

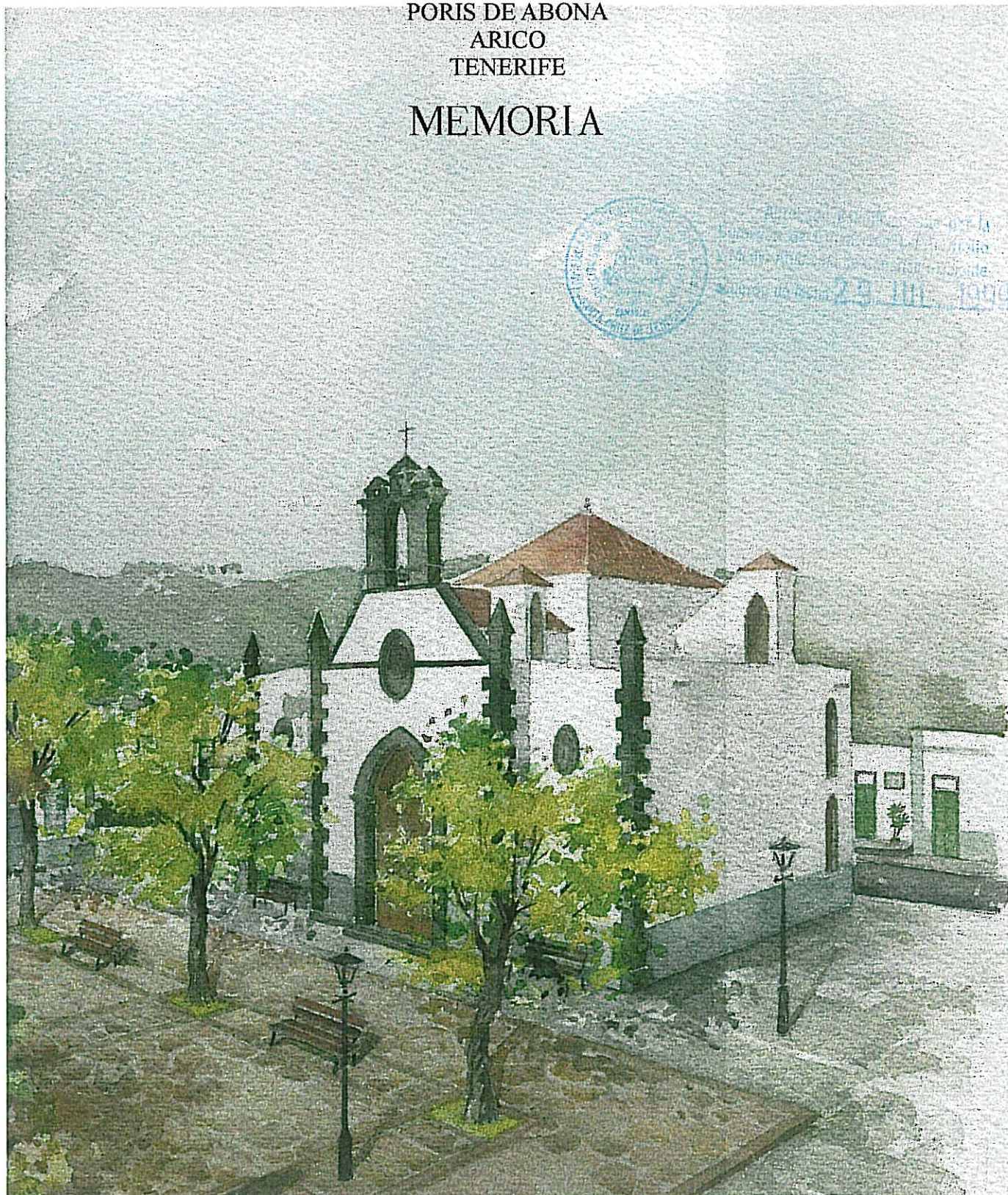
# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI-5) "PUNTA DE ABONA"

PORIS DE ABONA  
ARICO  
TENERIFE

MEMORIA



RECEIVED  
SECRETARIA DE URBANISMO  
29 JUL 1999



CERTIFICO: Que el presente es el documento aprobado -  
PROVISIONALMENTE (acuerdo del Pleno de 03.03.99) del -  
P.E.R.I. "PUNTA DE ABONA", redactado por los Arquitectos  
D. Andrés y D. Juan Carlos Piñeiro.

## MEMORIA DE INFORMACION

Villa de Arico a 5 de Marzo de 1999

EL SECRETARIO

### 1.- ANTECEDENTES

### 2.- PROMOTOR.

### 3.- DESCRIPCION DEL MEDIO FISICO

### 4.- MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO

#### 4.1.- NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO

#### 4.2.- CONVENIO URBANISTICO:

### 5.- ADAPTACION A LA NORMATIVA URBANISTICA

#### 5.1.- ORDENACION DEL SUELO URBANO DE REGIMEN DIFERIDO

#### 5.2.- DETERMINACIONES GENERALES

### 6.- INCIDENCIA DE LA NORMATIVA DE CACARTER GENERAL

#### 6.1.- LEGISLACION SOBRE ESPACIOS NATURALES

#### 6.2.- LEGISLACION SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS

#### 6.4.- INCIDENCIA DE LA LEGISLACION SOBRE TURISMO

#### 6.5.- REGIMEN JURIDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS

#### 6.6.- INCIDENCIA DE LA LEGISLACION DE COSTAS

#### 6.7.- INCIDENCIA DE LA LEGISLACION SOBRE CARRETERAS.

### 7.- INFORMACION AMBIENTAL

#### 7.1.- JUSTIFICACION DEL CONTENIDO AMBIENTAL

#### 7.2.- RELACION CON FIGURAS DE PROTECCION

#### 7.3.- CARACTERISTICAS CLIMÁTICAS GENERALES.

#### 7.4.- MACROUNIDAD TERRESTRE DEL CASERÍO

#### 7.5.- EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO



**8.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**8.1.- DIAGNOSTICO Y OBJETIVOS.**

**8.2- PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL.**

**8.3.- CUADRO DE SUPERFICIES**

**9.- RECATIVACION SOCIAL, CULTURAL Y ECONOMICA**

**10.- REDES DE INFRAESTRUCTURA.**

**10.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

**10.2.- REDES DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.**

**10.3.- RED DE BAJA TENSIÓN.**

**10.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.**

**10.5.- RED DE TELEFONÍA.**

**11.- PLAN DE ETAPAS**

**11.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ETAPA**

**11.2.- PROGRAMA ECONÓMICO.**

**11.3.- RELACIÓN DE PRECIOS UNITARIOS.**



## MEMORIA DE INFORMACION



### 1.- ANTECEDENTES

- 04 de junio de 1.996; Se formaliza un Convenio Urbanístico entre el Illtre. Ayuntamiento de la Villa de Arico y la Entidad Mercantil “Punta de Abona, S. A.” (actualmente denominada Playas de Arico, S. A.) con el objetivo de incluir un nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar en las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Arico (en ese momento en fase de tramitación).
- 03 de noviembre de 1.997; la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 30 de octubre de 1.997 acuerda Aprobar Definitivamente las Normas Subsidiarias (NN. SS.) del Planeamiento del municipio de Arico.
- 01 de diciembre de 1.997; se publica en al Boletín Oficial de Canarias el mencionado Acuerdo de Aprobación Definitiva de las NN. SS.

### 2.- PROMOTOR.

Conforme al artículo 146 del Reglamento del Planeamiento que indica que los Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano serán redactados por las Entidades Locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por los particulares, el ILTRE. Ayuntamiento de la Villa de Arico, ajustándose a la Normativa Legal vigente, promueve la Tramitación del presente Plan Especial de Reforma Interior (PERI-5) del Caserío de la Punta de Abona.

### 3.- DESCRIPCION DEL MEDIO FISICO

3.1.- SITUACION: El ámbito del Plan se sitúa en la denominada por las Normas Subsidiarias del Planeamiento como Area PERI-5 “Punta de Abona”, cuya clasificación es la de Suelo Urbano de Régimen Diferido.

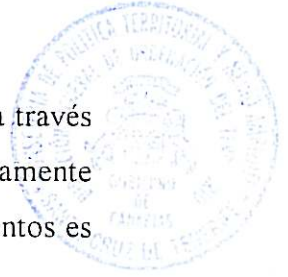
3.2.- ACCESIBILIDAD: En la actualidad el acceso al área estudiada se realiza a través de la carretera que comunica el caserío con la autopista TF-1 atravesando previamente el núcleo poblacional del Porís de Abona. El estado de la calzada en estos momentos es muy bueno, al tratarse de una vía de reciente pavimentación.

3.3.- SUPERFICIE: La extensión del área según el ámbito definido por las Normas Subsidiarias es de aproximadamente unas 1,87 hectáreas.

3.4.- CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS: La Punta de Abona climatológicamente se localiza en la denominada Zona Inferior (entre los 0 y 500 metros), la cual se caracteriza por un clima subtropical seco con temperaturas medias anuales que se mueven entre los 18°C y los 22°C y una pluviometría que oscila entre los 100 y los 200 mm, presentando unas condiciones áridas pronunciadas con mayores variaciones de las temperaturas y menores lluvias que originan el citado clima subtropical árido. Con respecto a otras variables meteorológicas, la humedad relativa es elevada (63% por término medio) al encontrarnos en una zona de costa directamente sujeta a la influencia de masas de agua oceánica que suavizan su régimen térmico. La insolación media anual es de 2.850 horas, correspondiendo el menor número de horas de sol al mes de diciembre con 171 horas y el mayor número de horas al de junio con 298.

Con respecto a los vientos, la Punta de Abona, al estar sujeta al régimen de vientos alisios de componente NE y a vientos de componente E, suele presentar la atmósfera nítida y limpia la mayoría de los meses del año. Sólo esporádicamente y al hacer su aparición las masas de aire sahariano, que acarrear gran cantidad de polvo en suspensión (aparte de aumentar notoriamente la temperatura ambiente) se produce de una manera patente una reducción de la visibilidad y de la calidad atmosférica general. Ahora bien, éste fenómeno suele durar pocos días, disipándose sus efectos rápidamente, pudiendo considerarlo como un hecho normal y característico de la climatología canaria.

3.5.- CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS: En el espacio físico donde se ubica la zona se identifican únicamente coladas basálticas y depósitos de tobas pumíticas sálicas recientes. También se pueden observar depósitos de arenitas eólicas,





El presente es un plano de parcelación de terrenos a  
la propiedad de los agricultores de la zona de  
Cruz de Tenerife y sus alrededores, en virtud de  
los datos suministrados por el Sr. D. Juan de  
la Cruz de Tenerife, Director General de  
Cruz de Tenerife, para la explotación de  
los terrenos de su propiedad en la zona de  
Cruz de Tenerife y sus alrededores, en virtud  
de los datos suministrados por el Sr. D. Juan  
de la Cruz de Tenerife, Director General de  
Cruz de Tenerife.

LEYENDA

[Symbol]	TIPO A
[Symbol]	TIPO B
[Symbol]	TIPO C
[Symbol]	TIPO D
[Symbol]	TIPO E
[Symbol]	TIPO F
[Symbol]	TIPO G

TIPO A

TIPO B

TIPO C

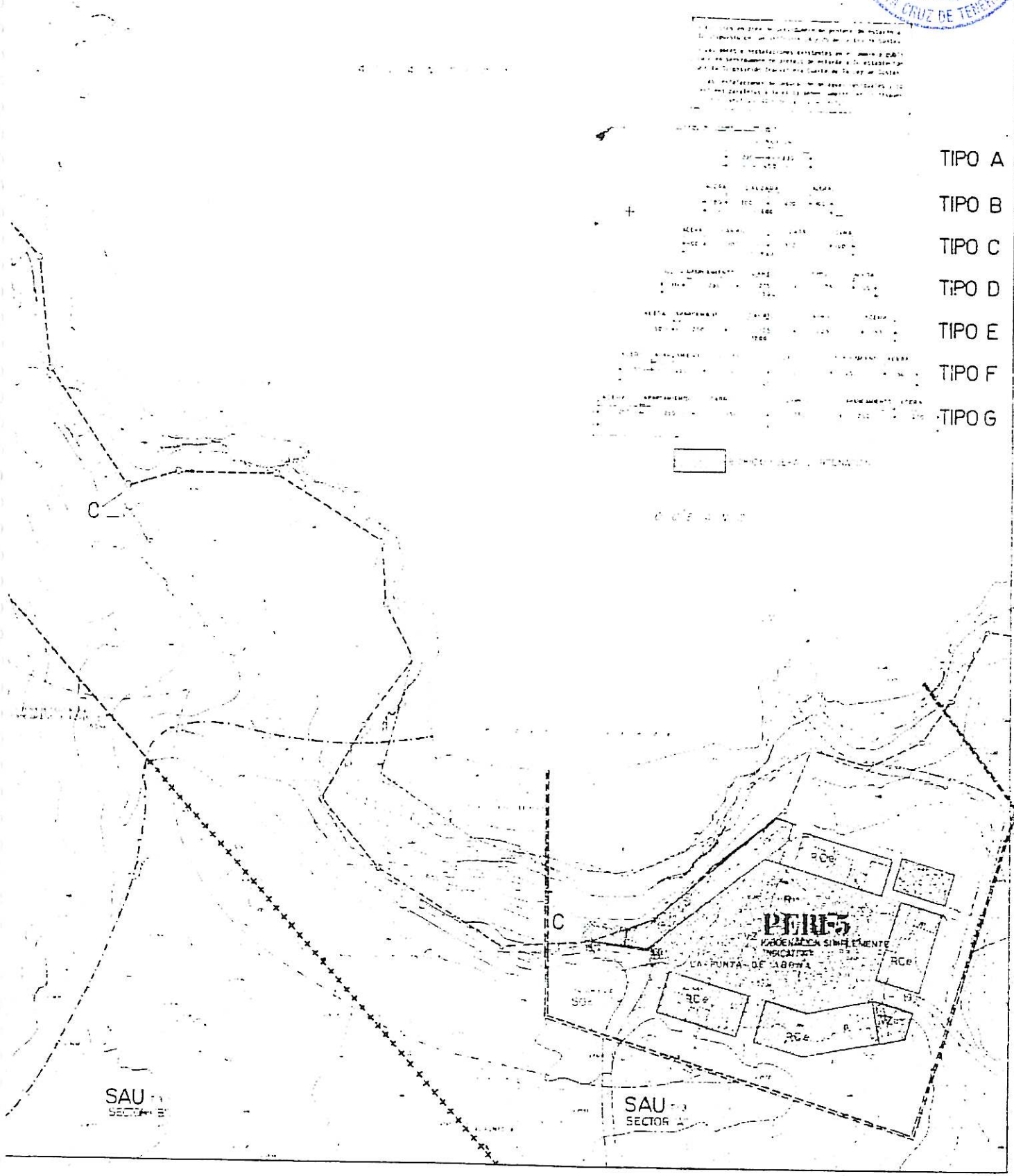
TIPO D

TIPO E

TIPO F

TIPO G

[Symbol] TIPO G



SAU  
SECTOR E

SAU  
SECTOR A

una playa de arena fina y depósitos aluviales en el tramo inferior del cauce de los barrancos.

La superficie de la zona es prácticamente llana, surcada por barranqueras. La línea de costa es muy recortada, con promontorios y caletas, presentando un acantilado bajo en todo su perímetro, en cuya base se ha desarrollado una plataforma litoral.

#### **4.- MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO**

La redacción del presente Plan Especial de Reforma Interior recoge en los documentos de que consta todos los compromisos y directrices establecidos en las Normas Subsidiarias del Planeamiento, Convenios Urbanísticos, Legislación del Suelo y Reglamentos que la desarrollan y demás instrumentos legales de aplicación.

##### **4.1.- NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO**

###### **APROBACION.**

El planeamiento municipal vigente son las Normas Subsidiarias del Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 30 de Octubre de 1997 y cuya publicación aparece en el Boletín Oficial de Canarias de la fecha del 01 de diciembre de 1997.

###### **SINTESIS DE LA PROBLEMÁTICA.**

La síntesis de la problemática urbanística recogida en las Normas Subsidiarias respecto a los núcleos urbanos marginales como el caso que nos ocupa, se resume en la necesidad de controlar las tendencias colonizadoras de ciertas áreas de la costa, evitando la irracionalidad y desorganización de la trama urbana, incluso con problemas de salubridad de las viviendas y progresivo deterioro ambiental, déficit generalizado de equipamientos comunitarios y con problemas de ubicación en el interior de los núcleos, necesidad de instrumentar medidas de protección del patrimonio histórico, cultural y paisajístico.



## FIJACION DE OBJETIVOS.

Los objetivos generales de las Normas Subsidiarias plantean la necesidad del estudio de la reordenación y mejora de los enclaves urbanos costeros. Los objetivos específicos pretenden canalizar el desarrollo de los enclaves espontáneos o marginales, de tal manera que las propuestas de intervención, referidas al remate de la morfología urbana actual, siga las líneas naturales, tanto parcelarias como del paisaje, dentro de la coherencia precisa respecto a la racionalidad de la trama urbana y la distribución del equipamiento comunitario preciso. Por otro lado se ha de prever un desarrollo adecuado de los asentamientos menores estableciendo una normativa flexible y adecuada para la edificación y respetando el medio natural circundante, ordenación de los enclaves costeros, previendo su necesaria conexión con los sistemas generales y definiendo las características que sean precisas para desarrollar su potencial residencial y recreativo, la incorporación de unas ordenanzas de la edificación actualizadas y eficaces, aún manteniendo las edificaciones consolidadas, en su mayor parte, que permita además la revalorización del patrimonio actual.

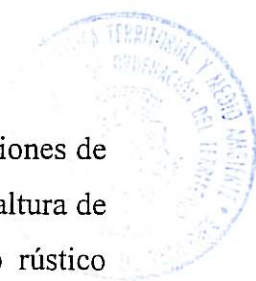
## CLASIFICACION DEL SUELO.

Las Normas Subsidiarias contemplan una clasificación del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria de ordenación de análogas características respecto a su delimitación. En lo que respecta al área concreta que nos ocupa, el planeamiento lo cataloga dentro del Suelo Urbano Diferido, comprendiendo aquellas áreas para las que las Normas Subsidiarias determinan la ordenación básica, con remisión de la detallada al ulterior desarrollo mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), o bien la ordenación detallada pero pendiente de completar a través del correspondiente Proyecto de Ejecución o Estudio de Detalle, en su caso, incluyendo la pormenorización de los usos, en su caso. Se delimita el ámbito de actuación denominado "Área PERI-5: Punta de Abona".

## SISTEMAS DE ORDENACION.

La concreción del sistema de Ordenación de la Edificación regulado en las Normas Subsidiarias para el suelo urbano deberá ser definida en cada zona por la figura de planeamiento de desarrollo correspondiente (PERI, PP). El sistema de Ordenación fijado para el área objeto de estudio es el de Edificación Cerrada (RCe) y el de Edificación Adosada (RAd).





Con respecto a la Edificación cerrada, y con carácter general, las condiciones de aprovechamiento se concretan en un fondo edificable de unos 20 metros y una altura de dos plantas, admitiéndose patios interiores. Las parcelas lindantes con suelo rústico deberán presentar fachada posterior tratada. Los usos permitidos contemplan la mayor parte de la gama de usos del medio semirural en el que se encuentran, es decir, los correspondientes a los usos residenciales, comercial, almacén, administrativo y ciertas actividades no molestas, al margen, por supuesto, del de los equipamientos dotacionales necesarios.

En cuanto a la Edificación Adosada, esta tipología permitirá que la edificación abra espacios, evitando la disposición lineal cerrada, en los bordes de los núcleos urbanos más importantes o en las áreas con paisaje más abierto. Esta tipología será la general para los núcleos urbanos más dispersos, así como en los bordes de los enclaves surgidos en la costa y en las zonas de las áreas industriales o de servicio, tanto destinadas a la población residente como a la de segunda residencia.

#### INSTRUMENTOS DE GESTION.

Para el desarrollo del Suelo Urbano no Detallado o de régimen diferido será necesaria la aprobación del Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior que se proponga por las Normas Subsidiarias. Para ello se delimitan diversas áreas de suelo urbano de régimen diferido en partes de algunos núcleos, bien para acabar de completar su ordenación con la protección necesaria a sus edificaciones y el entorno próximo o conseguir dotaciones, o bien como consecuencia de diferir la ordenación detallada al momento que sus propietarios logren un acuerdo cabal sobre su desarrollo, como se da entre otras áreas, en la del "PERI-5:Area de suelo urbano del caserío de Punta de Abona".

Hasta tanto no estén aprobados y vigentes los PERI o ED exigidos por las Normas Subsidiarias para el suelo urbano de régimen diferido, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de los edificios existentes, modificación del uso de éstos o demolición de construcciones. En todo caso, se admiten las obras de mantenimiento de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, con el fin de cumplir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público exigibles, así como las de demolición de edificación en situación de ruina.



## PROPUESTA GENERAL DE LAS NN. SS.

Se propone el estudio de la reordenación del caserío de Punta de Abona, en las proximidades de Playa Grande, que rescate y potencie el carácter tradicional del núcleo con su ermita, mediante la redacción de un PERI, tal y como se ha establecido en el Convenio Urbanístico suscrito (y de cuyo contenido se informa en un apartado posterior de esta memoria). Su extensión es de unas 1,87 hectáreas, con una edificabilidad media de unos 0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

## EFFECTOS DE LAS NN. SS.

La publicación de la aprobación definitiva de la Normas Subsidiarias tiene, entre otros, los efectos inmediatos de Ejecutividad y Obligatoriedad del planeamiento, Publicidad de todos los instrumentos que lo componen y desarrollan, Deber de Información a otras Administraciones públicas.

## FIGURAS DE DESARROLLO.

Los Planes Especiales, además de las determinaciones y documentos que exija la legislación urbanística vigente, incluyendo el cumplimiento del Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos del planeamiento y de la Instrucción sobre Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, ajustarán sus criterios y objetivos de ordenación y la terminología de su ordenación a los expresados en las Normas Subsidiarias.

## SISTEMAS DE ACTUACION.

Los Sistemas de Actuación son las diversas regulaciones previstas para ejecutar el planeamiento, concretando las operaciones precisas y su régimen jurídico, con la finalidad de aplicar la plusvalía urbanística a la ejecución de la obra urbanizadora. Los planes que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias han de contener la elección del sistema de actuación preciso para su ejecución.

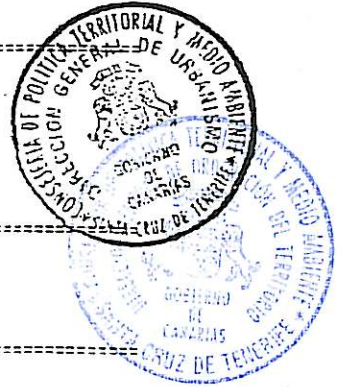
Se adjuntan a continuación las Fichas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias que se relacionan:

- 1.- Ficha nº14 "Resumen de las condiciones urbanísticas del PERI-5 Punta de Abona"

- 2.- Ficha nº14 bis “Superficies y aprovechamientos de los PERIs”
- 3.- Ficha nº31 “Resumen de las condiciones urbanísticas: Sistema de Ordenación de Edificación Cerrada”
- 4.- Ficha nº32 “Resumen de las condiciones urbanísticas: Sistema de Ordenación de Edificación Adosada”



NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ARICO



FICHA URBANISTICA = 14 =  
Resumen de las condiciones urbanísticas  
PERI - 5: PUNTA DE ABCHA

- CLASE DE SUELO:** Urbano (SURD): ap. 6.2.8.4 NU.
- INSTRUMENTO DE ORDENACION:** MSPA y Plan Especial de Reforma Interior.
- MEMORIA DE ORDENACION:**  
Objetivos:
- Los generales de adaptación y reforma de un núcleo parcialmente consolidado, cuyo desarrollo no se ha adaptado el PGM anterior.
  - Se redactará un PE del tipo de los señalados en el artículo 76.2.c) RPU para el desarrollo del sistema de espacios libres destinado a parque público y de equipamiento, además de las determinaciones siguientes.
  - Se estudiará la localización adecuada dentro del ámbito del PERI o del Área SAU-T.3 para obtener tales sistemas de espacios libres y de equipamiento, así como conseguir una distribución lógica de las parcelas aprovechables.
  - Clasificación de suelo urbano de parte del territorio situado hacia el Camino del Muelle y al SO del núcleo hasta un 15% de la superficie del actual núcleo, con objeto de viabilizar la formación de un frente edificable que permita regenerar la imagen de las actuales traseras de las edificaciones, respetando las luces de sus huecos y accesos.
  - Tratamiento peatonal de la actual Plaza.
  - Aparcamiento al aire libre situable detrás de las edificaciones para evitar su impacto sobre la Playa y la Plaza.
  - Completar la urbanización.
  - Adaptar la ordenación a la normativa sobre costas.
- PLAZO:** - 1 año. Habrá de desarrollarse simultánea o anteriormente al SAU-T.3: Playa Grande.
- APROVECHAMIENTO:**  
Tipología característica: - Edificación cerrada (RCe) y adosada (RAd).
- Uso característico: - Viviendas colectiva y unifamiliar.  
Usos prohibidos: - Categoría industria.
- Edificabilidad neta: - 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- GESTION:**  
- Se determinará el sistema de gestión adecuado a las características del área.  
- CP: ficha 14.f bis.
- ORDENANZAS PARTICULARES:** - Normativa detallada y estética según FARTE 9 NU.

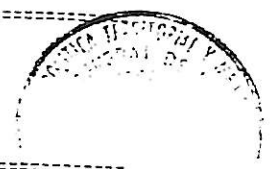


Suelo Urbano de Régimen Diferido (SURD)

Núcleo:	Jardín Alt	Anico N	La Samosa	Pta Abona	Las Eras	El Porís	Las Eras	Tauro	Llanos-Gar.	Primas
	PERI.1	PERI.3	PERI.4	PERI.5	PERI.6	PERI.7	ED.1	ED.2	ED.3	ED.4
Zona										
RCe:	0	0	4 468	5 738	5 174	23 195	6 103	3 733	3 983	0
Rbc:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RAb:	6 154	0	0	0	22 156	14 904	864	0	0	0
RAc:	14 214	0	0	0	1 717	15 385	618	0	0	0
RAd:	68 806	0	0	0	24 000	7 433	0	0	0	0
RAg:	0	0	0	0	12 039	66 625	0	2 155	0	6 553
CO-SC:	2 435	0	0	0	0	0	3 875	0	0	0
I:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ET:	0	26 949	0	0	0	0	0	0	0	0
parc.:	91 609	26 949	4 468	5 738	65 086	131 417	7 585	5 888	3 983	6 553
mfc. parc.:	105 514	37 729	8 936	11 476	68 224	127 593	13 226	9 082	3 983	4 915
SC:	1 185	0	0	0	529	4 021	0	280	0	0
R:	0	302	0	182	0	330	0	91	0	0
D:	1 103	0	0	0	0	1 162	0	0	0	0
P:	2 512	7 728	0	0	7 097	1 663	0	988	0	0
CO:	0	0	0	0	0	851	0	0	0	0
SU:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AS:	1 244	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AD:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
eq.:	6 044	8 030	0	182	7 626	8 017	0	1 360	0	0
ZV:	17 752	1 459	13 237	9 154	18 028	15 163	2 032	14 634	10 490	810
costa/borde:	13 988	0	5 485	0	0	22 219	11 517	13 691	0	1 290
vías:	33 282	7 187	1 964	3 601	14 463	52 095	9 849	30 936	4 380	2 500
Total:	162 675	43 625	25 153	18 675	105 203	228 911	30 983	66 509	18 853	11 153
edific. m.:	0 6486	0 8648	0 3552	0 6145	0 6486	0 5574	0 4268	0 1366	0 2113	0 4407

Las superficies y aprovechamientos en los PERIs son simplemente informativos.

WORKAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ARIICO



FICHA URBANISTICA = 31 =  
Resumen de las condiciones urbanísticas  
SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION RDe



CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION RDe:

1. De la parcela:  $s = 100 \text{ m}^2$ ;  $g = 6 \text{ m}$ ;  $a = 6 \text{ m min.}$ ;  $f = 8 \text{ m min.}$ ;  $cn.:$  3 a;  $cr.:$  10 a; 4 a;  $cr.:$  12 a; 6 a

2. De la edificación:

a) Posición: alineada: a vial.  
fr. ed.: 6 a min.; fo. ed.: 20 a máx.  
retranqueo a suelo exterior: 2 a min.

b) Ocupación: oc.: 100% parcela.

c) Forma: Edificabilidad: ed.: 2  $\text{m}^2/\text{m}^2$  máx.  
Altura edificio:  $h = 2 \text{ pl.}$

Altura cornisa:  $h_c \leq 7 \text{ m}$ ; Altura coronación:  $h_{co} \leq 8 \text{ m}$

d) De calidad: fachadas: pared 20 cm espesor con 275  $\text{kg}/\text{m}^2$ , min.  
medianeras: pared 2x9 cm espesor con 225  $\text{kg}/\text{m}^2$ , min.

e) Dotaciones: aparcamiento: aparc.: 1 plaza/vivienda ó 6 camas ó 100  $\text{m}^2$  c., min.

f) Estéticas: Cuerpos volados: cerrados o semicerrados: no permitidos en calles ancho  $< 7 \text{ a}$ .  
en calles ancho 7 a 9 a: 0,60 m;  $S_v = 40\%$  máx.  
longitud vuelo: 70% fachada, máx.  
abiertos: no permitidos en calles ancho  $< 7 \text{ a}$ .

en calles ancho  $< 9 \text{ a}$ : 0,60 m;  $S_v = 50\%$  máx.

Elementos volados: aleros y cornisas: 0,60 a máx.

2. De los usos:

a) Uso característico: Residencial: SI (ap. 8.2.1 a 5)

b) Uso tolerado: Turístico: hospedaje, en edificio exclusivo: SI (ap. 8.3.1 a 4)

Industrial: artesanal: SI (ap. 8.4.6); taller: SI, no UI (aps. 8.4.5 y 8.4.2.4)

Dotaciones: equipamiento comunitario: comercio: local comercial: SI (ap. 8.5.3.1.b)

administrativo: SI (ap. 8.5.5)

reunión: actividades recreativas: SI (ap. 8.5.6.1.c)

docente: SI (ap. 8.5.7)

cultural: SI (ap. 8.5.8)

socio-cultural: actividades verbales:  $< 200 \text{ pers.}$ : SI  
(ap. 8.5.9.1.b)

sanitario: consultorio médico sin hospitalización: SI  
(ap. 8.5.10)

asistencial: SI (ap. 8.5.11)

deportivo: en interior edificio sin espectáculo: SI  
(ap. 8.5.12)

religioso:  $< 50 \text{ pers.}$ : SI (ap. 8.5.13)

servicios urbanos: servicios Administración: SI (8.5.15)

mantenimiento: SI (ap. 8.5.16)

Comunicaciones: Espacios de aparcamiento: SI (ap. 8.5.6 y 7)

c) Uso prohibido: Todos los no detallados como característico o tolerados.

NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ARICO

FICHA URBANISTICA = 32 =  
Resumen de las condiciones urbanísticas  
SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION R44



CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION DE LA EDIFICACION R44:

1. De la parcela: s = 125 m<sup>2</sup>; φ = 6 m; a = 6 a mín.; f = 12 a mín. y 30 a máx.

2. De la edificación:

a) Posición: retranqueada: a vía y lindero posterior: 3 a

b) Ocupación: oc.: 70% parcela.

c) Forma: Edificabilidad: ed.: 1,3 m<sup>2</sup>c./m<sup>2</sup> máx.

Altura edificio: h = 2 pl.

Altura cornisa: h<sub>c</sub> ≤ 7 m.

d) De calidad: fachadas: pared 20 cm espesor con 275 kg/m<sup>2</sup>, mín.

medianeras: pared 2x9 cm espesor con 225 kg/m<sup>2</sup>, mín.

e) Dotaciones: aparcamiento: aparc.: 1 plaza/vivienda ó 6 camas ó 100 m<sup>2</sup>c., mín.

f) Estéticas: Cuerpos volados: cerrados o semicerrados: no admitidos en fachadas laterales de borde avanzada dentro retranqueos

abiertos: 0,90 m; S<sub>v</sub> = 50% máx.

dentro retranqueo en fachada posterior

Elementos volados: aleros y cornisas: 0,60 m máx.

2. De los usos:

a) Uso característico: Residencial: SI (ap. 8.2.1 a 5).

b) Uso tolerado: Hospedaje, en edificio exclusivo: SI (ap. 8.3.1 a 4)

Industrial: artesanal: SI (ap. 8.4.6); taller: SI, no UI (ap. 8.4.5)

Dotaciones: equipamiento comunitario: comercio: local comercial: SI (ap. 8.5.5.1.b)

administrativo: SI (ap. 8.5.5)

reunión: actividades recreativas: SI (ap. 8.5.6.1.c)

docente: SI (ap. 8.5.7)

cultural: SI (ap. 8.5.8)

asistencial: SI (ap. 8.5.11)

religioso: capacidad < 50 pers.: SI (ap. 8.5.13)

En edificio exclusivo o sin usos residenciales ni turísticos:

socio-cultural (ap. 8.5.9)

sanitario (ap. 8.5.10)

deportivo (ap. 8.5.12)

religioso (ap. 8.5.13)

servicios urbanos: servicios Administración: SI (8.5.15)

mantenimiento: SI (ap. 8.5.16)

Comunicaciones: Espacios de aparcamiento: garajes SI (ap. 8.6.5)

c) Uso prohibido: Todos los no detallados como característico o tolerados.

#### 4.2.- CONVENIO URBANISTICO:



Previamente a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas se formalizó un Convenio Urbanístico entre el Ilustre Ayuntamiento de Arico y la entidad mercantil entonces denominada "Punta de Abona, S. A.", y cuyo contenido se adjunta a la presente memoria. El citado convenio establece entre sus cláusulas que la sociedad Promotora se compromete a presentar en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, para su tramitación ante el Ayuntamiento, un Plan Especial de Reforma Interior del núcleo urbano del Caserío de Punta de Abona, a cambio de que en las citadas Normas Subsidiarias se mantenga la clasificación de suelo urbano para el citado caserío.





CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ARICO Y LA ENTIDAD MERCANTIL "PUNTA DE ABONA, S.A." PARA LA INCLUSIÓN DE UN NUEVO SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO.-

En la Villa de Arico a 4 de Junio de 1.996, reunidos, de una parte D. Eladio Morales Borges, Alcalde-Presidente del Iltre. Ayuntamiento de la Villa de Arico, que se encuentra asistido por D. José Tomás Martín González, Secretario de la Corporación, y de otra D. Gonzalo López-Cobo Zurita, mayor de edad, casado, Abogado y vecino de Madrid, con domicilio profesional en la calle Serrano nº 57, provisto de D.N.I. número 135.814, que actúa como Apoderado General de la entidad mercantil "Punta de Abona, S.A.", según consta en la escritura de apoderamiento otorgada por dicha Compañía el día 13 de septiembre de 1.988, ante el Notario de Madrid D. Pedro F. Conde Martín de Hijas (Protocolo número 1975).

Ambas partes cuentan con la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente convenio urbanístico, manifestando libre y espontáneamente lo siguiente:

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO.- La Sociedad Mercantil "Punta de Abona, S.A." es propietaria, según acredita con notas simples informativas expedidas por el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, de las fincas números 3353, 3668, 3133, 2700, 2778 y 3429, todas ellas sitas en el Término Municipal de Arico en la zona denominada "Punta de Abona", midiendo en su conjunto un total de 454.283 m<sup>2</sup>, según título.



SEGUNDO.- Las fincas indicadas tenían la calificación de suelo de reserva urbana en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio que actualmente se encuentra en fase de revisión como consecuencia de la tramitación de un nuevo instrumento de planeamiento general.

Dicha Sociedad tramitó en su día un Plan Parcial de Ordenación para dichos terrenos, aunque por haber recaído sobre el mismo acuerdo de aprobación definitiva condicionada, adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 22/07/1977, no procedió a ejecutar sus determinaciones al no haber sido resuelto el Recurso planteado ante el Ilustre. Sr. Ministro.

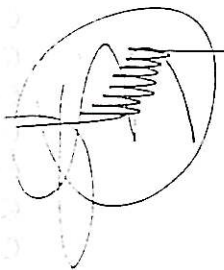
TERCERO.- Interesada en poner en el mercado un producto de sólida calidad, "Punta de Abona, S.A.", considerando las cuantiosas inversiones que la promoción y desarrollo de su actividad requiere, declara que la situación que pretende sólo es posible en un marco de seguridad jurídica y control de la calidad de su producto, siendo imprescindible a estos efectos un férreo control de la disciplina urbanística en la zona, que se compromete a hacer efectivo el Ayuntamiento de Arico, ya que el entorno en que se desarrollará su inversión debe contener unas condiciones similares a las propias del conjunto turístico a implantar en la zona.

CUARTO.- Las partes firmantes declaran su total acuerdo para que se introduzcan las oportunas modificaciones en el documento de aprobación inicial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Arico, de tal forma que la descalificación de los terrenos de "Punta de Abona, S.A.", operada en dicho documento, quede sin efecto y se vuelva a contemplar un nuevo sector de suelo apto para urbanizar que haga posible el desarrollo urbanístico de la zona.

QUINTO.- "Punta de Abona, S.A." declara ante el Iltre. Ayuntamiento de la Villa de Arico su voluntad decidida de proceder a la promoción y urbanización de sus fincas con finalidad turística, reclamando a estos efectos que en la delimitación del sector de suelo apto para urbanizar que se realice se asignen al mismo las mismas condiciones que las previstas para los terrenos colindantes, sin perjuicio de la mejora de calidad en que se traducirá la menor edificabilidad prevista, a iniciativa de Punta de Abona, para este sector de suelo urbanizable.



SEXTO.- Teniendo en cuenta que está tramitando en la actualidad expedientes para la aprobación de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento que sustituyan al Plan General de Ordenación Urbana de 1.966, el Ayuntamiento de Arico declara que conviene a los intereses municipales la inclusión de los terrenos descritos como suelo apto para urbanizar, para lo cual ambas partes suscriben el presente Convenio urbanístico con arreglo a las siguientes:



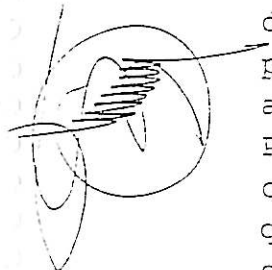
#### C L A U S U L A S

PRIMERA.- El Iltre. Ayuntamiento de la Villa de Arico mantendrá en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio la clasificación de suelo urbano para el Caserío de Punta de Abona, excluyendo la posibilidad de que se consoliden nuevas edificaciones en el costado de la playa, permitiendo no obstante el progreso de las mismas hacía el camino del muelle y al Suroeste del núcleo en la proporción permitida por las Normas que regulan este tipo de suelo, todo ello con el objetivo de consolidar la formación de un frente de edificaciones que regenere la imagen de las actuales.

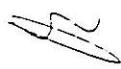




SEGUNDA.- Punta de Abona, S.A., se compromete a presentar para su tramitación en este Ayuntamiento un Plan Especial de reforma interior del núcleo urbano antes citado y a abordar a su costa la reurbanización del mismo, debiendo contemplar dicho documento las obras necesarias que posibiliten el embellecimiento del conjunto y potencien el atractivo turístico de la zona. En todo caso, dicho documento preverá el tratamiento peatonal de la plaza y la ubicación de un aparcamiento de vehículos en la parte posterior de las edificaciones para evitar su impacto negativo sobre la Playa y la Plaza. Para la mejor definición de este compromiso se adjunta a este Convenio como anexo una imagen dibujada del Caserío como enclave tradicional dentro de una urbanización turística de nueva planta se propone desarrollar.



TERCERA.- El Plan Especial de reforma interior del Caserío de Punta de Abona será presentado por la propiedad dentro del año siguiente a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, comprometiéndose Punta de Abona, S.A. a completar la totalidad de las obras de urbanización que en dicho Plan se contemplen dentro de los dieciocho meses siguientes a su entrada en vigor.



CUARTA.- El Il. Ayuntamiento de la Villa de Arico asignará la clasificación de suelo apto para urbanizar a los terrenos incluidos en el antiguo plan parcial de Punta de Abona, en igualdad de derecho con los suelos urbanizables próximos, si bien se incluirá una determinación según la cual la edificabilidad bruta del sector que se delimite se fijará en 0'30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, no superando el conjunto alojativo resultante la cifra de 3.500 camas turísticas.



QUINTA.- Punta de Abona, S.A. presentará para su tramitación en el Ayuntamiento el Plan Parcial de sus terrenos dentro del plazo de los dos años siguientes a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio y a presentar el Proyecto de urbanización correspondiente en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

SEXTA.- Adscritos al sector de suelo apto para urbanizar que se incluirá con el número T.3 en las Normas Subsidiarias, figurarán un sistema general de espacios libres de al menos 14.000 m<sup>2</sup>, a ubicar en la zona de costa, y un sistema general de comunicaciones (Aparcamientos), de 1.500 m<sup>2</sup>.

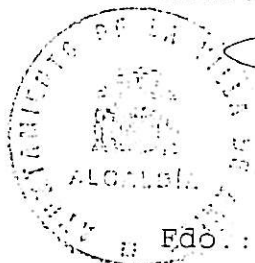
SÉPTIMA.- Una vez iniciado el desarrollo del proyecto pretendido por Punta de Abona, S.A., las partes se comprometen a negociar la posible adquisición por esta última de los terrenos colindantes que pertenecen al municipio, con la finalidad de ubicar en ellos un gran aparcamiento y otros servicios complementarios.

OCTAVA.- Punta de Abona, S.A. se compromete a asegurar la ejecución del Plan Especial de Reforma interior del Caserío de Punta de Abona y del Proyecto de urbanización del sector SAU T.3, aportando los correspondientes avales o garantías que cubrirán el 50% del valor de las obras previstas en cada fase o etapa de dichos documentos.

NOVENA.- El presente convenio queda sometido a la condición de que se aprueben definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio con las determinaciones pactadas en el presente Convenio.



Y para que conste y en prueba de conformidad, se firma el presente Convenio Urbanístico por ambas partes por duplicado ejemplar y a un solo efecto en la ciudad y fechas al principio indicadas, ante mí el Secretario de la Corporación, que doy fe del acto.



*[Handwritten signature]*

Edo.: El Alcalde-Presidente

PUNTA DE ABONA, S.A.  
P.P.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

El Sr. Sr. Sr.

## 5.- ADAPTACION A LA NORMATIVA URBANISTICA



### 5.1.- ORDENACION DEL SUELO URBANO DE REGIMEN DIFERIDO

Plan Especial de Reforma Interior (PERI-5) "Punta de Abona":

- a) Solo se admitirán los Sistemas de Ordenación de Edificación Cerrada (Rce), en las manzanas edificadas más del 50% de su superficie, y Adosada (Rad), para las parcelas privadas, así como el de Ordenación Complementaria, ajustados a las condiciones de las Secciones 2ª y 3ª del Bloque 7.7 y del Bloque 9.8, respectivamente, y fichas 14.f y 14.f bis de las Normas Urbanísticas.
- b) Los usos admitidos en las parcelas privadas serán los detallados en los apartados 9.2.4 y 9.3.4, en su caso, para las subzonas de Edificación Cerrada (Rce) o Adosada (RAAd), respectivamente, al margen de que puedan proponerse justificadamente otros con el objeto de revitalizar el caserío.
- c) Las condiciones de aprovechamiento del espacio, de forma, calidad e higiene, seguridad y estéticas de la edificación y su entorno, serán las determinadas en los bloques 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 y 7.6, respectivamente de las Normas Subsidiarias.
- d) Condiciones ambientales específicas:
  - Se admitirá extender sólo la clasificación del suelo urbano hacia el camino del Muelle y al SO del núcleo actual, excluyendo nuevas edificaciones en el costado de la playa, con el objetivo de conseguir un frente edificable que permita regenerar la imagen de las actuales fachadas traseras, aunque respetando las luces de sus huecos y accesos.
  - La Plaza actual deberá tratarse peatonalmente.
  - El aparcamiento de vehículos al aire libre se situará en una zona específica detrás de las edificaciones del caserío y de manera camuflada, con el fin de evitar su impacto sobre la Playa y el caserío, pudiendo incluirse en el ámbito del SAU-T.3.
  - Deberán eliminarse las construcciones auxiliares no integrables en la edificación principal ni por su aspecto ni por su destino.
  - El espacio posterior de las edificaciones existentes, situado en una elevación del terreno, se tratará como un espacio libre, arbolándolo y ajardinándolo adecuadamente.

- Se estudiarán los volúmenes más adecuados para las edificaciones del núcleo urbano, evitando impactos inadecuados sobre el paisaje circundante.



## 5.2.- DETERMINACIONES GENERALES

### PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se presentará a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial y de acuerdo a lo establecido por la legislación vigente, junto con el proyecto de compensación, con la particularidad de que las obras de urbanización deberán estar completadas dentro de los 18 meses siguientes a la mencionada aprobación definitiva, tal y como se ha acordado en el Convenio Urbanístico.

El proyecto de Urbanización deberá satisfacer las condiciones establecidas en el Bloque 2.4 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

### MANTENIMIENTO.

Simultáneamente con el Plan Especial se tramitarán los estatutos de la entidad urbanística de conservación de la Urbanización que se hará cargo de la ejecución, gestión y mantenimiento de la misma bajo las directrices de la administración municipal.

### SISTEMA DE ACTUACIÓN Y MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El Convenio Urbanístico establece el compromiso de la sociedad Playas de Arico S.A. (anteriormente Punta de Abona S.A) ante al ILTRE. Ayuntamiento de la Villa de Arico de completar la totalidad de las obras de urbanización, por lo que se empleará el sistema de compensación para la realización de este Plan Especial. La realización de las obras se llevará a término por contratación directa con empresa constructora de la máxima solvencia y garantía atendiendo a las condiciones que refleja el correspondiente proyecto de Urbanización.

### ETAPAS.

Debido a la naturaleza y escasa complicación de las actuaciones contempladas en el presente PERI, se establecerá una única etapa.





## RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

Después de finalizadas las distintas fases de urbanización de acuerdo al proyecto de Urbanización, se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, estableciendo dicha Corporación las obligaciones que estime oportunas para formalizar el acta de recepción de las obras y servicios. A partir de la fecha en que se formalice la citada acta de recepción provisional, el promotor vendrá obligada a subsanar los posibles defectos de ejecución que aparezcan en las obras y servicios de la Urbanización. En cuanto a la recepción definitiva, será de aplicación lo que se establezca en los Estatutos de la entidad urbanística de conservación.

## GARANTÍAS.

La propiedad pondrá a disposición de la Corporación un aval del 6% señalado en el artículo 46 C del Reglamento de Planeamiento como garantía y compromiso para el buen funcionamiento de las obras de Urbanización.

## GESTION URBANISTICA

Las determinaciones sobre gestión urbanística contenida en este Plan Especial de Reforma Interior (PERI-5), se acomodan a los preceptos legales de aplicación ya comentados en esta Memoria.

## UNIDADES DE ACTUACION.

Se respetan los Ambitos de Ejecución delimitados por las Normas Subsidiarias, que se corresponde con el área de Suelo Urbano de régimen Diferido del caserío de la Punta de Abona.

## **6.- INCIDENCIA DE LA NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL**



### **6.1.- LEGISLACION SOBRE ESPACIOS NATURALES**

La Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias exige en su Disposición Final Quinta adaptar las determinaciones del planeamiento general municipal a las normas declaratorias de los Espacios Naturales Protegidos.

Con respecto al presente Plan Especial de Reforma Interior sus determinaciones vienen recogidas en el apartado correspondiente a Contenido Ambiental de la presente memoria.

### **6.2.- LEGISLACION SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS**

La ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, exige en su disposición final segunda que los ayuntamientos y demás Entidades Locales competentes en su planeamiento y sus proyectos de obras se ajusten a las directrices previstas para lograr una accesibilidad a las personas discapacitadas de cualquier naturaleza.

Por su parte el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que desarrolla la Ley 8/1995, en su artículo 3 de las Disposiciones Generales del Capítulo I, sobre Disposiciones sobre Barreras Urbanísticas, señala que los Planes Insulares, los Planes Generales de Ordenación urbana, las Normas Subsidiarias y los demás instrumentos del planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarios, garantizan la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios libres de edificación determinando asimismo las prioridades que se estimen necesarias o convenientes, y no serán aprobados si no se adaptan a las determinaciones y a los criterios establecidos en este Reglamento.

En este sentido, en el presente Plan Especial de Reforma Interior PERI-5 de Punta de Abona, se contemplan las medidas tendentes a garantizar la mencionada accesibilidad, a la vez que se establecen las directrices pertinentes para que el Proyecto de Urbanización se ajuste a las determinaciones de la citada Ley.