

Aprobado definitivamente por la
Comisión de Ordenación del Territorio
y Medio Ambiente de Canarias mediante
acuerdo de fecha 30 JUN. 1999



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ARONA

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
R2 Y R7 DE CABO BLANCO

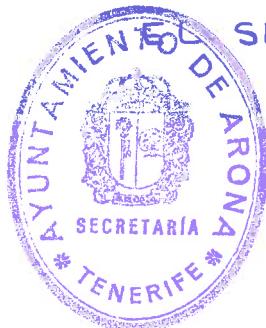
MEMORIA DE ORDENACIÓN

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO DE LA CUMAC
DE 29 DE ABRIL DE 1.999

PROMOTOR
HERMANOS CASTRO FARIÑA

DILIGENCIA: Lo pongo para hacer constar que el presente proyecto consta de 11 folios y de 6 planos, se corresponde en parte con el aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23-02-99, introduciéndose en el mismo las modificaciones acordadas por la CUMAC, en sesión de fecha 29-04-99, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 13-05-99, CERTIFICA:

Arona, a 18 de mayo de mil novecientos noventa y nueve.



~~SECRETARIO,~~



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ARONA.

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
R2 Y R7 DE CABO BLANCO.**

MEMORIA DE ORDENACIÓN

**TEXTO REFUNDIDO SEGÚN ACUERDO DE LA CUMAC
DE 29 DE ABRIL DE 1.999**

**PROMOTOR
HERMANOS CASTRO FARIÑA**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE
PROCEDER A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.**



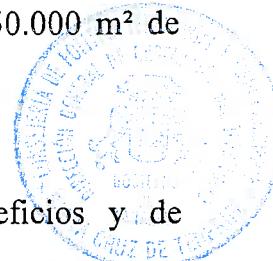
I.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

I.1- Plan General de 1.986

Los suelos que son objeto de esta modificación puntual, fueron clasificados como urbanizables - “programado” el sector R2 y “no programado” el R7 - por el Plan General de Arona, con motivo de su primera aprobación definitiva el 23 de diciembre de 1.986.

En el ámbito del sector R2, se incluía unos terrenos en los que ya se estaba dando en el momento de su clasificación un crecimiento urbano incipiente de tipo autoconstruido, que como veremos posteriormente, con el tiempo terminaría por culminar su desarrollo al margen del Plan General.

Con la clasificación del suelo, se establecieron los condicionantes temporales de sus respectivos desarrollos, unas muy específicas obligaciones dotacionales, con preestablecimiento indicativo de su ubicación, un esquema de integración en la estructura urbana colindante y unos estándares de edificabilidad de 1,25 m²/m², o lo que es lo mismo, un aprovechamiento urbanístico de conjunto equivalente a de 250.000 m² de techo.



En definitiva se estableció el régimen de cargas y beneficios y de integración territorial al que debían someterse el desarrollo de ambos sectores, condicionado por el objetivo de garantizar un adecuado equipamiento dotacional y de estructura viaria del conjunto urbano resultante.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL PLAN GENERAL DE 1.986.

Suelo urbanizable Programado R2.

Unidad Urbanística Integrada	R2 Cabo Blanco (F. Castro)
Superficie total.	126.000 m ²
Edificabilidad bruta.	1,25 m ² /m ²
Densidad poblacional	105 viv / Ha

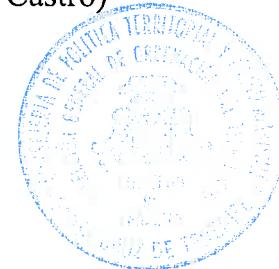
Observaciones y condiciones de programación.

El Sector está destinado a uso residencial permanente, así como usos compatibles y dotaciones correspondientes. El Plan General, fija como vinculante el trazado de las calles de este sector, al objeto de completar la estructura viaria de Cabo Blanco. Así mismo, se sitúa indicativamente parte

de las reservas destinadas a zonas verdes. Se admiten iniciativas de urbanización diferida, siempre que se destinen a primera vivienda.

Suelo Urbanizable no Programado R7

Unidad Urbanística Integrada	R7 Cabo Blanco (F. Castro)
Superficie total.	74.000 m2
Edificabilidad bruta.	1,25 m 2/m2
Densidad poblacional	105 viv / Ha



Observaciones y Condiciones de Programación.

Este sector está destinado a residencial permanente, así como a los usos compatibles y dotaciones correspondientes. Las condiciones para su ejecución, es haberse ejecutado el SUP R2 y estar ocupadas más del 50 % de sus zonas o vendido más del 50 % de las parcela edificables.

Al establecer las “**Observaciones y Condiciones de Programación**”, el Plan General fija la cuantía de las diferentes cesiones destinadas a cubrir las dotaciones inherentes al sector en el momento de su programación:

“El Programa y el Plan Parcial correspondiente, deberá respetar los trazados viarios, reservas de zonas verdes (11.720 m2) y dotaciones (15.650 m2, establecidas por el Plan General.”

I.2.- Primer intento de desarrollo del sector R2.

El mes de marzo de 1.986, los propietarios mayoritarios del sector R2 (Hnos Castro Fariña) formularon el Plan Parcial correspondiente, que fue informado negativamente por la Consejería de Política Territorial en el mes

de marzo de 1.988, al entender este órgano directivo que no se ajustaba estrictamente a las determinaciones del Plan General vigente.

Las desviaciones aludidas en la resolución de la Consejería, venían motivadas por el intento de los promotores de encontrar una salida razonable a la manifiesta inviabilidad comercial y de gestión derivadas de las determinaciones que para el sector establecía el Plan General y que como iremos viendo sucesivamente, representan una carga desproporcionada y atípica.

Al respecto, se razonaba además la imposibilidad material de acometer un sector como el R2, por el sistema de compensación, en el que la propiedad se repartía entre más de cien propietarios - de los que 113 lo son de parcelas de 200 m² en su mayoría edificadas - así como las dificultades derivadas de los trazados viarios propuestos por el Plan General para resolver el engarce de los nuevos desarrollos con la carretera comarcal Tf-6226, que en algunos casos resultaban con pendientes del 20%.

No resulta raro que ello sea así teniendo en cuenta que las determinaciones del Plan General, fueron formuladas sobre cartografía a escala 1: 5.000, en la que no se aprecia la existencia de curvas de nivel.

I.3.- Segundo intento de desarrollo de los sectores R2 y R7

En el mes de mayo de 1.989, la familia Castro Fariña, ante el fracaso inicial de acometer la promoción de estos suelos, formuló una segunda propuesta para el desarrollo de los mismos.

En este segundo intento se realizó una detallada valoración de las dificultades de todo tipo que planteaban las determinaciones del Plan

General, como justificación para la formulación de una propuesta de Modificación Puntual del mismo y que básicamente hacían referencia a:

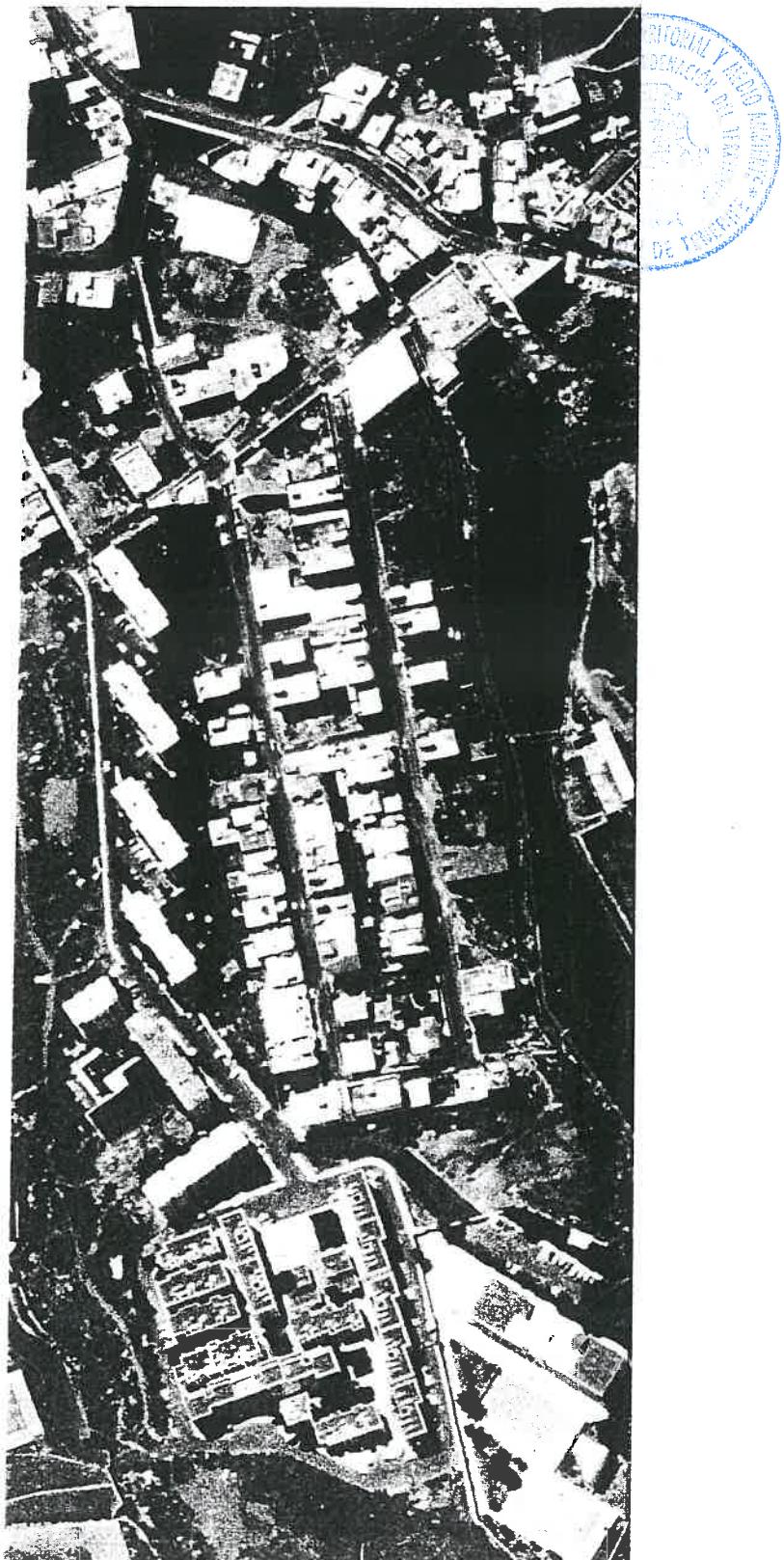
- Dificultades de gestión derivadas de la inclusión en el ámbito del sector R2, de un suelo urbano repartido entre ciento trece pequeños propietarios.
- Desajustes económicos derivados de las desproporcionadas cargas urbanísticas asignadas al sector R7 por todos los conceptos (60 % del suelo clasificado).
- Desajustes notorios entre las delimitaciones de sectores y determinaciones viarias del Plan General, respecto de la realidad existente.
- Inviabilidad económica de la promoción.

Sobre la base de estas consideraciones, se proponía una Modificación Puntual del planeamiento general, de las siguientes características:

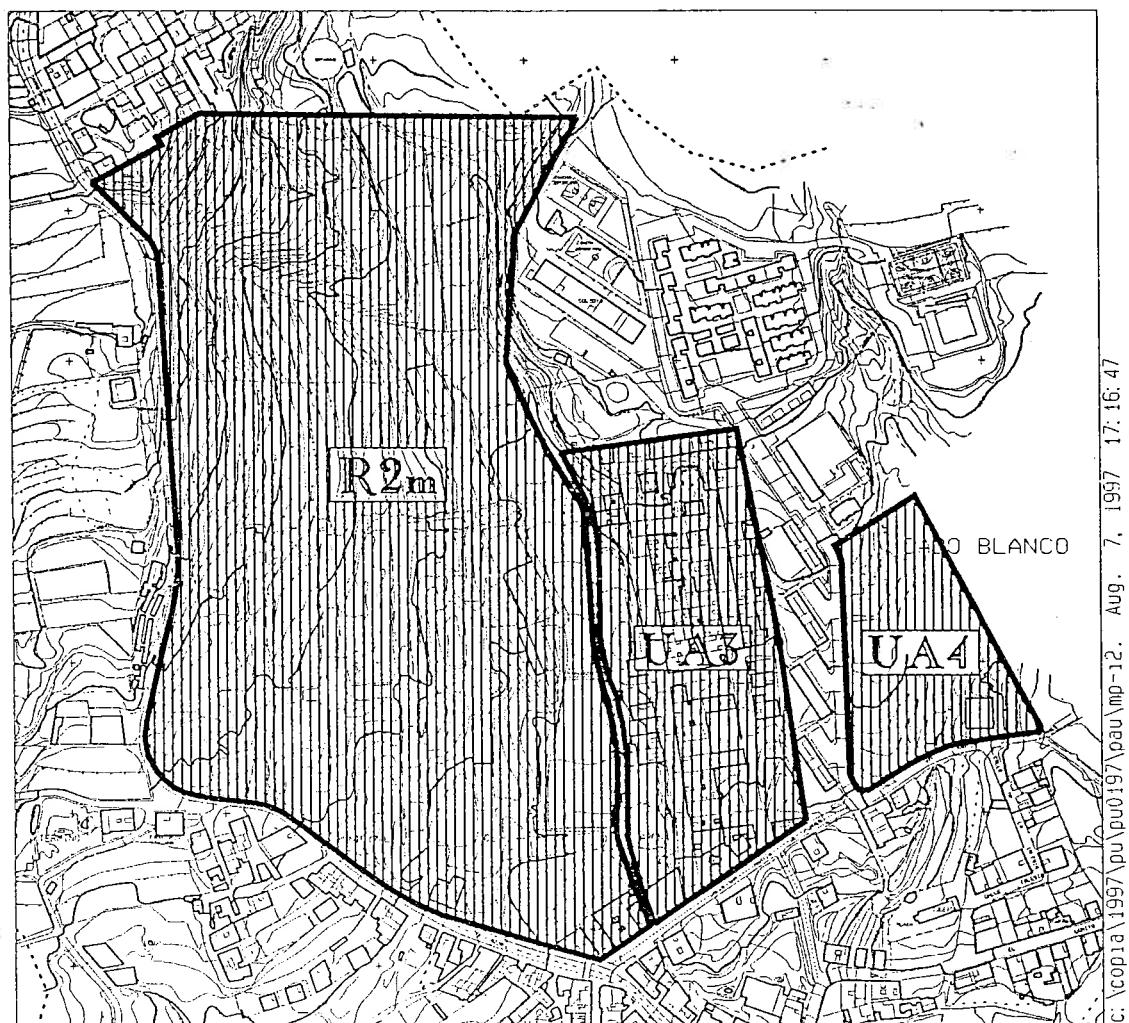
- a) El sector R2 se descomponía en tres bolsas de suelo de gestión independiente y con las siguientes clasificaciones:

- Sector R2m, formado por parte del suelo urbanizable programado incluido en el primitivo sector R2 hasta el límite con el barranquillo y barrio de casas existente a naciente, al que se le incorporaba el suelo urbanizable no programado del sector R7, que pasaba a urbanizable programado, designándose el conjunto como sector R2 modificado, en adelante **R2m**.

- Unida de Actuación UA.3, integrada por terrenos en gran parte edificados, situados al Este del barranquillo y que de conformidad con el Art. 78 de la Ley del Suelo de la época, constituían de hecho un suelo urbano, por estar consolidados en más de un tercio de su superficie. Este suelo se desarrollaría mediante una Unidad de Actuación.



Unidad de Actuación UA.4, integrada por terrenos no edificados que contaban con los servicios urbanos fundamentales y que estaban de hecho, integrados en un conjunto urbano formado por Cabo Blanco y las barriadas de promoción pública La Galga y San Martín de Porres, en el que el grado de colmatación del conjunto, era superior a los dos tercios exigidos por el Art. 78 de la Ley del Suelo - 76 para justificar la delimitación de un perímetro urbano.

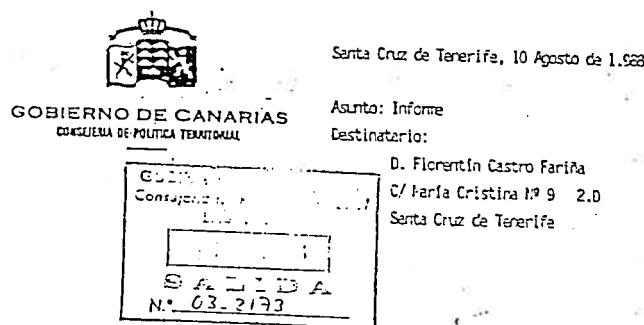


Esquema indicativo de la propuesta de Modificación Puntual del Plan General de 1.989

- b) Las cesiones de suelo y equipamientos se distribuían entre las dos unidades de suelo urbano y el sector R2m en forma tal, que el total de éstas era equivalente a lo dispuesto por el Plan General para el conjunto de los primitivos sectores R2 y R7.
- c) El sector R2m, contribuía a la urbanización de la Unidad UA.3, en los términos contenidos en el convenio propuesto al efecto.



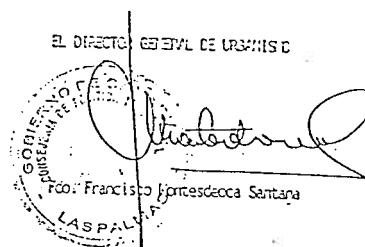
Resulta pertinente hacer constar, que con anterioridad a la formulación de la propuesta de Modificación y siguiendo las indicaciones del propio Ayuntamiento, la propiedad formuló el 10 de agosto de 1.988 una consulta a la Consejería de Política Territorial sobre la viabilidad de acometer la Modificación pretendida, respecto de la cual se obtuvo la siguiente contestación:



En relación con la consulta urbanística interesada D. Florentín Castro Farina, en relación con el expediente de Modificación Parcial del Plan General de Ordenación de Arona, cúmplase informarle lo siguiente:

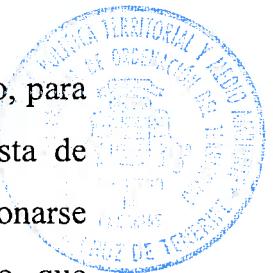
Se trata en principio y en los términos en los que se plantea la consulta, - de unas modificaciones al Plan General, que tienen su base legal en el art. 154.4 del Reglamento de Planeamiento al permitir los cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General, siendo por lo tanto perfectamente viables los cambios propuestos.

En cuenta a los requisitos que preve la Ley del Suelo y los Reglamentos para este tipo de modificaciones, así como los criterios pormenorizados del proyecto, - se estará a lo que establezca el Pleno Municipal en aprobación inicial y provisional, y la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en la aprobación definitiva.



Es decir, que cuando se hace la propuesta de Modificación del Plan General, ya se sabe que por parte de la Consejería de Política Territorial, no existe objeción a su favorable tramitación si se cuenta con la conformidad municipal

Sin embargo, después de múltiples e infructuosas reuniones de trabajo, para discutir y concensuar con el Ayuntamiento la mencionada propuesta de Modificación formulada por la familia Castro Fariña, hubo de abandonarse la iniciativa, ante la imposibilidad de contraer un compromiso que permitiera alcanzar un razonable equilibrio entre cargas y beneficios derivados de la actuación.

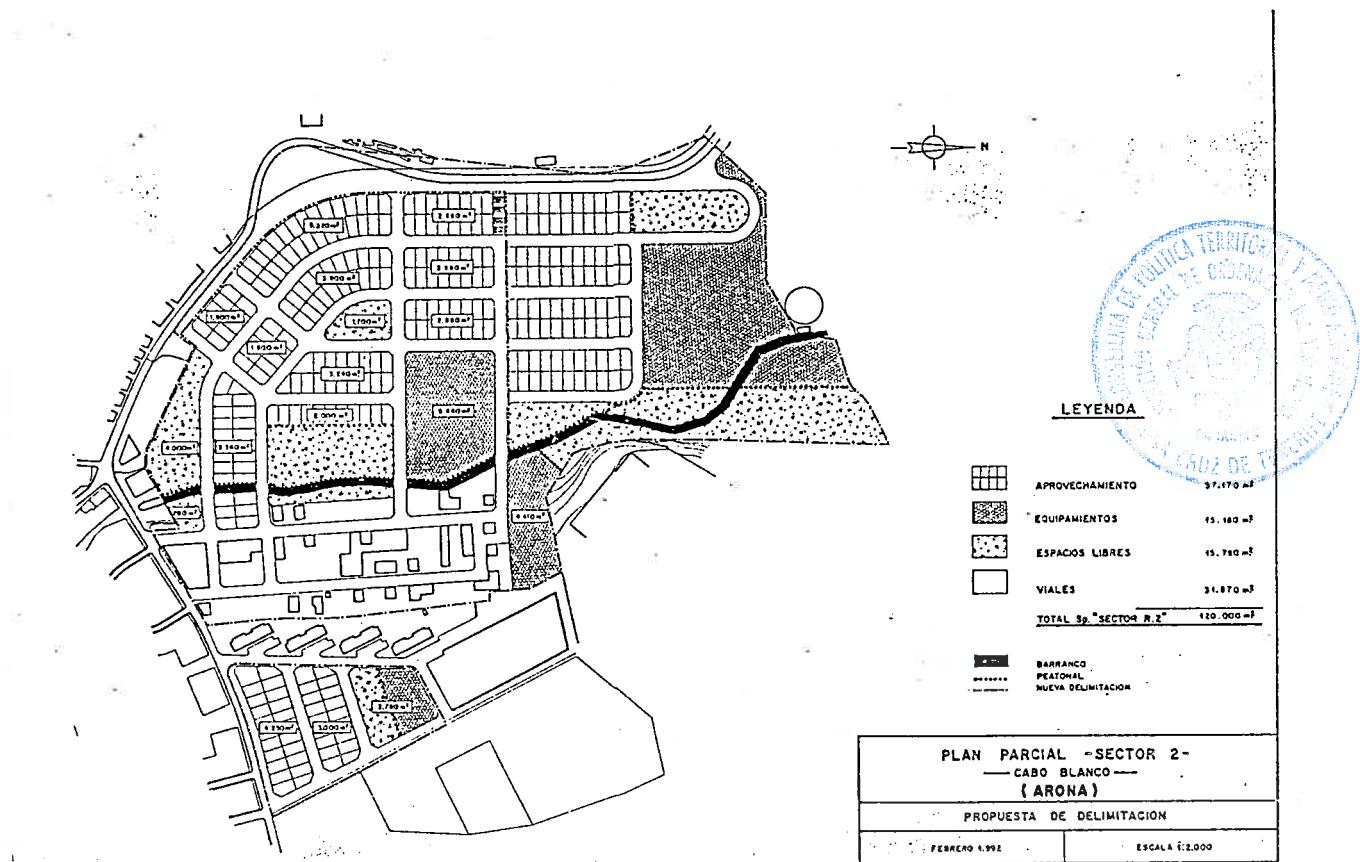


I.4.- Tercer intento de desarrollo de los sectores R2 y R7

El tercer intento de desarrollo del sector R2 se llevó a cabo en febrero de 1.992, para lo que se formuló por parte de la familia un Avance de Plan Parcial en completa correspondencia con las determinaciones del Plan General, y en el que se avanzaba la posible ordenación de Sector R7 ampliado con un pequeño resto de la finca propiedad de la Familia Castro Fariña, situada al norte del sector R7 y que incomprensiblemente había quedado excluido de la delimitación de suelo urbanizable.

Esta mínima modificación y un ligero ajuste de la delimitación del sector R2, eran las tímidas innovaciones que se proponían respecto de las determinaciones del Plan General.

Este nueva versión del Plan Parcial no llegaría a tramitarse, ante la manifiesta inviabilidad económica de su desarrollo, que se deducía de la cuenta de resultados resultante de la relación entre aprovechamientos lucrativos y costes de materialización de las cargas y obligaciones del Plan.



Esquema indicativo de la ordenación propuesta en el tercer intento de desarrollo del Sector

R2 y R7.

Los antecedentes descritos ponen de manifiesto la existencia de una situación de imposibilidad material de ejecutar las determinaciones del Plan General, por su desmesurada desviación respecto de lo que debe entenderse como una operación mínimamente rentable. Esta situación no ha hecho sino agravarse con el tiempo, como veremos a continuación

I.4.- Adaptación del Plan General de 1.993, derivada de la sentencia del Tribunal Supremo que anuló la aprobación definitiva de 1.986.

Con el paso del tiempo, y tras diverso avatares relativos a la tramitación administrativa del Plan General de Arona, que la Corporación conoce sobradamente, éste ha ido sufriendo diversas modificaciones y

adaptaciones, resultado de los cuales, los sectores R2 y R7, han sufrido seria y muy profundas alteraciones.

- El sector R2, fue pasado de “urbanizable programado” a “urbanizable no programado”. Esta modificación se efectuó por resolución de la Dirección General de Urbanismo de 10 de febrero de 1.993, sin que en ella se alterara la inicial previsión del Plan General en cuanto al SGEL. De ello cabe entender, que su reprogramación no habrá de comportar la previsión de nuevas dotaciones a tales efectos.



- La edificabilidad de ambos sectores fue reducida -en la revisión efectuada en 1.995- de $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $0,72 \text{ m}^2/\text{m}^2$, lo que supuso una minoración de edificabilidad del 42 %, es decir que el aprovechamiento urbanístico inicialmente previsto de 250.000 m^2 quedó reducido a 144.000 m^2 .

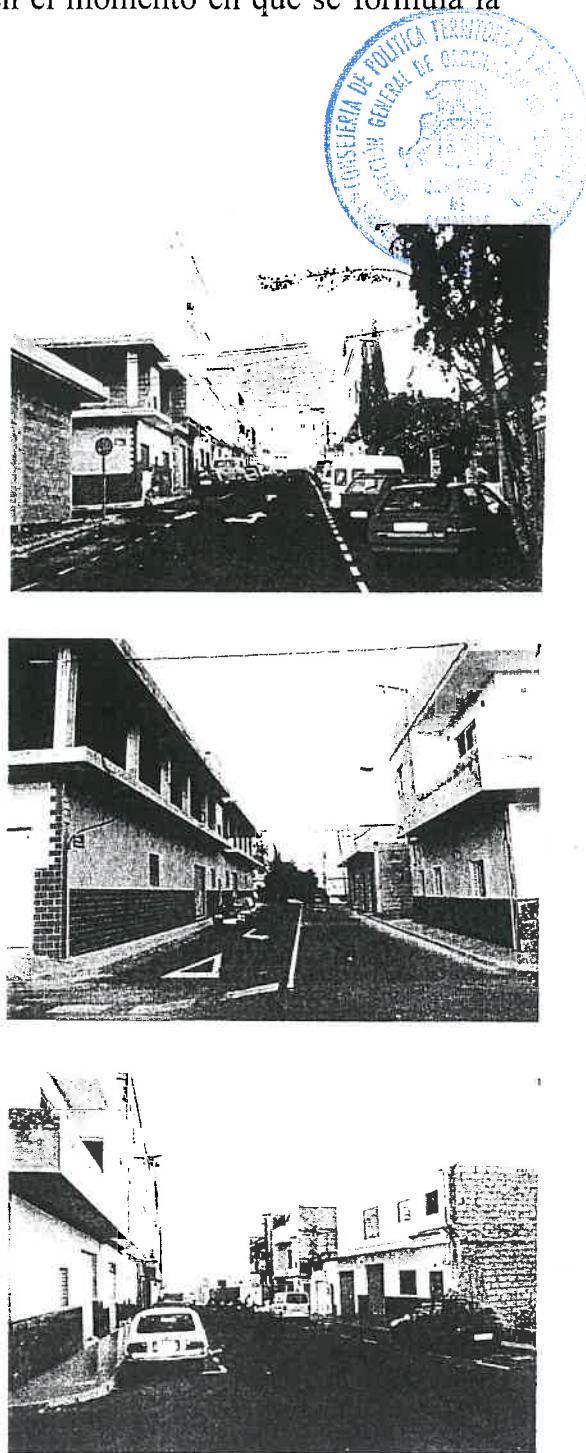
- En el momento de acometer esta minoración, no se tuvo en cuenta que en el barrio de Cabo Blanco se había generando un desarrollo urbano al margen de las determinaciones del Plan General, que ya había consolidando e incluso superado la edificabilidad inicialmente prevista de $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Más adelante se comentará las complicaciones que esta situación ha supuesto para el desarrollo del sector R2.

- Esta considerable merma de edificabilidad, no fue acompañada como hubiera sido de esperar, de una disminución proporcionalmente equivalente en la cuantía de las cargas urbanísticas “extras” asignadas inicialmente por el Plan General al sector R7. Incomprensiblemente, las dotaciones previstas para una densidad residencial de 777 viviendas, siguieron siendo las mismas, una vez que aquella densidad quedó establecida en 444 viviendas.

- Otra notable variación producida en los once años transcurridos desde la inicial aprobación de este Plan General, es el intenso desarrollo edificatorio, alcanzado por el núcleo de Cabo Blanco, que de nueve edificaciones reconocidas por el Plan en el ámbito del sector R2 en 1.986, ha pasado a una colmatación edificatoria en la que se pueden identificar un total de 66 edificaciones consolidadas en el momento en que se formula la presente Modificación .

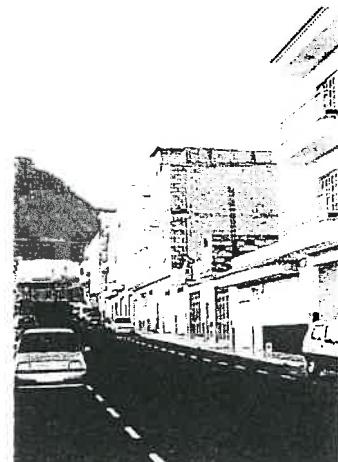
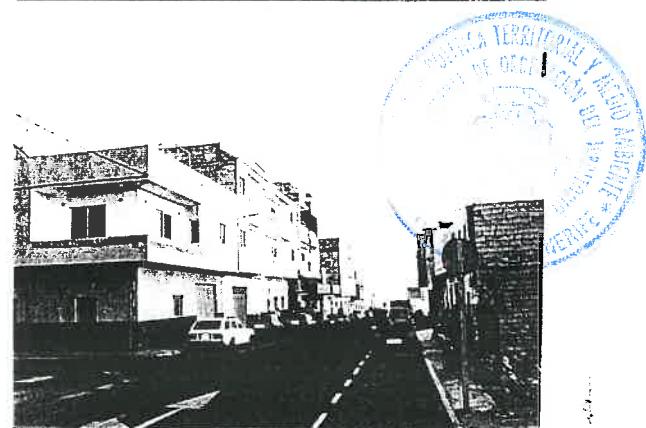
Ello ha conformado un auténtico núcleo urbano, dotado de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro eléctrico y telefónico, en el que como ya hemos comentado, se ha consolidado e incluso superado la edificabilidad inicialmente prevista por el Plan General - 1,25 m²/m² - al margen del cambio operado a la baja - 0,72 m²/m² - creando una situación en extremo complicada de cara a su encaje en las previsiones de compensación previstas en el Plan General actualmente vigente.

Sin duda, esta anómala situación, complica severamente las precarias condiciones de



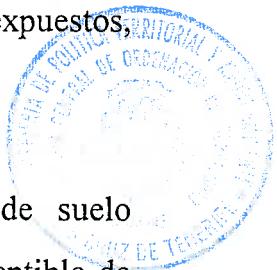
promoción y gestión de estos sectores, al verse abocados por Ley los propietarios mayoritarios, a tener que conformar una gigantesca Junta de Compensación, destinada a formalizar la equidistribución exigida por la Ley del Suelo, en unas condiciones de partida muy distintas de las que teóricamente prevé el planeamiento vigente.

Algo parecido ha ocurrido en la urbanización de La Galga, en la que una parte de ésta, ha invadido el suelo urbanizable del antiguo sector R2, afectando una superficie de suelo de 2.000 m².



Como no se le escapa a esa Corporación, una situación de este tipo, es absolutamente gobernante desde una Junta de Compensación. Estamos pues ante una situación, en la que el desarrollo urbano operado en los últimos once años en este término municipal, mediatisados por las necesidades de vivienda que han acuciado a la población local y en particular a la de este núcleo de población, se han impuesto a las previsiones del Plan General, generando un alto grado de desajuste que es preciso reconducir, como condición previa e indispensable para hacer viable el desarrollo de este suelo urbanizable desde la iniciativa privada.

Sean cuales sean las razones por las que se ha llegado a esta situación, lo que es innegable, es que la propiedad mayoritaria de estos sectores - la familia Castro Fariña - en cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, ha intentado por todos los medios a su alcance y en tres intentos consecutivos, producir su desarrollo en las condiciones más razonables posibles, tropezando reiteradamente con unas determinaciones urbanísticas de partida, que como ha quedado acreditado por los antecedentes expuestos, han resultado totalmente infructuosas.



A esta aseveración hay que añadir, que pese al carácter de suelo Urbanizable No Programado de estos sectores - y por tanto susceptible de ser promocionados por terceros al margen de la voluntad de sus propietarios- y pese a la contrastada demanda de suelo y vivienda existente en la zona, ninguna entidad pública o privada ha tomado la iniciativa de acometer su desarrollo en los cinco años de vigencia de aquella clasificación para el sector R2 y los once para el R7. Ello es cuanto menos indicativo de la desacertada ordenación prevista el Plan General vigente para éstos sectores y por ende, de la necesidad de su urgente revisión.

I.5.- Nuevos requerimientos urbanísticos derivados de planes en formulación.

I.5.1.- Plan Insular de Tenerife y Plan Director de Infraestructuras.

Los sectores objetos de esta Modificación, no sólo se han visto afectados por las circunstancias narradas. Desde su inicial clasificación en el año 86, han tenido lugar una serie de acontecimientos de índole territorial en el desarrollo turístico del Sur de Tenerife, de los que se derivan nuevos y muy importantes desajustes respecto de las previsiones que respecto de la Estructura General y Orgánica, preveía el Plan General para los mismos.

La aprobación de la Ley 1/87 Reguladora de los Planes Insulares de Ordenación y posteriormente la de Reforma del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, propició primero la activación de la formulación del PIOT de Tenerife y más recientemente la del Plan Director de Infraestructuras de Canarias (PDI). Ambos planes han venido poner en cuestión la validez del modelo de desarrollo turístico de la isla y de las infraestructuras a él asociadas, en la forma en que uno y otras han venido realizándose.



El análisis que el Plan Insular lleva a cabo, en relación con el modelo de la ciudad turística que se ha ido consolidando en el Sur de Tenerife, concluye en el diagnóstico de que se está conformando un sistema urbano desvertebrado, entorno a dos polos de desarrollo distantes e inconexos y a la vez interdependientes, uno turístico al Sur de la Autopista, y otro residencial y disperso, al norte de aquella.

Para la superación de esta situación no deseable, el PIOT propone la adopción de medidas urgentes en materia de infraestructura viaria, destinadas suplir las carencias estructurales que están en el origen de la baja productividad del sector turístico y que de no remediarse a tiempo, pudieran conducir a una situación de colapso urbanístico de difícil solución.

En el contexto de este análisis, la vertebración de los barrios periféricos de Cabo Blanco, La Camella, Los Gatos, Casas Viajas, Valle de San Lorenzo y Buzanada, se propone como un objetivo prioritario del Plan Insular, de cara a la conformación de lo que se denomina como la futura “**Ciudad Residencial del Sur**”, destinada a albergar a la población local que vive y trabaja por y para el turismo y las actividades productivas a él asociadas.

A tal efecto, el Plan Insular prevé la implantación de un sistema viario y de equipamientos que dote a este conjunto periurbano y disperso, de la estructura necesaria para garantizar a corto y medio plazo su viabilidad y eficacia como soporte de los futuros asentamientos residenciales que el sector turístico va demandando.

El Plan Director de Infraestructuras de Canarias (PDI) en elaboración, hace suyo en todos sus términos tanto este análisis, como las propuestas de actuación del Plan Insular para estos suelos y que se concretan en la implantación de una serie de vías estructurantes a las que a continuación haremos alusión, al referirnos a la Revisión del Plan General de Arona en fase de elaboración y Avance.

El PDI, apuesta en esta línea por propiciar la creación de asentamientos residenciales adecuadamente ordenados, allí donde su genera la oferta de trabajo, con el fin de reducir la movilidad poblacional innecesaria, que incide negativamente sobre la eficacia de las infraestructuras viarias y genera graves costes de desplazamientos.

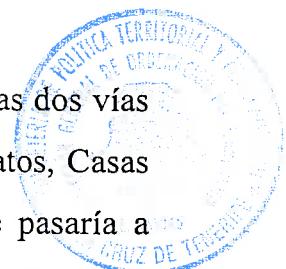
I.5.2.- Avance de la Revisión del Plan General de Arona.

En la actualidad, el Ayuntamiento está procediendo a la Revisión del Plan General de Arona, en la que por conveniencia y oportunidad, y en razón al principio de información mutua, coordinación, colaboración y respeto, que debe regir la relación entre las Administraciones con competencias concurrentes sobre una misma materia, se abordan los requerimientos aludidos en el apartado anterior.

En efecto, el Avance de la mencionada Revisión se ha hecho eco de las previsiones del PIOT, respecto de la estructura viaria que debe vertebrar a

los núcleos urbanos anteriormente mencionados, proponiendo una malla de vías estructurantes, de las que una de ellas, la denominada Vía de Ronda, con sección indicativa de 30 metros, habrá de atravesar los sectores de suelo urbanizable R2 y R7 del Plan General vigente, añadiendo una carga más de afección de suelo, a las ya de por sí en exceso gravosas determinaciones urbanísticas del Plan General vigente.

Complementariamente a la Vía de Ronda, el Avance propone otras dos vías de menor rango, de enlaces Norte-Sur y Este-Oeste, entre Los Gatos, Casas Viejas, Cabo Blanco y la Barriada San Martín de Porres, que pasaría a integrarse en la red viaria del futuro Plan Parcial. En el esquema adjunto de la página siguiente se reflejan las previsiones viarias aludidas .



Es evidente, que los acontecimientos descritos, exigirían por sí solos una reconsideración a fondo de las determinaciones urbanísticas vigentes para los sectores R2 y R7, que permitan sacarlos del bloqueo promocional en el que están sumidos, como se desprende de los antecedentes narrados y al propio tiempo hacerlo de manera coherente con las nuevas tendencias territoriales descritas.

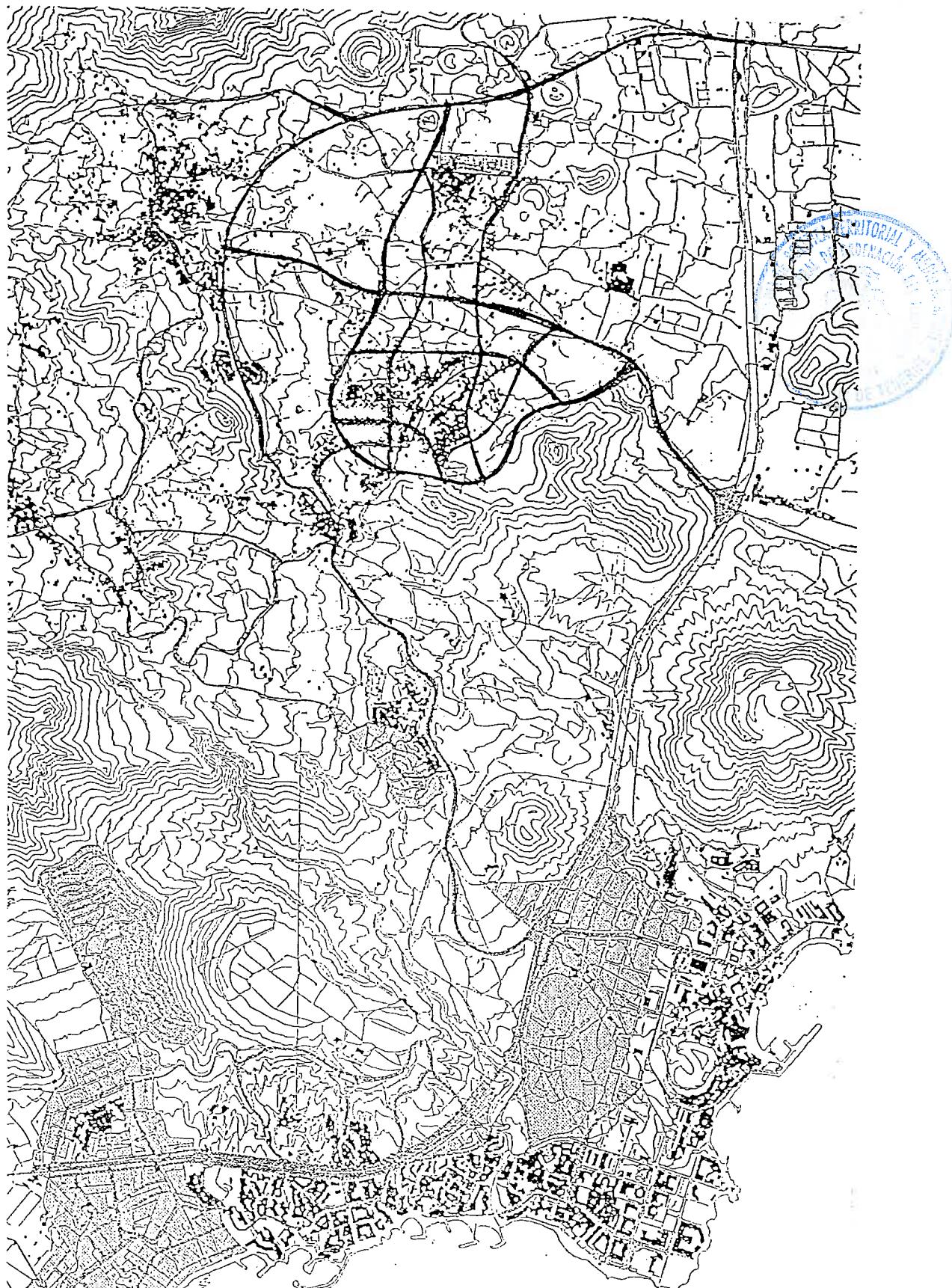
Sin embargo, no son sólo estas razones de índole urbanístico y territorial las únicas que aconsejan una reconsideración a fondo de las previsiones del Plan General. Existen además otra motivaciones de índole social más concreta que así lo aconseja.

En efecto, siendo un objetivo estratégico insular y municipal el desarrollo de la “Ciudad Residencial del Sur”, como alternativa al grave déficit de viviendas existente en el municipio y existiendo como existe una necesidad apremiante de disponer de suelo para desarrollar los programas de viviendas de la Comunidad Autónoma, resulta un contrasentido que un ámbito de

suelo tan reducido como el que nos ocupa y a la vez tan estratégico, se vea abocado a un desarrollo tan lento y complicado, cuando no incierto, como el que propone el Plan General para estos sectores.

Este argumento tan esencial para garantizar el óptimo funcionamiento de un sector productivo insular tan relevante como el turístico, ha sido avalado en los últimos meses con la promulgación del Real Decreto-Ley 5/1.996 de "Medidas liberalizadoras en materia de suelo" - recientemente convalidado por el Congreso de los Diputados que entre otras buenas noticias ha venido a aliviar la tensión existente sobre estos sectores, al liberarlos de la carga de la convocatoria de concurso para el desarrollo del suelo urbanizable no programado. Posteriormente la promulgación de la Ley 6/98, ha elevado al máximo nivel aquellas innovaciones legislativas.





Esquema viario del Avance del Plan General

CONCLUSIÓN

De las consideraciones expuestas, cabe concluir que resulta inaplazable formular una Modificación Puntual del Plan General vigente que haga posible el desarrollo hasta ahora frustrado de estos dos sectores de suelo.

La única alternativa posible a la modificación del Plan General que se propone, es esperar a que culmine su actual Revisión, con la esperanza de que ésta asuma adecuadamente la reconsideración de las determinaciones urbanísticas de estos sectores en los términos expuestos, lo que en el mejor de los casos, situaría el horizonte de desarrollo de este suelo, no antes del año 2.000.

Dado que los intereses de todas las partes implicadas - Administraciones y particulares - parecen coincidir en la necesidad urgente de que se desbloquee esta situación, se propone acometer desde ya la Modificación Puntual del Plan General, en los términos que se proponen a continuación y que en alguna medida tiene fundamento argumental en sus propias determinaciones.

En efecto, para enfrentar situaciones como las descritas, el Plan General ha previsto en su artículo 54.4, la posibilidad de proceder a la redelimitación de sectores, cuando las circunstancias concurrentes así lo recomiendan:

Art. 54.4

“Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o

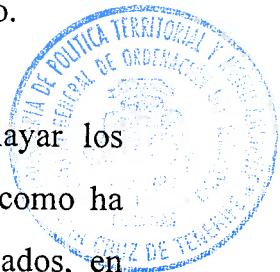
modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de este Plan General.”

Resulta obvio por los razonamientos expuestos, que en el caso que nos ocupa, las previsiones de este artículo, alcanzan el grado superlativo.

Sin embargo, la sola redelimitación de los sectores, para soslayar los notables desajustes existentes respecto de la realidad actual, tal como ha sido descrita, no resuelve la totalidad de los problemas planteados, en especial en lo que hace a la vinculación del suelo urbano de Cabo Blanco con el sector R2 y en lo referente a la necesidad de reforzar la estructura viaria prevista en el Plan General.

Es por ello que además de la necesidad de proceder a la redelimitación de los sectores, para su adecuación superficial y cartográfica a la realidad actual, se hace preciso volver a plantear como ya se hizo en el año 89, la reclasificación de los terrenos que por el curso del tiempo, se han consolidado como urbanos en Cabo Blanco, así como hacer las previsiones oportunas para dar encaje el sistema general viario previsto en el Avance de la Revisión del Plan General anteriormente aludido.

A lo expuesto hay que añadir la dificultad de gestión que deriva del hecho, de que el antiguo sector R2, esté formado por dos lotes de suelo discontinuos y separados por el desarrollo urbano de Cabo Blanco y la Barriada San Martín de Porres. Ello resulta una incongruencia desde el punto de vista de la gestión del suelo, al forzar innecesariamente a dos propietarios diferentes y no colindantes, a asumir una gestión conjunta de un solo Plan Parcial, de la que no se deriva ninguna ventaja para el interés público, y sin embargo complica considerablemente la promoción de ambos



suelos, gestión que si se hiciera por separado, resultaría sin duda más ágil y eficiente.

Al efecto esta parte volvió a plantear en la Propuesta de Modificación aportada el 1 de octubre de 1.997, como ya se hizo en 1.991, que este lote de suelo -cuya superficie es de 1,5 Ha está integrada en un tejido urbano totalmente consolidado, formado por el barrio de Cabo Blanco situado a poniente del Barranquillo y las barriadas de La Galga y San Martín de Porres colindantes- se incluyese a través de la Modificación Puntual que se propone, en un perímetro urbano, cuya consolidación edificatoria, a nuestro entender supera los dos tercios exigidos a tal efecto por el Artículo 78 de la Ley del Suelo y cuyo nivel de urbanización está totalmente acabada.

Sin embargo la Comisión Informativa de Urbanismo entiende en acuerdo adoptado el 10 de agosto del corriente que:

“ la Unidad de Actuación UA3 propuesta, no tiene condiciones de suelo urbano, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 6/1.998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones..... ”

A la vista de este superior criterio municipal, se ha optado por solicitar simplemente la segregación de este ámbito del sector de Suelo Urbanizable no Programado R2, de forma que en sí mismo pase a constituir un sector independiente, evitando de este modo, las dificultades que derivan de su inicial vinculación con los terrenos propiedad del proponente.

Una alternativa de este tipo, no solo facilita su gestión a través de un desarrollo autónomo del mismo, sino que libera al resto del suelo urbanizable propiedad de la familia Castro Fariña, de la tremenda carga de

gestión que supondría su incorporación a un proceso de compensación, absolutamente injustificado.

Una de las limitaciones que la Ley del Suelo establece para la aceptación y tramitación de este tipo de modificaciones, es que quede garantizado que en el cambio operado, no se produzcan perjuicios para el interés público ni para particulares terceros.

Al asumir cada uno de los nuevos Sectores de Suelo Urbanizable, la parte alícuota que ha cada cual corresponde por su entidad superficial, respecto del total de las cargas imputadas al primitivo sector R2, resulta evidente la preservación del interés público en presencia.

Por lo que respecta a posibles perjuicios a terceros, los únicos posibles hipotéticos afectados por la Modificación, serían los propietarios de este suelo. Al respecto, en el apartado correspondiente de la Propuesta de Modificación se justifica la inexistencia de eventuales perjuicios o merma de derechos a los mismos.

A los argumentos expuestos hay que añadir la plena disposición de la Consejería de Política Territorial a reconsiderar la ordenación inicial del Plan General, como ha quedado puesto de manifiesto en la comunicación de 10 de agosto de 1.988 a la que hemos hecho referencia anteriormente.

II.- USOS Y POTENCIALIDADES ACTUALES DEL SUELO.**II.1.- USOS Y RECURSOS NATURALES Y PATRIMONIALES.**

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual, conforman una suave ladera de una pendiente media del 10 % que desciende desde el tramo Norte-Sur de la carretera Tf-6226, situado entre los núcleos de Cabo Blanco y Casas Viejas, y se extiende hasta el barranquillo situado a naciente, con la única excepción de un pequeño enclave más abrupto situado en el extremo Noroeste, junto al núcleo de Casas Viejas.



Hasta hace unos quince años, estos terrenos estuvieron dedicados al cultivo, proceso respeto del cual apenas persisten algunos indicios aislados en forma de bancales y unas viejas y semiderruidas viviendas de aparceros, situadas al otro lado de la carretera.

A principio de los años ochenta, se inició en ellos, movimientos de tierra para la apertura de una trama de calles, destinadas a habilitarlos para su ocupación residencial, proceso que fue canalizado por el Plan General municipal, mediante su oportuna clasificación urbanística, cuando ya se encontraba en avanzado estado de realización.

Este proceso se vio acompañado de la extracción de la capa superficial de tierra destinada a su reutilización en otras fincas del cultivo pertenecientes a los propietarios.

Consecuencia de ello, hoy no encontramos ante un terreno yermo y en gran medida alterado, correspondiente a la fase previa de su inequívoco destino urbano, que ha sido materializado, tanto por las condiciones urbanísticas circundantes, como por los propios objetivos del Plan General y del PIOT, que incluye estos suelos en una unidad homogénea destinada a desarrollos urbanos.

Desde el punto de vista de los valores naturales presentes, en el Anexo I, se aporta un informe elaborado por técnico competente, en el que se acredita la carencia de valores naturales dignos de ser considerados desde el punto de vista de su valor natural.

Por lo que respecta a los recursos patrimoniales no existen elementos dignos de mención tanto desde el punto de vista arquitectónico, como etnográfico, ni existen indicios de que los haya habido en el pasado.

Por lo que respecta a posibles recursos arqueológicos, en el Anexo II, se aporta igualmente un informe suscrito por técnico competente que acredita la ausencia de vestigios arqueológicos de cualquier tipo.

Desde este punto de vista de este análisis, el mayor valor de estos suelos es su posición central respecto de la zona arqueológica que conforma la comarca del Valle de Chacacharte, también conocida por el Hajadero - hoy valle de San Lorenzo - llamado así por ser el lugar donde se llevaban las cabras a parir y primera crianza de vástagos, en la que se concentra una gran cantidad de grabados rupestres que bordean el valle.

Al respecto son interesantes los trabajos de prospección realizados por Estervina Borjes, Fernando Alamo, Juan Francisco Navarro Mederos y Cristo M. Herandez, que han servido de base documental para que el Plan Parcial incorpore entre sus propuestas de ordenación, la materialización tridimensional de una síntesis de los valores arqueológicos del Valle, como motivo principal de la urbanización interna de la principal zona verde del mismo.

En el área de estudio, no existen impactos ambientales significativos, más allá del que haya podido suponer las obras de movimientos de tierra a los que anteriormente hemos hecho alusión.

Sin embargo, la colindancia del barranquillo con el núcleo urbano situado a naciente, ha convertido a este corredor hidráulico en un depósito de todo tipo de desechos, lo que no solo dificulta su correcta función de drenaje, sino que además constituye un foco antihigiénico que debe ser abordado convenientemente por el Plan Parcial, mediante la realización de obras de urbanización que permitan la recuperación para uso público de este espacio mediante su adecuada cubrición, al tiempo que quede garantizada su función hidráulica mediante la pertinente canalización del barranquillo.



III.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ARONA**III.1.- ADECUACIÓN DE LA ESTRUCTURA GENERAL VIARIA DEL PLAN GENERAL EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN, A LOS REQUERIMIENTOS DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE ÁMBITO INSULAR.**

Las determinaciones del Plan General, relativas a la Red Viaria municipal y a la forma de acoplarse a ella por parte de los nuevos desarrollos que se proponen, se concretan en las siguientes determinaciones:

1º.- El tramo de la carretera Tf-6226 que discurre en dirección Norte-Sur se prolonga en dirección sur a la altura del Tanatorio, hasta su conexión con la estructura general viaria municipal.

2º.- En el borde de naciente de éste tramo de carretera, se han previsto a su vez dos enlaces de conexión con la red viaria del sector R7, ya previstos en el Plan General, uno de los cuales, el situado más al norte, lo hará respecto al tráfico descendente.

3º.- El tramo de carretera que discurre en dirección Este-Oeste y que se bifurca con la calle de San Martín de Porres, se prolonga, igualmente a la altura del Tanatorio, hasta enlazar con el barrio de Los Gatos.

4º.- El resto de la red viaria propuesta por el Plan General, corresponde a la conexión de las barriadas de promoción pública, con al ámbito del sector R2 situado al Este del la Barriada San Martín de Porres.



Partiendo de estas determinaciones y tal como hemos venido razonado, la Modificación Puntual del Plan General que se propone, hace las previsiones oportunas para hacer posible la eventual incorporación de las propuestas del Plan Insular relativas a dotar de una más adecuada estructura urbana a estos territorios.

Al respecto y a falta de un mejor criterio de referencia, se han asumido y desarrollado indicativamente las propuestas contenidas en el Avance de la Revisión de Plan General en fase primigenia de formulación, que puedan tener incidencia sobre los sectores R2 y R7, por entender que pese a su carácter de mera propuesta técnica en la fase en que se encuentra de elaboración, se supone que es la versión que mejor se acomoda a los criterios municipales.

Ello se concreta en la previsión de las reservas de suelo necesarias para dar encaje futuro al Sistema General de la Vía de Ronda y Circunvalación de los núcleos de Cabo Blanco, La Camella y Buzanada y a las vías de enlace en forma de cruz, complementarias de los dos tramos de la carretera TF-6226.

La que discurre en dirección Norte-Sur, enlaza en sus dos extremos con la Vía de Ronda atravesando los sectores R2 y R7, y la que lo hace en

dirección Este -Oeste, parte en su extremo Oeste de la Vía de Ronda siguiendo la traza prevista en el Plan General para la vía de enlace del Sector R2 con el suelo urbano de Cabo Blanco.

A la trama viaria resultante de la superposición de estos dos esquemas, se añade por la vía de hecho, las calles interiores del núcleo de Cabo Blanco, desarrollado a naciente de la propiedad de la familia Castro Fariña.

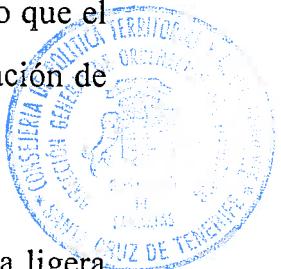


La expresión gráfica de esta Red Viaria se refleja en el esquema adjunto en la página siguiente. Como puede apreciarse, la incorporación de este viario al futuro Plan Parcial, no compromete en nada la evolución del sistema viario que eventualmente pueda derivarse de la Revisión del Plan General, pues la Vía de Ronda, en el caso de desestimarse su ejecución, podría reconvertirse en una vía ordinaria de borde del Plan, incorporando el suelo excedente a las dotaciones públicas que se localizan en el borde Sur del sector a modo de SGEL. En todo caso, el planeamiento parcial habrá de estudiar la solución de ese borde desde su consideración ambiental y funcional, de forma que la solución que se adopte compatibilice la ordenación del Sector con la ejecución de dicha vía. Por lo que respecta a las otras dos vías de enlace en forma de cruz, quedarían totalmente integradas en la red viaria del sector de suelo urbanizable no programado resultante de la modificación propuesta.

En definitiva podemos concluir que la incorporación a la Modificación Puntual, de las reservas de suelo necesarias para dar acogida a las propuestas viarias del PIOT y del Avance de la Revisión del Plan General municipal, abunda pero no daña ni comprometen otros eventuales criterios que en futuro pudieran plantearse como más adecuados, permitiendo el que si se decide llevarlas a cabo, puedan encontrar el camino expedito para su realización y tener garantizado desde ya, la cesión de suelo correspondiente.

Otro aspecto a considerar es la definición de la sección vial de la carretera Tf-6224. Al respecto el Plan General plantea lo siguiente:

a).- Anulación de la función de carretera para la Tf-6224, por cuanto que el Plan General propone una vía alternativa exterior al núcleo de población de Cabo Blanco.

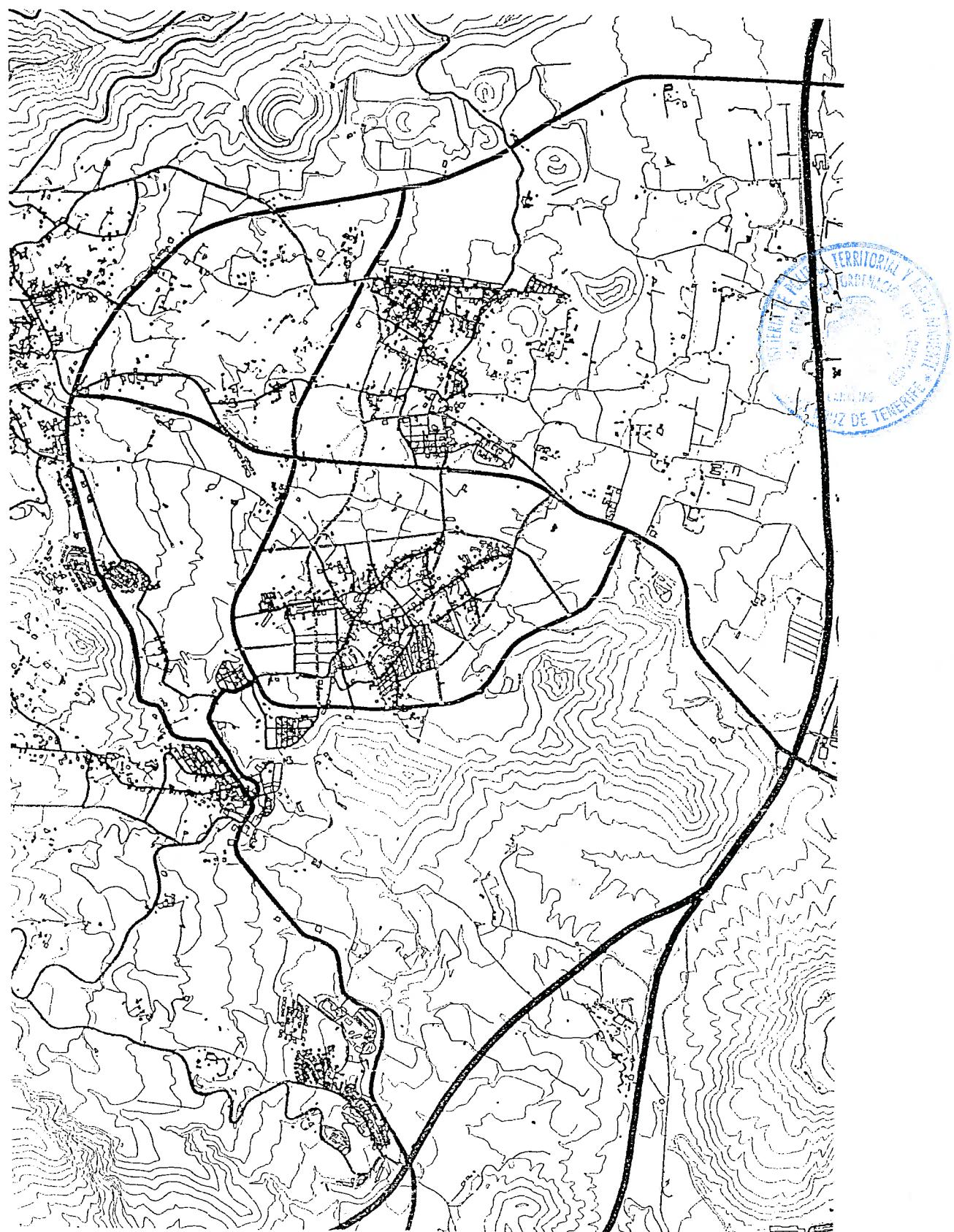


b) Corrección del actual trazado del tramo Norte-Sur, corrigiendo la ligera curvatura del tramo colindante con el suelo urbanizable y eliminando la curva pronunciada anterior al núcleo de Casas Viejas en sentido ascendente.

c) Establecimiento de una sección transversal de 8 metros en el tramo Norte-Sur y de 14 metros en el tramo Este-Oeste.

En estas circunstancias es de plena aplicación el Artículo 85.1 del Reglamento de Carreteras, que establece que para tramos de carreteras que discurran total o parcialmente por núcleos de población - como es el caso - la línea límite de edificación se fijará atendiendo a la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes y el adecuado control de accesos, de acuerdo con el tipo de carretera

Teniendo en cuenta estas condiciones, en el R.C.C. se establece que la línea límite de edificación “*podrá situarse a distancia inferior a la establecida con carácter general para la carretera* - doce metros en el caso que nos ocupa - *siempre que lo permita el correspondiente planeamiento*”, como así ocurre el Plan General de Arona para los tramos de carretera que estamos aludiendo.



Esquema viario del Avance de la Revisión del Plan General, referida al ámbito de afección
de la modificación puntual.

Además el propio Artículo 85 del R.C.C. establece que “*cuando exista espacio para ello se establecerá una franja ajardinada de separación de la carretera que sirva de protección a la zona edificable*”.

Esta última consideración, obviamente va dirigida a aquellos supuestos en los que está previsto en el planeamiento la pervivencia como tal de la carretera. Sin embargo en el caso que nos ocupa su traza está llamada a convertirse en una vía totalmente urbana, por lo que la necesidad de la mencionada barrera de protección no resulta estrictamente necesaria. Por el contrario parece más oportuno, incorporar una franja vegetal intermedia que actúe de comodín para encajar un tercer carril en aquellos tramos en los que puede resultar necesario para resolver los giros a la izquierda, como así ha quedado planteado en la solución vial prevista.

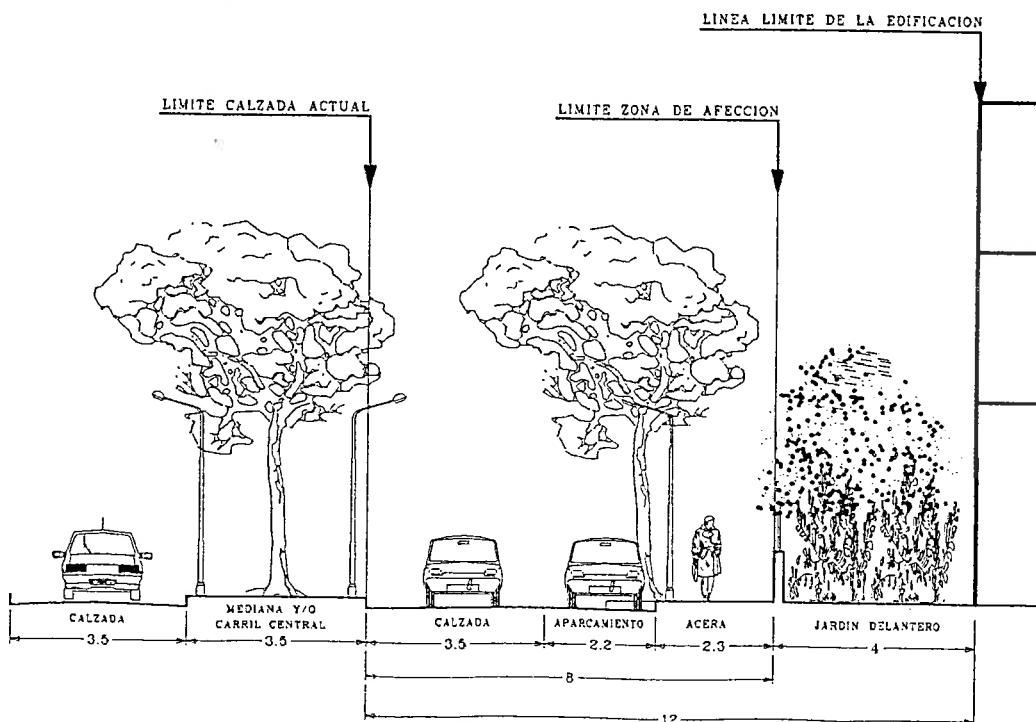
Atendiendo a las consideraciones expuestas, la presente Modificación se decanta por una solución alternativa a la que propone al Plan General, cuya propuesta se considera injustificadamente antieconómica, en lo que atañe a la corrección del trazado del tramo colindante con el suelo urbanizable - no así en lo que se refiere a la corrección de la curva anterior al barrio de Casas Viejas - y excesivamente estricta en lo que se refiere a la escasa sección transversal que establece - 8 m y 14 m - por cuanto desaprovecha la posibilidad de utilizar esta vía para formalizar un sistema general viario holgado, que de plena satisfacción a la demanda de tráfico a la que sin duda va a estar sometido este corredor viario, como consecuencia de los desarrollos urbanos que está previsto implantar en sus márgenes.

Consecuentemente se propone que el Plan Parcial que desarrolle este suelo urbanizable, aborde una solución vial que como mínimo se acomode a las siguientes pautas de diseño.

i.- La línea límite de edificación se establecerá a una distancia mínima que permita el establecimiento de una mediana ajardinada, dos vías de ida y vuelta, un carril alternativo para giros a la izquierda e incorporación de los tráficos interiores a la vía, aparcamiento a ambos lados y amplias aceras dotadas de arbolado y jardín delantero a modo de barrera vegetal.

ii.- En los tramos urbanos donde existan fachadas consolidadas que dificulten la plena satisfacción de los requisitos anteriores, el Planeamiento Parcial, acomodará la sección de la vía de manera selectiva, a las circunstancias concurrentes, primando en todo caso los aspectos de vialidad, seguridad y calidad urbana.

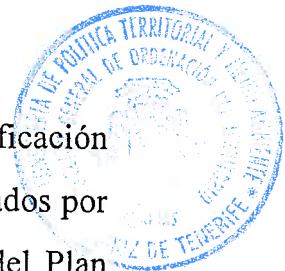
A tal efecto se propone indicativamente la sección que se refleja en el esquema adjunto, sin perjuicio de su necesaria adaptación cuando lo exijan los criterios señalados en el punto ii).



Esquema de sección característica de la carretera Tf-6226

III.2.- ADECUACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO A LOS DESARROLLOS URBANOS PRODUCIDOS CON POSTERIORIDAD A LA APROBACIÓN DEL PLAN GENERAL Y A LOS CRITERIOS EXPUESTOS POR EL AYUNTAMIENTO EN EL DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO DE FECHA 10 DE AGOSTO DE 1.998 RESPECTO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PRESENTADA EL 1 DE OCTUBRE DE 1.997.

El objeto de la presente Modificación Puntual en cuanto a la clasificación del suelo vigente, es de una parte, su adaptación a los cambios operados por el desarrollo urbano con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General con el fin de hacer viable el desarrollo de los sectores afectados y de otro, acomodar dicha clasificación a los criterios de la Ley 6/1.998, de conformidad con lo requerido al efecto por el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento de 10 de agosto del corriente.



Tales objetivos generales se concretan en las siguientes modificaciones:

- Delimitación del suelo urbano consolidado de Cabo Blanco.
- Adecuación de la clasificación de suelo urbanizable no programado a los criterios de la Ley 6/1.998.
- Desagregación del ámbito discontinuo del sector R2.
- Redelimitación de los sectores R2 (resultante) y R7.

A.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Ya hemos comentado anteriormente que desde la clasificación primigenia del sector R2 en el año 1.986 hasta la fecha, en una parte sustancial del mismo se ha desarrollado un intenso proceso edificadorio, de manera que en la actualidad, se ha conformado un barrio de tamaño medio que ocupa una superficie de 32.410 m², completamente urbanizado y dotado de todos los servicios.

En este entorno urbano, se ha consolidado por la tipología edificatoria habitual de la zona, un aprovechamiento edificatorio incluso superior al inicialmente previsto en el Plan General ($1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$) y que sobrepasa en más de 32.000 m^2 de edificación, las actuales previsiones edificatorias del planeamiento vigente.

Este exceso de aprovechamiento se reparte entre ciento trece propietarios, de los que sesenta y seis han ejecutado su vivienda.



Vincular en estas circunstancias, éste suelo y a sus habitantes, con el desarrollo del sector R2, supone en la práctica su bloqueo, pues sin duda ello supone una complejización de la gestión de tal naturaleza, que ésta sería materialmente inabordable.

Por otra parte supondría **la alteración injustificada de la paz doméstica de decenas de familias**, que se verían de pronto, siendo copropietarios minúsculos de una muy costosa y complicada promoción urbanística.

Estamos seguros que las autoridades urbanísticas municipales y autonómicas, comprenderán, que en estas circunstancias, está de todo punto justificado, proceder a desvincular éste núcleo urbano - que por lo demás dispone de todos los servicios - del sector R2, de tal forma que aquél pueda desarrollarse autónomamente.

Se entiende que dicha desvinculación no supone la minoración de las obligaciones dotacionales inherentes a estos sectores de suelo urbanizable en su inicial ámbito de delimitación, con el fin de respetar el objetivo del Plan General, de garantizar un adecuado nivel de equipamientos para toda la zona. Sin embargo hay que señalar, que como consecuencia de los desajustes cartográficos anteriormente aludidos, la superficie real de estos

sectores, medida sobre cartografía actualizada, es casi un diez por ciento inferior a la prevista en el Plan General, circunstancia que necesariamente habrá de ser tenida en cuenta para adecuar la superficie total de dotaciones previstas para 200.000 m² de suelo urbanizable, a la realmente existente, es decir 184.340 m².



La clasificación de este suelo como urbano se justifica en función del Artículo 28 de la Normativa Urbanística del Plan General, que exige para esta categoría de suelo el cumplimiento de alguno de los siguientes requisitos:

a).- Estar consolidado por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie.

Alternativamente

b).- Contar con los servicios urbanísticos básicos.

- Acceso rodado
- Servicios de abastecimiento de agua.
- Servicio de suministro de energía eléctrica.
- Evacuación de aguas residuales.

El suelo cuya clasificación como urbano se propone, cumple plenamente la segunda y ha alcanzado el grado de colmatación exigido por la primera y además cuenta:

- Consolidación de alineaciones y rasantes por el propio proceso edificatorio y de construcción de la urbanización.
- Suministro de telefonía.
- Acerado.

- Alumbrado público

La Normativa Urbanística que esta Modificación propone para este suelo es que culmine su desarrollo edificatorio conforme a las determinaciones de carácter general establecidas por Plan General para el suelo urbano, en la sección 1^a, 2^a y 3^a del Título Segundo, Capítulo Tercero de la Normativa Urbanística del Plan General y las particulares contenidas en la ficha que se acompaña.

POLÍGONO DE SUELO URBANO DE CABO BLANCO.

Superficie de suelo.	32.410 m ²
Parcela mínima.	100 m ²
Frente mínimo.	5 m
Retranqueos a calle o linderos.	Ninguno
Número de plantas.	2,5 pl. (50 % de ocupación de la 3 ^a Pl)
Uso dominante.	Residencial
Usos Compatibles	Comercial, oficina, Industrial (taller mecánico).
Sistemas.	
Viario.	10.095 m ²
Zona	2 y 3 según plano de ordenación.

Ordenanza particular de zona.

En las manzanas correspondientes a la Zona 3, las traseras a Naciente, Poniente y Norte, habrán de ser tratadas con calidad de fachada posterior

El objetivo de esta Modificación en el suelo urbano delimitado no es otro que consolidar la situación de hecho existente, dotándolo a la vez de una normativa a seguir por las edificaciones que hayan de implantarse en los espacios vacíos que aún quedan sin edificar.

B.- ADECUACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO A LOS CRITERIOS DE LA LEY 6/1.998.

El acuerdo de la Comisión Informática de Urbanismo del Ayuntamiento de fecha 10 de agosto del corriente, establece que “.... *la clasificación del suelo se ajustará a lo establecido en la Ley 6/1998 de 13 de abril.*”



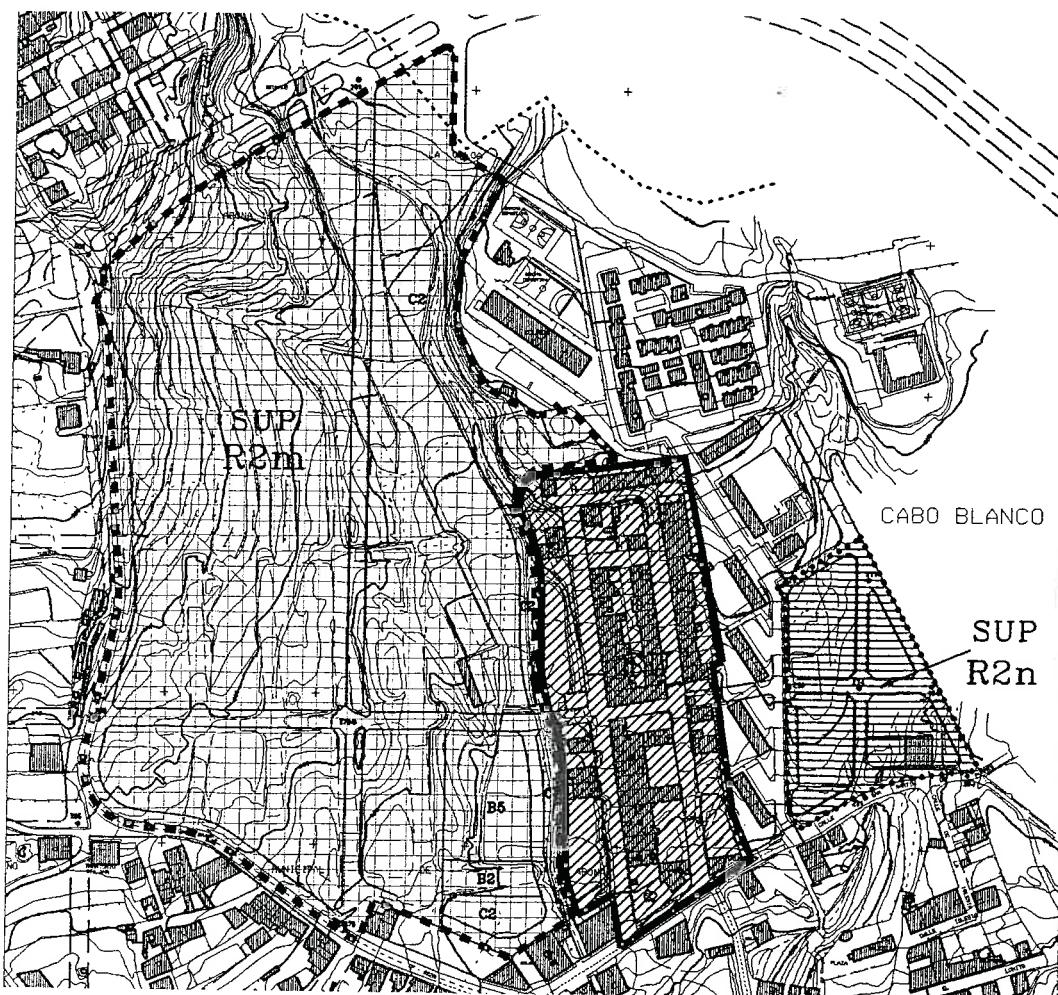
Ello significa en el caso que nos ocupa, que los sectores que en el planeamiento detentan la clasificación de SUNP, habrán de adecuar la misma a la de SUP. Ello necesariamente obliga a plantearse cual es el grado de incidencia que tales cambios habrán de tener en cuanto a las dotaciones del Sistema General de Espacios Libres del PG.

Por lo que respecta al sector R7, ya hemos señalado que el Plan General establece expresamente en el apartado correspondiente a las “**Observaciones y Condiciones de Programación**” que la cuantía de zonas verdes y dotaciones que obligatoriamente habrán de contener tanto el Programa de Actuación Urbanística como el Plan Parcial subsiguiente, será de 27.370 m², cifra que supera en 2.506 m², la que resultaría de la estricta aplicación del Reglamento de Planeamiento y del art. 12.1b de la Ley del Suelo, en cuanto a la dotación correspondiente al SGEL.

En cuanto al sector R2, también hemos hecho mención en la parte expositiva que la desprogramación a la que fue sometido en el año 1.993 por la CUMAC, no fue precedida de una minoración de la inicial superficie del Sistema General de Espacios Libres del municipio en la proporción correspondiente, pues aquella se limitó a realizar un mero cambio de denominación. Consecuentemente, su nueva reprogramación habrá de limitarse a actuar de la misma manera pero en sentido inverso, y sin incidencia por tanto en cuanto a la cuantía superficial del SGEL.

El sector R2 del PG vigente, está integrado por dos ámbitos discontinuos, situados respectivamente a naciente y a poniente del suelo urbano de Cabo Blanco, cuyas superficies son de 15.012 m² y 104.988 m² respectivamente.

Por lo que respecta al situado a naciente, el acuerdo de la Comisión Informativa establece, tal como hemos señalado anteriormente, que no reúne las condiciones para ser clasificado como suelo urbano por lo que habrá de mantener su carácter de urbanizable. Consecuentemente y en base a las justificaciones expuestas en las conclusiones del apartado de análisis de los antecedentes, se articula la segregación de esta zona respecto del primitivo sector R2 de cara a la formalización de un nuevo sector de suelo Urbanizable Programado con la denominación de Sector R2n, tal como se expresa en el gráfico adjunto.



Plano de delimitación del sector R2n a escala 5.000

Este nuevo Sector afrontará su desarrollo conforme a las determinaciones urbanísticas contenidas en la ficha que se acompaña y que son el resultado del reparto proporcional a las superficies de los dos ámbitos del primitivo sector R2, de las cargas y aprovechamientos afectos al mismo por el PG que se modifica.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR DE SUP R2n

Superficie del Sector.	15.012 m ²
Parcela mínima.	100 m ²
Frente mínimo.	5 m
Retranqueos a calle.	Los señalados en el plano de ordenación
Número de plantas.	2 y 2,5 pl.(50% de ocupación de la 3 ^a Pl)
Uso.	Residencial
Usos Compatibles	Comercial y oficinas
	Industrial (taller mecánico).

Sistemas:

Viario.	5.841 m ² s
Social.	366 m ² s
Preescolar.	1.041 m ²
Zona Verde	1.620 m ²
Deportivo.	613 m ²
Total Sistemas.	9.481 m²

Edificabilidad.

Social.	180 m ²
Preescolar.	1.041 m ²
Residencial Privada	9.728 m ²
Residencial Pública	1.080 m ² (10 % de cesión obligatoria)
Deportivo	100 m ²

Total edificabilidad bruta.	12.129 m2
Densidad poblacional.	60 Viv/Ha
Total N° de viviendas.	90
Coeficiente de edificabilidad.	0,808 m ² /m ²
Zona	2
Sistema de Actuación.	Compensación.



Resulta pertinente justificar la inexistencia de perjuicios o merma de derechos para los propietarios de este suelo, como resultado de la presente Modificación.

Al respecto, en el Cuadro adjunto se hace un análisis comparado entre las cargas y beneficios que según el planeamiento vigente debería soportar este ámbito del antiguo sector R2 y los derivados de la Modificación efectuada y del que se deducen las siguientes conclusiones:

- a) Las cargas de cesión de suelo imputadas en la Modificación son inferiores en 39 m² a las que proporcionalmente le correspondería.
- b) Las cargas de cesión de edificabilidad imputados en la Modificación son inferiores en 180 m² a las que proporcionalmente le correspondería.
- c) La edificabilidad imputada en la Modificación a este suelo, es 1.324 m² superior a la que proporcionalmente le corresponde.

De lo que cabe concluir la inexistencia de perjuicios para estos propietarios como consecuencia de la Modificación propuesta.

Ambito de referencia	R2	(2) P/P de R2n	(1) R2n	Diferencias
Normativa de referencia	R.P	R.P	M.P.P.G	+/- (1) - (2)
Superficie suelo (m ²)	126.000	15.012	15.012	
Nº Viviendas	756	90	90	

I.- DOTACIONES

Jardines (m ² s)	11.340	1.351	1.620	269
Juegos (m ² s)	4.536	540	0	-540
Deportivo (m ² s)	4.536	540	613	73
Preescolar (m ² s)	1.512	180	1.041	861
EGB (m ² s)	7.560	900	0	-900
Social (m ² s)	1.407	168	366	198
Total m² suelo	30.891	3.680	3.640	39
Comercial (t)	1.512	180	180	0
Social (t)	3.024	360	180	-180
Total m² edificación	4.536	540	360	-180
Aparcamientos en superficie (máximo)	493	59	91	32
Aparcamientos en parcelas	493	59	90	31
Total aparcamientos	986	117	181	64

II.- EDIFICABILIDAD

Edificabilidad dotacional	12.096	1.441	1.321	-120
Edificabilidad de cesión 10 % aprovechamiento	7.862	936	1.080	144
Edificabilidad neta lucrativa	78.624	9.364	10.808	1.444
Total edificabilidad bruta	90.720	10.805	12.129	1.324

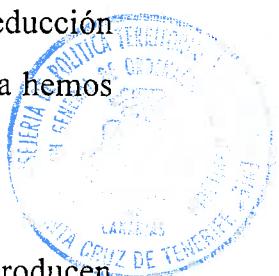
R.P = Reglamento de Planeamiento
 M.P.G. = Modificación del Plan General.
 U.A. = Unidad de Actuación
 P/P = Parte proporcional

Por lo que respecta al resto del sector R2 (una vez excluido la zona urbana consolidada a naciente del barranquillo) y del sector R7, esta Modificación propone su consideración como un solo sector de suelo urbanizable programado, con los ajustes que derivan de las consideraciones que se exponen a continuación.

La delimitación de los sectores R2 y R7, llevada acabo por el Plan General en 1.986 y posteriormente en la revisión de 1.995, se efectuó sobre

cartografías a escala 1:5.000, ampliadas a 1:2.000, por no disponerse en aquellas fechas de otro soporte cartográfico más idóneo.

Ello ha tenido como consecuencia, el que cuando se superpone aquella delimitación con la cartografía actual a 1:2.000, se producen una serie de desajustes, que dificultan considerablemente la identificación precisa de los respectivos ámbitos de actuación, así como una manifiesta reducción superficial respecto de las previsiones del Plan General, a la que ya hemos aludido anteriormente.



Los principales y más notorios de estos desajustes, son los que se producen en los límites Oeste de los sectores R7 y R2, en el límite Sur del sector R2, en los límites Norte de los sectores R2 y R7 y el derivado del desarrollo urbano de Cabo Blanco al Este del barranquillo. Su concreción cartográfica se refleja en el plano MP-I3 de esta Modificación.

Con relación al primero y segundo, la redelimitación del sector se acomoda a la traza actual de la carretera TF-6226. Por lo que respecta al cuarto, la redelimitación se acomoda al cauce del barranquillo.

En cuanto a los límites Norte de ambos sectores, se define por la posición de la traza de la Vía de Ronda, en tanto que eventual sistema general no incorporable al suelo urbanizable.

Por lo que respecta al perímetro de la zona urbana segregada, se ha tenido que efectuar diversos ajustes mediante criterios interpretativos lógicos, pues no hay forma de hacer coincidir ambas restituciones cartográficas de manera directa. En este ajuste se ha excluido la afección al sector provocada por la ejecución de la promoción pública de La Galga.

Por lo que respecta al suelo urbanizable no programado situado a poniente del barranquillo, su nueva situación urbanística como sector independiente, mantiene su delimitación inicial, dado que su acomodación a la cartografía actual no reviste mayores problemas.

Las nuevas delimitaciones conforman un nuevo sector de suelo urbanizable programado - al que denominaremos R2m - formalizado a expensas de una parte del antiguo sector R2 y la totalidad del R7. Los parámetros urbanísticos que han de regir la formulación del Plan Parcial, serán los que figuran en la ficha adjunta, que como en el caso anterior resultan de la suma de las dotaciones del antiguo sector R7 con las que proporcionalmente corresponden al ámbito de suelo de sector R2 incorporado.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE CABO BLANCO (SECTOR R2m - CABO BLANCO).

Parámetros urbanísticos:

Superficie del Sector.	146.042 m ² . (Incluye el SGEL)
Sistema General de Espacios Libres adscrito.	9.124 m ² (*)
Edificabilidad bruta.	0,90 m ² /m ²
Densidad poblacional.	</= a 60 Viv/Ha
Total máximo de viviendas.	876
Total Sistemas.	50.059 m ² (**)

(*) Los terrenos afectados por la traza de la Vía de Ronda, quedan adscritos al Sector, en concepto de Sistema General de Espacios Libres de cesión obligatoria, con una superficie de 9.124 m², computables a efectos de edificabilidad bruta.

(**) Esta dotación incluye tanto las dotaciones propias del sector como la dotación correspondiente al Sistema General de Espacios Libres. A los efectos de cesión de estas dotaciones se contabilizará como cesión anticipada a cuenta, tanto la realizada por el Promotor para la construcción del Centro de Salud de Cabo Blanco, como la efectuada para la construcción del centro de BUP y COU, mediante el Convenio que se acompaña.

2º.- Se entenderán como vinculantes los trazados de las calles previstas para este ámbito de suelo en el Plan General vigente, sin perjuicio de su eventual adaptación a la realidad física preexistente, al objeto de completar la estructura viaria de Cabo Blanco. Dicha estructura viaria se completará con las reservas de suelo necesarias para las nuevas vías estructurantes previstas indicativamente en el Plan Insular de Tenerife y en el Avance de la Revisión del Plan General, ambos en fase de tramitación y cuyo trazado se refleja en el plano correspondiente.

3º.- El Plan Parcial precisará la localización preferente de las dotaciones locales a lo largo del eje viario Norte-Sur en orden a conservar el criterio del Plan General de cualificar un eje urbano en esta zona, colindante con el núcleo urbano de Cabo Blanco.

4º.- Por lo que respecta a la Vía de Ronda, el planeamiento parcial habrá de estudiar la solución de ese borde desde su consideración ambiental y funcional, de forma que la solución que se adopte compatibilice la ordenación del Sector con la ejecución de dicha vía.

5º.- Se admiten iniciativas de urbanización diferida, siempre que se destine al acceso de primeras viviendas.

6º.- La programación de que es objeto este sector a través de la presente Modificación Puntual prevé un desarrollo del mismo en dos fases o etapas, en la que la segunda, equivalente al 30 % de la superficie del sector, no se podrá acometer, hasta tanto la primera haya alcanzado un desarrollo por colmatación edificatoria o por ventas de parcelas, equivalente al 32 %.

III.3.- ADECUACIÓN DE LAS INTENSIDADES DE USO A LA REALIDAD EXISTENTE Y A LAS EXIGENCIAS DERIVADAS DE UN MEJOR EQUILIBRIO ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

La regulación de la edificabilidad aplicable a cada ámbito redelimitado, es además de un objetivo específico del Plan General, una necesidad ineludible, tanto en razón de los cambios de delimitación operados, como por los desajustes devenidos entre la regulación del planeamiento vigente y la realidad consolidada a lo largo de los últimos once años, en los que el núcleo de Cabo Banco, ha experimentado un considerable desarrollo poblacional y consecuentemente edificatorio.



Otra importante razón para su determinación "ex novo", es la necesidad de compensar con una mayor cuota de aprovechamiento, las desmesuradas cargas urbanísticas que gravan a este suelo y la notable merma de aprovechamiento operada en la modificación anteriormente aludida, como única forma de hacer posible el desbloqueo promocional de este suelo.

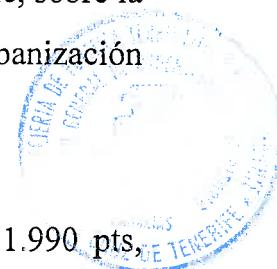
Es por ello por lo que de entre las modificaciones descritas en el apartado anterior, la relativa a la intensidad de uso, reviste una capital importancia, en tanto que resulta determinante del éxito o fracaso de la clasificación de estos suelos.

En efecto, en los antecedentes expuestos hemos visto, como estos sectores fueron sometidos a una merma 42 % respecto del aprovechamiento inicial otorgado por el Plan General a ambos sectores. Y también que paradójicamente, se mantenían intactas las cargas de cesión obligatoria por encima de los estándares ordinarios de la Ley del Suelo, consecuencia de lo cual, han fracasado tres intentos sucesivos de impulsar su desarrollo.

Mientras esto ocurría, la realidad urbanística de la zona, impulsada por la incontenible demanda de viviendas, se fue imponiendo al Plan General, de suerte que mientras éste no conseguía consolidar sus previsiones, la dinámica del desarrollo edificatorio ha consolidado de hecho, un techo de

55.788 m² en el núcleo urbano de Cabo Blanco, dentro del ámbito de suelo urbanizable del sector R2.

Partiendo de este dato, la edificabilidad bruta excedente respecto de las previsiones edificatorias del Plan General vigente, es de 76.936 m². Si se deduce de esta edificabilidad residual la superficie de techo dotacional (16.426 m²) y el 10 % de cesión obligatoria (6.051 m²), resulta una edificabilidad neta lucrativa de 54.459 m² de superficie construible, sobre la que habrá de repercutirse los 653 millones de costes de suelo y urbanización de los nuevos sectores R2m y R2n.



De ello resulta una repercusión inicial por m² construido de 11.990 pts, cifra que a todas luces resulta inasumible en un mercado de las características socioeconómicas del que se supone que va dirigida esta oferta de suelo.

Prueba evidente de esta realidad, como ya hemos comentado, es el hecho de que pese a la existencia notoria de demanda de suelo para consumo local en Cabo Blanco, y pese al carácter no programado de los sectores R2 y R7, ninguna empresa ni pública ni privada ajena a la actual propiedad, ha mostrado el menor interés en su desarrollo en los últimos once años.

Por otra parte la aplicación de esta edificabilidad a la tipología edificatoria habitual de la zona - viviendas adosadas entre medianeras – en el suelo neto resultante, no consigue consolidar más que una sola planta de altura de la edificación por parcela, lo que obviamente comporta una deseconomía injustificable, absolutamente desproporcionada en relación con los 653 millones de pts de inversión que supone su urbanización y un más que previsible fracaso de comercialización.

Una vez confirmado estos extremos en los sucesivos intentos de promoción realizados con anterioridad, se entiende que la edificabilidad mínima necesaria para hacer viable el desarrollo de estos suelos, es la que se señala en los apartados correspondientes y que supone pasar del 0,72 m²/m² previsto en el P.G vigente a 0,9 m²/m².



En estas condiciones, el suelo neto resultante de la aplicación de los estándares dotacionales del Plan General - 59.633 m² en el caso del nuevo sector R2m (43,6 % del sector) - consolidaría una edificación de tres plantas con una ocupación media neta de suelo edificable del 62 %, lo que se considera un modelo de ocupación “blando”, como puede apreciarse en la maqueta que se acompaña

Respecto del suelo urbano de Cabo Blanco, en tanto que la tipología edificatoria dominante ha consolidado la altura media de dos plantas y media, se propone mantener como definitiva, dicha altura reguladora, en los términos expuestos en la ficha correspondiente.

III.4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

A) Cumplimiento de los objetivos del Plan General relativos a la integración de los nuevos desarrollos con los cascos urbanos colindantes.

La integración del suelo urbanizable resultante con los barrios colindantes, se realiza a través de los siguientes sistemas:

a.- Red viaria.

A través de la red viaria resultante de los condicionantes en presencia, ya aludidos en el apartado II.1, se genera una trama vial que garantiza un adecuado nivel de vialidad interna del área de afección de esta modificación puntual.



En relación con Cabo Blanco, se prevén dos enlaces rodados y uno peatonal, lo que aliviará considerablemente la tensión de tráfico en el complicado cruce de San Martín de Porres con la carretera TF - 6226.

En el extremo norte del suelo urbano, se ha previsto una cuarta vía de borde que facilita el enlace con la Barriada de La Galga y sirve de límite del suelo urbano. En definitiva cinco calles, incluida S. Martín de Porres, conforman los canales viarios de integración del suelo urbano delimitado, con el sector R2m.

Por lo que respecta al núcleo de Los Gatos, se mantiene la conexión prevista en el PG, mediante la prolongación hacia el Oeste, del tramo Sur de la Carretera, al tiempo que se insinúa dos enlaces más, prolongación de la trama viaria del sector R2m.

En este caso, la Vía de Ronda, como ocurre también con el barrio de Casas Viejas, actúa de nódulo de engarce.

b.- Canalización del Barranquillo.

Este cauce público completamente integrado con el suelo urbano delimitado, constituye una fuente de problemas para el barrio, ya que su uso

más habitual, es el de actuar como recipiente inagotable de todo tipo de desperdicios. Su canalización y cubrición es acogida con un alto índice de satisfacción por los habitantes de Cabo Blanco. El Plan Parcial que deba desarrollar esta modificación podrá acometer esta obra, en aras a eliminar el mayor obstáculo para la integración con el barrio colindante, en forma tal, que el suelo recuperado con su cubrición se incorpore en concepto de “no computable a efecto de cesiones”, al conjunto de los espacios libres del mismo.



c.- Absorción del déficit dotacional.

Los sectores R2m y R2n absorben el déficit dotacional del suelo urbano consolidado a naciente del barranquillo, en los términos y cuantías previstas en el PG, como hemos acreditado anteriormente, por lo que este objetivo puede considerarse plenamente alcanzable.

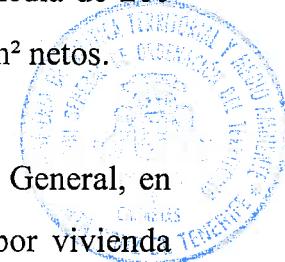
El Cuadro I del Anexo, se pormenoriza la justificación numérica del cumplimiento de estos estándares.

B) Cumplimiento de los objetivos del Plan General relativos a la densidad de viviendas por hectárea.

Para determinar la densidad poblacional, el Artículo 62.4 del Plan General usa el parámetro de 120 m² por vivienda, superficie en la que se considera incluida la parte proporcional de usos complementarios (1/6).

Partiendo de esta premisa, el Plan General aprobado en 1.986, preveía para estos suelos, una densidad de 105 viv/ha.

Posteriormente se procedería a reducir esta densidad a 60 viv/ha. Lo cierto es que el desarrollo edificatorio operado en Cabo Blanco, pone de manifiesto el absoluto desajuste entre la superficie de vivienda considerada y la realidad consolidada, que partiendo de una parcelación media de 200 m², ha generado una tipología de viviendas de entre 160 y 180 m² netos.



Pese a ello y por coherencia con las determinaciones del Plan General, en los suelos urbanizables R2m y R2n, la media de superficie por vivienda resultante de la edificabilidad prevista es de 120 m² incluidos accesos y escaleras, superficies considerablemente inferiores a la media consolidada en la zona.

De ello se deduce, que las modificaciones propuestas en cuanto a edificabilidad, no alteran las previsiones de densidad del PG.

C) Cumplimiento de los objetivos del Plan General relativos a la dotación de equipamientos y servicios del área afectada por la Modificación propuesta.

El Plan General prevé para una hipotética área de desarrollo de 200.000 m², un equipamiento dotacional de 58.261 m², que sumados a los 50.298 m² de viario, y los 5.000 de cesión por 10 % de aprovechamiento, totalizan una carga de cesión obligatoria y gratuita de 113.559 m² (56 %).

Delimitado el sector sobre cartografía actualizada, esta carga se incrementa aún más en términos relativos ,en la medida en que la medición real del suelo delimitado es de 183.374 m², en lugar de los 200.000 m² previstos en el PG. El peso de las dotaciones aludidas, alcanza así el 62 % de la

superficie del sector, mientras la merma de suelo operativo se sitúa en un 7,38 %.

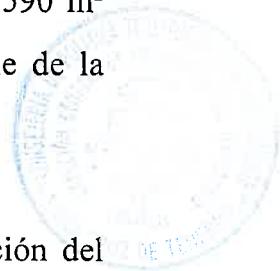
Consecuentemente en la misma proporción se han aminorado las cargas de cesión obligatoria inicialmente previstas. La cesión resultante de este ajuste sería pues de 53.699 m², cantidad superada por los 56.743 m² de suelo de cesión previstos en el conjunto formado por los SUP R2m y R2n, en un excedente de 2.789 m², que corresponde a los suelos obtenidos por la eventual cubrición del barranquillo. Se da de esta forma cumplimiento al acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, que analizó la inicial propuesta de Modificación sometida a trámite el pasado 1 de octubre de 1.997.

De esta manera y como ya hemos señalado, las dotaciones previstas por el Plan General para el conjunto formado por los iniciales sectores R2 y R7, son asumidas por los dos nuevos sectores de suelo urbanizable. Ver el análisis comparado de superficies contenido en el cuadro adjunto que se contiene en el Anexo.

D) Cumplimiento de los objetivos del Plan General en cuanto al desarrollo temporal de SUNP R2m.

Una de las contradicciones más notorias de la determinaciones del Plan General vigente, es que pese a calificar el sector R7 como Urbanizables No Programados, establece para su desarrollo unas muy concretas condiciones de programación temporal, de suerte que éste venía supeditado a que el sector R2 se colmatara en un 50 % o se hubiera producido un porcentaje de ventas de parcelas, que afectase al 50 % de la superficie vendible. Esta limitación se mantuvo en la revisión operada en 1.995.

La Modificación Puntual mantiene este criterio, si bien pone de manifiesto que del antiguo sector R2, ya se ha consolidado en el núcleo urbano de Cabo Blanco una superficie equivalente al 26 % del mismo, por lo que para cumplir el objetivo del PG, restan por consolidarse o venderse 30.590 m² del nuevo sector R2m, lo que representa un 32 % de la superficie de la Primera Etapa del mismo (97.499 m²).



De esta manera, la Modificación Puntual establece una programación del futuro Plan Parcial, en virtud de la cual, el 30 % del sector R2m, correspondiente a la Segunda Etapa del mismo, no podrá acometer su desarrollo en tanto la Primera no haya alcanzado una consolidación por edificación o por ventas de parcelas, superior al 32 % de su aprovechamiento.

La materialización detallada de esta Modificación, en cuanto a la formalización de las dotaciones e integración urbana se expresa gráficamente en el Plano MP-O.1.

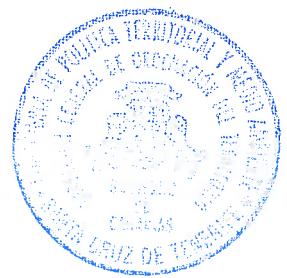
En el Cuadro II del Anexo se expone una relación detallada de aprovechamientos y cesiones para el conjunto formado por el Sector R2m de SUP, el Suelo Urbano de Cabo Blanco y el Sector R2n de SUP, que acredita la compatibilidad de la Modificación Puntual con los objetivos globales del P.G. para este conjunto territorial integrado.

Santa Cruz de Tenerife a 5 de agosto de 1.997.

Fdo

Javier Domínguez Anadón

Arquitecto



ANEXO I.

**INVENTARIO Y DIAGNOSTICO DE LOS RECURSOS NATURALES DEL SECTOR
R2M DE CABO BLANCO. ARONA**

**INVENTARIO Y DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS NATURALES DE UNA
FINCA PROPIEDAD DE D. FLORENTÍN CASTRO FARIÑA EN CABO BLANCO
(ARONA, TENERIFE).**



A petición de D. Javier Domínguez Anadón, en su nombre y en el de D. Florentín Castro Fariña, propietario de una finca situada en Cabo Blanco (término municipal de Arona), se realiza un informe sobre los recursos naturales de fauna y flora de la finca mencionada -objeto de una modificación puntual del Plan General de Arona-, para la elaboración de las determinaciones relativas a las medidas de protección ambiental y conservación de la naturaleza que establece el art. 12 y siguientes del Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (BOC nº36, de 24 de marzo de 1995).

La propiedad se sitúa junto al núcleo urbano de Cabo Blanco, en la base de Montaña Roque Venteo, lindando con la carretera Tf-6226, y con un pequeño barranquillo que comunica con el barranco de Malpaso. El terreno es de pendiente suave, orientado hacia el E-SE.

Se ubica en dominio potencial del tabaibal-cardonal, dentro del piso bioclimático infracanario (Piso Basal). Sin embargo, el terreno se enmarca en el característico paisaje del sur de la isla, donde la intensa actividad antrópica ha transformado notablemente el paisaje, proliferando las laderas roturadas, a menudo con bancales abandonados, y los núcleos de población más o menos dispersos.

En el último año la propiedad fue sometida a desmontes, extracción de suelo y apertura de pistas, transformando un antiguo erial de bancales abandonados, en general desmantelados, en una parcela de tierras removidas, con escasa cobertura vegetal. Esto ha ocurrido en gran parte de la finca, quedando la vegetación actual reducida a herbazales de

terófitos anuales que tapizan el sustrato en época de lluvias, comunidades ruderales arvenses, y herbazales nitrófilos característicos de terrenos removidos, dominados en este caso por el cosco (*Mesembryanthemum nodiflorum*) que se acompaña del tebete (*Patellifolia patellaris*) y de la patilla (*Aizoon canariense*).

En el sector noroeste de la finca el sustrato es pedregoso, con afloramientos basálticos y menos potencia del suelo, por lo que esta zona no fue roturada. Aquí se conservan, como vestigios de la antigua vegetación, elementos vegetales característicos del tabaibal-cardonal, como el balo (*Plocama pendula*), la tabaiba amarga (*Euphorbia obtusifolia*), el verol (*Kleinia neriifolia*), unos pocos pies de cardón (*Euphorbia canariensis*) y cornical (*Periploca laevigata*). También aparecen en gran proporción elementos vegetales típicos de facies degradadas del tabaibal-cardonal como los cerrillos (*Hyparhenia hirta* y *Cenchrus ciliaris*) y otros como salado (*Schyzogyne sericea*), ahulaga (*Launaea arborescens*) y tunera (*Opuntia dillenii*), estos últimos, nanofanerófitos característicos también de suelos nitrofilizados.

El extremo nororiental de la propiedad comprende un tramo del cauce del barranquillo, en el que existe una formación densa de balos y tabaiba amarga de gran porte, condicionada por una elevada humedad edáfica. Se acompañan de otras especies como el verol, el salado, la magarza (*Argyranthemum gracile*) y la lavanda (*Lavandula canariensis*). En la ladera ascendente aumenta la proporción de salado, en consonancia con el cambio de sustrato, un afloramiento de tobas, en el que existe una pequeña cantera de extracción abandonada.

El estado de conservación de las comunidades vegetales que se asientan en el terreno es muy bajo, sobre todo por la profunda transformación a que se ha visto sometida recientemente. Desde el punto de vista conservacionista la finca carece de todo interés, tanto en lo que se refiere a las comunidades (facies de degradación de la vegetación del piso basal), como desde el punto de vista de la flora vascular. Ninguna de las especies vegetales

detectadas en el área está considerada amenazada (según *el Listado de Plantas Endémicas, Raras o Amenazadas de España* de BARRENO y col., 1985) y tampoco ninguna de ellas (con una excepción) está incluida en los anexos de taxas protegidas por la Orden, de 20 de febrero de 1991, *de Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias* o el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, *por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres* (ver cuadro). La única excepción en cuanto al estatus de protección la constituye el cardón (*Euphorbia canariensis*) -del que existe en la finca únicamente tres pies de planta, de pequeño porte-, que se incluye en el anexo II de la Orden de 20/02/1991, por lo que su arranque o desraizamiento requiere de autorización. Sin embargo, éste endemismo canario es una especie no-amenazada y es muy abundante en el entorno inmediato de la finca y en general en todo el archipiélago.



La fauna es muy pobre, en consonancia con el mal estado de conservación del hábitat y la baja cobertura, riqueza y diversidad vegetal. La fauna de vertebrados se reduce a dos especies de reptiles y unas pocas aves. Los reptiles están representados por el Lagarto tizón (*Gallotia galloti galloti*) y el Perenquén (*Tarentola delalandii*), abundantes en los muros de piedras y en las zonas menos alteradas de la finca, en particular en el cauce del barranco. Ambas especies son endémicas del archipiélago y están protegidas por el Real Decreto 1997/1995, al incluirse en el anexo IV, de "especies que requieren una protección estricta". Sin embargo, son especies de amplia distribución en la isla, que no se consideran amenazadas (según el *Libro Rojo de los Vertebrados Terrestres de Canarias* de MARTÍN y col., 1991).

Las aves están representadas por unas pocas especies, características del Piso Basal árido de las islas y poco sensibles a la antropización. Desde el punto de vista ornitológico la zona más interesante es el cauce del barranco, donde la vegetación de balos y tabaibas es más densa. Las especies avistadas asiduamente en esta zona son la Currucilla (*Sylvia conspicillata*), la Currucilla cabecinegra (*S. melanocephala*), el Mosquitero común

(*Phylloscopus collybita*), y el Bisbita caminero (*Anthus berthelotii*). Todas ellas se incluyen en el anexo II del Real Decreto 439/90 por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, relativo a “especies de interés especial”, pero son especies banales en las islas, y en ningún caso se consideran amenazadas o raras (según el *Libro Rojo de los Vertebrados Terrestres de Canarias*).

También se observan sobrevolando la zona otras aves como el Mirlo común (*Turdus merula*), el Gorrión moruno (*Passer hispaniolensis*), el Vencejo unicolor (*Apus unicolor*), y el Cernícalo común (*Falco tinnunculus*), pero estas especies no tienen en la finca su hábitat idóneo, sino que pasan por ella circunstancialmente. El mirlo se hace notar en un jardín próximo con algunos pies de laureles de india (*Laurus indica*); el Gorrión moruno utiliza las edificaciones que proliferan en todo el perímetro de la finca; y el Cernícalo y el Vencejo viven en paredones de barranco próximos.

En cuanto a la fauna de invertebrados es igualmente pobre y escasamente interesante desde el punto de vista de su conservación. La fauna epiedáfica, por ejemplo -quizás la comunidad mejor indicadora de la calidad ambiental de un área-, está formada por especies euroicas y banales, con una alta dominancia de coleópteros tenebriónidos del género *Hegeter* (*H. tristis*, *H. amaroides* y *H. brevicollis*). No existe constancia de la presencia en esta finca de especies de invertebrados de distribución restringida o raras, y menos aún de especies cuya conservación pueda verse amenazada por el desarrollo del planeamiento previsto.

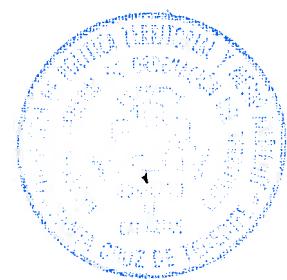
Globalmente, la biocenosis que engloba la finca está muy lejos de su estado óptimo de conservación, y forma parte de un entorno natural continuo -con formaciones en mejor o peor estado de conservación-, por lo que la preservación del hábitat y de sus especies y poblaciones es indiferente a la influencia del proyecto.

Desde el punto de vista del paisaje, como recurso natural, el grado de antropización condiciona la baja calidad paisajística de la finca y su entorno. La cuenca visual es amplia, por lo que cualquier actuación en la zona será perceptible desde numerosos puntos del espacio, pero el entorno urbano en el que se enclava la propiedad condicionará el que las edificaciones previstas no supongan una discordancia visual que pueda representar un impacto paisajístico importante.



**CATÁLOGO DE TAXONES DE PLANTAS SUPERIORES DETECTADAS
EN LA FINCA Y ESTATUS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.**

Taxones ¹	Categoría de amenaza (IUCN) ²	Orden 20/02/1991 ³	Real Decreto 1997/1995 ⁴
<i>Agave americana</i>	-	-	-
<i>Aizoon canariense</i>	-	-	-
<i>Aloe</i> sp.	-	-	-
<i>Amaranthus viridis</i>	-	-	-
<i>Anagallis arvensis</i>	-	-	-
<i>Argyranthemum gracile</i>	nt	-	-
<i>Asphodelus aestivus</i>	-	-	-
<i>Cenchrus ciliaris</i>	-	-	-
<i>Chenopodium murale</i>	-	-	-
<i>Euphorbia canariensis</i>	nt	Anexo II	-
<i>Euphorbia obtusifolia</i>	nt	-	-
<i>Ficus carica</i>	-	-	-
<i>Forsskaolea angustifolia</i>	nt	-	-
<i>Galactites tomentosa</i>	-	-	-
<i>Hyparrhenia hirta</i>	-	-	-
<i>Kleinia neriifolia</i>	-	-	-
<i>Launaea arborescens</i>	-	-	-
<i>Lavandula canariensis</i>	-	-	-
<i>Malva parviflora</i>	-	-	-
<i>Mesembryanthemum nodiflorum</i>	-	-	-
<i>Nicotiana glauca</i>	-	-	-
<i>Opuntia dillenii</i>	-	-	-
<i>Patellifolia patellaris</i>	-	-	-
<i>Periploca laevigata</i>	-	-	-
<i>Plocama pendula</i>	nt	-	-
<i>Ricinus communis</i>	-	-	-
<i>Schyzogyme sericea</i>	-	-	-
<i>Sisymbrium irio</i>	-	-	-
<i>Solanum lycopersicum</i>	-	-	-
<i>Solanum nigrum</i>	-	-	-



¹ Para la nomenclatura se ha seguido *Flora of Macaronesia. Checklist of vascular plants* de HANSEN & SUNDING (1993).

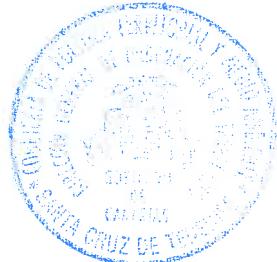
² Según el *Listado de Plantas Endémicas, Raras o Amenazadas de España* de BARRENO y col. (1985).

nt: no amenazadas.

³ Orden de 20 de febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias. El Anexo II se refiere a especies declaradas protegidas, quedando sujetas a previa autorización, para el arranque, recogida, corta y desraizamiento.

⁴ Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

En La Laguna 4 de abril de 1997



A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Arechavaleta".

Fdo. Manuel Arechavaleta Hernández
Biólogo

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Valido".

Fdo. Alfredo Valido Amador
Biólogo





ANEXO II.

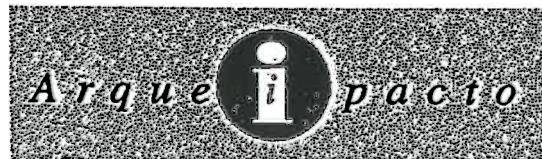
INFORME ARQUEOLÓGICO DE LAS PROSPECCIONES SIN SONDEO REALIZADAS
EN EL ÁMBITO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR
R2M DE CABO BLANCO. ARONA



Informe arqueológico de las prospecciones sin sondeo realizadas en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación Urbana Cabo Blanco.

Las prospecciones sin sondeo (Resolución 101/97) realizadas con sistemáticas arqueológica en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación Urbana de Cabo Blanco, en el término municipal de Arona (Tenerife), con motivo de evaluar los efectos de las acciones prevista en dicho plan sobre los recursos arqueológicos (Decreto 35/1995, de 24 de febrero, de Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, Cap. III. art.13.2 b: "*medidas de protección de los elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico, y su integración dentro de la ordenación establecida*"), ofrecen los resultados definitivos que a continuación se exponen:

Las bibliografía arqueológica consultada, desde la época del Comisariado de Excavaciones Arqueológicas hasta el presente, no hace alusión a la existencia de yacimientos arqueológicos en el ámbito del plan. La documentación patrimonial (Carta Arqueológica de Arona) se expresa en igual sentido y sitúa los elementos arqueológicos más próximos en el Roque de Vento e Higara, fuera del marco de actuación. Por otro lado, la Arqueología Espacial coloca el mencionado proyecto en la cercana confluencia del valle de San Lorenzo (*Valle del Ahijadero*) con el de Arona, en un sector de área negativa o de vacío arqueológico con antecedentes claros y manifiestos de alteración y remoción profunda del suelo, basicamente destinado a usos tradicionales: cultivos, posiblemente de exportación o subsistencia, y de manera marginal a pastizales ocasionales (*área baja del Ahijadero*). Estos atributos históricos caracterizan un espacio fuertemente antropizado que obran en contra de hallar cualquier evidencia arqueológica de superficie, y reduce significativamente la probabilidad de encontrar otros tipos de unidades que pudieran hallarse ocultas en el subsuelo.



CONSULTORES
DE PATRIMONIO
HISTÓRICO

La observación directa del terreno ofrece un registro arqueológico similar. Las condiciones en que encontramos el área examinada no deja lugar a que los elementos arqueológicos constructivos o materiales de filiación aborigen sobrevivan a la agricultura, ya que ésta genera constantes procesos deposicionales y posdeposicionales que alcanza a los niveles más profundos, provocando ciclos continuos de fragmentación y dispersión de materiales. A veces, en determinadas condiciones, suele aparecer material descontextualizado en el interior de los bancales o junto a afloramientos rocosos marginales, sin embargo, aquí no se ha encontrado resto alguno, ni industrial (*cerámico, litico, óseo*) ni doméstico (*restos de recolección marina, fauna, etc.*) de áreas específicas o diferenciales de ocupación. Esto hace suponer que si hubo espacio arqueológico -hay elementos de contexto que hacen pensar que lo fue-, definitivamente fue alterado en el momento mismo que el suelo acoge la actividad agrícola; episodio difícil de precisar, y que establece las actuales condiciones y resultados patrimoniales de vacío arqueológico.

En resumen, las proyecciones con metodología arqueológica aportan un balance negativo en cuanto a detección de yacimientos arqueológicos de superficie (*cabañas, talleres, paraderos, etc.*) y de soporte fijo (*cuevas de habitación o enterramiento, abrigo, etc.*); resultados concluyentes que confirma por otro lado las proposiciones de la Arqueología Espacial. En consecuencia, desde el punto de vista arqueológico no encontramos ningún impedimento al normal desarrollo de la planificación propuesta.

Santa Cruz de Tenerife, 20 de marzo 1997

Fdo: Fernando Álamo Torres



Bibliografía.

Diego Cuscoy,L; (1953): **Nuevas Excavaciones Arqueológicas en las Canarias Occidentales** (yacimientos de Tenerife y La Gomera). M.E.N., Comisariado de Excavaciones Arqueológicas. Informes y Memorias (1947 - 1951).

Diego Cuscoy,L; (1968): **Los Guanches**. Publicaciones del Museo Arqueológico de Tenerife. Excmo. Cabildo de Tenerife, Servicio de Investigación Arqueológica.

Tejera Gaspar, A. et al; (1980): **Carta Arqueológica de Tenerife**. Aula de Cultura de Tenerife. Enciclopedia Canaria.

Navarro Mederos,J.F.y Álamo Torres,F.;(1990): **Carta Arqueológica de Arona**. Dirección General de Patrimonio Histórico (Gobierno de Canarias).

Méndez Fernández,F. ,Prieto Martínez, P. ,Villoch Vázquez, V.;(1993): **El Control Arqueológico de Obras de Trazado Lineal: Planteamientos desde la Arqueología del Paisaje**. Temas de Evaluación de Impacto Arqueológico. XXII Congreso Nacional de Arqueología, Vigo 1993

Álamo Torres,F. y Clavijo Redondo,M.A.;(1994): **Intervenciones Arqueológica en el Malpaís de Rasca** (Arona-Tenerife). Dirección General de Patrimonio Histórico (Gobierno de Canarias).

Navarro Mederos,J.F.,Álamo Torres,F. y Hernández, C.M.;(1996): **Aproximación a una Interpretación Territorial de las Estaciones Rupestres de Abona y Agache (Tenerife)**. Congreso Internacional de Arte Rupestre de Canarias (en prensa).

Álamo Torres,F. y Borges Domínguez,E.;(1996): **Las Etaciones de Grabados Rupestres del Barranco del Rey-Ichasagua y las relaciones con su entorno (Arona y Adeje, Tenerife)**. Congreso Internacional de Arte Rupestre de Canarias (en prensa).



ANEXO III.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
Cesió5mp

**PARÁMETROS DE LOS SECTORES R2 Y R7 SEGÚN
EL PLAN GENERAL VIGENTE**

**PARÁMETROS RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL PLAN GENERAL VIGENTE**

ANALISIS COMPARADO

I.- DOTACIONES

Sector	R2	R7	R2+R7	R2m	R2n	SU	R2m+R2n+SU	Dotaciones del P.G. minoradas por reducción de la superficie del ámbito de actuación (7,38%)	Diferencias +/- (1) - (2)	Cumplimiento Art. 10 del RP.	Diferencias +/- (1) - (3)
Superficie suelo (m ²)	126.000	74.000	200.000	146.042	15.012	32.410	193.464	1.161	876	90	194
Nº Vivierendas	756	444	1.250	876	90	194	1.160		876	90	194

II.- EDIFICABILIDAD

Jardines (m ² s) (***)	11.340	6.650	18.000	17.786	1.620	0	19.406		16.591	2.815	13.140
Juegos (m ² s) (***)	4.536	1.332	5.858	4.981	0	0	4.981		5.409	-423	5.256
Deportivo (m ² s) (***)	4.536	2.664	7.200	4.826	613	0	5.441		6.636	-1.195	5.256
Prescolar (m ² s)	1.512	888	2.400	0	1.041	0	1.041		2.212	-1.171	1.752
EGB (m ² s)	7.560	4.440	12.000	13.850	0	0	13.850		11.080	2.790	8.763
Social (m ² s)	1.407	620	2.026	1.904	366	0	2.270		1.867	403	1.168
SGEL.. Adscrito al sector. Art. 12.1b	0	10.766	9.724 (*)	0	0	9.124	9.923		-793	8.880	244
Total m ² suelo	30.891	27.370	58.261	52.473	3.640	0	56.113		53.699	2.414 (****)	44.215
Comercial (t)	1.512	444	1.956	2.000	180	0	2.180		1.803	377	1.752
Social (t)	3.024	1.332	4.336	4.066	180	0	4.066		4.015	51	3.504
Total m ² edificación	4.536	1.776	6.312	6.066	360	0	6.426		5.818	609	5.256
Aparcamientos en superficie	454	266	720	650	91	279	1.020		914 (**)	106	655
Aparcamientos en parcelas	454	266	720	886	90	279	1.255		914 (**) 341	341	655
Total aparcamientos	907	533	1.140	1.536	181	558	2.274		1.828 (**) 447	447	1.310

(**) Sistema General de Espacios Libres adscrito al Sector R2m, que se vincula a los suelos afectados por la traza de la Vía de Ronda.

(**) La dotación de aparcamientos se ha mayorado en el porcentaje que se ha incrementado la edificabilidad global del ámbito de actuación (27%).

(***) El Plan General propone en virtud del Art. 60.4, que un total de 18.124 m² se destinan a C2 (plazas y áreas de juego). Al respecto la M.P.P.G.

destinan 27.595 m², si bien con otra distribución espacial, a sugerencia de la consejería de barrios.

((**)) Excedente dotacional resultante de la canalización, cuprición e incorporación a los espacios libres, del cauce del barranquillo.

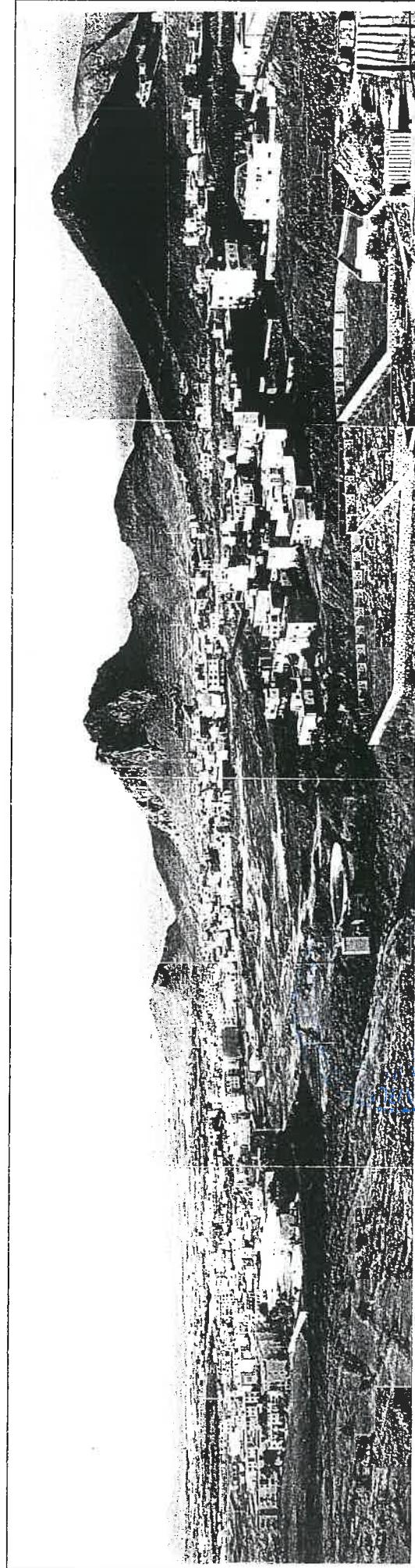
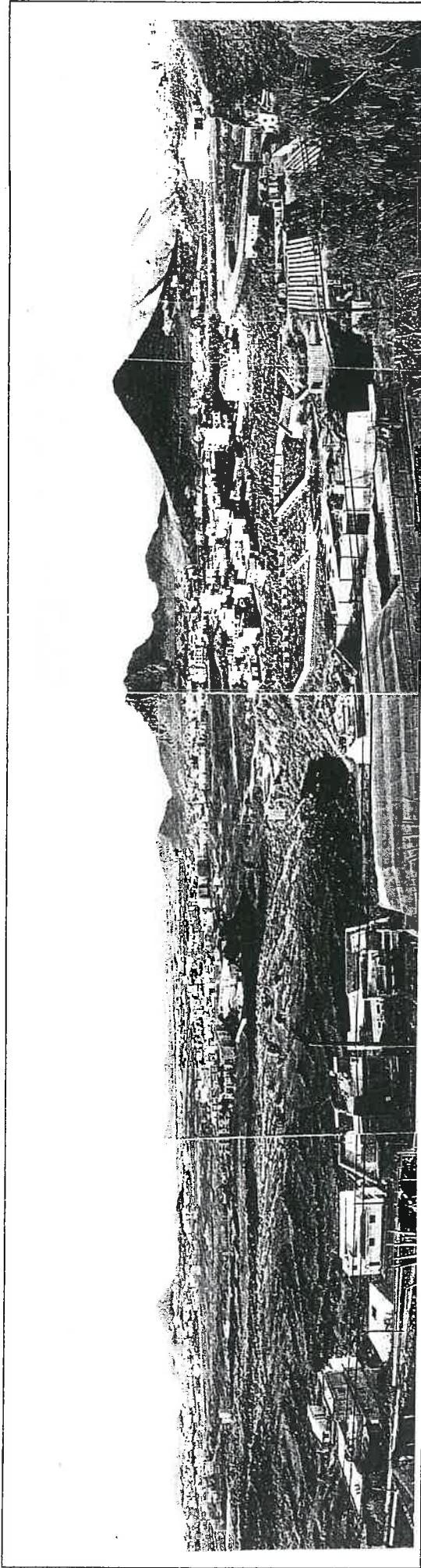
II.- EDIFICABILIDAD

Edificabilidad dotacional	12.096	6.680	18.756	18.116	1.321	0	19.437		18.143	1.294
Edificabilidad de cesión	7.862	4.662	12.574	11.287	1.081	0	12.368		12.115	253
Edificabilidad neta	70.762	41.958	112.720	101.585	10.808	55.788	168.181		109.036	59.145
Total edificabilidad bruta	90.720	53.280	144.000	130.987	12.129	55.788	199.986		139.294	60.692
Reparto incremento de edificabilidad (m ²)				2.5.837	1.320	32.453	68.810			
Reparto incremento de edificabilidad (%)				4.34%	2.22%	64.44%	100.00%			



FOLIO N° 69

PLAN PARCIAL SECTOR R2M CABO BLANCO



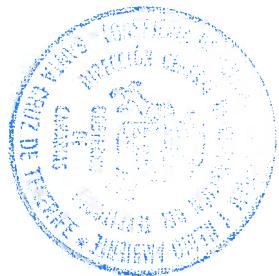
CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE



ANEXO IV

DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ARONA.



I.- PLANOS DE INFORMACIÓN

MP-I.1.- SITUACIÓN. E 1: 5.000.

MP-I.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL REFERIDA A LA CARTOGRAFÍA ACTUAL. E 1: 2.000.

MP-I.3.- DESAJUSTES DEL PLAN GENERAL. E 1: 2.000

MP-I.4.- ESQUEMA INDICATIVO DE LA ESTRUCTURA VIARIA DEL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL. E 1: 5.000.

II.- PLANOS DE ORDENACIÓN

MP-O.1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. E 1: 2.000

III.- EXPRESIÓN VOLUMÉTRICA

I.- MAQUETA.

