

DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación relativa al Plan Especial de Ordenación del Puerto de Las Galletas, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 27 de octubre de 2022, consta de 110 folios, de los cuales 14 se corresponden con planos.

VICESECRETARIA, SECRETARIA GENERAL  
EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE ARONA

# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS GALLETAS



Peticionario \_\_\_\_\_



PUERTOS DEPORTIVOS  
CANARIOS, S.L.

Redactor \_\_\_\_\_



INGENIERÍA  
TÉCNICA  
CANARIA, S.A.



Situación \_\_\_\_\_

**LAS GALLETAS**

Término Municipal de  
ARONA

Isla de Tenerife

**SEPTIEMBRE 2021**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA  
DE SERVICIO DEL PUERTO DE LAS GALLETAS  
(Versión Definitiva)**

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS GALLETAS

I.-	MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	4
Capítulo I.-	Promotor y Antecedentes.....	5
1.-	Promotor.....	5
2.-	Antecedentes.....	5
Capítulo II.-	Justificación de la procedencia del presente Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Las Galletas.....	9
1.-	Procedencia de redacción del Plan Especial.....	11
2.-	Sometimiento del Plan Especial a Evaluación de Impacto Ambiental.....	15
II.-	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	29
Capítulo I.-	Información urbanística.....	30
1.-	Normativa de aplicación.....	30
2.-	Adecuación del ámbito del plan Especial al instrumento de planeamiento general de Arona.....	31
3.-	Descripción del ámbito del Plan Especial.....	31
Capítulo II.-	Objetivos y Criterios de ordenación.....	36
1.-	Objetivos y Criterios Urbanísticos.....	36
Capítulo III.-	Estructura Urbanística.....	38
1.-	Estructura de las conexiones.....	38
2.-	Estructura del uso del suelo.....	38
Capítulo IV.-	Descripción de las infraestructuras.....	39
1.-	Red Viaria.....	39
2.-	Red de abastecimiento de aguas.....	41
3.-	Red de Saneamiento y pluviales.....	43
4.-	Red de energía Eléctrica.....	43
5.-	Red de alumbrado público.....	45
6.-	Red de TELECOMUNICACIONES.....	46
Capítulo V.-	Cuadro de Zonificación.....	48
III.-	SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	50
IV.-	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	52
1.-	CONSIDERACIONES GENERALES.....	53
2.-	EVALUACION ECONÓMICA DE LAS OBRAS EJECUTADAS.....	53
3.-	REPERCUSION DEL VALOR DE LA URBANIZACIÓN EN EL PRECIO DEL SUELO.....	54
V.-	NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LAS GALLETAS.....	56
TÍTULO PRELIMINAR .-	DISPOSICIONES GENERALES.....	57
Capítulo Primero:	Ámbito, objeto y efectos del Plan Especial.....	57
Artículo 1.	Objeto y contenido.....	57
Artículo 2.	Vigencia del Plan Especial.....	57
Artículo 3.	Revisión del Plan Especial.....	57
Artículo 4.	Modificaciones del Plan Especial.....	58
Artículo 5.	Adecuación de las concesiones a las normas del Plan Especial.....	58
Artículo 6.	Documentos constitutivos del Plan Especial.....	59
Capítulo Segundo:	Instrumentos de concreción y ejecución.....	60
Artículo 7.	Instrumentos de desarrollo.....	60
Artículo 8.	Proyectos de edificación y construcción.....	60
TÍTULO I.-	CALIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	61
Artículo 9.	Calificación del suelo.....	61
Artículo 10.	Usos pormenorizados.....	61
Artículo 11.	Tipos de usos pormenorizados.....	61
Artículo 12.	Uso pormenorizado red viaria.....	62
Artículo 13.	Uso pormenorizado Terciario.....	63
Artículo 14.	Uso pormenorizado de Equipamiento.....	64
TÍTULO II .-	NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	64
Artículo 15.-	Objeto y contenido.....	64
Artículo 16.-	Definiciones respecto de la parcela.....	65

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS GALLETAS

Artículo 17.- Definiciones respecto a la edificación. ....	66
Artículo 18.- Condiciones de posición de la construcción dentro de la parcelas.....	66
Artículo 19.- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas.....	68
Artículo 20.- Condiciones de forma y buena construcción. ....	70
Artículo 21.- Ordenanzas Ambientales. ....	75
TÍTULO III .- Normas particulares de cada área.....	81
Artículo 23.- Normas particulares para la Parcela nº 1.- Oficinas /Torre de Control .....	81
Artículo 24.- Normas particulares para las Parcelas nºS 2 y 3 .....	81
Artículo 25.- Normas particulares para la Parcela nº 4 .....	81
Artículo 26.- Normas particulares para la Parcela nº 5 .....	82
Artículo 27.- Normas particulares para la Parcela nº B1 .....	83
Artículo 28.- Normas particulares para la Parcela nº B2.....	84
DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Régimen de los edificios e instalaciones existentes. ....	85
DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor.....	85

ANEXO N° 1.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO N° 2 - ANEJO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS FÍSICAS

**I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.**

## **CAPÍTULO I.- PROMOTOR Y ANTECEDENTES.**

### **1.- PROMOTOR.**

La entidad “**PUERTOS DEPORTIVOS CANARIOS S.L.**”, con domicilio a efectos de notificación en el Puerto Deportivo Pesquero de Las Galletas, Torre de Control, 2ª planta, 38631, Las Galletas (Arona-Tenerife), comenzó la formulación del presente Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del sistema general Puerto de Las Galletas, para su tramitación por el Ayuntamiento de Arona, en virtud de lo dispuesto en el apartado núm. 1 del artículo 84 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema Planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, y su aprobación definitiva por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial. De acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, los instrumentos de ordenación en trámite podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior.

### **2.- ANTECEDENTES.**

2.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Arona, aprobado definitivamente en la sesión de COTMAC de fechas 13/11/1992, y cuyo acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº 26 de 1 de marzo de 1993, es el instrumento de ordenación vigente tras la sentencia del TS de fecha 3 de junio de 2015 que declara la pérdida sobrevenida del objeto del recurso contencioso-administrativo dando por firme la sentencia del TSJC de 2 de septiembre de 2013 que anula el Plan General aprobado por la COTMAC en sus sesiones de 20712/2006 y 19/05/2011.

2.2. El 16 de noviembre de 2001, se registró en la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias, la solicitud de concesión administrativa para la ocupación, mejora y explotación del Puerto de Las Galletas por parte de **PUERTOS DEPORTIVOS CANARIOS S.L.**, adjuntando a la misma el preceptivo proyecto básico de las obras.

Por el órgano administrativo competente el 21 de octubre de 2003 se acordó iniciar el procedimiento para el otorgamiento de la concesión para la explotación del Puerto de Las Galletas, siendo éste publicado en el Boletín Oficial de la Canarias de 28 de noviembre de 2003, a los efectos de otorgar plazo de 30 días para que otros interesados pudieran presentar peticiones alternativas.

El 4 de junio de 2004, se resolvió mediante orden departamental el procedimiento de licitación para el otorgamiento de la concesión para la ocupación, explotación y mejora del Puerto Deportivo de Las Galletas, a favor de **PUERTOS DEPORTIVOS CANARIOS, S.L.**, siendo publicada dicha orden en el Boletín Oficial de Canarias de 4 de agosto de 2004, a los efectos del sometimiento a información pública.

A su vez, y de forma simultánea, tanto el Cabildo Insular de Tenerife cuanto el Ayuntamiento de Arona, emitieron informes positivos en relación con el Proyecto presentado por la referida mercantil.

El 18 de Enero de 2005 se aprobó el Proyecto para el otorgamiento de Concesión Administrativa de Ocupación, Explotación y Mejora del Puerto de Las Galletas.

En consecuencia, el 12 de abril de 2005, aceptadas por **PUERTOS DEPORTIVOS CANARIOS, S.L.** las condiciones de la concesión, se otorgó concesión a la citada mercantil mediante orden departamental del Sr. Consejero de Infraestructuras, Transportes y Vivienda de Canarias por un plazo de 30 años

2.3. Con fecha 18 de Mayo de 2006, se otorga Licencia Municipal N° 000031/2006-Obra Mayor a la entidad **PUERTOS CANARIOS DEPORTIVOS, SL** para la construcción de las edificaciones incluidas dentro del proyecto de edificación del Puerto de Las Galletas redactado en Enero de 2006 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Diego Dobos Rugama.

Con fecha junio de 2016 se presentó ante el Ayuntamiento de Arona el documento del presente Plan Especial visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos con fecha 31/05/2016, el cual ha sido objeto de informe del Ayuntamiento, que nos ha requerido con fecha 20/10/2016 para subsanar las siguientes cuestiones:

1. *Se deberá justificar de la asignación de mayor altura a la parcela nº1, en base a su especificidad del uso.*

Se justifica en el Capítulo V.- Cuadros de Zonificación de esta Memoria.

2. *Se deberá reflejar en los cuadros, o en apartado específico de las normas urbanísticas, la máxima altura que podrán alcanzar las edificaciones dentro de las parcelas, tanto en plantas como en unidad métrica, que no podrán superar la altura máxima de 8,00 m.l., salvo lo expuesto en el párrafo anterior.*

Se recogen en los cuadros del “Titulo III.- Normas Particulares de cada Área”.

3. *Se deberá modificar los siguientes de los apartados de las Normas Urbanísticas:*
  - a) *Apartado 2 del artículo 10, en el sentido que la concesión será requisito previo para las licencias.*
  - b) *Apartado 3 del artículo 20, se deberá añadir que la altura se contabilizará desde el suelo exterior definitivo de la plataforma del puerto, en ausencia de aceras.*
  - c) *Apartado 3 del artículo 21, último párrafo, se deberá sustituir la denominación de semisótano por la de sótano, por ser ésta la única denominación que obra en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General para edificaciones en el subsuelo.*
  - d) *Apartado 2 del artículo 22, primer párrafo, en el sentido que será la distancia vertical desde la rasante de la calle, o suelo exterior definitivo de la plataforma del puerto, en ausencia de ésta.*

Se han modificado dichos apartados en la Normas Urbanísticas.

4. *Se deberá completar los cuadros que figuran en el denominado "TITULO III.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ÁREA", con las tipologías edificatorias asignadas a cada parcela.*

Se han completado los cuadros en el Título III, con las tipologías de cada parcela.

5. *Se deberá suprimir el apartado 9 del artículo 22 por no ser materia de un Plan Especial.*

Se ha eliminado esta apartado en la Normas Urbanísticas.

6. *Se deberá incorporar al Documento el "Informe o memoria de sostenibilidad económica", citado en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

Se aporta Memoria de Sostenibilidad Económica como anexo nº 1 a este documento.

7. *Se deberá incorporar también al Documento las conclusiones puestas de manifiesto en el informe emitido por Dirección General de Aviación Civil, de fecha 26 de febrero de 2012.*

Se incorporan dichas determinaciones en el artículo 24 de la Normas Urbanísticas.

Sometido el documento a información pública se presentaron las siguientes alegaciones e informes sectoriales:

<b>PROPUESTA DE CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES PEO "PUERTO DE LAS GALLETAS"</b>			
<b>Fecha</b>	<b>Nº Registro</b>	<b>Interesado</b>	<b>Concepto</b>
18/05/2017	42.540	DG Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías Gobierno de Canarias	Informe Favorable
23/05/2017	47.970	Ministerio de Fomento	Informe Favorable
29/05/2017	45.983	Ministerio de Industria	Nada en contra
31/05/2017	46.874	DISA	Requiere el uso compatible el industrial en la parcela 1
21/06/2017	55.307	D. Gral de Pesca Gob. Canarias	Informe Favorable

Como vemos los informes sectoriales son todos favorables y la única alegación interpuesta es la de DISA que solicita añadir como uso compatible en la parcela 1 el industrial, cuestión que estimamos conveniente y por la cual, hemos modificado la ficha de dicha parcela.

La Comisión Autónoma de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 21 de octubre de 2020 adopto por unanimidad formular la Declaración Ambiental Estratégica del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Las Galletas (exp. 2010/1301) con la obligación de incorporar en la versión final del PEO una serie de medidas ambiental que especifican en su apartado 5 de "Condiciones finales que deben incorporarse al documento urbanístico".

Por todo ello, y con la finalidad además de cumplir con las observaciones derivadas del informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Occidental, con las siguientes puntos:

- a) Se observan diferencias, tanto en la superficie global y de las distintas áreas, zonas y parcelas de la totalidad del ámbito, como en el desarrollo de los usos planteados a nivel de nomenclatura, definición, jerarquía, etc, y su asignación a las distintas parcelas, entre la Delimitación de la Zona de Servicio del Puerto de Las Galletas y el presente Plan Especial.

- b) El ámbito debe cumplir con la normativa de accesibilidad vigente; no se ha encontrado en el Plan Especial justificación respecto a esta cuestión.
- c) Respecto al ratio de plazas de aparcamientos para vehículos y remolques que establece el artículo 53.1.n de la ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, no se ha encontrado un desarrollo en el presente documento.

Por todo ello, se elabora este Texto Refundido como versión final del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Las Galleta, adaptado en cuanto a sus normas sustantivas, a la Ley 4/2017, de 13 de julio , del Suelo y de los Espacio Naturales Protegidos de Canarias, y donde se ha eliminado parte del contenido, atendiendo al principio del mínimo necesario, y de máxima simplicidad en la citada Ley.

## ***CAPÍTULO II.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LAS GALLETAS.***

### **1.- PROCEDENCIA DE REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

1.1. Este instrumento de ordenación se ha redactado conforme al apartado 2 del artículo 14 de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, que establece lo siguiente:

*Artículo 14.- Ordenación territorial y urbanística de los puertos.*

*(...)*

*2. Los instrumentos generales de ordenación, en su caso, deberán incluir entre sus previsiones las necesarias para regular la zona de servicio, sin que sus determinaciones impidan el ejercicio de las competencias de explotación portuaria. En los supuestos en que se desarrollen actividades comerciales o industriales en la zona de servicio, el planeamiento general deberá desarrollarse a través de un Plan Especial de Ordenación.*

Se remite así la ordenación urbanística de la zona de servicio de los puertos canarios a la regulación de un Plan Especial de Ordenación Portuario.

1.2. En consecuencia, la formulación del presente documento viene marcada por la propia viabilidad urbanística de la zona de servicio del puerto.

A tal efecto, mediante el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Las Galletas, se establece la ordenación urbanística

pormenorizada de las edificaciones previstas en el Proyecto de Ocupación, Explotación y Mejora del Puerto de Las Galletas, a los efectos de posibilitar la utilización de las sinergias de las Leyes Territoriales para inducir en el planeamiento vigente o futuro, un nivel de equipamientos de servicios de la calidad del planeamiento del litoral e inducir a la vez, los usos que aseguren el disfrute del dominio público.

Por último, por Orden de 11 de noviembre de 2013 se aprueba la delimitación de zona de servicio del Puerto de Las Galletas, publicada en el BOC nº 237 de 10 de diciembre de 2013 que se adjunta a continuación:



### III. Otras Resoluciones

#### Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial

**6021** *ORDEN de 11 de noviembre de 2013, por la que se aprueba la delimitación de zona de servicio del Puerto de Las Galletas, término municipal de Arona, isla de Tenerife.*

Visto el procedimiento administrativo incoado para la aprobación de la delimitación de la zona de servicio del Puerto de Las Galletas, sito en el término municipal de Arona, en la isla de Tenerife, cuyos datos constan debidamente referenciados en las actuaciones.

Vista la propuesta formulada por el Director Gerente de “Puertos Canarios”.

Visto el informe de la Secretaria del Consejo de Administración del citado ente público.

Visto el Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la aludida entidad en su sesión celebrada con fecha 17 de junio de 2013.

Teniendo en cuenta los siguientes

#### I. ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Mediante Resolución de 16 de noviembre de 2012 el Director Gerente de “Puertos Canarios” acordó iniciar expediente en relación con la Delimitación del Puerto de las Galletas, sito en el término municipal de Arona, en la isla de Tenerife.

2º.- Con fecha 10 de diciembre de 2012 el Consejo de Administración de “Puertos Canarios” adoptó Acuerdo por el que se aprobaba provisionalmente la Delimitación del Puerto de Las Galletas, en el término municipal de Arona, en la isla de Tenerife.

3º.- Posteriormente el Director Gerente procedió a solicitar informe en relación con el Proyecto de Delimitación del Puerto de Las Galletas a las siguientes Administraciones:

- Ayuntamiento de Arona -nº registro de salida 10055 y PC 38-,
- Cabildo Insular de Tenerife -nº registro de salida 10052 y PC 37-,
- Viceconsejería de Política Territorial -PC 49-,
- Viceconsejería de Pesca y Aguas -PC 44-,
- Viceconsejería de Medio Ambiente -PC 45-,
- Viceconsejería de Turismo -PC 46-,
- Dirección General de Infraestructura Viaria -PC 48- y
- Dirección General de Transportes -PC 47-.

4º.- El 14 de febrero de 2013 se publica anuncio, de 20 de diciembre de 2012, del Director Gerente, por el que se somete a información pública, por un plazo de veinte (20) días hábiles, la Delimitación del Puerto de Las Galletas, término municipal de Arona, Tenerife (BOC nº 31, de 14.2.13).



5º.- De los informes solicitados se han recibido los siguientes:

- Dirección General de Protección de la Naturaleza, recibido con fecha 3 de febrero de 2013 -PC 433-.
- Ayuntamiento de Arona, recibido el 20 de febrero de 2013 -nº de registro de entrada 174891 y PC 661-.
- Viceconsejería de Pesca y Aguas, recibido el 20 de febrero de 2013 -nº de registro de entrada 174700 y PC 659-.
- Dirección General de Transportes, recibido el 12 de marzo de 2013 -PC 988-.
- Dirección General de Infraestructura Vial, recibido el 13 de marzo de 2013.
- Servicio Técnico de Ganadería y Pesca del Cabildo de Tenerife, recibido el 21 de marzo de 2013 -nº de registro de entrada 302664 y PC 1173-.
- Servicio Administrativo de Planeamiento del Área de Planificación Territorial del Cabildo de Tenerife, con fecha 4 de abril de 2013 -nº de registro de entrada 353720 y PC 1424-.

6º.- Igualmente, y según sale de los certificados emitidos por el personal adscrito temporalmente a este ente público empresarial, no consta que, durante el plazo conferido al efecto [veinte (20) días hábiles], se presentara alegación alguna en el periodo de información pública.

7º.- Reunido el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial “Puertos Canarios”, en su sesión de fecha 17 de junio de 2013, se acuerda, que: “(...), previa la corrección del texto mediante la supresión del término “pormenorizada” (apartado 6, página 5) y la consulta a la Secretaría respecto de esta clase de instrumento, sea elevada la Delimitación del Puerto de Las Galletas, junto con el informe técnico elaborado, al Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias para su aprobación, en su caso.”

A los anteriores antecedentes le son de aplicación las siguientes

## II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**Primera.-** El documento de Delimitación de la Zona de Servicio (DZS) del Puerto de Las Galletas ordena íntegramente la zona de Servicio del Puerto, asigna los usos previstos para las diferentes zonas del puerto de Las Galletas -con/por la justificación de su necesidad o conveniencia-, al tiempo que se delimita la zona de servicio del puerto, zona esta en la que se incluyen los espacios de tierra y agua necesarios para la ejecución de sus actividades y los destinados, en su caso, a tareas complementarias de aquellas, mediante una distribución por áreas.

Son criterios y objetivos generales de la DZS del Puerto de Las Galletas:

- Ordenar los usos en los diferentes espacios portuarios, de forma que se logre una correcta diferenciación de las funciones y, en lo posible, la especialización de las actividades a desarrollar en las distintas áreas de la zona de servicio del Puerto.



- Posibilitar la creación de itinerarios peatonales siempre que lo permita la seguridad de los viandantes y el normal desarrollo de la actividad portuaria, primando en dichas actuaciones la supresión de barreras físicas, la integración paisajística y la calidad en el tratamiento de los espacios públicos.

- Ordenar la dotación de aparcamientos a lo largo del espacio portuario, determinando las actuaciones a realizar en tal sentido de forma que se propicie en lo posible cubrir las necesidades; debiendo realizar el tratamiento adecuado para que su impacto quede lo más mimetizado posible.

- Garantizar una eficaz funcionalidad operativa de los espacios portuarios y una correcta prestación de los diferentes servicios y actividades que se desarrollan en el Puerto.

**Segunda.-** El apartado 1º del artículo 6 tanto de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias (BOC nº 85, de 6.5.03) -LPC, en lo sucesivo-, como del Decreto 52/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias (BOC nº 85, de 3.5.05) -RLPC, en adelante- establecen que:

“En los puertos e instalaciones portuarias de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias se delimitará una zona de servicio, en la que se incluirán los espacios, superficies y lámina de agua necesarios para la ejecución de las actividades portuarias, así como los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo o ampliación de la actividad portuaria”.

**Tercera.-** Según la letra e) del apartado 5º del artículo 6 del RLPC contempla que:

“Finalizada la fase de informes o transcurrido dicho plazo sin que se hubieran evacuado, el Director Gerente de la entidad Puertos Canarios elevará al Consejo de Administración una propuesta razonada de aprobación, junto con un estudio pormenorizado de las alegaciones efectuadas con indicación expresa de si han sido estimadas o desestimadas, en cuyo caso habrá de motivarse suficientemente”.

Asimismo, el apartado 2º, letra j), del artículo 29 del RLPC, dispone que corresponde al Director Gerente la función de:

“Proponer al Consejo de Administración la delimitación de la zona de servicio de los puertos e instalaciones marítimas”.

**Cuarta.-** Por otro lado, la letra f) del precitado apartado 5º del artículo 6 del RLPC dispone que:

“A la vista de la propuesta formulada por el Director Gerente, el Consejo de Administración de la entidad Puertos Canarios elevará, si procede, al Consejero competente en materia de puertos la propuesta de delimitación para su aprobación, si procediera”.

**Quinta.-** La letra g) del aludido apartado 5º del artículo 6 del RLPC establece que:



“Corresponde al Consejero competente en materia de puertos la resolución del expediente de aprobación de la delimitación de la zona de servicio de cada puerto o instalación marítima”.

La Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial es el departamento competente en materia de puertos conforme a lo previsto en el artículo 8 del Decreto 86/2011, de 8 de julio, del Presidente, por el que se determinan el número, denominación y competencia de las Consejerías (BOC nº 135, de 11.7.11), modificado por el Decreto 116/2011, de 12 de julio (BOC nº 138, de 14.7.11), en relación con el artículo 8 del Decreto 170/2011, de 12 de julio, por el que se determina la estructura central y periférica, así como las sedes de las Consejerías del Gobierno de Canarias (BOC nº 138, de 14.7.11; c.e. nº 143, de 21.7.11).

**Sexta.-** En virtud de lo contemplado en el apartado 9º del artículo 6 del RLPC:

“En la resolución de aprobación de la delimitación deberán incluirse los usos previstos para las diferentes zonas del puerto, su justificación o conveniencia y la adaptación al planeamiento territorial y urbanístico, estableciéndose los usos pormenorizados mediante el correspondiente instrumento de planeamiento territorial o urbanístico (artículo 6.5 LPC)”.

**Séptima.-** Justificación de la necesidad o conveniencia de la delimitación de la zona de servicio del Puerto de Las Galletas.

El artículo 23.1.b) de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, define entre las funciones de Puertos de Canarias la competencia para ordenar los usos de la zona de servicio de los puertos y planificar y programar su desarrollo futuro.

El artículo 6 del Reglamento de Puertos de Canarias obliga a que en los puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias se delimite una zona de servicio, en la que se incluyan los espacios, superficies y lámina de agua necesarios para la ejecución de las actividades portuarias, así como los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de ampliación, por todo ello se redacta el presente documento.

Existe delimitación de la zona de servicios de manera formal (mediante acta de adscripción) desde el 4 de noviembre de 2003.

**Octava.-** Adaptación al planeamiento territorial y urbanístico.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arona, aprobado definitivamente en sesiones de COTMAC de fechas 27 de abril de 2011 y 19 de mayo de 2011, y publicada su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 191, de 21 de noviembre de 2011, clasifica y categoriza este suelo como Rústico de Protección de Infraestructuras-Equipamientos considerándolo una infraestructura portuaria en el modelo de ordenación estructural del Plan General de Ordenación, remitiendo su Ordenación Pormenorizada a un Plan Especial.

Plan Especial del Puerto de Las Galletas:



- La Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, incluyó en el grupo I como Puerto de Interés General de la Comunidad Autónoma de Canarias el Puerto de Las Galletas.
- El alcance y determinaciones del Plan Especial serán los regulados en la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.

**Novena.-** Finalmente, y para el caso de que fuera aprobada, por el Excmo. Consejero de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, la delimitación de la zona de servicio propuesta, el apartado 10º del artículo 6 del RLPC dispone que:

“(…), el texto íntegro de la aprobación se publicará en el Boletín Oficial de Canarias (artículo 6.6 de la LPC)”.

Visto el resultado de la información pública y oficial.

Vistos los informes emitidos por las distintas Administraciones, así como el informe técnico y la Memoria Descriptiva de la delimitación del Puerto de Las Galletas.

Visto el informe emitido al efecto por la Secretaria del Consejo de Administración de “Puertos Canarios” respecto a la denominación empleada en este tipo de instrumentos.

Vista la propuesta del Director Gerente de “Puertos Canarios”.

En su virtud, y de conformidad con lo previsto en la normativa de aplicación y demás concordante, es por lo que

#### RESUELVO:

##### **I. Aprobar la delimitación de la zona de servicio del Puerto de Las Galletas.**

Del documento de delimitación de la zona de servicio del Puerto de Las Galletas quedará depositado un ejemplar en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, así como otra en la entidad pública empresarial “Puertos Canarios”.

##### **II. Distribución por áreas de los usos.**

Se establecen cinco (5) áreas funcionales y de ordenación a los efectos de definir de forma sistemática el régimen aplicable a los espacios y a las edificaciones e instalaciones comprendidas en cada una de ellas. Estas se representan gráficamente en el plano adjunto y están clasificadas y categorizadas según si se permite uso portuario o uso no portuario.

La división propuesta responde a la búsqueda de una correcta ordenación espacial de las actividades del Puerto y al criterio general de establecer la especialización de los espacios terrestres, diferenciando en lo posible las actividades a desarrollar en cada uno de ellos, en atención a una mejor operatividad de los servicios portuarios.



Las áreas funcionales son:

- A.- Área Terciaria.
- B.- Área Industrial (Equipamientos complementarios de los usos náuticos).
- C.- Área de Infraestructuras (Red Viaria y Peatonales, Centro de transformación).
- D.- Área Dotacional (Espacios Libres).
- E.- Área de Aguas Abrigadas.
- E1.- Dársena Pesquera.
- E2.- Dársena Deportiva.

Se define como USOS GLOBALES los usos concretos a los que se destinan las áreas funcionales en que la ordenación descompone la zona de servicio del puerto.

Se establecen los siguientes tipos de usos globales:

- a) Uso terciario.
- b) Uso de infraestructuras.
- c) Uso Equipamiento.
- d) Uso Dotacional.

Estos usos globales pueden descomponerse en categorías, que precisen su contenido.

**a) Uso Terciario.**

1. Se califica como uso terciario, a todas aquellas parcelas cuyo fin sea el de prestar servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial, recreativo y de actividades de ocio.

2. Dentro del uso terciario se prevén las siguientes categorías:

a) **Oficinas (O):** se permiten bajo esta calificación, el uso propio de oficinas, tanto públicas cuanto privadas.

b) **Comercial (CO):** se permiten en este tipo de suelo todas las actividades comerciales, lúdicas y de servicios bien en edificios exclusivos, o bien en locales comerciales, que se ejerzan por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actúen tanto por cuenta propia como ajena, y dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías. Se permiten bajo este uso las actividades de restauración o similares.

**b) Uso Industrial.**

**Talleres (T):** son los que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad de puerto, precisen estar enclavadas en edificios exclusivos, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. En este apartado se incluyen la lonja de pescadores.



**Almacén de pertrechos (AP):** corresponde a pequeños cuartos donde los pescadores guardan sus pertenencias.

**c) Uso de Infraestructuras.**

Se asigna al espacio destinado de forma exclusiva a la circulación de vehículos y peatones y la instalación de centros de transformación.

**d) Uso Dotacional.**

Se asigna al espacio destinado de forma exclusiva a espacios libres públicos.

A continuación realizamos una breve descripción de cada una de las áreas funcionales:

**II.1.- ÁREA TERCIARIA.**

Esta área es la suma de la parte terciaria de las cinco parcelas destinadas al uso comercial y de oficinas a lo largo del dique de abrigo. En el plano Anexo se corresponde con la zona A.

- Superficie: 1.924,45 m<sup>2</sup>.
- Uso característico: comercial y oficinas.
- Usos secundarios compatibles: aparcamientos.

**II.2.- ÁREA INDUSTRIAL.**

Esta área es la suma de las dos parcelas destinadas a varadero (con área de recogida de residuos), marina seca, taller, almacenes de pertrechos y actividades pesqueras (incluso punto de primera venta). En el plano Anexo se corresponde con la zona B.

- Superficie: 2.553,55 m<sup>2</sup>.
- Uso característico: industrial.
- Usos compatibles: administrativo y comercial.
- Usos secundarios compatibles: aparcamientos.

**II.3.- ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS.**

Esta área es la suma de las dos parcelas destinadas al uso de infraestructuras viarias y peatonales y otra para centro de transformación. En el plano Anexo se corresponde con la zona C. En este área se establecen, también las principales redes (saneamiento, abasto, etc.) del Puerto.

- Superficie: 2.816,00 m<sup>2</sup>.
- Uso característico: viario, centro de transformación y redes.
- Usos secundarios compatibles: aparcamientos.

**II.4.- ÁREA DE DOTACIÓN.**



Esta área es la destinada a espacios libres públicos a la entrada del Puerto. En el plano Anexo se corresponde con la zona D.

- Superficie: 506,50 m<sup>2</sup>.
- Uso característico: espacios libres públicos.
- Usos secundarios compatibles: pequeñas casetas de información, defensa y seguridad.

**II.5.- ÁREA DE AGUAS ABRIGADAS.**

En esta zona se distinguen dos dársenas, por un lado la pesquera con una superficie de 1.530,00 m<sup>2</sup> y la deportiva con una superficie de 24.007,00 m<sup>2</sup>. En el plano Anexo se corresponde con la zona E.

- Superficie: 25.537,00 m<sup>2</sup>.
- Uso característico: deportivo y pesquero tradicional.
- Usos secundarios compatibles: acuicultura (atraque de embarcaciones) y excursiones deportivas.

El resumen de superficies es el siguiente:

USO GLOBAL	SUPERFICIE
Infraestructuras	2.816,00m <sup>2</sup>
Comercial	1.924,45m <sup>2</sup>
Industrial (Varadero, Marina Seca, Talleres, Actividades Pesqueras).	2.553,55m <sup>2</sup>
Espacios Libres	506,50m <sup>2</sup>
Aguas abrigadas	25.537,00m <sup>2</sup>
<b>Suma</b>	<b>33.337,50m<sup>2</sup></b>

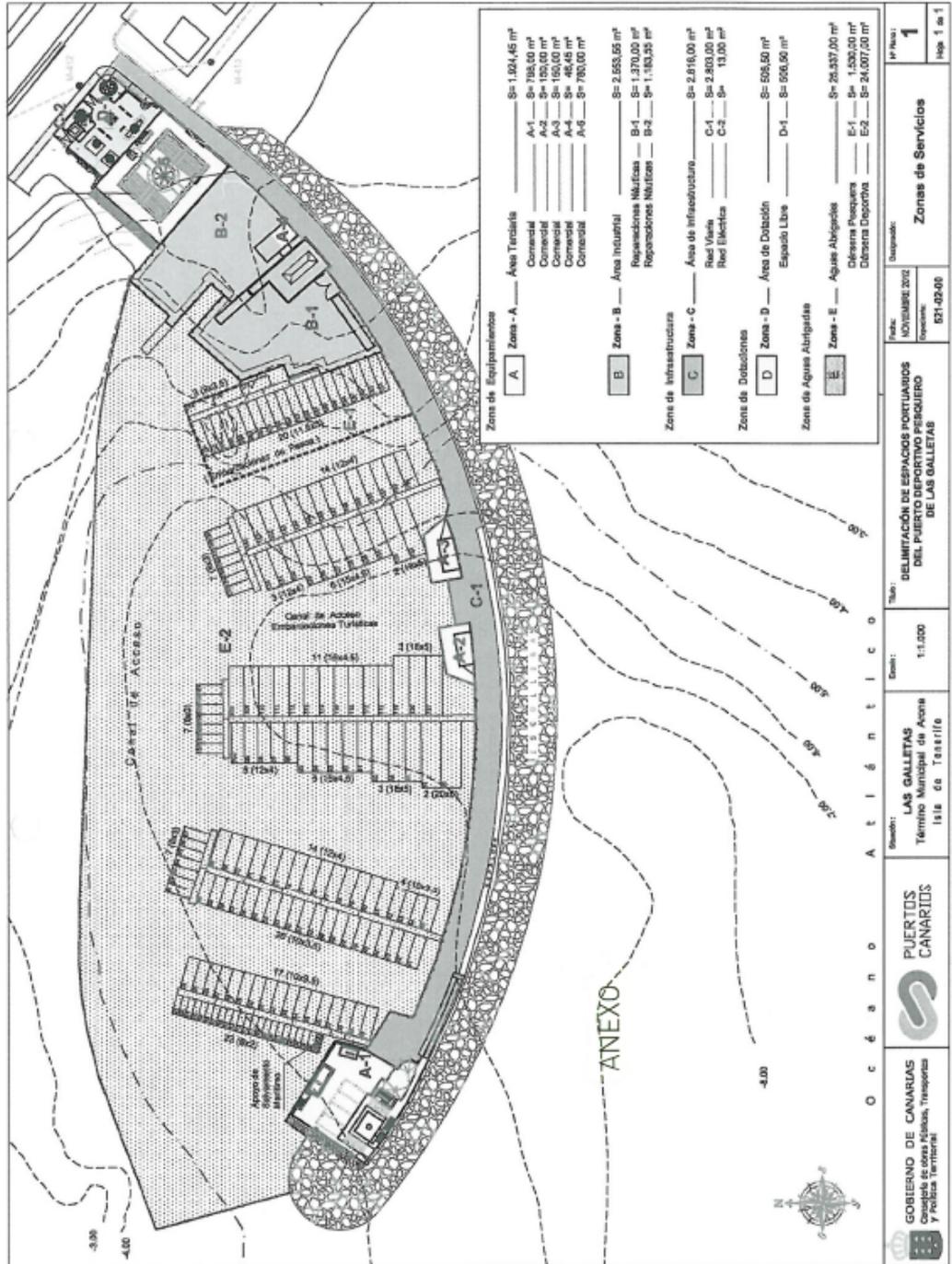
La lámina de agua cuenta con una superficie de 25.537,00 metros<sup>2</sup>, ya que este puerto no cuenta con zonas de fondeo.

**III. Ordenar la inserción en el Boletín Oficial de Canarias de la presente orden.**

Lo que se hace público para general conocimiento y demás efectos oportunos.

Santa Cruz de Tenerife, a 11 de noviembre de 2013.

EL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,  
TRANSPORTES Y POLÍTICA TERRITORIAL,  
Domingo Berriel Martínez.



## 2.- SOMETIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Con fecha 30 de Abril de 2012, la COTMAC adopto el siguiente acuerdo:



Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial

2012-04-30 CERTIFICADO OD 34 PEO LAS GALLETAS ARONA

AC 30/04/2012 **EXP.2010/1301**  
34.- PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS  
GALLETAS. EXCLUSIÓN DEL TRAMITE DE EVALUACIÓN  
AMBIENTAL ESTRATÉGICA. T.M. ARONA

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el 30 de abril de 2012 en su sede de Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**PRIMERO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **EXCLUIR** del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica el **Plan Especial de Ordenación del Puerto de las Galletas** (Expte.2010/1301), al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente por tratarse de usos preexistentes.

**SEGUNDO.** En cuanto a la tramitación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Las Galletas, se deberá subsanar la siguiente consideración:

- o El Plan Especial cuando se refiere al Planeamiento General, alude al Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en 1992 y no al vigente.

**TERCERO.** Notificar el presente acuerdo al promotor, al Ayuntamiento de Arona y al Cabildo Insular de Tenerife.

**CUARTO.** Publicar el dispositivo primero del presente acuerdo en el Boletín Oficial de Canarias.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.

Belén Díaz Elías  
Secretaría de la Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Tras la aprobación por Orden del Consejero de Obras Públicas de 11/11/2013 de la delimitación de la zona de servicio del Puerto de Las Galletas, antes reseñada, se abrió nuevo expediente y se solicito su exclusión a la Consejería, terminado en el acuerdo adoptado por la COTMAC en su sesión de 24/11/2014 que dice:

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS GALLETAS



Gobierno  
de Canarias

Consejería de Obras Públicas,  
Transportes y Política Territorial  
Secretaría General Técnica

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS  
GALLETAS EXCLUSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE  
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. T.M. ARONA.  
EXPT/2010/1301

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el 24 de noviembre de 2014, en la sede de Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**PRIMERO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 24.4 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, **NO EXCLUIR** del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica al Plan Especial de Ordenación del Puerto de Las Galletas (Exp. 2010/1301) toda vez que desarrolla determinaciones de un plan jerárquicamente prevalente que no ha sido sometido a tal procedimiento de evaluación.

**SEGUNDO.** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Arona y al Cabildo Insular de Tenerife.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acto correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.

Belén Díaz Elías  
Secretaría de la Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Tras este acuerdo, se ordeno la tramitación de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, cuyo expediente concluyo en el siguiente acuerdo de la COTMAC en su sesión de 2/10/2015:



Gobierno  
de Canarias

Consejería de Política Territorial,  
Sostenibilidad y Seguridad

2015-10-02 CERTIFICADO OD 20 PUERTO LAS GALLETAS.a8

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS  
GALLETAS SOLICITUD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. T.M. ARONA. EXP. 2010/1301

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 2 de octubre de 2015, en su sede de Las Palmas de Gran Canaria, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

**PRIMERO.-** Desestimar la solicitud efectuada por el Ayuntamiento de Arona de proceder a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial del Puerto de Las Galletas, al tratarse de un Plan de desarrollo de un Plan General de Ordenación que no ha sido sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como exigen los artículos 43.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y 22 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, debiéndose efectuar la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Especial.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Arona y a la Entidad Puertos Deportivos Canarias, S.L., acompañado del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

Contra el presente acto de trámite no cabe interponer recurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

La presente notificación se expide a reserva de los términos exactos que resulten de la ratificación del acto correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 18.2 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, aprobado por Decreto 129/2001, de 11 de junio.



Belén Díaz Elías  
Secretaría de la Comisión de Ordenación del  
Territorio y Medio Ambiente de Canarias

Por todo ello, se ha tramitado la Evaluación Ambiental Estratégica, tras la sentencia de anulación del Plan General de Ordenación del 2011 y volver al Plan General del 92, que al carecer de Evaluación Ambiental Estratégica, obliga a los Planes Especiales a tramitarse así, no siendo posible aplicar al mismo una Simplificada. Por ello, la citada COTMAC de 2 de Octubre de 2015 nos indico el alcance de dicha Evaluación Ambiental Estratégica que a continuación se reseña:

EXPEDIENTE: 2010/1301

ASUNTO: Plan Especial de Ordenación del Puerto de Las Galletas. Documento de alcance para el estudio ambiental estratégico del Plan Especial del Puerto de Las Galletas.

EMPLAZAMIENTO: T. M. de Arona.

#### 1.- ANTECEDENTES

El 4 de marzo de 2015 tiene registro de entrada en este centro directivo (NºRº: 320833, COPT: 4046), la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial del Puerto de Las Galletas, conforme al artículo 29 de la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental. Junto con la citada solicitud, se remite la documentación correspondiente a dicho Plan Especial.

Posteriormente, el 22 de septiembre de 2015 la Ponencia Técnica Occidental dictaminó lo siguiente en relación con este expediente:

*"Desestimar la solicitud efectuada por el Ayuntamiento de Arona de proceder a la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan Especial del Puerto de Las Galletas, al tratarse de un Plan de desarrollo de un Plan General de Ordenación que no ha sido sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como lo exigen los artículos 43.2 del TRLOT y 22 de la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, debiendo proceder a efectuar la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Especial, para lo que se deberá elaborar por el órgano ambiental el documento de alcance del estudio ambiental estratégico".*

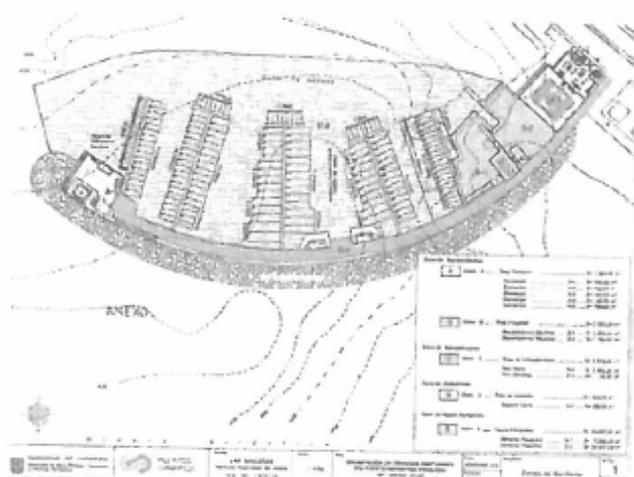
Según los planteamientos del artículo 31.2a) de la Ley 21/2013, en el supuesto de que el órgano ambiental determine que el Plan debe someterse a una evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, **se elaborará el documento del documento ambiental estratégico** teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no siendo preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

#### 2.- PRINCIPALES ASPECTOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Según la documentación aportada, el ámbito territorial del instrumento de planeamiento que se **formula** abarca la zona de servicio del Puerto de Las Galletas, coincidente con la superficie **otorgada** en concesión a Puertos Deportivos Canarias, S.L. y delimitada en el proyecto de **ocupación**, explotación y mejora del Puerto de Las Galletas, incluidas las superficies de tierra y



agua necesarias para la ejecución de sus actividades y las destinadas a tareas complementarias.



Por otro lado, en diciembre de 2013 se publica la Orden de 11 de noviembre de 2013, por la que se aprueba la delimitación de la zona de servicio del Puerto de Las Galletas. En ella se ordena íntegramente la zona de Servicio del Puerto, se asignan los usos previstos para las diferentes zonas del Puerto de las Galletas (con/por la justificación de su necesidad o conveniencia), al tiempo que se delimita la zona de servicio del puerto, zona esta en la que se incluyen los espacios de tierra y agua necesarios para la ejecución de sus actividades y los destinados, en su caso, a tareas complementarias de

aquellas, mediante una distribución por áreas.

En el siguiente cuadro se exponen, para los diferentes ámbitos de la zona de servicio los parámetros urbanísticos propuestos en el Plan Especial.

PARCELAS DESTINO	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD			CONDICIONES DE USO				
	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº de plantas	Edificabilidad	Ocupación	Servicios Públicos	Social/ Deportivo	Comercial	Alberca / Talleres
Parcela nº 1 - Locales Comerciales y Torre de Control	750,00	2	890,00	50%	x		x	
Parcela nº 2 - Locales Construcción y Equipamiento	150,00	1	75,00	50%	x	x	x	
Parcela nº 3 - Locales Construcción y Equipamiento	150,00	1	75,00	50%	x	x	x	
Parcela nº 4 - Comercial	750,00	2	750,00	50%		x	x	
Parcela nº 5 - Viveros - Mareas Bajas Talleres y Local de Pesca	1.250,00	2	122,00	10%			x	x
Parcela nº 6 - Actividad de Pesca	1.370,00	1	342,50	25%				x
Parcela nº 7 - Plaza Pública y Estacion de Recreación	315,00	1	20,00	6%	x			
<b>Totales</b>	<b>4.095,00</b>		<b>1424,50</b>					

### 3.- CONSULTAS REALIZADAS

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, y en el marco de la Evaluación Ambiental simplificada, la documentación ambiental del Plan Especial de Las Galletas, fue remitida a las siguientes administraciones/organizaciones:



Adelphi-WWF.  
ATAUN.



Gobierno  
de Canarias

Consejería de Política Territorial,  
Sostenibilidad y Seguridad

- Ayuntamiento de Adeje.
- Ayuntamiento de San Miguel De Abona.
- Ayuntamiento de Vilaflor.
- Federación Ben-Magec.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.
- Instituto Nacional De Estadística.
- Ministerio De Fomento. Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Navegación Aérea.
- Ministerio de Medio Ambiente. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
- Cabildo Insular de Tenerife.
- Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad. Viceconsejería de Medio Ambiente. D.G. de Protección de la Naturaleza.
- Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda.
- Consejería de Empleo, Industria y Comercio.
- Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad. Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías.
- Consejería de Sanidad.
- Presidencia del Gobierno Viceconsejería de Turismo.
- Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad.
- Instituto Canario de Estadística.
- Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Aguas.
- Puertos Canarios. Viceconsejería de Infraestructura y Planificación.
- Consejo Insular de Aguas.

De los informes recibidos, tan solo los emitidos por el Ayuntamiento de Vilaflor (NºRº: 826241/COPT: 8984) y el Consejo Insular de Aguas de Tenerife (NºRº: 880193/COPT: 9472), hacen referencia al procedimiento de Evaluación Ambiental. En ambos casos se informa en sentido favorable dicho procedimiento.

Con respecto a los contenidos que se deben tratar en el Análisis Ambiental, ninguno de estos informes da directrices sobre esta cuestión. Por tanto, para concretar el contenido del Estudio Ambiental Estratégico hay que remitirse al mínimo establecido por la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental y la Ley 14/2014 de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales.





Gobierno  
de Canarias

Consejería de Política Territorial,  
Sostenibilidad y Seguridad

#### 4.- CONCLUSIÓN: DOCUMENTO DE ALCANCE

El Estudio Ambiental Estratégico del Plan Especial de Las Galletas debe contener los siguientes aspectos, según lo establecido en el anexo IV de la Ley 21/2013 y en el Artículo 24 de la Ley 14/2014:

1. Esbozo del contenido, objetivos principales del plan y relaciones con otros planes y programas pertinentes.
2. Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan.
3. Características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

Dentro de este aspecto, debe ponerse de manifiesto la situación actual del área afectada por el Plan Especial, y en concreto de los valores ambientales que determinaron su clasificación como tal.

4. Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

En este punto deberá prestarse especial atención a la relación del Plan Especial de Las Galletas con la Zona de Especial Conservación 73-TF Sebadales del Sur de Tenerife, ya que ambos ámbitos coinciden parcialmente.

5. Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración
6. Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

En este punto deben analizarse en particular las posibles afecciones derivadas de las





Consejería de Política Territorial,  
Sostenibilidad y Seguridad

determinaciones del Plan Especial sobre la Zona de Especial Conservación D73-TF Sebadales del Sur de Tenerife.

7. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

En cualquier caso debe garantizarse que las determinaciones del Plan Especial resulten acordes con los objetivos de la protección de la ZEC.

8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida

9. Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento

10. Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

Santa Cruz de Tenerife, a 1 de octubre de 2015

Miguel Ángel Marrero Gómez  
Jefe del Servicio Técnico

Vº Bº  
Copras Bayo Sánchez  
Jefe del Servicio Técnico de  
Planeamiento Urbanístico Occidental

**II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

## ***CAPÍTULO I.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.***

### **1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

El presente instrumento de planeamiento de ordenación del Puerto de Las Galletas, se ha formulado conforme a lo dispuesto en:

- La Ley 4/17, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 181/2018, 26 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias
- Decreto 183/2018, 26 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del planeamiento de Canarias
- Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.
- El documento de Revisión del PGO de Arona, aprobado por la CUMAC el 13 de noviembre de 1992, en cumplimiento de sentencia.

Durante la tramitación de este documento ha entrado en vigor la ley 4/2017, de 13 de julio, del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias y antes de la elaboración de esta versión definitiva del Plan Especial del Puerto de las Galletas, y en consecuencia conforme a lo expresado en la disposición transitoria primera del decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento de canarias, la tramitación de este instrumento es la que se contempla en la normativa anterior. Asimismo el contenido de las normas sustantivas se ajustara a la ley 4/2017.

## 2.- ADECUACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL AL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL DE ARONA.

La implantación de un Puerto Deportivo en esta zona, ha generado y seguirá generando para el municipio de Arona un turismo de alta calidad, tan necesario para esta zona turística y adaptándose a la propuesta del Plan General, que tiene en esta zona una de sus operaciones estratégicas.

Debido al gran déficit que actualmente cuenta la zona turística, de lograr un lugar o punto de encuentro entre las diferentes clases sociales que, cada vez más, se están necesitando, los Puertos Deportivos deben de apostar por convertirse en polos de atracción de la sociedad que existe hoy en día en toda la zona turística, con la creación de actividades náuticas y zonas comerciales de alta calidad.

## 3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

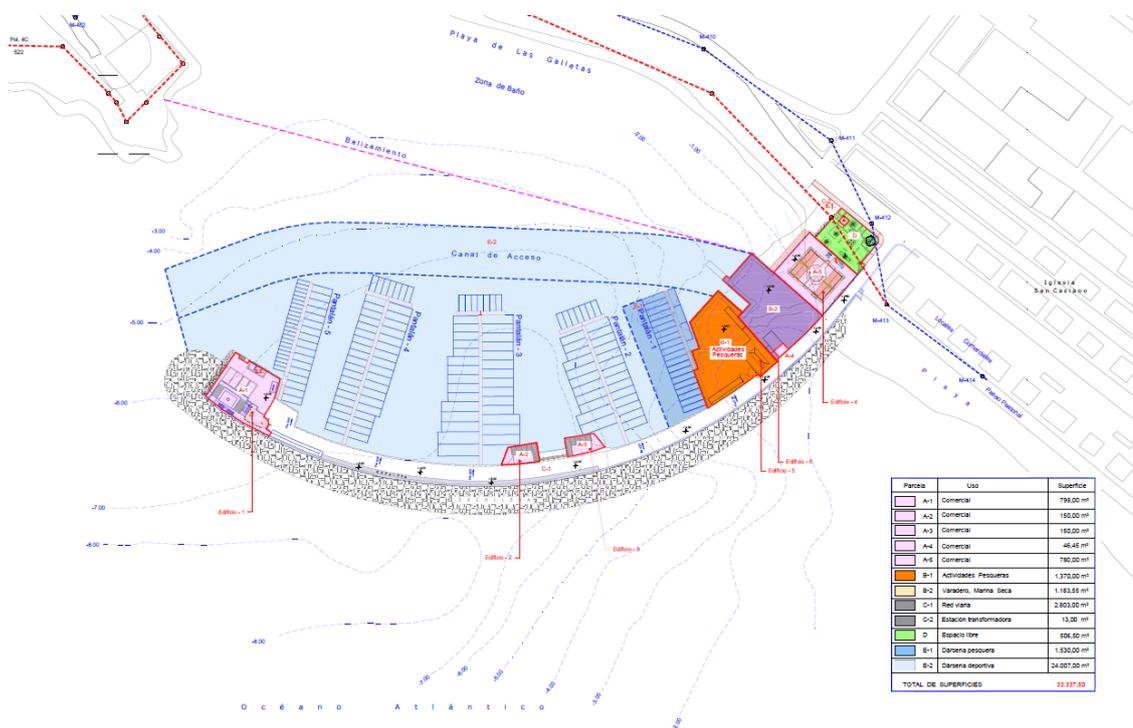
El ámbito territorial del instrumento de planeamiento que se formula abarca la zona de servicio del puerto de Las Galletas, coincidente con la superficie otorgada en concesión a **PUERTOS DEPORTIVOS CANARIOS, SL** delimitada en el Proyecto de Ocupación, Explotación y Mejora del Puerto de Las Galletas aprobado, incluidas las superficies de tierra necesarias para la ejecución de sus actividades y las destinadas a tareas complementarias de aquellas, estando delimitado el ámbito en plano núm. 2 correspondiente al Estado Actual.

Los terrenos en que se desarrollan actuaciones en este Plan Especial tienen una superficie total de 33.337,50 m<sup>2</sup>, y se corresponden respecto a su

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS GALLETAS

uso y extensión con el Proyecto de de Ocupación, Explotación y Mejora del Puerto de Las Galletas presentado para el otorgamiento de la Concesión Administrativa de la que es titular la entidad **PUERTOS DEPORTIVOS CANARIOS, SL.**, excluyendo la lámina de agua.

El ámbito territorial del presente Plan Especial es el siguiente:



En este sentido, a continuación, se detallan las superficies y edificabilidad de los terrenos objeto del presente instrumento de planeamiento, que son las siguientes:

ZONA	SUPERFICIE	SUPERFICIE EDIFICABLE
Parcela A-1 Locales Comerciales y Torre de Control	798,00	399,00
Parcela A-2 Locales Comerciales y Terminal Excursiones	150,00	75,00

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS GALLETAS**

Parcela A-3 Locales Comerciales y Terminal Excursiones	150,00	75,00
Parcela A-4 Comercial	46,45	46,45
Parcela A-5 Centro Comercial	780,00	390,00
<b>Total Área Terciaria</b>	<b>1.924,45</b>	<b>985,45</b>
Parcela B-1 Actividades Pesqueras	1.370,00	342,50
Parcela B-2 Varadero, Marina Seca, Talleres y Local de Policía.	1.183,55	118,35
<b>Total Área Industrial</b>	<b>2.553,55</b>	<b>460,85</b>
Parcela C-1 Red Viaria	2.803,00	
Parcela C-2 Red Eléctrica	13,00	13,00
<b>Total Área Infraestructuras</b>	<b>2.816,00</b>	<b>13,00</b>
Parcela D Espacio Libre	506,50	
<b>Total Área de Dotación</b>	<b>506,50</b>	
Parcela E-1 Dársena Pesquera	1.530,00	
Parcela E-2 Dársena Deportiva	24.007,00	
<b>Total Área de Aguas Abrigadas</b>	<b>25.537,00</b>	---
<b>TOTAL</b>	<b>33.337,50</b>	<b>1.459,30</b>

La conexión con el sistema general viario se hará a través de la calle que se conecta con el suelo urbano de Las Galletas.

En relación a su entorno, el Plan Especial se acopla perfectamente a la planificación existente para la zona, donde se va a concentrar un área de centralidad muy importante y necesaria para el término municipal, con la coexistencia de diferentes áreas de interés turístico, como en este caso es el presente Puerto, con el campo de golf y puerto deportivo del Guincho por un lado y Playa de Las Américas y el puerto de Los Cristianos por otro.



# PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS GALLETAS



## ***CAPÍTULO II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.***

### **1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS URBANÍSTICOS.**

El Plan Especial de Ordenación tiene como objetivo fijar las determinaciones de ordenación y desarrollo de la zona de servicio del Puerto de Las Galletas, calificado como infraestructura portuaria por el Plan General de Ordenación de Arona vigente, conformando el principal objetivo del referido instrumento la integración del puerto en el desarrollo urbano y turístico del municipio donde se ubica, imperante en su entorno.

Con las actuaciones previstas en este Plan Especial se pretende fundamentalmente la creación de unas instalaciones de náutica deportiva que permitan el ejercicio de actividades relacionadas con el mundo marino así como que sirva de enlace marítimo con el puerto de Los Cristianos y el del Guincho, cubriendo de esta forma la demanda actual de una importante zona turística y de una sociedad en expansión, con evidente vocación marinera, permitiendo de este modo alcanzar el índice de barcos de recreo por habitante del que disponen otros países europeos.

Por otro lado, respecto al resto de instalaciones y edificaciones previstas en el presente Plan Especial de Ordenación y en el Proyecto de de Ocupación, Explotación y Mejora del Puerto de Las Galletas aprobado, su objetivo no es otro que el de permitir los servicios que el artículo 53 de la Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias, se especifican que todo puerto deportivo debe prestar, como son, el suministro de carburante, los servicios comerciales directamente relacionados con la funcionalidad de la instalación, muelles, bares, restaurantes, etc.

Para ello, lo que se pretende mediante el presente instrumento de planeamiento, es dotar a la zona de servicio del Puerto de Las Galletas de una homogeneidad urbanística acorde con las determinaciones que definen el municipio, y permitir la viabilidad urbanística de cualquier actividad que demande la plena funcionalidad del puerto, según los usos previstos en la concesión demanial otorgada a la entidad **PUERTOS DEPORTIVOS CANARIOS, SL** por el Sr. Consejero de de Infraestructuras, Transportes y Vivienda de Canarias.

Así pues, a los efectos de dotar de la homogeneidad urbanística de la zona de servicio del puerto de Las Galletas que se pretende, la ordenación pormenorizada que se propone en el presente instrumento de planeamiento se ajusta a los índices siguientes:

- a) Edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de suelo, excepto las parcelas A4 (Local de Policía) y C2 (Estación Transformadora) que será del 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y las parcelas B1 (Lonja de Pescadores) que será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la parcela B2 (Varadero, Marina Seca y Talleres) que es de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) La ocupación máxima sobre las parcelas definidas por el Plan Especial será de 50%, excepto en las parcelas A4 (Local de Policía) y C2 (Estación Transformadora) que será del 100%.
- c) La altura máxima edificable será de 8 metros o dos plantas, salvo en las edificaciones en que, por su uso específico, se justifique una mayor altura, de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial (La torre de control tiene 3 plantas).

### ***CAPÍTULO III.- ESTRUCTURA URBANÍSTICA.***

#### **1.- ESTRUCTURA DE LAS CONEXIONES.**

El Puerto queda conectado con la Urbanización Las Galletas y Costa del Silencio, a través de la intersección existente en la TF-66 que desde la autopista TF-1 conduce al núcleo urbano de Las Galletas.

#### **2.- ESTRUCTURA DEL USO DEL SUELO.**

La utilización y explotación de unas instalaciones portuarias de las características que nos ocupan, requieren un soporte inmediato de servicios relacionados con la actividad de la náutica recreativa y turística que al tiempo que satisfacen e incentivan las demandas de los usuarios, constituyen una fuente de financiación imprescindible para poder abordar estas costosas obras de infraestructura marítima.

Dentro de la zona ordenada, con una superficie total de 4.997,50 m<sup>2</sup>, se han previsto los siguientes usos:

<b>ZONA</b>	<b>SUPERFICIE</b>
Parcela A1.- Locales Comerciales y Torre de Control	798,00
Parcelas A2 y A3.- Locales Comerciales y Terminal Excursiones	300,00
Parcela A4.- Comercial	46,45
Parcela A5.- Centro Comercial	780,00
Parcela B1.- Actividades Pesqueras	1.370,00
Parcela B2.- Varadero, Marina Seca, Talleres y Local de Policía.	1.183,55
Parcela C2.- Estación Transformadora	13,00
Parcela D.- Plaza Pública	506,50
<b>Total</b>	<b>4.997,50</b>

## *CAPÍTULO IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.*

### **1.- RED VIARIA.**

El acceso al puerto se realiza a través de la carretera TF-66 mediante el ramal de acceso actual a la zona urbana de Las Galletas. De esta vía de penetración nace el vial principal del puerto que discurre por el dique, donde se encuentran:

- Varadero y Marina Seca
- Parcelas
- Actividades Pesqueras
- Pantalanes

De esta forma se permite el acceso directo de los remolques y plataformas de transporte de embarcaciones hasta los elementos de izado y botadura de embarcaciones en tránsito y avituallamiento, parcelas y resto de infraestructura.

La sección de la vía de acceso es de 7,8 metros, compuesto por acera, rodonal y aparcamientos, que permite el suministro de las embarcaciones menores, locales comerciales y de servicio.

Por otro lado, en cumplimiento del artículo 53.1.n de la Ley 14/2003, de 8 de abril de Puertos de Canarias, se debe dejar una plaza de aparcamiento cada tres atraques, por ello se han dejado en la red viaria 59 plazas de aparcamientos.

### 1.1- ACCESIBILIDAD. (URBANISMO ADAPTADO)

Se adjunta un anexo sobre el cumplimiento de la normativa vigente:

- El Reglamento de Accesibilidad de Canarias (Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas de la comunicación.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Como documentación complementaria al anexo de accesibilidad, se dispondrá el plano nº 13 de accesibilidad y aparcamientos.

2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Para la determinación del caudal necesario para el abastecimiento de agua que demanda el puerto, se parte de los siguientes criterios:

- Dotación por habitante/día: 250 litros.
- Población equivalente en locales comerciales y de servicios: 0,25 hab/m<sup>2</sup>.
- Población equivalente por puestos de atraque:
  - Eslora 6 m ..... 2 habitantes.
  - Eslora 8 m..... 2 habitantes.
  - Eslora 10 m ..... 3 habitantes.
  - Eslora 12 m ..... 4 habitantes.
  - Eslora 15 m ..... 6 habitantes.
  - Eslora 18 m ..... 6 habitantes.
  - Eslora 20 m ..... 6 habitantes.

El caudal previsto es suministrado por la empresa Canaragua S.A a cuya red general queda conectada la red de distribución.

Elemento	Superficie Edificable/Unidades	Uso	Habitantes Equivalentes	Dotación (m <sup>3</sup> /día)
<b>Parcelas</b>				
Parcela 1	399	Control	100	25
Parcela 2 y 3	150	Excursiones	32,5	8,125
Parcela 4	390	Comercial	99,5	24,875
Parcela 5	123	Talleres	30,95	7,7375
Parcela 6	342,5	Lonja	7	1,75
				<b>67,49</b>
<b>Atraques</b>				
Eslora 6 m	23	---	46	11,5
Eslora 8 m	21	---	42	10,5
Eslora 10 m	41	---	123	30,75
Eslora 12 m	36	---	144	36
Eslora 15 m	22	---	132	33
Eslora 18 m	8	---	48	12
Eslora 20 m	2	---	12	3
	153			
<b>Atraques pesqueros</b>				
Eslora 9 m	3	---	9	2,25
Eslora 11,5m	20	---	80	20
	23			
<b>TOTALES m<sup>3</sup>/día</b>				<b>159,00</b>
<b>CAUDAL MEDIO (litros/sg)</b>				<b>2,621</b>

Esta red principal está constituida por tuberías de Polietileno Alta Densidad PN-16 atm, enterradas bajo los viales. La red está formada por una tubería principal de 63 mm de diámetro que llega a los cuadros generales de contadores de las diferentes zonas.

Existen cuatro cuadros generales de contadores para el suministro de los Edificios 1, Edificio 2 y 3, Edificio 4 y Edificios 5 y 6, y además se provee el suministro a los barcos, los cuales disponen de contador independiente, instalándose dos contadores patrón por cada pantalán en su correspondiente armario.

La red secundaria de tuberías se distribuye con tubería de Polietileno Alta Densidad PN-16 atm de 40 mm para cada uno de los pantalanes existiendo un cuadro con dos contadores patrón, existiendo por tanto dos líneas de alimentación, una a cada lado del pantalán, que provee a los armarios de suministros de las embarcaciones. Los armarios de suministro cuentan con dos contadores individuales y dos grifos de ½" en acero inoxidable, estableciéndose una por cada plaza de atraque.

En los Edificios 2, 3 y 5 la distribución de la red de tuberías de tipología ramificada se ha utilizado Polietileno Alta Densidad PN-16 atm de 32 mm. Y en los Edificios 1, 4 y 6 el suministro se establece por medio de tubería tipo Terrain de 22 mm. Existe en el cuadro general de contadores de los Edificios 1 y 4 un colector que distribuye y donde se ubican contadores individuales para cada uno de los locales de los edificios.

En el punto de conexión con la red general se dispone de una válvula de cierre. Igualmente se dispone de válvulas de paso en cada cuadro general de contadores.

### **3.- RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.**

La red de saneamiento del puerto consta con cuatro depósitos de recepción y bombeo desde los que las aguas residuales procedentes de los distintos sectores se impulsan por las tuberías enterradas de PVC hasta la red general de alcantarillado situada en la calle donde comienza el acceso al Puerto.

Todos los depósitos o pozos de impulsión están provistos de dos cuerpos de bomba de paso integral (50 mm) y arranque automático mediante hidroniveles, con capacidad cada una de ellas para la mitad del caudal previsto en cada sector, de tal forma que una bomba funciona a modo supletorio y en previsión de averías.

Las aguas pluviales vierten directamente al mar por tramos independientes de conducciones normales a los muelles conectados con los imbornales que determinan las pendientes transversales de los distintos sectores, formando un sistema absolutamente separativo del de captación de aguas residuales.

### **4.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

La energía eléctrica será suministrada por la Compañía Unión Eléctrica de Canarias, S.A. (UNELCO), a través de su red de media tensión a 20 KV que actualmente llega hasta el Centro de Transformación "CT 1246 MUELLE LAS GALLETAS".

De la citada estación transformadora parte la red en baja tensión que suministra energía eléctrica al puerto.

La red principal de baja tensión discurre por el muelle, enterrada bajo los viales, hasta su final mediante tubos de 160 mm de PVC y arquetas del tipo A-3 y A-2. La red del área del puerto está formada por nueve líneas canalizadas por tubos de 160 mm, tres alimentadas directamente desde el centro de transformación, y las restantes se derivan de la cuarta línea del centro de transformación, a través de armarios de distribución.

En la siguiente tabla se indican las líneas, así como al origen de su alimentación.

<b>Alimentación</b>	<b>Línea</b>	<b>Consumo</b>
<b>CT</b>	<b>L1</b>	Pantalán 1
<b>CT</b>	<b>L2</b>	Pantalán 2
<b>CT</b>	<b>L3</b>	Pantalán 3
<b>CT</b>	<b>L4</b>	Alimentación ALS-5U
<b>ALS-5U</b>	<b>L4.1</b>	Alimentación ALS-3U
<b>ALS-3U</b>	<b>L4.1.1</b>	Edificio 1
<b>ALS-3U</b>	<b>L4.1.2</b>	Edificio 2 y 3
<b>ALS-5U</b>	<b>L4.2</b>	Alimentación ALS-3U
<b>ALS-3U</b>	<b>L4.2.1</b>	Edificio 4
<b>ALS-3U</b>	<b>L4.3.2</b>	Edificio 5 y 6
<b>ALS-5U</b>	<b>L4.3</b>	Pantalán 5
<b>ALS-5U</b>	<b>L4.4</b>	Pantalán 4

De ésta red principal parten la ramificaciones hacia cada una de las parcela mediante tubos de pvc de 160mm y hacia cada uno de los pantalanes mediante tubos de pvc de 90 mm.

Cada pantalán dispone de su correspondiente cuadro de cabecera de pantalán y C.P.M (1.1x1.1) y en ellos se encuentran instalados los armarios de suministro del tipo I /II según el tipo de embarcación.

Toda la red viene equipada, como se puede observar en los planos, con su correspondiente puesta a tierra.

## 5.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

La red de alumbrado público del puerto estará formada por cuatro líneas alimentadas directamente desde el Centro de Mando ubicado bajo las escaleras de acceso del Edificio 1, distribuidos mediante tubos de 90 mm de PVC.

En la siguiente tabla se indican las líneas, así como al origen de su alimentación.

Alimentación	Línea	Consumo
CM	AP.01	Farolas viales
CM	AP.02	Farolas viales
CM	AP.03	Leds de Balizamiento
CM	AP.04	Alumbrado Exterior Edificios

Para el alumbrado de los viales se han utilizado faroles clásicos modelo ECOVILLA, con luminarias de 70 vatios de vapor de sodio de alta presión, situadas sobre báculos de 3.5 metros de altura, colocados de forma unilateral en la calzada, con una separación entre sí de 16 metros, siendo la iluminación media prevista de 20 lux.

Para el alumbrado exterior de las edificaciones se han utilizado faroles clásicos modelo ECOVILLA, sobre brazos o repisa en fachadas o sobre pilaretes, de 70 w de vapor de sodio de alta presión distribuidos por las fachadas.

En los muelles hay instalados LEDs (mini spot 3 leds) empotrados a lo largo del aristón del muelle donde no existen edificaciones, y en los pantalanes se encuentran instalados los armarios de suministro del tipo I /II conectados a la red de alumbrado público con luminarias de 18 w de bajo consumo.

## **6.- RED DE TELECOMUNICACIONES.**

El puerto dispone de una red de telecomunicaciones, telefonía y televisión, que comparten cuatro cuadros de cabecera común para el suministro a las diferentes zonas y localizados dentro de armarios independientes. En los cuadros de cabecera existen conexiones de telefonía y televisión suficientes para cada uno de los locales de cada zona.

Estos cuatro cuadros de cabecera dan servicio a las diferentes zonas del puerto, así para el Edificio 1 - Locales Comerciales y Torre de Control, se ubica una centralización bajo las escaleras de acceso del Edificio 1. Para el Edificio 2 y 3 Locales comerciales y Excursiones, el cuadro de cabecera está frente al pantalán 4 en armario ubicado en el vial del puerto. El Edificio 5 y 6 - Actividades Pesqueras, Varadero, Marina seca, Talleres y Local de Policía, se suministra del armario localizado entre ambos edificios. Y el Edificio 4 -Comercial, tiene su cuadro de centralización ubicado bajo las escaleras de acceso a las terrazas superiores.

Las canalizaciones telefónicas comunes constan de tubos de PVC de 50 mm de diámetro protegidos con hormigón, que enlazan por medio de arquetas de entrada y canalización externa, los diferentes cuadros de cabecera existentes, y que conectan con el cuadro principal que la Compañía

Telefónica tiene localizada en la calle donde comienza el acceso al Puerto. Conexiones cuyas disposiciones constructivas se adaptan a lo que establecen las Normas de la Compañía Telefónica.

La red de televisión se canaliza por medio de tubos de PVC de 50 mm de diámetro protegidos con hormigón, que enlazan por medio de arquetas de entrada y canalización externa, los diferentes cuadros de cabecera existentes. Está estructurada en dos Ramales que se alimentan de los equipos instalados sobre el Edificio 1 y Edificio 6, donde están localizadas las antenas receptoras de televisión. Esta división en dos ramas responde a la pérdida de calidad de señal provocada por las distancias entre las edificaciones.

El Ramal 1 toma la señal de la antena del Edificio 6, entrando directamente al cuadro de centralización ubicado entre el Edificio 5 y 6, y por medio de canalizaciones con tubos de PVC de 50 mm suministra al cuadro de centralización del Edificio 4.

El Ramal 2 toma la señal de la antena del Edificio 1, entrando directamente al cuadro de centralización ubicado bajo la escalera de este edificio, y por medio de canalizaciones con tubos de PVC de 50 mm suministra al cuadro de centralización de los Edificios 2 y 3.

Desde los cuadros de centralización parten las acometidas para cada uno de los locales, por medio de tubos de PVC de 25 mm, habiéndose dispuesto un mínimo de 3 canalizaciones por local, siendo uno para telefonía, otro para televisión y un tercero de reserva.

**CAPÍTULO V.- CUADRO DE ZONIFICACIÓN.**

A tenor del plano núm. 4 de parcelación, en el siguiente cuadro de determina para los diferentes ámbitos de la zona de servicio del puerto de Las Galletas, objeto de ordenación urbanística del presente Plan, la ordenación pormenorizadora:

<b>CALIFICACIÓN</b>	<b>EN MAR TERR.</b>
Parcela nº A1 .- Locales Comerciales y Torre de Control	798,00
Parcela nº A2 .- Locales Comerciales y Excursiones	150,00
Parcela nº A3 .- Locales Comerciales y Excursiones	150,00
Parcela nº A4.- Local de Policia	46,45
Parcela nº A5 .- Comercial	780,00
Parcela nº B1.- Actividades Pesqueras	1.370,00
Parcela nº B2 .- Varadero, Marina Seca y Talleres	1.183,55
Parcela C1.- Red Viaria	2.803,00
Parcela C2.- Estación Transformadora	13,00
Parcela nº D.- Plaza Pública	506,50
Área de aguas abrigadas	25.537,00
<b>Suma</b>	<b>33.337,50</b>

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS GALLETAS**

PARCELAS	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD					CONDICIONES DE USO			
DESTINO	Superficie (m2)	Nº de plantas	Altura en mts	Edificabilidad	Ocupación	Servicios Públicos	Social / Deportivo	Comercial	Almacén / Taller
Parcela A1 .- Locales Comerciales y Torre de Control	798,00	3	12	399,00	50%	x		x	
Parcela A2 .- Locales Comerciales y Excursiones	150,00	1	4	75,00	50%	x	x	x	
Parcela A3 .- Locales Comerciales y Excursiones	150,00	1	4	75,00	50%	x	x	x	
Parcela A4.- Local de Policía	46,45	1	4	46,45	100%	x			
Parcela A5 .- Comercial	780,00	2	7	390,00	50%		X	x	
Parcela B1 .- Actividades Pesqueras	1.370,00	2	7	342,50	25%				x
Parcela B2. - Varadero, Marina Seca y Talleres	1.183,55	2	7	118,35	10%			x	x
Parcela C2.- Estación Transformadora	13,00	1	4	13,00	100%	X			
Parcela D.- Plaza Pública	506,50								
<b>Totales</b>	<b>4.997,50</b>			<b>1.459,30</b>					

Se asigna a la parcela nº 1 una altura de tres plantas debido su uso como torre de control de la lámina de agua y oficinas del Puerto, que necesariamente deben estar a esa altura con 12 mts por ser un elemento singular del Puerto.

### **III.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

No procede establecer sistema de actuación alguna, toda vez que se trata de un Sistema General, en concreto, de la zona de servicio de un puerto, esto es, de dominio público portuario de la Comunidad Autónoma, siendo por ello imposible realizar operación alguna de equidistribución, si bien, la ejecución de este sistema general se llevará a cabo mediante el correspondiente proyecto de ejecución de sistema.

**IV.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.**

## 1.- CONSIDERACIONES GENERALES

En consonancia con lo previsto en los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento, se determina la evolución de las obras de ejecución del Puerto, así como sus costos indirectos y generales, que demuestra la viabilidad de la Ordenación prevista y su rentabilidad.

## 2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS EJECUTADAS

El costo de ejecución por contrata de las obras del Puerto, terminadas al día de la fecha, ha sido de **cuatro millones trescientas dieciocho mil setecientos veintinueve (4.318.729) euros**, según los datos aportados por la concesionaria y por las certificaciones de obra abonadas.

Como gastos indirectos deben computarse los siguientes:

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Gastos de proyectos y gestión -----    | 141.380 |
| 2. Gastos de Dirección de Obra -----      | 145.000 |
| 3. Gastos indirectos de la Obra (14%) --- | 604.622 |
| 4. Licencias Municipales -----            | 27.186  |
| 5. Gastos financieros y tasaciones -----  | 400.852 |
| 6. Seguridad y salud -----                | 147.560 |

**Total gastos indirectos de la Obra ..... 1.466.600 euros**

Como gastos generales deben considerarse un 16% de la inversión, que asciende a la cantidad de seiscientos noventa mil novecientos sesenta y siete **(690.997,00) euros**.

Todo ello arroja un costo total de la obra de **SEIS MILLONES CUATROCIENTAS SETENTA Y SEIS TRESCIENTAS VEINTISÉIS (6.476.326,00) EUROS.**

### 3.- REPERCUSIÓN DEL VALOR DE LA URBANIZACIÓN EN EL PRECIO DEL SUELO

El proceso urbanizador repercute en el valor del suelo edificable en función del valor inicial de los terrenos y de los costos de urbanización. Como en este caso es una concesión administrativa han de estimarse los siguientes valores de repercusión:

- M<sup>2</sup> de local comercial ..... 2.500 euros
- M<sup>2</sup> de terraza ..... 1.000 euros
- M<sup>2</sup> de varadero ..... 400 euros
- M<sup>2</sup> de atraque ..... 1.000 euros

Los metros cuadrados se obtienen de los cuadros de aprovechamiento y tenemos:

1. Parcela A1 ..... 399 m<sup>2</sup> de local y 350 de terrazas
2. Parcela A2 ..... 75 m<sup>2</sup> de local y 64 de terrazas
3. Parcela A3 ..... 75 m<sup>2</sup> de local y 64 de terrazas
4. Parcela A5 ..... 390 m<sup>2</sup> de local y 482 de terrazas
5. Parcela B2 ..... 1.183,55 m<sup>2</sup> de parcela
6. Superficie de atraques ..... 6.388 m<sup>2</sup> de atraques

Por tanto, los ingresos del Puerto serán de:

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS GALLETAS**

Concepto	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor (€/m <sup>2</sup> )	Ingresos
Local comercial	939	2.500	2.347.500
Terraza	960	1.000	960.000
Varadero	118,35	400	47.342
Atraques	6.388	1.000	6.388.000
<b>Total</b>			<b>9.742.842</b>

Ello arroja una rentabilidad de:

- $9.742.842 / 6.476.326 = 1,50$  (50,00%)

Considerando los actuales precios del mercado del suelo, se garantiza la rentabilidad de la inversión, lo que permite afirmar que esta actuación es económicamente **VIABLE**, y que ratifica la **viabilidad del presente Plan Especial**.

**V.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE  
LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LAS  
GALLETAS.**

## **TÍTULO PRELIMINAR .- DISPOSICIONES GENERALES**

### ***CAPÍTULO PRIMERO: ÁMBITO, OBJETO Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL***

#### **ARTÍCULO 1. OBJETO Y CONTENIDO**

1. Constituye el objeto del presente Plan Especial completar las determinaciones del Plan General de Ordenación de Arona, ordenando el ámbito definido en el plano nº2 "Estado Actual"..
2. De igual forma, corresponde al Plan Especial establecer las determinaciones, medidas y previsiones necesarias que garanticen el desarrollo de este sistema general, así como su conexión con el resto de los sistemas generales de transportes.

#### **ARTÍCULO 2. VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL**

Las determinaciones del Plan Especial de ordenación de la zona de servicio del Puerto de Las Galletas tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión cuando proceda.

#### **ARTÍCULO 3. REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

1. La Comunidad Autónoma, el Ayuntamiento de Arona, o cualquier interesado podrá instar el procedimiento de revisión del plan especial del puerto de las galletas en los supuestos que determine la legislación en vigor.

#### **ARTÍCULO 4. MODIFICACIONES DEL PLAN ESPECIAL**

La modificación del presente Plan espacial procede en los supuestos contemplados en la legislación en vigor.

#### **ARTÍCULO 5. ADECUACIÓN DE LAS CONCESIONES A LAS NORMAS DEL PLAN ESPECIAL**

1. En los Pliegos reguladores de las concesiones de utilización privativa o exclusiva del dominio público portuario, deberán incluirse en todo caso las condiciones urbanísticas y los usos pormenorizados asignados al área en la que se localice la parcela objeto de concesión.

2. Los interesados en obtener una concesión de dominio público portuario podrán solicitar del Ayuntamiento de Arona información fehaciente sobre las condiciones urbanísticas y los usos del suelo, aplicables al terreno sobre el que se pretenda obtener la concesión.

#### **ARTÍCULO 6. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PLAN ESPECIAL**

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

- Memoria de Información.
- Planos de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Estudio Económico-Financiero.

- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

## ***CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE CONCRECIÓN Y EJECUCIÓN***

### **ARTÍCULO 7. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.**

1. A los efectos de complementar las determinaciones del presente Plan Especial, se podrán redactar y aprobar cuantos Estudios de Detalle se estimen oportunos, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 150 de la Ley 4/17, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Su finalidad será la prevista en la legislación en vigor..

### **ARTÍCULO 8. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**

La ejecución de obras de edificación o construcción, así como las de restauración, conservación, acondicionamiento o reestructuración exigirá la previa redacción del correspondiente Proyecto de edificación o construcción, que se adecuará a lo establecido en la legislación vigente.

## **TÍTULO I.- CALIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

### **ARTÍCULO 9. CALIFICACIÓN DEL SUELO**

1. Se entiende por calificación del suelo en el presente Plan Especial, al conjunto de determinaciones que definen la ordenación de la zona de servicio y le asignan un uso pormenorizado.
2. La calificación del suelo se establece a través de:
  - a) La definición de alineaciones
  - b) La asignación de usos pormenorizados
3. La calificación de suelo se define en los planos de calificación del suelo (Plano nº 2), en los que figuran la alineaciones y los usos pormenorizados de cada ámbito de la zona de servicio del puerto de Las Galletas.

### **ARTÍCULO 10. USOS PORMENORIZADOS**

Se define como uso pormenorizado cada uno de los usos concretos a los que se destinan las parcelas en que la ordenación descompone la zona de servicio del puerto.

### **ARTÍCULO 11. TIPOS DE USOS PORMENORIZADOS**

1. Se establecen los siguientes tipos de usos pormenorizados:

- a) Uso de red viaria
- b) Uso terciario.
- c) Uso Equipamiento

2. Estos usos pormenorizados pueden descomponerse en categorías, que precisen su contenido.

3. Para cada uso pormenorizado se establecen las actividades principales asociadas al mismo, así como las que se consideren compatibles con éstas.

## **ARTÍCULO 12. USO PORMENORIZADO RED VIARIA**

1. Se asigna al espacio destinado de forma exclusiva a la circulación de vehículos y peatones.
2. Se admiten complementarios a la misma todo tipo de infraestructuras (electricidad, abastecimiento, telefonía, etc..)
3. Dentro del uso red viaria se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Red viaria principal (RVP), constituida por los viales que estructuran la zona de servicio y aseguran la comunicación de las diversas partes de ésta entre sí y con el exterior.
  - b) Red viaria secundaria (RVS), formada por el resto de los viales.
  - c) Estacionamiento (E), constituida por las superficies destinadas al estacionamiento de vehículos, tanto ligeros como pesados.

### ARTÍCULO 13. USO PORMENORIZADO Terciario.

1. Se califica como uso terciario, a todas aquellas parcelas cuyo fin sea la de prestar de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial, recreativo y de actividades del ocio.
2. Dentro del uso pormenorizado de terciario se prevén las siguientes categorías:
  - a) **Oficinas (O):** se permiten bajo esta calificación, el uso propio de oficinas, tanto públicas cuanto privadas, en edificios exclusivos o en bajos.
  - b) **Comercial (CO):** se permiten en este tipo de suelo todas las actividades comerciales y de servicios bien en edificios exclusivos, o bien en bajos comerciales, que se ejerzan por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que actúen tanto por cuenta propia como ajena, y dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías.
  - c) **Social (S):** se permiten bajo este uso las actividades de restauración o similares.
  - d) **Talleres (T):** Son los que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad de puerto, precisan estar enclavadas en edificios exclusivos, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. Deberán estar situados en locales de más de 25 m<sup>2</sup> y no producir un nivel de ruidos superior a 50 Db.
  - e) **Industrial (I):** Son los que corresponden a los servicios directamente relacionados a las instalaciones portuarias para servicio/instalación de abastecimiento a embarcaciones.

**ARTÍCULO 14. USO PORMENORIZADO DE EQUIPAMIENTO.**

Se califica bajo el uso de equipamiento a aquellas parcelas en las que se desarrolle actividades ligadas a los equipamientos públicos y privados, tales como Docente, Sanitario, Deportivos, Socio-Cultural, u otros sin especificar.

**TÍTULO II .- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

**ARTÍCULO 15.- OBJETO Y CONTENIDO.**

1.- Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación.

2.- Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínima que en todos los casos deber reunir cualquier construcción.

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

## ARTÍCULO 16.- DEFINICIONES RESPECTO DE LA PARCELA.

### 1- Alineación de Parcela:

Definen la línea de separación entre la superficie de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacios libres.

### 2.- Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle. En caso de ser variable se tomará la menor medida.

### 3.- Finca fuera de alineación

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada esta por las alineaciones actuales.

### 4.- Parcela:

Se define como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

Todas las parcelas que figuran en el presente instrumento tienen la consideración de parcelas mínimas, y serán indivisibles por cuanto cada una de ellas tiene asignada una edificabilidad en función de su superficie.

**ARTÍCULO 17.- DEFINICIONES RESPECTO A LA EDIFICACIÓN.**

1.- Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

**ARTÍCULO 18.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DENTRO DE LA PARCELAS.**

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

1.- Retranqueo de fachada:

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima contada desde el elemento más saliente que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas. Quedan exceptuados de este cómputo los aleros que no sobresalgan más de 0,35 m .

2.- Retranqueo a lindero:

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación de los linderos de la parcela, contabilizada de igual forma que ha quedado establecido en el apartado anterior.

3.- Rasante

A los efectos de aplicación de este Plan Especial, se define la rasante como el nivel de referencia para contabilizar la altura de la edificación. Se concreta este nivel por el bordillo de la acera del vial a que dé frente la parcela en su punto medio. En ausencia de aceras, la altura se medirá desde el suelo exterior definitivo de la plataforma del puerto.

**ARTÍCULO 19.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.**

1.- Edificabilidad

Es la relación que expresa la cantidad máxima de superficie edificable, en función del suelo disponible. Se expresa en el cociente que indica la cantidad de m<sup>2</sup> que se pueden construir por m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

En el Suelo Urbano queda referido a la superficie de la parcela neta comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Las superficies edificables que se generen por la posibilidad de realizar volados abiertos ó de la parte abierta de los semicerrados no computarán a efectos de aplicación de este parámetro, pero si computarán las superficies de los cuerpos volados que se integren en las superficies útiles de las diferentes piezas.

Los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad.

2.- Edificabilidad Neta

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela por aplicación de la Normativa de este Plan Especial de Ordenación del Litoral. Se calcula multiplicando el parámetro de edificabilidad por la superficie del ámbito en el que se aplica y viene expresada en m<sup>2</sup> construidos.

### 3.- Edificación bajo rasante

Se considera sótano, aquella edificación enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

En ningún caso los sótanos podrán ser destinados a uso vividero quedando restringido este al de garajes, instalaciones de maquinaria al servicio de la edificación principal, o almacenamiento.

Queda prohibido el uso industrial en sótanos que no sea el de exclusivo almacenamiento, y este se admitirá con las limitaciones derivadas de la legislación específica para esta normativa.

### 4.- Ocupación de parcela

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluido la del vuelo dividida por la superficie de la parcela. Se expresa en tanto por ciento.

### 5.- Porcentaje de ocupación de parcela

Es el porcentaje que expresa la máxima cantidad posible de suelo a ocupar por la edificación, definida en el punto anterior, en función de la superficie total de la parcela. Se expresa en porcentaje (%).

## ARTÍCULO 20.- CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

Con carácter general los edificios deberán proyectarse y ejecutarse atendiendo a la necesidad de facilitar las condiciones de accesibilidad a los discapacitados físicos debiéndose establecer con carácter obligatorio la habilitación de rampas de acceso a los edificios, complejos y locales que se encuentren a distinta cota de la acera a que den frente.

### 1.- Tipos edificatorios

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan Especial. Su elección se basa en los propios existentes en el Municipio de Arona que vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

Zona 1. Edificación entre medianeras.

Zona 3. Edificación alineada.

Zona 5. Bloques aislados.

## 2.- Altura de la edificación (H)

Es la distancia vertical desde la rasante de la calle o suelo exterior definitivo de la plataforma del Puerto en ausencia de aceras, y la intersección de la cara superior del forjado.

En el caso de cubiertas inclinadas se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el paramento vertical exterior, medida desde el arranque de los muros de fachada sobre la rasante.

## 3.- Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A los efectos de aplicación de este Plan Especial, se consideran pisos: los sótanos y las plantas bajas y altas.

A. La altura libre de los sótanos será siempre superior a 220 cm. independientemente del uso a que se destinen.

B. En las plantas bajas la altura libre será como mínimo de tres metros.

C. Las plantas altas de los edificios destinados a comercio tendrán una altura libre interior comprendida entre 250 y 350 cms.

## 4.- Cubierta de la edificación

Se entiende por cubierta de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado, sin que su pendiente supere el 30% y cuyo arranque no supere la altura permitida.

#### 5.- Construcciones por encima de la cubierta

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

A. Las construcciones técnicas o auxiliares que deben quedar por debajo de 2 diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquel un ángulo de 45°.

B. Las cajas de escalera y casetones para ascensores limitándose la superficie necesaria para tales usos.

#### 6.- Elementos salientes

Se entiende por tal a los elementos contruidos que siendo solidarios y perteneciente a la edificación, sobresalen de la línea de la edificación o línea de fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores), semicerrados o abiertos (balcones y terrazas).

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, pérgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se regularán de la forma siguiente:

- A) En edificaciones situadas en la alineación de vial, no podrán volar más del 1/10 del ancho de la acera, con un máximo de 30 cms. Los ubicados por encima de los 3 mts sobre rasante, no deben superar el ancho de acera con un máximo de 1 metro.
- B) En edificación aislada, no se limita el vuelo.
- C) Los elementos salientes de carácter no fijo, se regularan por ordenanzas municipales.

#### 7.- Entrantes en la línea de fachada

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes permitidos deberán tener las siguientes condiciones:

- El ancho mínimo será de 2,00 mts. en la planta baja y de 1,50 mts. en el resto de las plantas.
- La profundidad no podrá ser superior a la mitad de la anchura.
- La altura del entrante será coincidente con la de la planta en la que se localiza.

## 8.- Cerramientos exteriores

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán estar enfoscados en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc. Tan solo se permitirán materiales sin enfoscar cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.
- B) Los cierres de parcelas, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades, deberán cumplir:
  - Los cierres de parcelas con el espacio público tendrán un cerramiento opaco máximo de 1,00 m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento permeable a vistas, (vegetal, de rejería, etc...) que no sobrepase en ningún caso los 2 metros sobre la rasante del terreno en cada punto.
  - Ser obligatorio el vallado del solar durante la ejecución de las obras, sin invadir la calzada. Asimismo, se deberán reponer todo tipo de desperfectos en calzadas, aceras, sendas peatonales o zonas verdes limítrofes, una vez ejecutadas las obras que las produjesen.

## ARTÍCULO 21.- ORDENANZAS AMBIENTALES.

\* Se tendrá un control estricto sobre el vertido de desmontes, escombros o cualquier tipo de residuos o material de construcción en los alrededores de las intervenciones, tanto en tierra como en mar.

\* Los núcleos de los diques de la marina, explanada de infraestructura de ésta o del embarcadero deberán realizarse con materiales pétreos, no permitiéndose el uso de materiales terrígenos “todo en uno”, así como que los materiales pétreos deban estar exentos de materiales terrígenos recomendando para tal fin que sean mangueados con agua si fuese necesario.

\* No se permitirá el vertido de aguas residuales de forma directa o por emisario en el interior de la dársena de la marina.

\* La iluminación de la marina aparte del balizamiento perceptivo se aconseja que se realice en base que produzca la mínima contaminación lumínica, pudiendo emplearse luz monocromática y para ello se deberá utilizar lámparas de sodio de baja presión montadas sobre farolas que dirijan su iluminación al menos 20 grados por debajo de la horizontal.

\* Se debe realizar un adecuado mantenimiento de las zonas verdes (riegos, podas y reposiciones de marras precisas, etc)

\* Reposición de especies arboladas en las vías públicas con especies iguales a las antiguas u otras similares a las habituales del núcleo urbano.

\* Riego correcto de áreas ajardinadas, según las necesidades y evitando excedentes que puedan generar pérdidas de suelos, erosión, etc.

\* El empleo de fertilizantes siempre se llevará a cabo por personal cualificado con el carnet de manipulador de este tipo de sustancias, que solo serán aquellas autorizadas conforme a lo establecido en el RD 2163/1994, de 4 de noviembre y que se utilizarán adecuadamente garantizando el cumplimiento de las condiciones indicadas en sus etiquetas y la aplicación de los principios de buena práctica fitosanitarias.

\* Se desarrollaran todas las actuaciones de mantenimiento y reposición que sean necesarias para asegurar la calidad ambiental y paisajística del espacio portuario, minimizando las afecciones por emisión de ruidos, trasiego de máquinas, etc.

\* El mobiliario urbano debe mantener una tipología homogénea favoreciendo la calidad paisajística de conjunto.

\* Se deben realizar labores de limpieza periódicas en el interior del puerto para evitar que aquellos residuos sólidos (bolsas, objetos plásticos, etc) y pequeños vertidos que pudieran producirse, puedan salir de las aguas interiores.

\* Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos que se generen, dando cumplimiento a la legislación aplicable

\* La gestión de los posibles escombros que se pudieran generar por demolición de edificaciones o infraestructuras obsoletas se regirán por el

RD 105/2008 de 1 de febrero, almacenando los materiales sobrantes en contenedor hasta ser retirado por gestor autorizado.

\* Se dispondrán contenedores apropiados para el almacenamiento en función del tipo de residuos que se asocien a las diferentes actividades que se desarrollen en el recinto portuario en cantidades suficientes y en localizaciones donde preste un mejor servicio en todo momento, con estricto cumplimiento de la legislación vigente.

\* Los residuos urbanos generados por el personal laboral serán debidamente recogidos en recipientes comunes específicamente dispuestos, trasladándolos diariamente hasta los contenedores para retirada por gestor autorizado.

\* Los residuos peligrosos serán gestionados cumpliendo estrictamente con la normativa vigente, debiendo ser almacenados en área debidamente acondicionada.

\* Se asegurara la completa derivación de las aguas residuales a la red de alcantarillado municipal.

\* Con respecto a la hidrología superficial se tomaran las medidas necesarias para evitar que eventuales vertidos de aceites y gasoil pudieran llegar al mar. En cualquier caso, el vertido accidental será inmediatamente inertizado y recogido para su traslado a gestor autorizado.

\* Con respecto a vertidos accidentales que puedan llegar al mar, se dispondrán de barreras flotantes para su control, y su retirada se hará bajo las más estrictas normas de seguridad e higiene.

\* Se adoptaran las medidas precisas para que las emisiones acústicas asociadas a los diferentes usos del espacio portuario se mantenían dentro de los límites admisibles en cumplimiento de la normativa vigente, y en particular, manteniendo adecuadamente los equipos existentes, evitando la generación de ruidos y vibraciones.

\* Deberán adoptarse las determinaciones y actuaciones propuestas para el Programa de Vigilancia Ambiental desarrollado en el Estudio Ambiental Estratégico, siempre y cuando no contradigan lo dispuesto en los condicionantes anteriores.

## **ARTÍCULO 22.- RESTRICCIONES AERONÁUTICAS.**

a) Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 297/2013 de 26 de abril, que también modifica el Real Decreto 2591/1998, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, no generando las resoluciones que se emitan ningún tipo de derecho a indemnización..

b) Ninguna construcción (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, etc)u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc) no podrán vulnerar la cota de 100 metros sobre el nivel del mar.

**TÍTULO III.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ÁREA.**

**ARTÍCULO 23.- NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA N° A1.- OFICINAS /TORRE DE CONTROL**

<b>PARCELA N° A1.- LOCALES COMERCIALES Y TORRE DE CONTROL</b>							
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO PERMITIDO</b>	<b>OCUPACION %</b>	<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN A LINDEROS</b>
798,00	Comercial (1)	Oficinas Restauración Industrial (2)	50	0,50	Zona 5.- Bloque aislado	3 Plantas (3)	

- (1) Oficinas de Control y Administración del Puerto, Radio, Teléfonos, Servicios Públicos, Gasolinera y Comercial en planta baja y primera.  
 (2) En las categorías de taller y almacén de pertrechos y permitiéndose el uso de los servicios directamente relacionados con las instalaciones portuarias.  
 (3) Su altura máxima será de 12 metros, dado que las oficinas de control constituyen un elemento singular.

**ARTÍCULO 24.- NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS A2 Y A3**

<b>PARCELAS N° A2 y A3</b>							
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO PERMITIDO</b>	<b>OCUPACIÓN %</b>	<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN A LINDEROS</b>
150,00 c/u.	Comercial	Restauración	50	0,50	Zona 3.- Edificación alineada	1 Planta (1)	

- (1) Su altura máxima será de 4 metros

**ARTÍCULO 25.- NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA N° A4**

<b>PARCELA N° A4</b>							
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO PERMITIDO</b>	<b>OCUPACIÓN %</b>	<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN A LINDEROS</b>
46,45	Local de Policía	Administrativo	100	1,00	Zona 5.- Bloque aislado	1 Planta (1)	

(1) Su altura máxima será de 4 metros

**ARTÍCULO 26.- NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA N° A5**

<b>PARCELA N° A5</b>							
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO PERMITIDO</b>	<b>OCUPACIÓN %</b>	<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN A LINDEROS</b>
780,00	Comercial	Restauración Administrativo	50	0,50	Zona 5.- Bloque aislado	2 Plantas (1)	

(1) Su altura máxima será de 7 metros

\* La ocupación en la segunda planta no superará el 10% de la superficie de la parcela.

**ARTÍCULO 27.- NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA N° B1**

<b>PARCELA B1.- LONJA DE PESCADORES</b>							
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO PERMITIDO</b>	<b>OCUPACIÓN %</b>	<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN A LINDEROS</b>
1.370	Industrial (1)	Comercial (2)	25%	0,25	Zona 3.- Edificación alineada	2 Plantas (3)	

(1) Almacén de pertrechos y Lonja de pescadores

(2) Punto de primera venta y venta pescado al por menor

(3) Su altura máxima será de 7 metros.

**ARTÍCULO 28.- NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA N° B2**

<b>PARCELA N° 5.- VARADERO, MARINA SECA, TALLERES Y LOCAL DE POLICIA</b>							
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO PERMITIDO</b>	<b>OCUPACIÓN %</b>	<b>EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ALTURA</b>	<b>SEPARACIÓN A LINDEROS</b>
1.183,55	Industrial	Administrativo Comercial	10%	0,10	Zona 3.- Edificación alineada	2 Plantas (1)	

(1) Su altura máxima será de 7 metros

**ARTÍCULO 29.- NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA N° C2**

<i>PARCELA N° C2.- ESTACIÓN TRANSFORMADORA</i>							
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	TIPOLOGIA	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
13,00	Estación Transformadora		100%	1,00		1 Planta (4 mts)	

**ARTÍCULO 30.- NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA D**

<i>PARCELA D.- PLAZA PÚBLICA</i>							
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO PRINCIPAL	USO PERMITIDO	OCUPACIÓN %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	TIPOLOGIA	ALTURA	SEPARACIÓN A LINDEROS
506,50	Plaza Pública					)	

**DISPOSICIÓN FINAL. ENTRADA EN VIGOR.**

El presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

En Arona, a 1 de diciembre de 2020

EL INGENIERO DE CAMINOS

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes, positioned below the title of the official.

Fdo.- Francisco González González-Jaraba

**ANEXO I. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

## ÍNDICE DE LA MEMORIA de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN. MARCO LEGAL.
2. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.
  - 2.1. EL BALANCE FISCAL MUNICIPAL
    - METODOLOGÍA
3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN
4. ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - 5.1. VALORACIÓN DE GASTOS
  - 5.2. DETERMINACIONES DE LOS INGRESOS
    - 5.2.1. ESTIMACION DE INGRESOS TRIBUTARIOS
    - 5.2.2. ESTIMACIÓN TOTAL DE INGRESOS TRIBUTARIOS
  - 5.3. RESULTADOS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
  - 5.4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

## 1. INTRODUCCIÓN- MARCO LEGAL.

Con la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de suelo, ratificada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, se produce la necesidad de evaluar y realizar un seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

Este informe sustituye a los anteriores estudios Económico-Financieros de la planificación general, los cuales evaluaban únicamente la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de las revisiones; el nuevo documento denominado “*Memoria de Sostenibilidad Económica*”, añade a los estudios Económico-Financieros una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

Es el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008 el que contempla la regulación de la evolución y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como en la económica y es concretamente en el cuarto apartado de este artículo donde se concreta el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, así se establece:

*“Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.*

*(...)*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Por consiguiente, el análisis de sostenibilidad económica deberá centrarse en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos previstos en el presente

Plan Especial de Ordenación del Puerto de Las Galletas, TM de Arona. Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora. Diferencia que determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Lo realmente imprescindible es demostrar que los ingresos corrientes por aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales excederán a los gastos de funcionamiento, lo que supone presentar un Balance Fiscal Municipal positivo.

## 2. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.

### 2.1. El balance fiscal municipal

En este apartado resumiremos la metodología del “balance fiscal municipal” que justificará la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano.

El concepto de “*sostenibilidad económica*” a nivel municipal significa que:

1. El Ayuntamiento generará los suficientes ingresos para sufragar los gastos en inversiones, infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
2. Los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

Por lo tanto, tenemos que:

$$\text{Balance Fiscal Municipal} = \text{Ingresos Corrientes} - \text{Gastos de Funcionamiento}$$

Determinaremos ahora las estructuras generales de Ingresos Corrientes y de gastos de funcionamiento del municipio, a fin de poder determinar el resultado del Balance Fiscal Municipal.

En el capítulo de Ingresos Corrientes tenemos los siguientes:

- a) El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

- b) Tasa de apertura de establecimiento.
- c) Tasas urbanísticas o licencias urbanísticas.
- d) El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.
- e) El impuesto de bienes inmuebles.
- f) Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.
- g) Impuesto sobre actividades económicas y el recargo provincial.
- h) Tasa por prestación de servicios.
- i) Transferencias corrientes.
- j) Tasas y otros ingresos.
- k) Ingresos patrimoniales

Mientras que dentro del capítulo de gastos de funcionamiento tenemos los siguientes:

- a) Mantenimiento de las infraestructuras
- b) Amortización de las infraestructuras ejecutadas por la Administración Local.
- c) Costes de funcionamiento de los servicios.

### **Metodología**

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la Hacienda Municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiación de las inversiones, a que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, es precisamente el Balance Fiscal Municipal positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros, parte de la situación actual de la Hacienda Municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el

Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La ecuación básica de Balance Fiscal Municipal, que es el equivalente al ahorro bruto es:

$$\text{BALANCE FISCAL} = \text{AHORRO BRUTO} = \text{INGRESOS} - \text{GASTOS}$$

Dónde:

- INGRESOS = Base tributaria (dimensiones) \* Presión Fiscal (tipos y tarifas)
- GASTOS = Cantidad y Calidad de servicios \* Coste unitario

Es decir:

$$\text{BALANCE FISCAL} = \text{INGRESOS CORRIENTES} - \text{GASTOS} \\ \text{FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS}$$

En relación al Balance Fiscal Municipal, si una vez establecido este la principal conclusión de la Hacienda Municipal es que los ingresos de carácter permanente son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter “puntual”, tales como plusvalías, licencias de obras y medio ambientales pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión de la Administración Local, ya sea por la carga financiera o directamente a la inversión y que los ingresos del nuevo crecimiento no son imprescindibles para financiar el gasto corriente, tenemos que el municipio es sostenible económicamente hablando.

Por el contrario, si la conclusión obtenida del Balance Fiscal Municipal es que los ingresos de carácter permanente son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo que el

municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

### **3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.**

A la hora de abordar el análisis de sostenibilidad económica del presente documento urbanístico, no hemos de olvidar que este es un suelo urbano consolidado sometido a una Actuación de Dotación.

El desarrollo de la referida Actuación de Dotación, no se altera ni la clasificación ni la calificación global del suelo objeto de la AD, limitándose este a desarrollar la ordenación pormenorizada del Sector, fijando la ubicación de las cesiones que le corresponden al Ayuntamiento de La Oliva.

Estas determinaciones resultan relevantes de cara al contenido del presente informe, dado que ya las NNSV vigentes tiene contemplado que este ámbito es suelo urbano consolidado y deben ser posteriormente asumidos los costes de mantenimiento de la urbanización resultante, ejecutada y pagada por los promotores privados de la misma, por la Administración Local una vez estas sean recepcionadas por la citada administración.

Las determinaciones básicas de la ordenación son las que se reflejan en el documento de Modificación Puntual.

### **4. ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Las administraciones afectadas por la presente actuación son las que en orden a sus respectivas competencias se exponen a continuación:

- a) Servicios Urbanos: Ayuntamiento de Arona.
- b) Puertos Canarios.

### **5. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

#### **5.1. Valoración de Gastos.**

Para obtener un valor de Gastos de referencia, deberemos determinar los costes de mantenimiento de las infraestructuras, ya que los Gastos de la

construcción, diseño y gestión de las infraestructuras correrán a cargo de los propietarios de las parcelas resultantes: Puertos Deportivos Canarios SL.

Para el caso que nos ocupa, el desarrollo urbanístico de este Puerto conllevará la prestación de una serie de Servicios Públicos por parte de la Administración Local, bien de una manera directa o a través de organismos consorciados. Las dotaciones, equipamientos públicos y espacios libres los mantendrá en las debidas condiciones de seguridad y ornato, la entidad Puertos Deportivos Canarios SL.

Para ello, la Administración Local deberá soportar los siguientes gastos:

- Servicio de Saneamiento
- Servicio de Abastecimiento de Agua
- Servicio de recogida de basura

Por lo que respecta a la prestación de estos servicios (Saneamiento, Abastecimiento de Agua y Recogida de Basuras) hay que señalar que los mismos tienen asignada su correspondiente tasa, con la que se es capaz de soportar el coste del servicio, y por tanto, compensar el gasto del mismo.

Por ello, podemos concluir que el coste de prestar estos servicios es cero, consecuentemente son “sostenibles”.

#### **Determinaciones de los Ingresos.**

La Administración Local dispondrá de los siguientes Impuestos tributarios derivados del funcionamiento de la urbanización:

- Impuestos Directos ( Capítulo I del presupuesto):
  - **I.B.I.** (Impuestos de Bienes Inmuebles) o contribución: este impuesto grava la propiedad inmobiliaria. Es regulada por el R.D. 1148/1989 de 1 de diciembre de 1989, y modificado por diversas leyes y disposiciones posteriores.

- **I.A.E.** (Impuesto de Actividades Económicas): impuesto que grava las actividades económicas. La incidencia de este impuesto en la recaudación municipal se ha visto disminuido en los últimos años debido a que actualmente la mayoría de las empresas están exentas del mismo. Este impuesto se regula por el R.D. 1175/ 1990 de 28 de septiembre de 1990 y por sus modificaciones.
- Impuestos Indirectos ( Capítulo 2 del presupuesto):
  - **I.C.I.O.** (Impuestos sobre construcciones instalaciones y obras): grava cualquier construcción, instalación u obra que se realice dentro del término municipal, que requiere de licencia urbanística.
- Tasas y Otros Ingresos ( Capítulo 3 del presupuesto):
  - Tasas por la prestación de servicios públicos básicos: Tasas de Basura, Tasas de Abastecimiento de Agua, Tasas de Alcantarillado, Tasas de Depuración.
  - Tasas por la realización de Actividades de competencias: Licencias urbanísticas.

#### **5.1.1. Estimación de Ingresos Tributarios.**

- **Ingresos por I.B.I.:**

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto de Impuesto de Bienes Inmueble (I.B.I) están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento. Basándonos en el último recibo tenemos:

- Locales ..... 4.271,92 euros/año
- Atraques .... 2.732,85 euros/año
- Total ingresos: 7.004,77 euros/año

- **Ingresos por I.A.E.:**

Los ingresos a percibir por la Hacienda Local en concepto de IAE están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento.

Para el cálculo se aportan los m<sup>2</sup> de las diferentes actividades:

- Equipamiento: 939 m<sup>2</sup>e
- Ingresos estimados:  $939 \times 5,25 \text{ €/m}^2\text{e} = 4.929,75 \text{ euros/año}$

▪ **Ingresos por I.C.I.O.:**

Las tarifas a percibir por la Hacienda Local en concepto de ICIO están regulados por la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento.

Por lo tanto para la construcción de las parcelas lucrativas tenemos los siguientes valores:

- Superficie Construida = 1.404,50 m<sup>2</sup>.
- Costo Total :  $1.404,50 \times 120 \text{ euros/m}^2\text{e} = 168.540 \text{ euros}$
- Tasa (2,75%) = 4.634,85 euros

▪ **Ingresos por prestación de servicios:**

Las tasas a percibir por la Hacienda Local en concepto de la tasa de recogida de residuos, abastecimiento, alcantarillado y depuración las estimamos en:

- Comercial:  $939,00 \text{ m}^2 \times 2,30 = 2.159,70 \text{ euros/año}$

**5.1.2. Estimación Total de Ingresos Tributarios.**

A partir de las estimaciones realizadas en el apartado anterior se concluye que los ingresos tributarios con los que contará la entidad local derivados del funcionamiento de la urbanización ascienden a 14.094,22 euros anuales, además de 4.929,75 en concepto de ICIO.

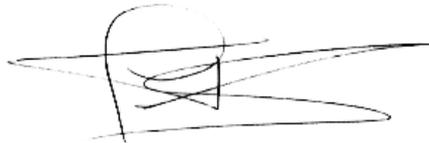
**5.2. Resultados de la Sostenibilidad Económica.**

Considerados que la hacienda Local percibirá unos ingresos tributarios derivados de la actuación de la urbanización descritos en el apartado anterior y habiendo estimado nulos los gastos para el mantenimiento de la urbanización. Se concluye el resultado **FAVORABLE** de la sostenibilidad económica, debido a que lo que generan los ingresos son suficientes para hacer frente a los costes de mantenimiento de la urbanización, siendo excedentaria en este caso, bajo los supuestos contemplados en este documento.

**5.3. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

A efectos de este documento, y a falta de mayor desarrollo reglamentario estatal o autónomo, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos se entiende alcanzada con la calificación del suelo que se realiza en este Sector.

En Arona, a 1 de diciembre de 2020



El Redactor, Francisco González González-Jaraba.

# **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE LAS GALLETAS**

## Relación de Planos

1. Situación y Emplazamiento
2. Estado Actual
3. Planta General
4. Parcelario
5. Secciones tipo
6. Planta de perfiles y secciones tipo
7. Red de abastecimiento
8. Red de saneamiento
9. Red de baja tensión
10. Red de alumbrado público
11. Red de telecomunicaciones
12. Canalización de reserva
13. Planta de accesibilidad y aparcamientos