promotor se compromete a enajenar al Ayuntamiento de Arico, dentro del plazo de 2 años desde la finalización del proceso urbanizador, parcelas de terreno por el precio de 500 R/m<sup>2</sup>, aparte del costo de la urbanización correspondiente.



### I.5.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

Como se ha adelantado, el vigente PGOU, mediante la Modificación Puntual, del área de Las Eras Altas, clasifica los terrenos objeto de la actuación pretendida como suelo de reserva urbana, equiparable al suelo urbanizable y con el régimen urbanístico del artículo 3º del antiguo RDL, al no haberse adaptado el planeamiento municipal a las disposiciones de la Ley del Suelo de 1.975, tal como estableció el citado Real Decreto-Ley, hoy día conforme al artículo 11.2 LS y su Disposición Transitoria 1ª.

La mencionada Modificación Puntual exige, por un lado, unos criterios precisos en relación con la zonificación o establecimiento de zonas para distintos usos (restringidas a las zonas industrial o de servicios, de equipamiento social, comercial y deportivo, de espacios libres y jardines y viario), así como su desarrollo en un sólo sector, con un aprovechamiento global de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una estructura viaria básica y unos usos permitidos, para la zona industrial o de servicios, claramente especificados (actividades artesanales, industrial pequeña, mediana y almacenes), al mismo tiempo que se prohíben las actividades peligrosas y potencialmente contaminadoras.

### I.6.- ALCANCE DE LA ACTUACIÓN.-

Tal como se ha ido planteando y analizando, la actuación que se pretende sobre el vigente PGOU y su reciente Modificación Puntual en el área de Las Eras Altas, se concretará en la ordenación detallada y completa de tal área, con el fin de disponer, en un plazo corto de tiempo, “de suelo adecuado para el asentamiento de ... empresas que creen puestos de trabajo a través de inversiones serias y no especulativas”, como se indica en los antecedentes del referido Convenio Urbanístico.

Este Plan Parcial de iniciativa privada servirá de base tanto para las obras de urbanización necesarias para conseguir el suelo pretendido, como para emplazar posteriormente las instalaciones, servicios e industrias que demanda la comarca y potencia la política municipal.



primordialmente los cambios de los procesos productivos, para los que la flexibilidad del conjunto se torna un concepto y un destino fundamental: en las distribuciones de superficies, en las proporciones de la construcción y en la elección del sistema estructural.

De ahí que el desarrollo de la construcción industrial deba tender a esa flexibilidad, al igual que se prevén futuras ampliaciones, ciclos de producción continuos y circulaciones cortas. Ello conducirá a unas construcciones compactas, desarrolladas en pocas plantas; superficies relacionadas entre sí; estructuras con luces algo mayores a las normales, y distribuciones interiores con posibilidad de variaciones.

Todo esto influye en la elección de las parcelas y en la disposición de las edificaciones, como se matizará a continuación.

Tal como se ha indicado antes, el parcelario tipo se dispone aproximadamente en la dirección norte-sur (en puridad, NE-SO), generando edificaciones de dos plantas de altura, como máximo, con retranqueos o espacios libres al frente y, en general, al fondo de la parcela.

A través de las determinaciones de las Ordenanzas, fundamentalmente, se establece una normativa clara sobre la organización de las edificaciones, con el fin de conseguir unas alineaciones y volúmenes que conduzcan a una aceptable calidad del espacio urbano previsto, haciendo hincapié en la configuración estética de las edificaciones y en los controles ambientales de sus instalaciones. Así, se intenta potenciar aspectos tan significativos como la calidad de los materiales de acabado, la reducción de los niveles de emisión de ruidos, polvos y humos que puedan generarse, además de incrementar la implantación de especies vegetales, incluso arbóreas, tanto en las parcelas privadas como en los espacios públicos.

La edificabilidad máxima bruta, limitada a  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  por el planeamiento general, permite un aprovechamiento de  $1,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre la parcela neta de la zona industrial (excepto en la manzana A.1, destinada a la fábrica de cartonajes, para la que tal edificabilidad se reduce a  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , por las razones adelantadas), que se condiciona además a una ocupación no superior al 85% de la referida parcela neta (50%, para la manzana A.1) y a una altura de dos plantas. En general, se admiten patios que pueden llegar a cubrirse con claraboyas ventiladas, lo que facilitaría los trabajos productivos y la aireación natural del edificio.

La edificación, en general, deberá situar sus fachadas en las alineaciones previstas, coincidente con los retranqueos exigidos, planteándose unas fachadas eminentemente planas, sin cuerpos volados adicionales.

Llevando a sus últimas consecuencias el cuidado por el entorno natural, se obliga a tratar como una fachada las cubiertas de las edificaciones, para lo que se resolverán con materiales industriales propios, como chapas, tejas, recubrimientos minerales, etc., pero acabados en colores en la gama del ocre. Además, la cubierta deberá ser inclinada a dos aguas en la primera crujía de 6 m de profundidad, manteniendo el modulaje de la parcelación tipo (que incluso se conservará en el caso de reagrupaciones de parcelas como referencia estructural), con la finalidad de conseguir un entorno urbano digno y armónico.

La parte del jardín delantero se destinará exclusivamente a jardín, no permitiéndose ningún aprovechamiento constructivo, ni siquiera subterráneamente.

Completando las previsiones para otros espacios públicos, se exige la plantación de un árbol por cada 15 m de ancho de parcela, al margen de



primordialmente los cambios de los procesos productivos, para los que la flexibilidad del conjunto se torna un concepto y un destino fundamental: en las distribuciones de superficies, en las proporciones de la construcción y en la elección del sistema estructural. De ahí que el desarrollo de la construcción industrial deba tender a esa flexibilidad, al igual que se prevén futuras ampliaciones, ciclos de producción continuos y circulaciones cortas. Ello conducirá a unas construcciones compactas, desarrolladas en pocas plantas; superficies relacionadas entre sí; estructuras con luces algo mayores a las normales, y distribuciones interiores con posibilidad de variaciones.

Todo esto influye en la elección de las parcelas y en la disposición de las edificaciones, como se matizará a continuación.

Tal como se ha indicado antes, el parcelario tipo se dispone aproximadamente en la dirección norte-sur (en pureza, NE-SO), generando edificaciones de dos plantas de altura, como máximo, con retranqueos o espacios libres al frente y, en general, al fondo de la parcela.

A través de las determinaciones de las Ordenanzas, fundamentalmente, se establece una normativa clara sobre la organización de las edificaciones, con el fin de conseguir unas alineaciones y volúmenes que conduzcan a una aceptable calidad del espacio urbano previsto, haciendo hincapié en la configuración estética de las edificaciones y en los controles ambientales de sus instalaciones. Así, se intenta potenciar aspectos tan significativos como la calidad de los materiales de acabados, la reducción de los niveles de emisión de ruidos, polvos y humos que puedan generarse además de incrementar la implantación de especies vegetales, incluso arbóreas, tanto en las parcelas privadas como en los espacios públicos.

La edificabilidad máxima bruta, limitada a  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  por el planeamiento general, permite un aprovechamiento de  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sobre la parcela neta de la zona industrial (excepto en la manzana A.1, destinada a la fábrica de cartonajes, para la que tal edificabilidad se reduce a  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , por las razones adelantadas), que se condiciona además a una ocupación no superior al 85% de la referida parcela neta (50%, para la manzana A.1) y a una altura de dos plantas. En general, se admiten patios que pueden llegar a cubrirse con claraboyas ventiladas, lo que facilitaría los trabajos productivos y la aireación natural del edificio.

La edificación, en general, deberá situar sus fachadas en las alineaciones previstas, coincidente con los retranqueos exigidos, planteándose unas fachadas eminentemente planas, sin cuerpos volados adicionales.

Llevando a sus últimas consecuencias el cuidado por el entorno natural, se obliga a tratar con una fachada las cubiertas de las edificaciones, para lo que se resolverán con materiales industriales propios, como chapas, tejas, recubrimientos minerales, etc., pero acabados en colores en la gama del ocre. Además, la cubierta deberá ser inclinada a dos aguas en la primera crujía de 6 m. de profundidad, manteniendo el modulaje de la parcelación tipo (que incluso se conservará en el caso de reagrupaciones de parcelas como referencia estructural), con la finalidad de conseguir un entorno urbano digno y armónico.

La parte del jardín delantero se destinará exclusivamente a jardín, no permitiéndose ningún aprovechamiento constructivo, ni siquiera subterráneamente.

Completando las previsiones para otros espacios públicos, se exige la plantación de un árbol por cada 15 m. de ancho de parcela, al margen de





ción), para lo que la edificabilidad no deberá ser superior a la media del suelo urbanizable del municipio. Una referencia a la normativa del PGOU se contiene en el apartado I.1.2 de la Memoria del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arico en el área de Las Eras Altas.

A este respecto, la ordenación propuesta reduce la edificación posible en la franja más baja del territorio, al reservar la mayor parte de los terrenos a espacios libres y equipamientos, al margen de establecer unas pequeñas manzanas para las instalaciones artesanales. En todo caso, la altura de las edificaciones se limita a dos plantas y se cuida tanto su aspecto estético, en fachadas y cubiertas, como su posición respecto al mar, evitando la formación de pantallas y la acumulación de volúmenes, sobre todo en la mitad inferior del área.

La edificabilidad del área abarcada por el Plan Parcial aparece limitada a 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en tanto que la correspondiente al territorio afectado por la zona de influencia de la normativa de costas se reduce a 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, inferior a la media del suelo de reserva urbana, o suelo urbanizable, que puede fijarse en 1,566 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, como media de las distintas edificabilidades previstas por el Plan General para las diferentes categorías o índices de utilización del suelo.

A continuación, pues, y en el siguiente cuadro, se desglosan los diferentes aprovechamientos previstos en este Plan Parcial para los terrenos comprendidos en la señalada zona de influencia:

zonas:	sup. bruta m <sup>2</sup> b.	sup. neta m <sup>2</sup> n.	edific. neta m <sup>2</sup> c./m <sup>2</sup> n.	sup. const. m <sup>2</sup> c.
zona verde:				
ZV.1:	5.578	-	-	-
ZV.2:	1.217	-	-	-
ZV.3:	945	-	-	-
ZV.4:	1.938	-	-	-
ZV.5:	262	-	-	-
ZV.6:	468	-	-	-
equipamientos:				
social:	846	540	1,000	540
comercial:	927	540	1,000	540
industrial-servicios:				
A.1:	3.268	1.878	0,700	1.314,6
B.1:	5.475	4.242	1,700	7.211,4
C.1:	4.110	2.877	1,700	4.890,9
D.1:	1.937	1.376	1,700	2.339,2
viario:	8.325	-	-	-
total:	35.296	-	0,47699	16.836,1

Por consiguiente, el aprovechamiento lucrativo del sector comprendido en el ámbito de la zona de influencia mencionada, se limita a



ción), para lo que la edificabilidad no deberá ser superior a la media del suelo urbanizable del municipio. Una referencia a la normativa del PGOU se contiene en el apartado I.1.2. de la Memoria del Proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arico en el área de Las Eras Altas.

A este respecto, la ordenación propuesta reduce la edificación posible en la franja más baja del territorio, al reservar la mayor parte de los terrenos a espacios libres y equipamientos, al margen de establecer unas pequeñas manzanas para las instalaciones artesanales. En todo caso, la altura de las edificaciones se limita a dos plantas y se cuida tanto su aspecto estético, en fachadas y cubiertas, como su posición respecto al mar, evitando la formación de pantallas y la acumulación de volúmenes, sobre todo en la mitad inferior del área.

La edificabilidad del área abarcada por el Plan Parcial aparece limitada a 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en tanto que la correspondiente al territorio afectado por la zona de influencia de la normativa de costas se reduce a 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, inferior a la media del suelo de reserva urbana, o suelo urbanizable, que puede fijarse en 1,566 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, como media de las distintas edificabilidades previstas por el Plan General para las diferentes categorías o índices de utilización del suelo.

A continuación, pues, y en el siguiente cuadro, se desglosan los diferentes aprovechamientos previstos en este Plan Parcial para los terrenos comprendidos en la señalada zona de influencia:

ZONAS:	sup. bruta m <sup>2</sup> b.	sup. neta m <sup>2</sup> n.	edific. neta m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> n	sup.const. m <sup>2</sup> c.
Zona verde:				
ZV.1:	5.561	--	--	--
ZV.2:	1.242	--	--	--
ZV.3:	892	--	--	--
ZV.4:	1.938	--	--	--
ZV.5:	307	--	--	--
ZV.6:	468	--	--	--
equipamientos:				
social:	846	540	1,000	540
comercial:	927	540	1,000	540
industrial-servicios:				
A.1:	3.268	1.878	0,700	1.314,6
B.1:	5.475	4.242	1,500	6.363,4
C.1:	4.110	2.877	1,500	4.315,9
D.1:	1.937	1.376	1,500	2.064,2
viario:	8.325	--	--	--
total:	35.296	--	0,37	12.742

Por consiguiente, el aprovechamiento lucrativo del sector comprendido en el ámbito de la zona de influencia mencionada, se limita a