

r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

DE ARONA

NORMAS URBANISTICAS



16-10-87

r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

INDICE GLOBAL DOCUMENTOS DE LA
REVISION DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE ARONA

LISTADO DE PLANOS ELABORADOS HASTA LA DIAGNOSIS URBANISTICA

- 1.0 Marco geográfico y ámbito de referencia. (E.1:2000.000, 42 x 30)
 - 1.1.1.a La forma del relieve. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.1.b Unidades morfológicas. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.2.a La red de comunicaciones. (E.1:50.000, 1:200.000, 105 x 75)
 - 1.1.2.b El encaje topográfico de la red viaria. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.3.a Distribución de los núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.3.b Dinámica de los núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.4.a Tierras y aguas. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.4.b Espacios naturales protegibles. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.1.a Capacidad del suelo; pendientes. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.1.b Capacidad del suelo: clases agrológicas. (E. 1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.2.a Localización geográfica de los núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.2.b Localización geográfica y dinámica. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.3. Infraestructura de conexión y núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.4.a Clasificación del suelo: planeamiento general. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.4.b Clasificación del suelo: planeamiento parcial. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.4.c Las opciones geográficas del planeamiento parcial. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.4.d Clasificación de hecho vs. marco general. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.3. Valoración territorial del municipio de Arona. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.4.1.a El relieve: secciones características. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.4.1.b El relieve: ámbitos característicos. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.4.2.a El paisaje costero. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.4.2.b El paisaje agrícola. (E.1:25.000, 42 x 60)
 - 1.4.2.c Los espacios naturales. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.5.1. La red de comunicaciones. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.5.2. La estructura del parcelario rústico. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.5.3.a Las redes de abastecimiento público. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.5.3.b Agua y agricultura. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.5.3.c La sección de la red. (126 x 90)
 - 1.5.4. Los usos del territorio. (E.1:5.000, 200 x 300)
- 2.1. La urbanización del territorio 1965-1983. (E.1:10.000, 210 x 150)
 - 2.3.1. El P.G.O.U. de 1966 y los P.P. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 2.3.1.a Las opciones del P.G.O.U. Arona (E.1:2.000, 42 x 30)
 - 2.3.1.b Las opciones del P.G.O.U. Valle San Lorenzo. (E.1:2.000, 84 x 60)
 - 2.3.2.a El Avance de Plan Doxiadis. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 2.3.2.b El esquema de Plan Comarcal Doxiadis. (E.1:25.000, 105 x 150)
 - 2.3.3. Las propuestas de los P.P. (E.1:2.000)
 - a: Sector Las Galletas (210 x 150)
 - b: Sector Los Cristianos, dos hojas. (315 x 300)
 - c: Palm.mar, Cho, Florida, Rosas. (105 x 150)

- 2.3.4. Nivel de ejecución de los P.P. (E.1:2.000)
 - a: Sector Los Cristianos, dos hojas. (315 x 300)
 - b: Sector Las Galletas (210 x 150)
 - c: Palm.mar, Cho, Florida, Rosas. (105 x 150)
- 2.3.4.d Afectaciones del P.P. Los Cristianos. (E. 1:2.000, 84 x 60)
- 3.1. Estructura y crecimiento de los núcleos. (E. 1:5.000)
 - a: Arona-Vento-Sabinita Alta (60 x 30)
 - b: Túnez (42 x 30)
 - c: Valle San Lorenzo (60 x 30)
 - d: La Camella-La Sabinita (60 x 30)
 - e: Cabo Blanco (60 x 30)
 - f: Buzanada (60 x 30)
 - g: Cho-Guaza (42 x 30)
 - h: Las Galletas (60 x 30)
 - i: El Fraile (60 x 30)
 - j: Los Cristianos (60 x 30)
- 3.2. Actividades, equipamientos y nivel de urbanización. (E.1:1.000)
 - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-La Sabinita (200 x 150)
 - b: La Camella-Cabo Blanco-Buzanada (300 x 150)
 - c: Valle San Lorenzo-Cho-Guaza (200 x 150)
 - d: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (200 x 150)
 - d: Los Cristianos (200 x 150)
- 3.2.f Redes de servicio urbanos. (E.1:5.000, 105 x 150)
- 4.1. Suelo urbanizado y expectativas. (E.1:10.000, 105 x 150)

LISTADO DE PLANOS ELABORADOS CON MOTIVO DE AVANCE DE PLANEAMIENTO Y DISPOSICIONES TRANSITORIALES

- 5.1.1. Vías soporte y actividad agrícola. (E.1:10.000, 105 x 150 r. 42 x 60, 2 hojas) UE
- 5.1.2. Propuesta de red viaria agrícola. (E.1:10.000, 105 x 150 r. 42 x 60, 2 Hojas)
- 5.1.3. Avance Propuesta de estructura viaria general. (E.1:10.000, 105 x 150 r. 42 x 60, 2 Hojas)
- 5.2.1. Vulnerabilidad de los espacios naturales (E. 1:25.000, 42 x 60, 2 hojas)
- 5.2.2. Avance: Propuesta de clasificación del suelo (E.1:10.000, 105 x 150, r. 42 x 60, 2 hojas)
- 5.3. Alternativa del Avance en los núcleos (E.1:1.000)
 - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta (210 x 150, r. 42 x 30)
 - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza (210 x 150, r. 42 x 30)
 - c: La Camella-La Sabinita-Buzanada (210 x 150, r. 42 x 30)
 - d: Cabo Blanco (210 x 150, r. 42 x 30)
 - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (210 x 150, r. 42 x 30)
 - f: Los Cristianos (420 x 300, r. 42 x 60, 2 Hojas)
- 6.1. Clasificación del suelo (E.1:10.000, 105 x 150)
- 6.2. D.S.U. y condiciones de edificación en los núcleos (E.1:2.000)
 - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta (126 x 90)
 - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza (126x90)
 - c: La Camella-Buzanada-La Sabinita (105 x 75)
 - d: Cabo Blanco (84 x 90)
 - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (105 x 90)



PLANOS CORRESPONDIENTES A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

- 7.1.1. Clasificación del suelo (E.1:10.000, 105 x 150)
- 7.1.2. Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico (Varias hojas E. 1:5.000, r. 42 x 30 incluidas en la memoria)
- 7.2. Estructura viaria general (E.1:10.000, 105 x 150)
- 7.3. Zonificación del suelo urbano (E.1:2.000)
 - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta (126 x 90)
 - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza (126 x 90)
 - c: La Camella-Buzanada-La Sabinita (105 x 75)
 - d: Cabo Blanco (84 x 90)
 - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (105 x 90)
 - f: Costa del Silencio (105 x 180)
 - g: Los Cristianos (126 x 120)
 - h: Las Américas (84 x 105)
 - i: Chayofa (168 x 105)
 - j: Palm.mar-Cho (105 x 120)

LISTADO DE PLANOS ELABORADOS CON MOTIVO DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

- 8.1.1. Vías soporte y actividad agrícola (E.1:10.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60)
- 8.1.2. Propuesta de red viaria agrícola (E.10.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60)
- 8.1.3. Propuesta y alternativas de estructura viaria general (E.1:10.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60)
- 8.2.1. Clasificación del suelo: alternativas polígono industrial (E.1:10.000, 105 x 150, r. 1:25.000 42 x 60; tres hojas a-b-c)
- 8.2.2. Clasificación del suelo: alternativas crecimiento turístico (E.1:1.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60; tres hojas a-b-c)
- 8.3. Alternativas del Avance en los núcleos (E. 1:2.000, 105 x 75, r. 1:5.000, 42 x 30; tres hojas cada uno, a-b-c)
 - 8.3.1. Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta
 - 8.3.2. Valle San Lorenzo-La Florida
 - 8.3.3. La Camella-La Sabinita-Buzanada
 - 8.3.4. Cabo Blanco
 - 8.3.5. Las Galletas-El Fraile-La Rosa
 - 8.3.6. Guaza
- 8.4. Propuesta de clasificación del suelo (E.1:1.000, 105 x 150; r. 1:25.000, 42 x 60)

CAPITULO 1. EL TERRITORIO

1.0. Marco geográfico y ámbito de referencia	21	1.3. <u>El municipio de Arona en el marco geográfico de la Mancomunidad</u>	169
División política prehispanica	21	1.4. Geomorfología del territorio municipal	177
Las comarcas naturales	23	1.4.1. La forma del relieve municipal	177
Las comarcas urbanísticas	24	1.4.2. El paisaje no urbano	193
La Mancomunidad del Sur	24	a. El paisaje costero	193
1.1. <u>Las características del marco geográfico</u>	29	Dimensión, naturaleza, constitución litológica, accesibilidad y usos de los diferentes tramos de la costa	190
1.1.1. La forma del relieve	29	b. El paisaje agrícola	193
1.1.2. La red de comunicaciones	37	c. Los espacios naturales	197
1.1.3. La distribución de los núcleos de población	51	1.5. <u>Estructura del territorio municipal</u>	233
Datos históricos del conjunto de núcleos de la comarca (Viera y Clavijo, Madoz)	65	1.5.1. Estructura de los caminos y carreteras	233
Evolución demográfica de los núcleos de la Mancomunidad (1900-1981)	69	1.5.2. Estructura del parcelario rústico	239
Estructura de la distribución de la población en los núcleos de la Mancomunidad (1970-1981)	74	1.5.3. Las redes de abastecimiento	247
1.1.4. La forma del paisaje	93	a. Introducción	247
1.2. <u>Las aptitudes del soporte geográfico</u>	93	b. Factores hidrológicos condicionantes	250
1.2.1. <u>Capacidad agrológica del suelo</u>	93	c. Aprovechamiento de las aguas superficiales	252
a. Caracterización de la capacidad agrológica	94	d. Disponibilidades hidráulicas de origen subterráneo	259
b. Objetivos y método	95	e. Consumos y balanceo hidráulico	263
c. Integración de caracteres		f. Sistema de transporte, distribución y almacenamiento	265
d. Descripción de las características inventariadas	111	1.5.4. Los usos del territorio	287
e. Suelos cultivables. Clasificación según clases	119	CAPITULO 2. <u>DINAMICA Y TRANSFORMACION</u>	
1.2.2. Localización geográfica de los núcleos de población	133	2.1. <u>El proceso de ocupación del suelo</u>	289
1.2.3. Infraestructura de conexión y núcleos de población	143	2.2. <u>Estructura y dinámica poblacional</u>	295
1.2.4. Territorio y planeamiento	149	2.2.1. Metodología y fuentes estadísticas	295
a. Clasificación del suelo: planeamiento general	149	2.2.2. Evolución histórica de la población	297
b. Clasificación del suelo: planeamiento parcial	153	2.2.3. Dinámica reciente	301
c. Las opciones geográficas del planeamiento parcial	157	2.2.4. Distribución espacial y características urbanísticas	303
d. Clasificación de hecho vs. marco general	157	2.2.5. Estructura de la población	311
Fecha de aprobación, superficie y grado de consolidación de las diferentes iniciativas de planeamiento	165	2.2.6. Componente migratoria	317
		2.2.7. La actividad económica de la población de Arona	321

2.3. <u>El planeamiento urbanístico vigente</u>	327	CAPITULO 4. <u>EXPECTATIVAS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO</u>	
2.3.1. El Plan General de Ordenación Urbana de 1986	327	4.1. <u>Planeamiento parcial: Suelo edificado y expectante</u>	619
a. Consideraciones generales	327	4.1.1. Potencial de suelo edificable y capacidad del planeamiento tramitado	619
b. Clasificación del suelo y calificaciones zonales	333	4.1.2. Evaluación del suelo expectante	697
2.3.2. Otras iniciativas de planeamiento general	341	4.1.3. Alcance de la revisión del Plan General sobre el planeamiento parcial	633
a. La Revisión del Plan General	341	4.2. <u>El turismo</u>	657
b. El Avance de Plan Comarcal	347	a. Evolución del crecimiento turístico	657
2.3.3. Los Planes Parciales	349	b. Evaluación de la capacidad de los recursos turísticos	659
a. Orden cronológico de aprobación y entrada en vigor	349	c. Condicionantes y expectativas del crecimiento turístico	665
b. El impacto territorial de los Planes Parciales	353	4.3. <u>Tendencias de crecimiento y estimación de las necesidades de equipamiento de la población residente</u>	679
c. Las calificaciones urbanísticas	359	4.3.1. Estimación de la evolución demográfica	681
2.3.4. Nivel de ejecución de los Planes Parciales	371	4.3.2. Demanda de equipamientos	688
2.3.5. Análisis de los Planes Parciales. Fichas de características	377	a. Evolución de la población escolar	689
Cuadro de características urbanísticas y administrativas de los Planes Parciales	449	b. Evaluación de las necesidades agregadas en 1984	692
Documentos de planeamiento y proyectos de urbanización redactados en el municipio de Arona e informados por la Comisión de Urbanismo hasta marzo de 1983	511	4.3.3. Previsiones de crecimiento de los diferentes núcleos	695
Planes Parciales y sus modificaciones vigentes en estos momentos	518	4.4. <u>Iniciativas en curso en los núcleos de población</u>	697
CAPITULO 3. <u>LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES</u>	535	4.4.1. Extensiones con fines residenciales	699
3.1.1. Tipología de los asentamientos residenciales	537	4.4.2. Previsión de nuevas infraestructuras	731
a. Tradicionales	537	4.4.3. Construcción de nuevos equipamientos	737
b. Recientes	539	4.5. <u>Diagnóstico urbanístico</u>	743
c. Parcelaciones	539	4.5.1. El marco territorial	745
d. Caseríos	541	4.5.2. El municipio	757
3.1.2. Estructura y crecimiento de los núcleos	549	4.5.3. Los asentamientos	765
3.2. <u>Actividades y equipamientos</u>	597	4.6. <u>Objetivos de planeamiento consecuencia del diagnóstico urbanístico</u>	777
3.2.1. Consideraciones generales	597	CAPITULO 5. <u>AVANCE DE PLANEAMIENTO</u>	
3.2.2. Nivel de cobertura de los diferentes tipos de equipamientos y dotaciones	601	5.1. <u>Esquema general viario</u>	809
a. Equipamientos para la población residente	601	5.1.1. Vías soporte y actividad agrícola	809
b. Equipamientos para la población turística	605	5.1.2. Propuesta de red viaria agrícola	815
3.2.3. Actividades y equipamientos en los diferentes núcleos	609	5.1.3. Avance: Propuesta de estructura viaria general	823
3.2.4. Nivel de urbanización y servicios	613		

5.2. <u>Régimen jurídico del suelo: Primera aproximación</u>	839	e. Prioridad del proceso de reequipamiento urbano y mejora de la urbanización.	1.108
5.2.1. Vulnerabilidad de los espacios naturales	839		
5.2.2. Avance: Propuesta de clasificación del suelo	851	7.1. <u>Clasificación del suelo</u>	1.111
a. El suelo urbano delimitado	851	7.1.1. Régimen urbanístico del suelo y calificaciones zonales	1.111
b. El suelo correspondiente al crecimiento previsto	853	7.1.2. Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico	1.115
c. El suelo no urbanizable	857		
5.3. <u>Alternativas del Avance en los núcleos</u>	863	7.2. <u>Estructura general y orgánica del territorio: los sistemas generales</u>	
5.4. Alternativas del Avance en las iniciativas de planeamiento parcial	911	a. Sistema general viario	1.173
		b. Sistema general de equipamientos y dotaciones	1.186
		c. Sistema general de parques y jardines	1.187
		d. Sistema general de servicios urbanos	1.188
		e. Sistema general de instalaciones portuarias	1.188
		f. Cursos de agua (barrancos y canales)	1.188
CAPITULO 6. <u>MEDIDAS TRANSITORIAS EN EL PROCESO DE REDACCION DEL P.G.O.U.</u>	915	7.3. <u>Zonificación del suelo urbano</u>	1.189
6.1. <u>Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano</u>	917	Arona	1.191
a. Consideraciones generales	917	Valle San Lorenzo	1.201
b. Consideraciones particulares y objetivos del P.D.S.U. de Arona	919	La Camella	1.209
c. Clasificación del suelo	923	Cabo Blanco	1.215
		Buzanada	1.225
6.2. <u>Condiciones de edificación en los diferentes núcleos</u>	931	Guaza	1.229
6.2.1. Ordenanzas reguladoras de la edificación	932	El Fraile	1.233
6.2.2. Especificaciones correspondientes a los diferentes asentamientos	983	Las Galletas	1.239
		Costa del Silencio	1.247
		Los Cristianos	1.251
6.3. <u>Otras medidas transitorias</u>	991	Las Américas	1.265
		Chayofa	1.267
		Palm.mar-Cho	1.269
CAPITULO 7. <u>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ARONA</u>			
7.0.0. <u>Consideraciones previas</u>	1.045		
7.0.1. <u>Memoria de la participación pública correspondiente al Avance de planeamiento</u>	1.049		
Apéndice: Contestación a los escritos de sugerencias	1.056		
Segundo dictamen jurídico: Alcance de la Revisión-Adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana	1.086		
7.0.2. <u>Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento</u>	1.101		
a. Opciones sobre el territorio municipal en el contexto comarcal	1.101		
b. Posición territorial y desarrollo de los diferentes núcleos	1.104		
c. Reconducción de las intervenciones sobre el territorio desde una nueva interpretación geográfica del municipio	1.105		
d. Regulación-normalización del mercado del suelo: ajuste normativo	1.106		



CAPITULO 8. AVANCE DE PLANEAMIENTO CORRESPON-
DIENTE AL P.G.O.U.

8.0. <u>Condiciones previas</u>	1.469
8.1. <u>Esquema general viario</u>	1.471
8.1.1. Vías soporte y actividad agrícola	1.471
8.1.2. Propuesta de red viaria agrícola	1.477
8.1.3. Propuesta y alternativa de estructura viaria general	1.483
8.2. <u>Clasificación del suelo</u>	
8.2.1. Alternativas polígono industrial	1.497
8.2.2. Alternativas crecimiento turístico	1.507
8.3. <u>Alternativas del Avance en los núcleos</u>	1.525
Arona, Vento, Túnez, Montaña Fría, La Sabinita	1.527
Valle San Lorenzo, La Camella	1.545
Buzanada, Cabo Blanco	1.559
El Fraile, Las Galletas	1.573
Cho, Guaza	1.585
8.4. <u>Propuesta de clasificación del suelo</u>	1.593

INDICE DE LA NORMATIVA URBANISTICA DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ARONA

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	1.283		
Art. 1 Objeto y ámbito territorial	1.283		
Art. 2 Vigencia y ámbito temporal	1.283		
Art. 3 Obligatoriedad	1.284		
Art. 4 Documentación	1.285		
Art. 5 Interpretación de los documentos	1.288		
TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	1.291		
Capítulo primero. Disposiciones generales.	1.291		
Art. 6 Clasificación del Suelo	1.291		
Art. 7 Función del Suelo en la Ordenación	1.291		
Art. 8 Estructura general y orgánica del territorio	1.292		
Art. 9 Sistema viario	1.294		
Art.10 Sistema de equipamientos y dotaciones	1.295		
Art.11 Sistema de parques y jardines	1.296		
Art.12 Sistema de servicios urbanos	1.297		
Art.13 Sistema de instalaciones portuarias	1.298		
Capítulo segundo. Régimen del Suelo Urbano	1.299		
Sección 1ª. Disposiciones generales	1.299		
Art.14 Definición y normas generales	1.299		
Art.15 Tipos de ordenación y calificación zonal	1.300		
Art.16 Aplicación de los preceptos de este capítulo	1.300		
Sección 2ª. Reglamentación detallada de la edificación	1.301		
A. Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación	1.301		
Art.17 Parámetros relativos a la forma del espacio público	1.301		
1. Alineación de vial			
2. Alineación de la edificación o línea de fachada			
3. Ancho de la calle			
4. Eje de la calle			
5. Rasantes			
6. Altura reguladora			
7. Fachadas de la edificación			
8. Cuerpos y elementos salientes			
9. Cerramientos			
10. Retranqueos de la edificación			
Art. 18 Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo	1.305		
1. Parcela			
2. Solar			
3. Manzana			
4. Espacio libre interior de manzana			
5. Profundidad edificable			
6. Ocupación			
7. Edificabilidad			
8. Adaptación topográfica			
Art. 19 Parámetros relativos a la edificación	1.307		
1. Número de plantas			
2. Planta baja			
3. Planta sótano			
4. Planta piso			
5. Edificaciones auxiliares			
6. Patios de ventilación			
7. Pared medianera			
B. Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias	1.309		
Art. 20 Definición y parámetros generales	1.309		
Art. 21 Condiciones volumétricas	1.309		
Art. 22 Zona 1: Manzanas de casas entre medianeras	1.311		
Art. 23 Zona 2: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas	1.312		
Art. 24 Zona 3: Disposiciones de casas alineadas	1.313		
C. Disposiciones relativas a la edificación aislada	1.314		
Art. 25 Definición y parámetros generales	1.314		
Art. 26 Condiciones volumétricas	1.314		
Art. 27 Zona 4: Casas aisladas	1.316		
Art. 28 Zona 5: Bloques aislados	1.317		
D. Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular	1.318		
Art. 29 Definición y parámetros generales	1.318		
Art. 30 Condiciones volumétricas	1.318		
Art. 31 Zona 6: Volumetría opcional	1.319		
Art. 32 Zona 7: Agrupación unitaria de casas	1.320		
Art. 33 Zona 8: Casas aterrazadas	1.321		
E. Disposiciones relativas a los Polígonos y Unidades de Actuación	1.328		
Art. 34 Objeto de su delimitación	1.328		
Art. 35 Aplicación de la normativa en los Polígonos o Uds. de Actuación	1.329		
Art. 36 Zonificación y aprovechamiento en los Polígonos/Uds. de Actuación	1.330		
F. Disposiciones relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas	1.380		
Art. 37 Definiciones y dimensiones	1.380		
Art. 38 Condiciones de habitabilidad	1.380		

Capítulo tercero. Régimen de suelo urbanizable 1.381

Art. 39 Definición y normas generales 1.381

Art. 40 Condiciones para el fraccionamiento de sectores 1.381

Art. 41 Condiciones de aprovechamiento 1.382

Art. 42 Calificación zonal en el suelo urbanizable 1.383

Capítulo cuarto. Régimen de suelo no urbanizable 1.385

Art. 43 Definición 1.385

Art. 44 Disposiciones generales 1.385

Art. 45 Zonas en suelo no urbanizable 1.387

Art. 46 Zona 10: Suelo no urbanizable general 1.389

Art. 47 Zona 11: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Tipo a 1.391

Art. 48 Zona 12: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Tipo b 1.393

Art. 49 Zona 13: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Areas de influencia 1.397

Art. 50 Zona 14: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Cauces de barrancos 1.398

Art. 51 Zona 15: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Franja costera 1.399

Art. 52 Suelo no urbanizable de interés agrícola 1.400

Art. 53 Red de caminos agrícolas 1.400

Art. 54 Parcelario agrícola 1.401

Art. 55 Construcciones agrícolas 1.401

Art. 56 Construcciones a lo largo de los caminos agrícolas 1.403

Art. 57 Zona 16: S.N.U. de interés agrícola. Tipo a 1.404

Art. 58 Zona 17: S.N.U. de interés agrícola. Tipo b 1.405

Art. 59 Zona 18: S.N.U. de interés agrícola. Tipo c 1.406

Art. 60 Zona 19: S.N.U. protección infraestructuras 1.407

TITULO TERCERO. REGLAMENTACION DE LOS USOS 1.411

Art. 61 Condiciones de los usos 1.411

Art. 62 Clasificación de los usos 1.412

TITULO CUARTO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 1.421

Capítulo primero. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1.421

Sección 1ª. Disposiciones generales 1.421

Art. 63 Competencia 1.421

Art. 64 Desarrollo del Planeamiento general 1.421

Art. 65 Planes Parciales 1.421

Art. 66 Planes Especiales 1.422

Art. 67 Estudios de Detalle 1.422

Art. 68 Proyectos de Urbanización 1.422

Sección 2ª. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento según regímenes de suelo 1.423

Art. 69 Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano 1.423

Art. 70 Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbanizable 1.424

Art. 71 Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo no urbanizable 1.424

Art. 72 Desarrollo de los Sistemas Generales 1.424

Capítulo Segundo. Ejecución del Planeamiento 1.425

Art. 73 Ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1.425

Art. 74 Obtención del suelo destinado a sistemas 1.425

Art. 75 Sistemas de actuación 1.425

Art. 76 Cesiones para equipamientos y dotaciones 1.426

Art. 77 Polígonos y Unidades de Actuación 1.426

Art. 78 Proyectos de parcelación 1.426

Capítulo Tercero. Información, seguimiento y vigilancia del Planeamiento 1.427

Art. 79 Información a los administrados 1.427

Art. 80 Cédulas urbanísticas 1.427

Art. 81 Seguimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1.427

Art. 82 Defensa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento 1.428

Art. 83 Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento 1.428

Capítulo Cuarto. Intervención municipal en obras particulares 1.429

Art. 84 Actos sujetos a licencia 1.429

Art. 85 Contenido de las licencias 1.429

Art. 86 Condiciones del otorgamiento de licencia 1.430

Art. 87 Documentación de la solicitud de licencia 1.430

Art. 88 Procedimiento para la obtención de licencia 1.434

Art. 89 Licencias en suelo urbanizable 1.434

Art. 90 Licencias en suelo no urbanizable 1.434

Art. 91 Costes de urbanización 1.435

Art. 92 Plazo y caducidad de las licencias 1.435

Art. 93 Iniciativas de viviendas autoconstruidas 1.436

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 1.437

MEMORIA P.G.O.U.

Consideraciones previas	1.603
P.0. Criterios generales del planeamiento propuesto	1.617
a. Opciones sobre el territorio municipal en el contexto comarcal	1.619
b. Posición territorial y desarrollo de los diferentes núcleos	1.633
c. La reconducción de las intervenciones sobre el territorio desde una nueva interpretación geográfica del municipio	1.639
d. Clasificación del suelo y características de la edificación	1.645
e. Prioridad del proceso de reequipamiento urbano y mejora de la urbanización	1.651
P.1. Estructura general y orgánica del territorio	1.655
Sistema de equipamientos y dotaciones	1.655
Sistema general de parques y jardines	1.657
Sistema general de instalaciones portuarias	1.658
Cursos de agua (barrancos y canales)	1.659
P.1.1. Propuesta de estructura viaria general	1.665
P.1.2. Propuesta de red viaria agrícola	1.673
P.1.2a Vías soporte y actividad agrícola	1.673
P.1.2b Propuesta de la red viaria agrícola	1.679
P.2. Clasificación del suelo: consideraciones previas	1.683
P.2.1. La delimitación del suelo urbano	1.721
Los Polígonos de Actuación	1.721
Las Unidades de Actuación	1.735
P.2.2. Extensión, posición y uso del suelo urbanizable programado	1.757
P.2.3. Las reservas de suelo para desarrollos opcionales	1.761
P.2.4. El suelo no urbanizable	1.763
P.2.4a Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico	1.767
P.2.4b Suelo no urbanizable de interés agrícola	1.829
P.2.5. Oferta de suelo y su distribución según calificaciones urbanísticas	1.849
P.3. Zonificación y ordenación detallada del suelo urbano	1.863
P.3a Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta	1.875
P.3b Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza	1.891
P.3c La Camella-La Sabinita-Buzanada	1.917
P.3d Cabo Blanco	1.937
P.3e Las Galletas-El Fraile-La Rosa	1.955
P.3f Costa del Silencio	1.975
P.3g Los Cristianos	1.985
P.3h Las Américas	2.015
P.3i Chayofa	
P.3j Palm.mar-Cho	

INFORME PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA
(incluido en expediente administrativo)

1. Memoria del proceso de participación pública en el P.G.O.U. Arona 84-85	2.029
--	-------

2. Consideraciones previas relativas al proceso de redacción del Plan General	2.031
3. Relación de alegaciones presentadas tras la a.i. del P.G.O.U.	2.037
4. Dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo y del Pleno del Ayuntamiento relativos a la aprobación provisional del PGOU	2.047
5. Informes a la Comisión Consultiva de Urbanismo modificados en su caso por el dictamen de ésta	2.069
6. Resultado del proceso de participación pública y Convenios Urbanísticos	2.275
6.1. Convenios relativos a la inclusión en suelo urbano de diversas parcelaciones clandestinas	2.281
6.2. Convenios relativos a la inclusión de ciertos terrenos en suelo urbanizable	2.337
6.3. Otros Convenios Urbanísticos	2.347

NORMAS URBANISTICAS P.G.O.U.

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1 Objeto y ámbito territorial	2.393
Art. 2 Vigencia y ámbito temporal	2.393
Art. 3 Revisión del Plan General	2.394
Art. 4 Modificación del Plan General	2.394
Art. 5 Obligatoriedad de su observancia	2.395
Art. 6 Documentación del Plan General	2.395
Art. 7 Interpretación de los documentos	2.411

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo primero. Disposiciones generales

Art. 8 Clasificación del suelo	2.413
Art. 9 Función del suelo en la ordenación	2.414
Art. 10 Sistemas generales y sistemas locales	2.414
Art. 11 Determinación de los sistemas generales y locales	2.415
Art. 12 Titularidad de los sistemas	2.416

Capítulo segundo. Sistemas

Art. 13 Definición	2.419
Art. 14 Clasificación	2.419

Sección 1ª. Sistema viario

Art. 15 Definición	2.421
Art. 16 Sistema viario general	2.421
Art. 17 Características proyectuales de las vías y aparcamientos	2.422

Sección 2ª. Sistema de equipamientos

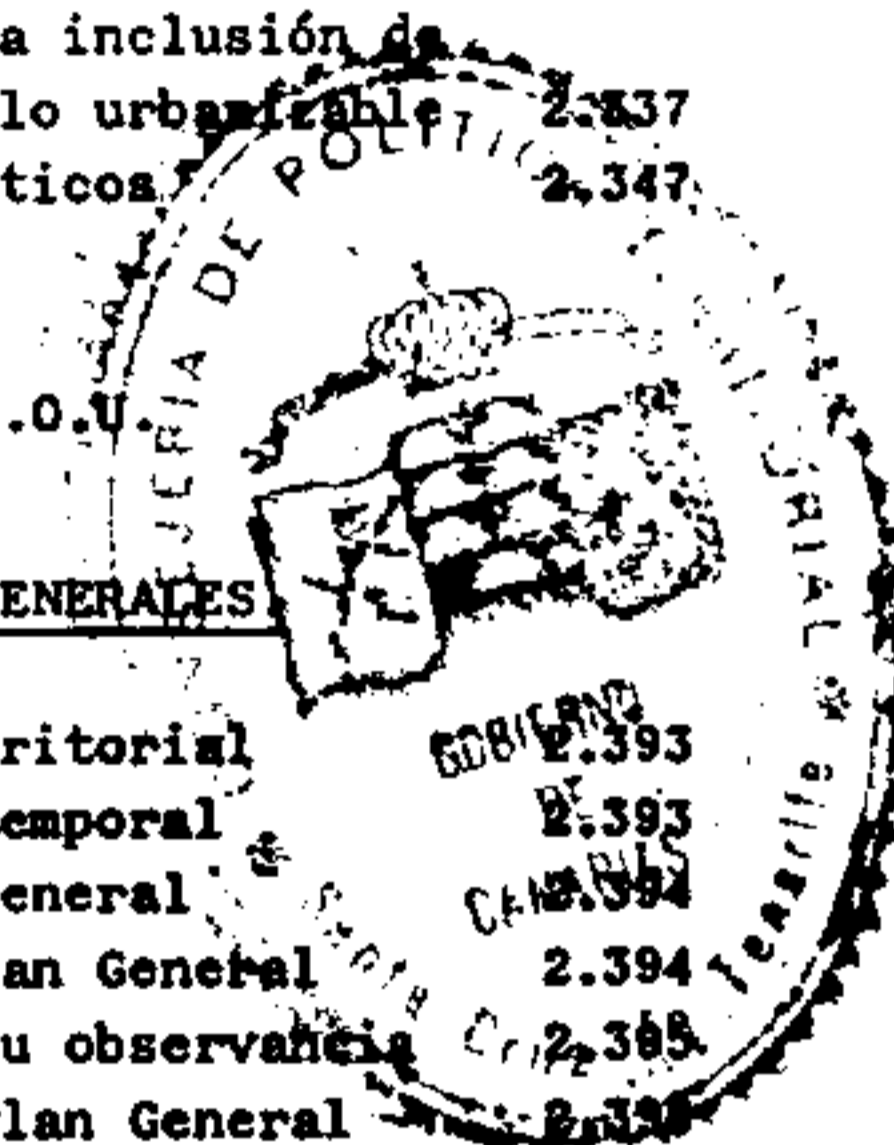
Art. 18 Definición y clasificación	2.423
Art. 19 Condiciones de ordenación y edificación	2.423

Sección 3ª. Sistema de parques y jardines

Art. 20 Definición	2.425
Art. 21 Ordenación y proyecto	2.426
Art. 22 Usos admitidos	2.427

Sección 4ª. Sistema de servicios urbanos

Art. 23 Definición	2.428
Art. 24 Usos	2.428



Sección 5ª. Sistema de instalaciones portuarias

Art. 25	Definición	2.429
Art. 26	Régimen y usos	2.429
Art. 27	Condiciones de ordenación y edificación	2.429

Capítulo tercero. Régimen del suelo urbano

Sección 1ª. Disposiciones generales

Art. 28	Definición y normas generales	2.431
Art. 29	Tipos de ordenación	2.432
Art. 30	Aplicación de los preceptos de este capítulo	2.432

Sección 2ª. Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación

Art. 31	Parámetros relativos a la forma del espacio público	2.435
Art. 32	Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo	2.449
Art. 33	Parámetros relativos a la edificación	2.455

Sección 3ª. Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias

Art. 34	Definición y parámetros generales	2.463
Art. 35	Condiciones de la edificación	2.464
Art. 36	Zona 1: Manzanas de casas entre medianeras	2.469
Art. 37	Zona 2: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas	2.471
Art. 38	Zona 3: Disposiciones de casas alineadas	2.474

Sección 4ª. Disposiciones relativas a la edificación aislada

Art. 39	Definición y parámetros generales	2.477
Art. 40	Condiciones de la ordenación	2.479
Art. 41	Zona 4: Casas aisladas	2.480
Art. 42	Zona 5: Bloques aislados	2.483

Sección 5ª. Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular

Art. 43	Definición y parámetros generales	2.487
Art. 44	Condiciones de la edificación	2.489
Art. 45	Zona 6: Volumetría opcional	2.491
Art. 46	Zona 7: Agrupación unitaria de casas	2.495
Art. 47	Zona 8: Casas aterrazadas	2.497

Sección 6ª. Disposiciones relativas a los Polígonos y Unidades de Actuación

Art. 48	Objeto de su delimitación	2.505
Art. 49	Aplicación de la normativa en los Polígonos o Unidades de Actuación	2.506
Art. 50	Zonificación y aprovechamiento en los Polígonos y Unidades de Actuación	2.507
Art. 51	Régimen de cesiones	2.510

Sección 7ª. Disposiciones relativas a las condiciones higiénico sanitarias de las viviendas

Art. 52	Definición y dimensiones	
---------	--------------------------	--

Capítulo cuarto. Régimen del suelo urbanizable

Sección 1ª. Disposiciones generales

Art. 53	Definición	2.583
Art. 54	Determinaciones del planeamiento derivado en suelo urbanizable	2.583
Art. 55	Condiciones para el fraccionamiento de sectores	2.585

Sección 2ª. Suelo urbanizable programado

Art. 56	Definición	2.587
Art. 57	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable programado	2.587
Art. 58	Contenido de los Planes Parciales	2.587
Art. 59	Aprovechamiento medio	2.589
Art. 60	Reservas de suelo para sistemas	2.589
Art. 61	Régimen de cesiones	2.592
Art. 62	División en zonas	2.592

Sección 3ª. Suelo urbanizable no programado

Art. 63	Definición	2.621
Art. 64	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable no programado	2.621
Art. 65	Características de los Programas de Actuación Urbanística	2.621
Art. 66	Reservas de suelo para sistemas y cesiones	2.623
Art. 67	División en zonas	2.623

Capítulo 5ª. Régimen del suelo no urbanizable

Art. 68	Definición	2.627
Art. 69	Disposiciones generales	2.627
Art. 70	Zonas en suelo no urbanizable	2.631
Art. 71	Zona 10: Suelo no urbanizable general	2.632
Art. 72	Zona 11: SNU de interés natural y paisajístico. Tipo A	2.635
Art. 73	Zona 12: SNU de interés natural y paisajístico. Tipo B	2.637
Art. 74	Zona 13: SNU de interés natural y paisajístico. Areas de influencia	2.641
Art. 75	Zona 14: SNU de interés natural y paisajístico. Cauces de barrancos	2.642
Art. 76	Zona 15: SNU de interés natural y paisajístico. Franja costera	2.642
Art. 77	Suelo no urbanizable de interés agrícola	2.644
Art. 78	Red de caminos agrícolas	2.645
Art. 79	Parcelario agrícola	2.645
Art. 80	Construcciones agrícolas	2.646
Art. 81	Construcciones a lo largo de caminos agrícolas	2.647
Art. 82	Zona 16: SNU de interés agrícola. Tipo a.	2.649
Art. 83	Zona 17: SNU de interés agrícola. Tipo b.	2.651
Art. 84	Zona 18: SNU de interés agrícola. Tipo c.	2.653
Art. 85	Zona 19: SNU de protección infraestructuras	2.655

TITULO TERCERO. REGLAMENTACION DE LOS USOS.

- Art. 86 Condiciones de los usos 2.661
Art. 87 Clasificación de los usos 2.662

TITULO CUARTO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo primero. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

- Sección 1ª. Disposiciones generales**
Art. 88 Competencia 2.671
Art. 89 Desarrollo del planeamiento general 2.671
Art. 90 Planes Parciales 2.672
Art. 91 Planes Parciales de promoción privada 2.673
Art. 92 Planes Especiales 2.674
Art. 93 Estudios de Detalle 2.675
Art. 94 Proyectos de Urbanización 2.675

Sección 2ª. Desarrollo del Plan General según regímenes de suelo

- Art. 95 Desarrollo del Plan General en suelo urbano 2.676
Art. 96 Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable programado 2.676
Art. 97 Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable no programado 2.677
Art. 98 Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable 2.677

Sección 3ª. Desarrollo de los sistemas generales

- Art. 99 Desarrollo de los sistemas generales 2.678

Capítulo segundo. Ejecución del planeamiento

- Art.100 Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana 2.679
Art.101 Obtención del suelo destinado a sistemas 2.679
Art.102 Sistemas de actuación 2.680
Art.103 Cesiones para equipamientos y dotaciones 2.680
Art.104 Polígonos y Unidades de Actuación 2.681
Art.105 Proyectos de reparcelación 2.682

Capítulo tercero. Información, seguimiento y vigilancia del planeamiento

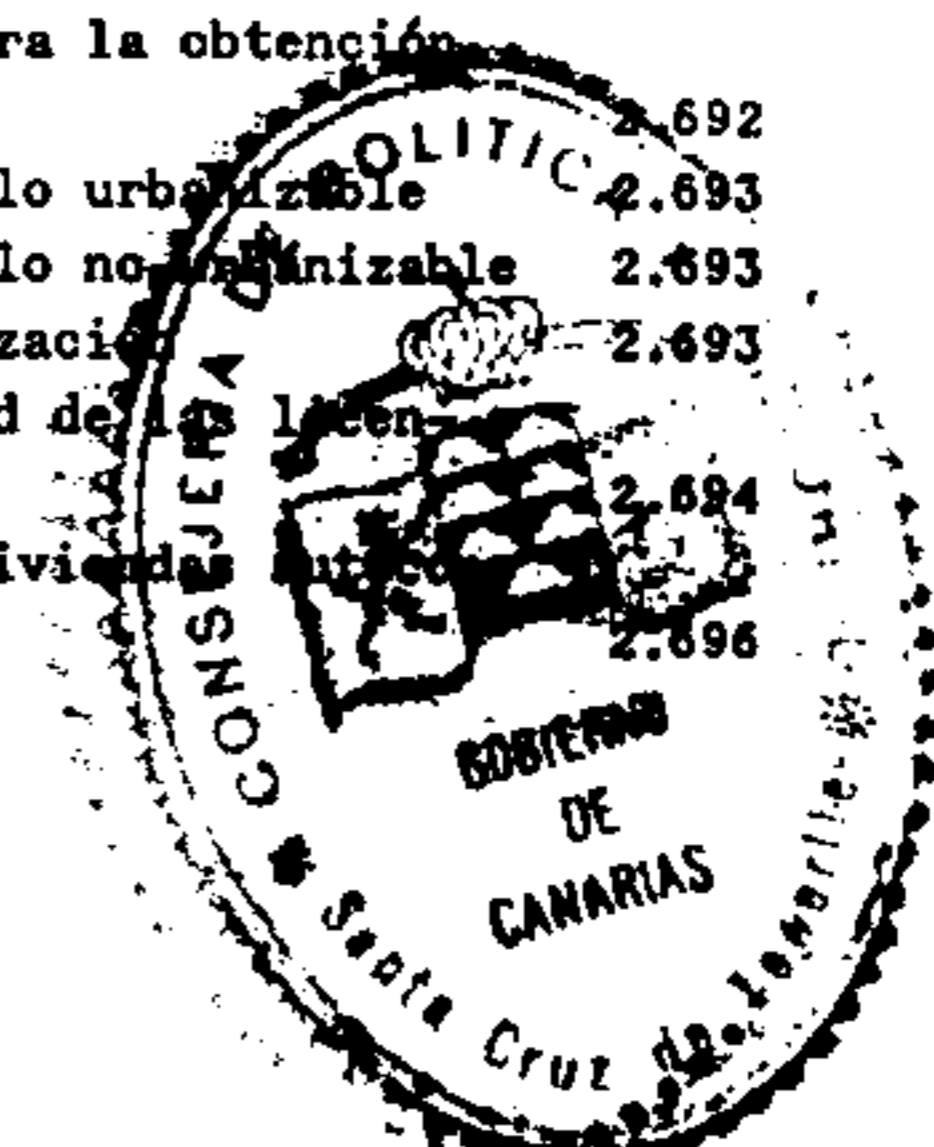
- Art.106 Información a los administrados 2.683
Art.107 Cédulas urbanísticas 2.683
Art.108 Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana 2.684
Art.109 Defensa del Plan General de Ordenación Urbana 2.684
Art.110 Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento 2.684

Capítulo cuarto. Intervención municipal en obras particulares

- Art.111 Actos sujetos a licencia 2.685
Art.112 Contenido de las licencias 2.686
Art.113 Condiciones del otorgamiento de licencia 2.686
Art.114 Documentación de la solicitud y contenido de la licencia 2.687
Art.115 Procedimiento para la obtención de licencia 2.692
Art.116 Licencias en suelo urbanizable 2.693
Art.117 Licencias en suelo no urbanizable 2.693
Art.118 Costes de urbanización 2.693
Art.119 Plazo y caducidad de las licencias 2.694
Art.120 Iniciativas de viviendas truídas 2.696

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES FINALES

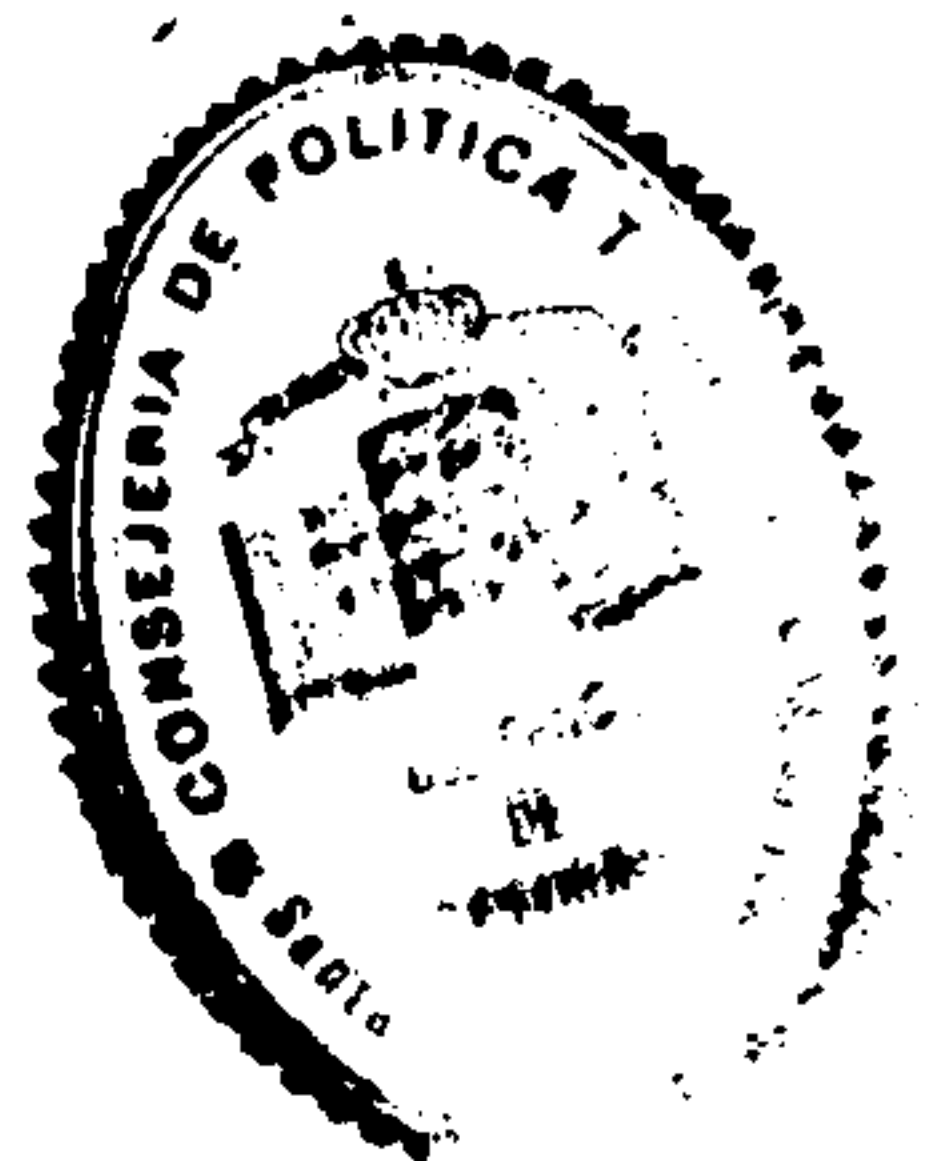


ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE
ACTUACION P.G.O.U.

1. Consideraciones previas al análisis de la Hacienda Municipal de Arona	2.711
2. La situación de las Haciendas Municipales	2.715
3. La Hacienda Municipal de Arona	2.733
3.1. La evolución de los presupuestos municipales	2.733
3.2. Evolución de los ingresos	2.745
a) Ajuste entre valores liquidados y recaudación líquida	2.757
b) Evolución de los principales conceptos de ingresos	2.760
c) Ingresos susceptibles de aumentos significativos en un futuro próximo	2.776
3.3. Evolución de los gastos	2.779
a) Ajuste entre obligaciones reconocidas y pagos efectivamente realizados	2.781
b) Evolución de los principales conceptos del gasto público municipal (corriente, carga financiera e inversiones)	2.782
3.4. Una aproximación a la capacidad inversora en los dos cuatrienios del Programa	2.797
4. Objetivos del Programa de Actuación	2.805
5. Contenido del Programa de Actuación y atribución de las diferentes operaciones	2.821
6. Descripción de las operaciones contenidas en el Programa de Actuación	2.829
6.1. Adquisiciones de suelo	2.829
6.2. Redacción y gestión de los documentos de desarrollo del Plan General	2.843
6.3. Ejecución de las obras de infraestructura y dotaciones	
a) Ejecución del viario y redes de servicio de carácter general	2.681
b) Ejecución de las obras de urbanización (viario y redes de servicio) de carácter local	2.867
c) Urbanización de los parques urbanos y tratamientos de los jardines y espacios libres	2.877
d) Construcción de equipamientos	2.885
6.4. Evaluación del costo de las operaciones propuestas por el Programa de Actuación	2.891

Listado de los planos del Plan General de
Ordenación Urbana de Arona 1984-85

- P.1.1. Estructura general y orgánica. Escala
1:10.000
- P.1.2. Propuesta de red viaria agrícola. Escala
1:10.000
- P.2 Clasificación del suelo. Escala 1:10.000
- P.3 Zonificación del suelo urbano. Escala 1:2.000
- a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta
 - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza
 - c: La Camella-La Sabinita-Buzanada
 - d: Cabo Blanco
 - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa
 - f: Costa del Silencio
 - g: Los Cristianos
 - h: Las Américas
 - i: Chayofa
 - j: Palm.mar-Cho
- P.4. Ordenación detallada del suelo urbano. Escala
1:1.000
- | | |
|---------------------|--|
| Arona | 58-A-6/58-D-5/58-D-10. |
| Vento | 58-D-5/58-D-10. |
| Túnez | 58-A-7. |
| Montaña Fría | 58-D-15/58-D-20. |
| Sabinita Alta | 58-D-15/58-D-20. |
| La Sabinita Baja | 58-A-21. |
| La Camella | 58-B-1/58-B-6/58-C-5
58-C-10. |
| Valle San Lorenzo | 58-B-17/58-A-18/58-A-19
58-A-22/58-A-23. |
| La Florida | 58-A-22/58-B-2 |
| Cabo Blanco | 58-B-1/58-B-6/58-B-7/58-B-11
58-B-12/58-B-16/58-B-17. |
| Buzanada | 58-B-13/58-B-18. |
| Guaza | 62-A-6/62-A-11/62-A-16. |
| El Fraile | 65-A-1/65-A-2/65-A-6
65-A-7. |
| La Rosa-La Estrella | 62-B-18/65-A-3. |
| Las Galletas | 65-A-7/65-A-8/65-A-13. |
| Los Cristianos | 62-D-1/62-D-2/62-D-6/62-D-7
62-D-8/62-D-11/62-D-12
62-D-13/62-D-17/62-D-18
62-D-23. |
| Laderas de Guaza | 62-D-3/62-D-8. |
- P.5 Esquemas de los servicios. Escala 1:5.000
- P.7 Modificaciones proceso participación pública.
Escala 1:25.000
- P.8 La construcción del Plan de Arona. Escala
1:5.000 (r.E. 1:10.000)



r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1	Objeto y ámbito territorial.	2.393
Art. 2	Vigencia y ámbito temporal.	2.393
Art. 3	Revisión del Plan General.	2.394
Art. 4	Modificación del Plan General.	2.394
Art. 5	Obligatoriedad de su observancia.	2.395
Art. 6	Documentación del Plan General.	2.396
Art. 7	Interpretación de los documentos.	2.411

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo primero. Disposiciones generales.

Art. 8	Clasificación del suelo.	
Art. 9	Función del suelo en la ordenación.	
Art. 10	Sistemas generales y sistemas locales.	
Art. 11	Determinación de los sistemas generales y locales.	
Art. 12	Titularidad de los sistemas.	

Capítulo segundo. Sistemas.

Art. 13	Definición.	2.419
Art. 14	Clasificación.	2.419
<u>Sección 1ª Sistema viario.</u>		
Art. 15	Definición.	2.421
Art. 16	Sistema viario general.	2.421
Art. 17	Características proyectuales de las vías y aparcamientos	2.422
<u>Sección 2ª Sistema de equipamientos.</u>		
Art. 18	Definición y clasificación.	2.423
Art. 19	Condiciones de ordenación y edificación.	2.423



Sección 3ª Sistema de parques y jardines.

Art. 20 Definición.	2.425
Art. 21 Ordenación y proyecto.	2.426
Art. 22 Usos admitidos.	2.427

Sección 4ª Sistema de servicios urbanos.

Art. 23 Definición.	2.428
Art. 24 Usos.	2.428

Sección 5ª Sistema de instalaciones portuarias.

Art. 25 Definición.	2.429
Art. 26 Régimen y usos.	2.429
Art. 27 Condiciones de ordenación y edificación.	2.429

Capítulo tercero. Régimen del suelo urbano.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Art. 28 Definición y normas generales.	2.431
Art. 29 Tipos de ordenación.	2.432
Art. 30 Aplicación de los preceptos de este capítulo.	2.432

Sección 2ª Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación.

Art. 31 Parámetros relativos a la forma del espacio público.	2.435
Art. 32 Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.	2.449
Art. 33 Parámetros relativos a la edificación.	2.455

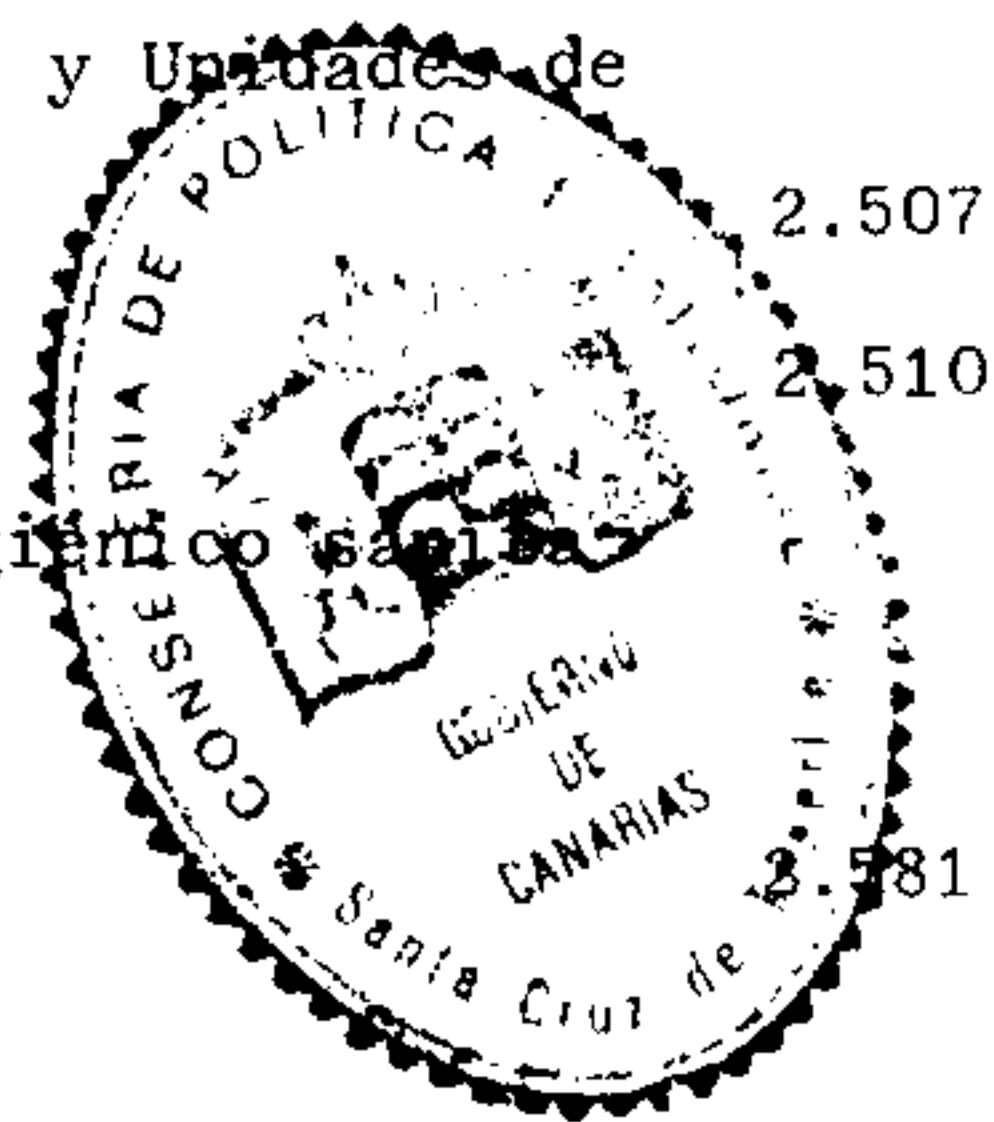
Sección 3ª Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias

Art. 34 Definición y parámetros generales.	2.463
Art. 35 Condiciones de la edificación.	2.464
Art. 36 Zona 1: Manzanas de casas entre medianeras.	2.469
Art. 37 Zona 2: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas.	2.471
Art. 38 Zona 3: Disposiciones de casas alineadas.	2.474

Sección 4ª Disposiciones relativas a la edificación aislada.

Art. 39 Definición y parámetros generales.	2.477
Art. 40 Condiciones de la ordenación.	2.479

Art. 41	Zona 4: Casas aisladas.	2.480
Art. 42	Zona 5: Bloques aislados.	2.483
<u>Sección 5ª Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular.</u>		
Art. 43	Definición y parámetros generales.	2.487
Art. 44	Condiciones de la edificación.	2.489
Art. 45	Zona 6: Volumetría opcional.	2.491
Art. 46	Zona 7: Agrupación unitaria de casas.	2.495
Art. 47	Zona 8: Casas aterrazadas.	2.497
<u>Sección 6ª Disposiciones relativas a los Polígonos y Unidades de Actuación</u>		
Art. 48	Objeto de su delimitación.	2.505
Art. 49	Aplicación de la normativa en los Polígonos o Unidades de Actuación	2.506
Art. 50	Zonificación y aprovechamiento en los Polígonos y Unidades de Actuación.	2.507
Art. 51	Régimen de cesiones.	2.510
<u>Sección 7ª Disposiciones relativas a las condiciones higiénicas y salubres de las viviendas</u>		
Art. 52	Definición y dimensiones.	2.581
<u>Capítulo cuarto. Régimen del suelo urbanizable.</u>		
<u>Sección 1ª Disposiciones generales</u>		
Art. 53	Definición.	2.583
Art. 54	Determinaciones del planeamiento derivado en suelo urbanizable.	2.583
Art. 55	Condiciones para el fraccionamiento de sectores.	2.585
<u>Sección 2ª Suelo urbanizable programado.</u>		
Art. 56	Definición.	2.587
Art. 57	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable programado.	2.587
Art. 58	Contenido de los Planes Parciales.	2.587
Art. 59	Aprovechamiento medio.	2.589
Art. 60	Reservas de suelo para sistemas.	2.589



Art. 61	Régimen de cesiones.	2.592
Art. 62	División en zonas.	2.592

Sección 3ª Suelo urbanizable no programado

Art. 63	Definición.	2.621
Art. 64	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable no programado.	2.621
Art. 65	Características de los Programas de Actuación Urbanística.	2.621
Art. 66	Reservas de suelo para sistemas y cesiones.	2.623
Art. 67	División en zonas.	2.623

Capítulo 5ª. Régimen del suelo no urbanizable.

Art. 68	Definición.	2.627
Art. 69	Disposiciones generales.	2.627
Art. 70	Zonas en suelo no urbanizable.	2.631
Art. 71	Zona 10: Suelo no urbanizable general.	2.632
Art. 72	Zona 11: SNU de interés natural y paisajístico. Tipo A.	2.635
Art. 73	Zona 12: SNU de interés natural y paisajístico. Tipo B.	2.637
Art. 74	Zona 13: SNU de interés natural y paisajístico. Areas de influencia	2.641
Art. 75	Zona 14: SNU de interés natural y paisajístico. Cauces de barrancos	2.642
Art. 76	Zona 15: SNU de interés natural y paisajístico. Franja costera.	2.642
Art. 77	Suelo no urbanizable de interés agrícola.	2.644
Art. 78	Red de caminos agrícolas.	2.645
Art. 79	Parcelario agrícola.	2.645
Art. 80	Construcciones agrícolas.	2.646
Art. 81	Construcciones a lo largo de caminos agrícolas.	2.647
Art. 82	Zona 16: SNU de interés agrícola. Tipo a.	2.649
Art. 83	Zona 17: SNU de interés agrícola. Tipo b.	2.651
Art. 84	Zona 18: SNU de interés agrícola. Tipo c.	2.653
Art. 85	Zona 19: SNU protección infraestructuras.	2.655

TÍTULO TERCERO. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS.

Art. 86	Condiciones de los usos.	2.661
---------	--------------------------	-------

Art. 87 Clasificación de los usos. 2.662

TÍTULO CUARTO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Capítulo primero. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

Sección 1ª Disposiciones generales.

Art. 88 Competencia. 2.671

Art. 89 Desarrollo del planeamiento general. 2.671

Art. 90 Planes Parciales. 2.672

Art. 91 Planes Parciales de promoción privada. 2.673

Art. 92 Planes Especiales. 2.674

Art. 93 Estudios de Detalle. 2.675

Art. 94 Proyectos de Urbanización. 2.675

Sección 2ª Desarrollo del Plan General según regímenes de suelo.

Art. 95 Desarrollo del Plan General en suelo urbano. 2.676

Art. 96 Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable programado. 2.676

Art. 97 Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable no programado. 2.677

Art. 98 Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable. 2.677

Sección 3ª Desarrollo de los sistemas generales.

Art. 99 Desarrollo de los sistemas generales. 2.678

Capítulo segundo. Ejecución del planeamiento.

Art. 100 Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana. 2.679

Art. 101 Obtención del suelo destinado a sistemas. 2.679

Art. 102 Sistemas de actuación. 2.680

Art. 103 Cesiones para equipamientos y dotaciones. 2.680

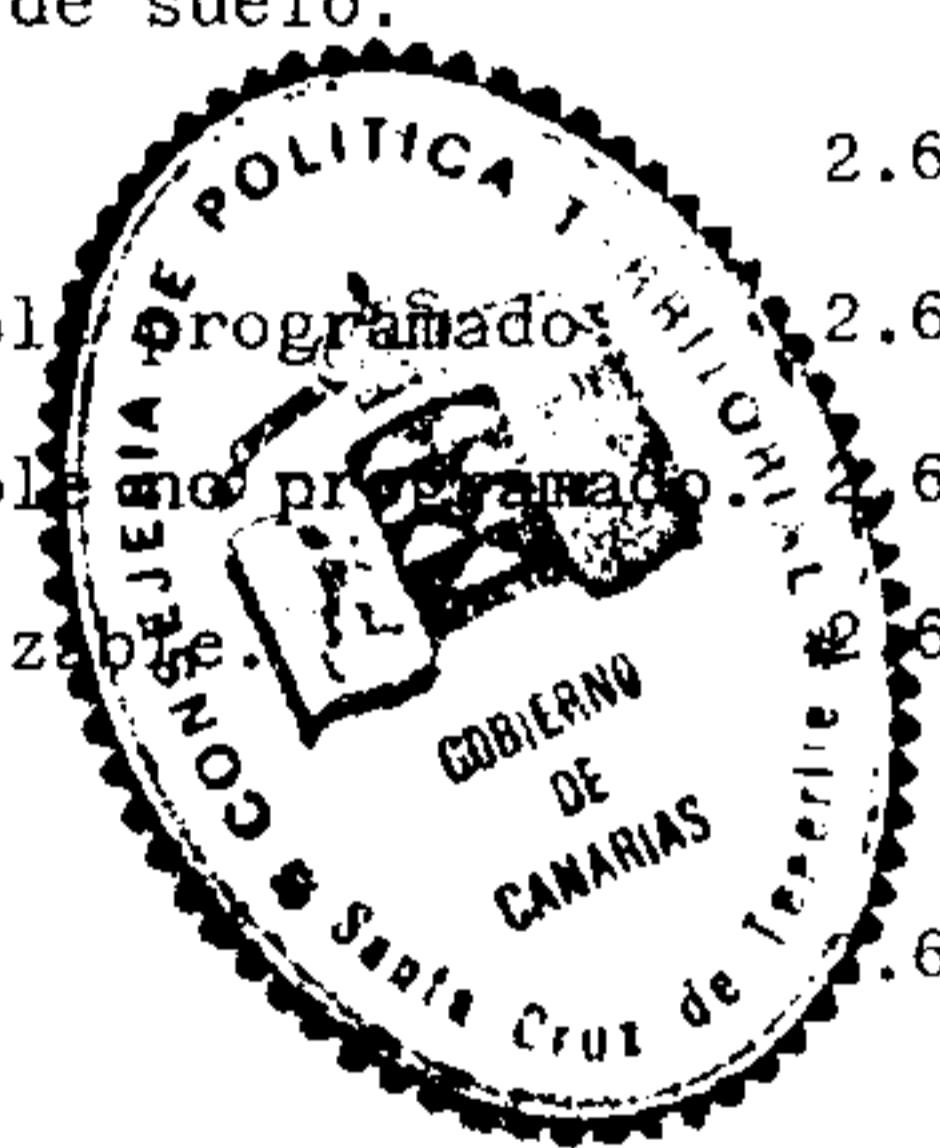
Art. 104 Polígonos y Unidades de Actuación. 2.681

Art. 105 Proyectos de reparcelación. 2.682

Capítulo tercero. Información, seguimiento y vigilancia del planeamiento.

Art. 106 Información a los administrados. 2.683

Art. 107 Cédulas urbanísticas. 2.683



Art. 108	Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana.	2.684
Art. 109	Defensa del Plan General de Ordenación Urbana.	2.684
Art. 110	Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento.	2.684

Capítulo cuarto. Intervención municipal en obras particulares.

Art. 111	Actos sujetos a licencia.	2.685
Art. 112	Contenido de las licencias.	2.686
Art. 113	Condiciones del otorgamiento de licencia.	2.686
Art. 114	Documentación de la solicitud y contenido de la licencia.	2.687
Art. 115	Procedimiento para la obtención de licencia.	2.692
Art. 116	Licencias en suelo urbanizable.	2.693
Art. 117	Licencias en suelo no urbanizable.	2.693
Art. 118	Costes de urbanización.	2.693
Art. 119	Plazo y caducidad de las licencias.	2.694
Art. 120	Iniciativas de viviendas autoconstruidas.	2.696

DISPOSICIONES TRANSITORIAS 2.699

DISPOSICIONES FINALES 2.705

TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

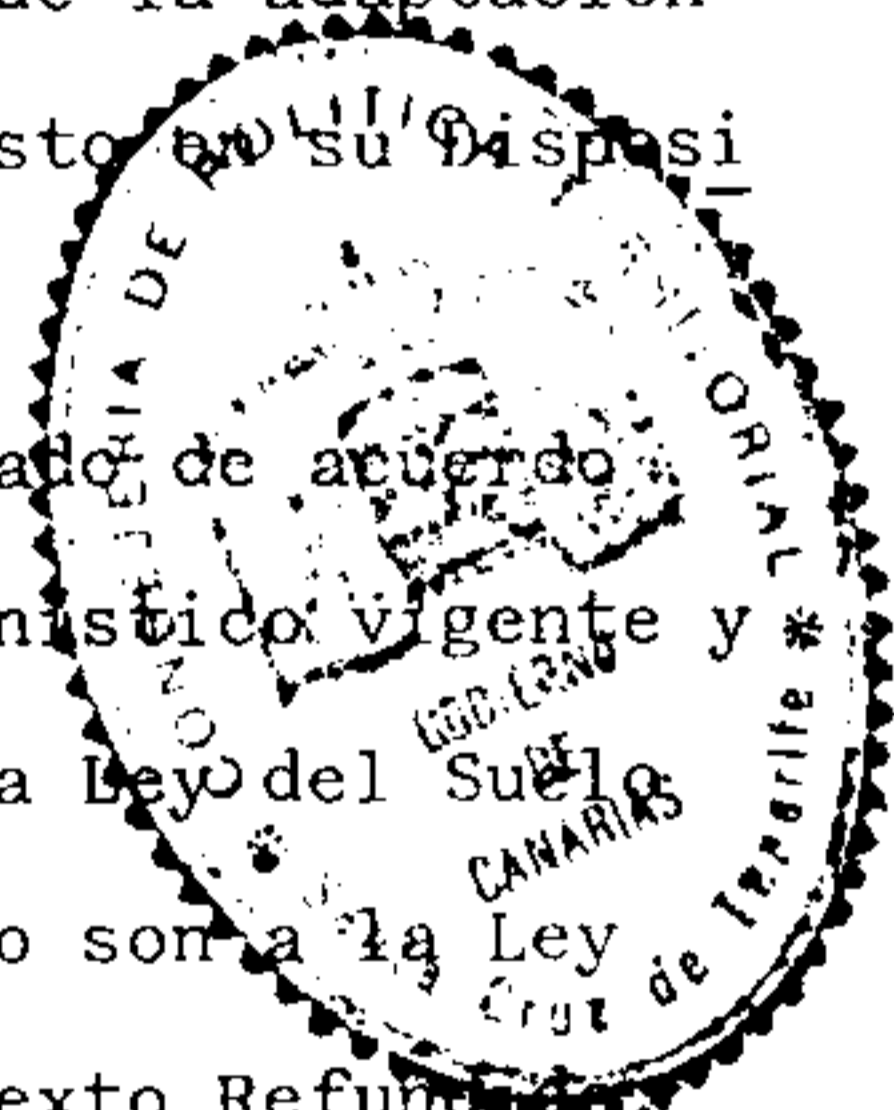
Art. 1 1. Objeto y ámbito territorial

1. El objeto del presente Plan General es la ordenación urbanística del territorio municipal de Arona.

De acuerdo con lo que dispone el artículo 10 de la Ley del Suelo, este Plan General constituye el instrumento de ordenación integral del territorio que abarca el citado municipio.

2. Este Plan General es el resultado de la revisión del Plan General aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife el 4 de julio de 1966 y de la adaptación del mismo a la Ley del Suelo, según lo previsto en su Disposición Transitoria Primera.

3. Este Plan General de Ordenación se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo hechas en este artículo y en los sucesivos lo son a la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de abril.



Art. 2 Vigencia y ámbito temporal

1. Este Plan General de Ordenación entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea precisa su revisión.

2. Se establece como término de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada a que puede dar lugar al-

guna de las circunstancias que se establecen en el artículo siguiente o de acuerdo con lo que dispone el artículo 47,2 de la Ley del Suelo.

Art. 3 Revisión del Plan General

Será procedente la Revisión del presente Plan General cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Mayores exigencias de suelo para equipamientos comunitarios o espacios libres como consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.
- b) Alteración o variación substancial de las previsiones de población residente, variando en más de un 30% la prevista en este Plan General.
- c) La ocupación anticipada de las cuatro quintas partes del Suelo Urbano y Urbanizable previsto por el Plan.
- d) Cuando se originen procesos de urbanización marginal con ocupación de terrenos superior al 10% de la superficie incluida en el suelo urbano.
- e) El transcurso de las dos etapas cuatrienales desde la publicación en el Boletín Oficial de la aprobación definitiva del Plan General.
- f) La concurrencia de otros supuestos que por disposición legal o reglamentaria impliquen la misma.

Art. 4 Modificación del Plan General

Solamente podrá modificarse el Plan cuando no se alteren subs

tancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física, de forma que no sea necesaria una Revisión global.

En cualquier caso la modificación se ajustará a lo que se dispone en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo, y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente del mantenimiento de los estándares del Plan General en cuanto a equipamiento y espacios libres.

Art. 5 Obligatoriedad de su observancia

1. Las determinaciones de este Plan General obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en el artículo 12 de la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.
2. La autorización excepcional de usos y obras de carácter provisional previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, a la que se refiere el artículo 58,2 de la Ley del Suelo, habrá de basarse en un estudio justificativo de la necesidad de su implantación.
3. Para que puedan autorizarse las obras o usos a que hace referencia el párrafo anterior deberán cumplirse los requisitos siguientes:
 - a) Que tengan un carácter provisional y carezcan de naturaleza o finalidad permanente.
 - b) No entorpecer la ejecución del Plan General o de los otros planes que se aprueben como desarrollo de aquel.
 - c) La autorización se otorgará a precario. Los usos y las obras deberán cesar o ser derruidas sin derecho a indemnización.

nización cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la misma. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, con las citadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

4. Asimismo el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, podrá ocupar temporalmente terrenos para usos y obras provisionales, no previstos en el Plan siempre que no dificulte su ejecución y esté justificada la ocupación por una necesidad pública de carácter transitorio.

Art. 6

Documentación del Plan General

La documentación de que consta este Plan General se ajusta a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.

Esta etapa comprende los siguientes documentos:

Memoria
Normas Urbanísticas
Estudio Económico-Financiero
Programa de Actuación
Planos de ordenación

cuyo contenido detallado se especifica en el índice de cada uno de los volúmenes.

Los documentos correspondientes a las fases precedentes y que forman parte íntegramente de este Plan responden al siguiente índice:

CAPITULO 1. EL TERRITORIO

1.0. <u>Marco geográfico y ámbito de referencia</u>	21	1.3. <u>El municipio de Arona en el marco geográfico de la Mancomunidad</u>	169
División política prehispánica	21	1.4. Geomorfología del territorio municipal	177
Las comarcas naturales	23	1.4.1. La forma del relieve municipal	177
Las comarcas urbanísticas	24	1.4.2. El paisaje no urbano	193
La Mancomunidad del Sur	24	a. El paisaje costero	193
1.1. <u>Las características del marco geográfico</u>	29	Dimensión, naturaleza, constitución litológica, accesibilidad y usos de los diferentes tramos de la costa	190
1.1.1. La forma del relieve	29	b. El paisaje agrícola	193
1.1.2. La red de comunicaciones	37	c. Los espacios naturales	197
1.1.3. La distribución de los núcleos de población	51	1.5. <u>Estructura del territorio municipal</u>	233
Datos históricos del conjunto de núcleos de la comarca (Viera y Clavijo, Madoz)	65	1.5.1. Estructura de los caminos y carreteras	233
Evolución demográfica de los núcleos de la Mancomunidad (1900-1981)	69	1.5.2. Estructura del parcelario rústico	239
Estructura de la distribución de la población en los núcleos de la Mancomunidad (1970-1981)	74	1.5.3. Las redes de abastecimiento	247
1.1.4. La forma del paisaje	93	a. Introducción	247
1.2. <u>Las aptitudes del soporte geográfico</u>	93	b. Factores hidrológicos condicionantes	250
1.2.1. Capacidad agrológica del suelo	93	c. Aprovechamiento de las aguas superficiales	253
a. Caracterización de la capacidad agrológica	94	d. Disponibilidades hidráulicas de origen subterráneo	259
b. Objetivos y método	95	e. Consumos y balance hidráulico	263
c. Integración de caracteres		f. Sistema de transporte, distribución y almacenamiento	265
d. Descripción de las características inventariadas	111	1.5.4. Los usos del territorio	287
e. Suelos cultivables. Clasificación según clases	119	CAPITULO 2. <u>DINAMICA Y TRANSFORMACION</u>	
1.2.2. Localización geográfica de los núcleos de población	133	2.1. <u>El proceso de ocupación del suelo</u>	289
1.2.3. Infraestructura de conexión y núcleos de población	143	2.2. <u>Estructura y dinámica poblacional</u>	295
1.2.4. Territorio y planeamiento	149	2.2.1. Metodología y fuentes estadísticas	295
a. Clasificación del suelo: planeamiento general	149	2.2.2. Evolución histórica de la población	297
b. Clasificación del suelo: planeamiento parcial	153	2.2.3. Dinámica reciente	301
c. Las opciones geográficas del planeamiento parcial	157	2.2.4. Distribución espacial y características urbanísticas	303
d. Clasificación de hecho vs. marco general	157	2.2.5. Estructura de la población	311
Fecha de aprobación, superficie y grado de consolidación de las diferentes iniciativas de planeamiento	165	2.2.6. Componente migratoria	317
		2.2.7. La actividad económica de la población de Arona	321

2.3. <u>El planeamiento urbanístico vigente</u>	327	CAPITULO 4. <u>EXPECTATIVAS Y OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO</u>	
2.3.1. <u>El Plan General de Ordenación Urbana de 1986</u>	327	4.1. <u>Planeamiento parcial: Suelo edificado y expectante</u>	619
a. <u>Consideraciones generales</u>	327	4.1.1. <u>Potencial de suelo edificable y capacidad del planeamiento tramitado</u>	619
b. <u>Clasificación del suelo y calificaciones zonales</u>	333	4.1.2. <u>Evaluación del suelo expectante</u>	697
2.3.2. <u>Otras iniciativas de planeamiento general</u>	341	4.1.3. <u>Alcance de la revisión del Plan General sobre el planeamiento parcial</u>	633
a. <u>La Revisión del Plan General</u>	341	4.2. <u>El turismo</u>	657
b. <u>El Avance de Plan Comarcal</u>	347	a. <u>Evolución del crecimiento turístico</u>	657
2.3.3. <u>Los Planes Parciales</u>	349	b. <u>Evaluación de la capacidad de los recursos turísticos</u>	659
a. <u>Orden cronológico de aprobación y entrada en vigor</u>	349	c. <u>Condicionantes y expectativas del crecimiento turístico</u>	665
b. <u>El impacto territorial de los Planes Parciales</u>	353	4.3. <u>Tendencias de crecimiento y estimación de las necesidades de equipamiento de la población residente</u>	679
c. <u>Las calificaciones urbanísticas</u>	359	4.3.1. <u>Estimación de la evolución demográfica</u>	681
2.3.4. <u>Nivel de ejecución de los Planes Parciales</u>	371	4.3.2. <u>Demanda de equipamientos</u>	688
2.3.5. <u>Análisis de los Planes Parciales. Fichas de características</u>	377	a. <u>Evolución de la población escolar</u>	689
Cuadro de características urbanísticas y administrativas de los Planes Parciales	449	b. <u>Evaluación de las necesidades agregadas en 1984</u>	692
Documentos de planeamiento y proyectos de urbanización redactados en el municipio de Arona e informados por la Comisión de Urbanismo hasta marzo de 1983	511	4.3.3. <u>Previsiones de crecimiento de los diferentes núcleos</u>	695
Planes Parciales y sus modificaciones vigentes en estos momentos	518	4.4. <u>Iniciativas en curso en los núcleos de población</u>	697
CAPITULO 3. <u>LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES</u>	535	4.4.1. <u>Extensiones con fines residenciales</u>	699
3.1.1. <u>Tipología de los asentamientos residenciales</u>	537	4.4.2. <u>Previsión de nuevas infraestructuras</u>	731
a. <u>Tradicional</u>	537	4.4.3. <u>Construcción de nuevos equipamientos</u>	737
b. <u>Recientes</u>	539	4.5. <u>Diagnóstico urbanístico</u>	743
c. <u>Parcelaciones</u>	539	4.5.1. <u>El marco territorial</u>	745
d. <u>Caseríos</u>	541	4.5.2. <u>El municipio</u>	757
3.1.2. <u>Estructura y crecimiento de los núcleos</u>	549	4.5.3. <u>Los asentamientos</u>	765
3.2. <u>Actividades y equipamientos</u>	597	4.6. <u>Objetivos de planeamiento consecuencia del diagnóstico urbanístico</u>	777
3.2.1. <u>Consideraciones generales</u>	597	CAPITULO 5. <u>AVANCE DE PLANEAMIENTO</u>	
3.2.2. <u>Nivel de cobertura de los diferentes tipos de equipamientos y dotaciones</u>	601	5.1. <u>Esquema general viario</u>	809
a. <u>Equipamientos para la población residente</u>	601	5.1.1. <u>Vías soporte y actividad agrícola</u>	809
b. <u>Equipamientos para la población turística</u>	605	5.1.2. <u>Propuesta de red viaria agrícola</u>	815
3.2.3. <u>Actividades y equipamientos en los diferentes núcleos</u>	609	5.1.3. <u>Avance: Propuesta de estructura viaria general</u>	823
3.2.4. <u>Nivel de urbanización y servicios</u>	613		

5.2. <u>Régimen jurídico del suelo: Primera aproximación</u>	839	e. Prioridad del proceso de reequipamiento urbano y mejora de la urbanización.	1.108
5.2.1. Vulnerabilidad de los espacios naturales	839		
5.2.2. Avance: Propuesta de clasificación del suelo	851	7.1. <u>Clasificación del suelo</u>	1.111
a. El suelo urbano delimitado	851	7.1.1. Régimen urbanístico del suelo y calificaciones zonales	1.111
b. El suelo correspondiente al crecimiento previsto	853	7.1.2. Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico	1.115
c. El suelo no urbanizable	857		
5.3. <u>Alternativas del Avance en los núcleos</u>	863	7.2. <u>Estructura general y orgánica del territorio: los sistemas generales</u>	
5.4. Alternativas del Avance en las iniciativas de planeamiento parcial	911	a. Sistema general viario	1.173
		b. Sistema general de equipamientos y dotaciones	1.186
		c. Sistema general de parques y jardines	1.187
		d. Sistema general de servicios urbanos	1.188
		e. Sistema general de instalaciones portuarias	1.188
		f. Cursos de agua (barrancos y canales)	1.188
CAPITULO 6. <u>MEDIDAS TRANSITORIAS EN EL PROCESO DE REDACCION DEL P.G.O.U.</u>	915	7.3. <u>Zonificación del suelo urbano</u>	1.189
6.1. <u>Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano</u>	917	Arona	1.191
a. Consideraciones generales	917	Valle San Lorenzo	1.201
b. Consideraciones particulares y objetivos del P.D.S.U. de Arona	919	La Camella	1.209
c. Clasificación del suelo	923	Cabo Blanco	1.215
		Buzanada	1.225
6.2. <u>Condiciones de edificación en los diferentes núcleos</u>	931	Guaza	1.229
6.2.1. Ordenanzas reguladoras de la edificación	932	El Fraile	1.233
6.2.2. Especificaciones correspondientes a los diferentes asentamientos	983	Las Galletas	1.239
		Costa del Silencio	1.247
6.3. <u>Otras medidas transitorias</u>	991	Los Cristianos	1.251
		Las Américas	1.267
		Chayofa	1.269
		Palm.mar-Cho	
CAPITULO 7. <u>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ARONA</u>			
7.0.0. <u>Consideraciones previas</u>	1.045		
7.0.1. <u>Memoria de la participación pública correspondiente al Avance de planeamiento</u>	1.049		
Apéndice: Contestación a los escritos de sugerencias	1.056		
Segundo dictamen jurídico: Alcance de la Revisión-Adaptación de los Planes Generales de Ordenación Urbana	1.086		
7.0.2. <u>Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento</u>	1.101		
a. Opciones sobre el territorio municipal en el contexto comarcal	1.101		
b. Posición territorial y desarrollo de los diferentes núcleos	1.104		
c. Reconducción de las intervenciones sobre el territorio desde una nueva interpretación geográfica del municipio	1.105		
d. Regulación-normalización del mercado del suelo: ajuste normativo	1.106		



INDICE DE LA NORMATIVA URBANISTICA DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ARONA

<u>TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES</u>	1.283		
Art. 1 Objeto y ámbito territorial	1.283		
Art. 2 Vigencia y ámbito temporal	1.283		
Art. 3 Obligatoriedad	1.284		
Art. 4 Documentación	1.285		
Art. 5 Interpretación de los documentos	1.288		
		4. Espacio libre interior de manzana	
		5. Profundidad edificable	
		6. Ocupación	
		7. Edificabilidad	
		8. Adaptación topográfica	
<u>TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO</u>	1.291	Art. 19 Parámetros relativos a la edificación	1.307
<u>Capítulo primero. Disposiciones generales.</u>	1.291	1. Número de plantas	
Art. 6 Clasificación del Suelo	1.291	2. Planta baja	
Art. 7 Función del Suelo en la Ordenación	1.291	3. Planta sótano	
Art. 8 Estructura general y orgánica del territorio	1.292	4. Planta piso	
Art. 9 Sistema viario	1.294	5. Edificaciones auxiliares	
Art.10 Sistema de equipamientos y dotaciones	1.295	6. Patios de ventilación	
Art.11 Sistema de parques y jardines	1.296	7. Pared medianera	
Art.12 Sistema de servicios urbanos	1.297		
Art.13 Sistema de instalaciones portuarias	1.298	B. <u>Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias</u>	1.309
		Art. 20 Definición y parámetros generales	1.309
<u>Capítulo segundo. Régimen del Suelo Urbano</u>	1.299	Art. 21 Condiciones volumétricas	1.309
<u>Sección 1ª. Disposiciones generales</u>	1.299	Art. 22 Zona 1: Manzanas de casas entre medianeras	1.311
Art.14 Definición y normas generales	1.299	Art. 23 Zona 2: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas	1.312
Art.15 Tipos de ordenación y calificación zonal	1.300	Art. 24 Zona 3: Disposiciones de casas alineadas	1.313
Art.16 Aplicación de los preceptos de este capítulo	1.300		
<u>Sección 2ª. Reglamentación detallada de la edificación</u>	1.301	C. <u>Disposiciones relativas a la edificación aislada</u>	1.314
A. <u>Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación</u>	1.301	Art. 25 Definición y parámetros generales	1.314
Art.17 Parámetros relativos a la forma del espacio público	1.301	Art. 26 Condiciones volumétricas	1.314
1. Alineación de vial		Art. 27 Zona 4: Casas aisladas	1.316
2. Alineación de la edificación o línea de fachada		Art. 28 Zona 5: Bloques aislados	1.317
3. Ancho de la calle			
4. Eje de la calle		D. <u>Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular</u>	1.318
5. Rasantes		Art. 29 Definición y parámetros generales	1.318
6. Altura reguladora		Art. 30 Condiciones volumétricas	1.318
7. Fachadas de la edificación		Art. 31 Zona 6: Volumetría opcional	1.319
8. Cuerpos y elementos salientes		Art. 32 Zona 7: Agrupación unitaria de casas	1.320
9. Cerramientos		Art. 33 Zona 8: Casas aterrazadas	1.321
10. Retranqueos de la edificación			
Art. 18 Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo	1.305	E. <u>Disposiciones relativas a los Polígonos y Unidades de Actuación</u>	1.328
1. Parcela		Art. 34 Objeto de su delimitación	1.328
2. Solar		Art. 35 Aplicación de la normativa en los Polígonos o Uds. de Actuación	1.329
3. Manzana		Art. 36 Zonificación y aprovechamiento en los Polígonos/Uds. de Actuación	1.330
		F. <u>Disposiciones relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas</u>	1.380
		Art. 37 Definiciones y dimensiones	1.380
		Art. 38 Condiciones de habitabilidad	1.380

<u>Capítulo tercero. Régimen de suelo urbanizable</u>	1.381
Art. 39 Definición y normas generales	1.381
Art. 40 Condiciones para el fraccionamiento de sectores	1.381
Art. 41 Condiciones de aprovechamiento	1.382
Art. 42 Calificación zonal en el suelo urbanizable	1.383
<u>Capítulo cuarto. Régimen de suelo no urbanizable</u>	1.385
Art. 43 Definición	1.385
Art. 44 Disposiciones generales	1.385
Art. 45 Zonas en suelo no urbanizable	1.387
Art. 46 Zona 10: Suelo no urbanizable general	1.389
Art. 47 Zona 11: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Tipo a	1.391
Art. 48 Zona 12: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Tipo b	1.393
Art. 49 Zona 13: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Areas de influencia	1.397
Art. 50 Zona 14: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Cauces de barrancos	1.398
Art. 51 Zona 15: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Franja costera	1.399
Art. 52 Suelo no urbanizable de interés agrícola	1.400
Art. 53 Red de caminos agrícolas	1.400
Art. 54 Parcelario agrícola	1.401
Art. 55 Construcciones agrícolas	1.401
Art. 56 Construcciones a lo largo de los caminos agrícolas	1.403
Art. 57 Zona 16: S.N.U. de interés agrícola. Tipo a	1.404
Art. 58 Zona 17: S.N.U. de interés agrícola. Tipo b	1.405
Art. 59 Zona 18: S.N.U. de interés agrícola. Tipo c	1.406
Art. 60 Zona 19: S.N.U. protección infraestructuras	1.407
<u>TITULO TERCERO. REGLAMENTACION DE LOS USOS</u>	1.411
Art. 61 Condiciones de los usos	1.411
Art. 62 Clasificación de los usos	1.412
<u>TITULO CUARTO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO</u>	1.421
<u>Capítulo primero. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento</u>	1.421
<u>Sección 1ª. Disposiciones generales</u>	1.421
Art. 63 Competencia	1.421
Art. 64 Desarrollo del Planeamiento general	1.421
Art. 65 Planes Parciales	1.421
Art. 66 Planes Especiales	1.422
Art. 67 Estudios de Detalle	1.422
Art. 68 Proyectos de Urbanización	1.422

<u>Sección 2ª. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento según regímenes de suelo</u>	1.423
Art. 69 Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano	1.423
Art. 70 Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbanizable	1.424
Art. 71 Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo no urbanizable	1.424
Art. 72 Desarrollo de los Sistemas Generales	1.424
<u>Capítulo Segundo. Ejecución del Planeamiento</u>	1.425
Art. 73 Ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	1.425
Art. 74 Obtención del suelo destinado a sistemas	1.425
Art. 75 Sistemas de actuación	1.425
Art. 76 Cesiones para equipamientos y dotaciones	1.426
Art. 77 Polígonos y Unidades de Actuación	1.426
Art. 78 Proyectos de reparcelación	1.426
<u>Capítulo Tercero. Información, seguimiento y vigilancia del Planeamiento</u>	1.427
Art. 79 Información a los administrados	1.427
Art. 80 Cédulas urbanísticas	1.427
Art. 81 Seguimiento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	1.427
Art. 82 Defensa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento	1.428
Art. 83 Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento	1.428
<u>Capítulo Cuarto. Intervención municipal en obras particulares</u>	1.429
Art. 84 Actos sujetos a licencia	1.429
Art. 85 Contenido de las licencias	1.429
Art. 86 Condiciones del otorgamiento de licencia	1.430
Art. 87 Documentación de la solicitud de licencia	1.430
Art. 88 Procedimiento para la obtención de licencia	1.434
Art. 89 Licencias en suelo urbanizable	1.434
Art. 90 Licencias en suelo no urbanizable	1.434
Art. 91 Costes de urbanización	1.435
Art. 92 Plazo y caducidad de las licencias	1.435
Art. 93 Iniciativas de viviendas autoconstruidas	1.436
<u>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</u>	1.437

CAPITULO 8. AVANCE DE PLANEAMIENTO CORRESPON-
DIENTE AL P.G.O.U.

8.0. <u>Condiciones previas</u>	1.469
8.1. <u>Esquema general viario</u>	1.471
8.1.1. Vías soporte y actividad agrícola	1.471
8.1.2. Propuesta de red viaria agrícola	1.477
8.1.3. Propuesta y alternativa de estructura viaria general	1.483
8.2. <u>Clasificación del suelo</u>	
8.2.1. Alternativas polígono industrial	1.497
8.2.2. Alternativas crecimiento turístico	1.507
8.3. <u>Alternativas del Avance en los núcleos</u>	1.525
Arona, Vento, Túnez, Montaña Fría, La Sabinita	1.527
Valle San Lorenzo, La Camella	1.545
Buzanada, Cabo Blanco	1.559
El Fraile, Las Galletas	1.573
Cho, Guaza	1.585
8.4. <u>Propuesta de clasificación del suelo</u>	1.593

LISTADO DE PLANOS ELABORADOS HASTA LA DIAGNOSIS URBANISTICA

- 1.0 Marco geográfico y ámbito de referencia. (E.1:2000.000, 42 x 30)
 - 1.1.1.a La forma del relieve. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.1.b Unidades morfológicas. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.2.a La red de comunicaciones. (E.1:50.000, 1:200.000, 105 x 75)
 - 1.1.2.b El encaje topográfico de la red viaria. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.3.a Distribución de los núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.3.b Dinámica de los núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.4.a Tierras y aguas. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.1.4.b Espacios naturales protegibles. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.1.a Capacidad del suelo: pendientes. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.1.b Capacidad del suelo: clases agrológicas. (E. 1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.2.a Localización geográfica de los núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.2.b Localización geográfica y dinámica. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.3. Infraestructura de conexión y núcleos. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.4.a Clasificación del suelo: planeamiento general. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.4.b Clasificación del suelo: planeamiento parcial. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.4.c Las opciones geográficas del planeamiento parcial. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.2.4.d Clasificación de hecho vs. marco general. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.3. Valoración territorial del municipio de Arona. (E.1:50.000, 105 x 75)
 - 1.4.1.a El relieve: secciones características. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.4.1.b El relieve: ámbitos característicos. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.4.2.a El paisaje costero. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.4.2.b El paisaje agrícola. (E.1:25.000, 42 x 60)
 - 1.4.2.c Los espacios naturales. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.5.1. La red de comunicaciones. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.5.2. La estructura del parcelario rústico. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.5.3.a Las redes de abastecimiento público. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.5.3.b Agua y agricultura. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 1.5.3.c La sección de la red. (126 x 90)
 - 1.5.4. Los usos del territorio. (E.1:5.000, 200 x 300)
- 2.1. La urbanización del territorio 1965-1983. (E.1:10.000, 210 x 150)
 - 2.3.1. El P.G.O.U. de 1966 y los P.P. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 2.3.1.a Las opciones del P.G.O.U. Arona (E.1:2.000, 42 x 30)
 - 2.3.1.b Las opciones del P.G.O.U. Valle San Lorenzo. (E.1:2.000, 84 x 60)
 - 2.3.2.a El Avance de Plan Doxiadis. (E.1:10.000, 105 x 150)
 - 2.3.2.b El esquema de Plan Comarcal Doxiadis. (E.1:25.000, 105 x 150)
 - 2.3.3. Las propuestas de los P.P. (E.1:2.000)
 - a: Sector Las Galletas (210 x 150)
 - b: Sector Los Cristianos, dos hojas. (315 x 300)
 - c: Palm.mar, Cho, Florida, Rosas. (105 x 150)

- 2.3.4. Nivel de ejecución de los P.P. (E.1:2.000)
 - a: Sector Los Cristianos, dos hojas. (315 x 300)
 - b: Sector Las Galletas (210 x 150)
 - c: Palm.mar, Cho, Florida, Rosas. (105 x 150)
- 2.3.4.d Afectaciones del P.P. Los Cristianos. (E. 1:2.000, 84 x 60)
- 3.1. Estructura y crecimiento de los núcleos. (E. 1:5.000)
 - a: Arona-Vento-Sabinita Alta (60 x 30)
 - b: Túnez (42 x 30)
 - c: Valle San Lorenzo (60 x 30)
 - d: La Camella-La Sabinita (60 x 30)
 - e: Cabo Blanco (60 x 30)
 - f: Buzanada (60 x 30)
 - g: Cho-Guaza (42 x 30)
 - h: Las Galletas (60 x 30)
 - i: El Fraile (60 x 30)
 - j: Los Cristianos (60 x 30)
- 3.2. Actividades, equipamientos y nivel de urbanización. (E.1:1.000)
 - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-La Sabinita (200 x 150)
 - b: La Camella-Cabo Blanco-Buzanada (300 x 150)
 - c: Valle San Lorenzo-Cho-Guaza (200 x 150)
 - d: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (200 x 150)
 - d: Los Cristianos (200 x 150)
- 3.2.f Redes de servicio urbanos. (E.1:5.000, 105 x 150)
- 4.1. Suelo urbanizado y expectante. (E.1:10.000, 105 x 150)

LISTADO DE PLANOS ELABORADOS CON MOTIVO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- 5.1.1. Vías soporte y actividad agrícola (E.1:10.000, 105 x 150 r. 42 x 60, 2 hojas)
- 5.1.2. Propuesta de red viaria agrícola (E.1:10.000, 105 x 150 r. 42 x 60, 2 hojas)
- 5.1.3. Avance Propuesta de estructura viaria general, (E.1:10.000, 105 x 150 r. 42 x 60, 2 hojas)
- 5.2.1. Vulnerabilidad de los espacios naturales (E. 1:25.000, 42 x 60, 2 hojas)
- 5.2.2. Avance: Propuesta de clasificación del suelo (E.1:10.000, 105 x 150, r. 42 x 60, 2 hojas)
- 5.3. Alternativa del Avance en los núcleos (E.1:1.000)
 - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta (210 x 150, r. 42 x 30)
 - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza (210 x 150, r. 42 x 30)
 - c: La Camella-La Sabinita-Buzanada (210 x 150, r. 42 x 30)
 - d: Cabo Blanco (210 x 150, r. 42 x 30)
 - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (210 x 150, r. 42 x 30)
 - f: Los Cristianos (420 x 300, r. 42 x 60, 2 hojas)
- 6.1. Clasificación del suelo (E.1:10.000, 105 x 150)
- 6.2. D.S.U. y condiciones de edificación en los núcleos (E.1:2.000)
 - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta (126 x 90)
 - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza (126x90)
 - c: La Camella-Buzanada-La Sabinita (105 x 75)
 - d: Cabo Blanco (84 x 90)
 - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (105 x 90)

PLANOS CORRESPONDIENTES A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

- 7.1.1. Clasificación del suelo (E.1:10.000, 105 x 150)
- 7.1.2. Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico (Varias hojas E. 1:5.000, r. 42 x 30 incluidas en la memoria)
- 7.2. Estructura viaria general (E.1:10.000, 105 x 150)
- 7.3. Zonificación del suelo urbano (E.1:2.000)
 - a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta (126 x 90)
 - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza (126 x 90)
 - c: La Camella-Buzanada-La Sabinita (105 x 75)
 - d: Cabo Blanco (84 x 90)
 - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa (105 x 90)
 - f: Costa del Silencio (105 x 180)
 - g: Los Cristianos (126 x 120)
 - h: Las Américas (84 x 105)
 - i: Chayofa (168 x 105)
 - j: Palm.mar-Cho (105 x 120)

LISTADO DE PLANOS ELABORADOS CON MOTIVO DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

- 8.1.1. Vías soporte y actividad agrícola (E.1:10.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60)
- 8.1.2. Propuesta de red viaria agrícola (E.10.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60)
- 8.1.3. Propuesta y alternativas de estructura viaria general (E.1:10.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60)
- 8.2.1. Clasificación del suelo: alternativas polígono industrial (E.1:10.000, 105 x 150, r. 1:25.000 42 x 60; tres hojas a-b-c)
- 8.2.2. Clasificación del suelo: alternativas crecimiento turístico (E.1:1.000, 105 x 150, r. 1:25.000, 42 x 60; tres hojas a-b-c)
- 8.3. Alternativas del Avance en los núcleos (E. 1:2.000, 105 x 75, r. 1:5.000, 42 x 30; tres hojas cada uno, a-b-c)
 - 8.3.1. Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta
 - 8.3.2. Valle San Lorenzo-La Florida
 - 8.3.3. La Camella-La Sabinita-Buzanada
 - 8.3.4. Cabo Blanco
 - 8.3.5. Las Galletas-El Fraile-La Rosa
 - 8.3.6. Guaza
- 8.4. Propuesta de clasificación del suelo (E.1:1.000, 105 x 150; r. 1:25.000, 42 x 60)

Los documentos de la presente fase responden a este índice.

MEMORIA P.G.O.U.

Consideraciones previas	1.603
P.0. Criterios generales del planeamiento propuesto	1.617
a. Opciones sobre el territorio municipal en el contexto comarcal	1.619
b. Posición territorial y desarrollo de los diferentes núcleos	1.633
c. La reconducción de las intervenciones sobre el territorio desde una nueva interpretación geográfica del municipio	1.639
d. Clasificación del suelo y características de la edificación	1.645
e. Prioridad del proceso de reequipamiento urbano y mejora de la urbanización	1.651
P.1. Estructura general y orgánica del territorio	1.655
Sistema de equipamientos y dotaciones	1.655
Sistema general de parques y jardines	1.657
Sistema general de instalaciones portuarias	1.658
Cursos de agua (barrancos y canales)	1.659
P.1.1. Propuesta de estructura viaria general	1.665
P.1.2. Propuesta de red viaria agrícola	1.673
P.1.2a Vías soporte y actividad agrícola	1.673
P.1.2b Propuesta de la red viaria agrícola	1.679
P.2. Clasificación del suelo: consideraciones previas	1.683
P.2.1. La delimitación del suelo urbano	1.721
Los Polígonos de Actuación	1.721
Las Unidades de Actuación	1.735
P.2.2. Extensión, posición y uso del suelo urbanizable programado	1.757
P.2.3. Las reservas de suelo para desarrollos opcionales	1.761
P.2.4. El suelo no urbanizable	1.763
P.2.4a Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico	1.767
P.2.4b Suelo no urbanizable de interés agrícola	1.829
P.2.5. Oferta de suelo y su distribución según calificaciones urbanísticas	1.849
P.3. Zonificación y ordenación detallada del suelo urbano	1.863
P.3a Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta	1.875
P.3b Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza	1.891
P.3c La Camella-La Sabinita-Buzanada	1.917
P.3d Cabo Blanco	1.937
P.3e Las Galletas-El Fraile-La Rosa	1.955
P.3f Costa del Silencio	1.975
P.3g Los Cristianos	1.985
P.3h Las Américas	2.015
P.3i Chayofa	
P.3j Palm.mar-Cho	

INFORME PROCESO DE PARTICIPACION PUBLICA
(incluido en expediente administrativo)

1. Memoria del proceso de participación pública en el P.G.O.U. Arona 84-85	2.029
--	-------

2. Consideraciones previas relativas al proceso de redacción del Plan General	2.031
3. Relación de alegaciones presentadas tras la a.i. del P.G.O.U.	2.037
4. Dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo y del Pleno del Ayuntamiento relativos a la aprobación provisional del PGOU	2.047
5. Informes a la Comisión Consultiva de Urbanismo modificados en su caso por el dictamen de ésta	2.069
6. Resultado del proceso de participación pública y Convenios Urbanísticos	2.275
6.1. Convenios relativos a la inclusión en suelo urbano de diversas parcelaciones clandestinas	2.281
6.2. Convenios relativos a la inclusión de ciertos terrenos en suelo urbanizable	2.337
6.3. Otros Convenios Urbanísticos	2.347

NORMAS URBANISTICAS P.G.O.U.

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1 Objeto y ámbito territorial	2.393
Art. 2 Vigencia y ámbito temporal	2.393
Art. 3 Revisión del Plan General	2.394
Art. 4 Modificación del Plan General	2.394
Art. 5 Obligatoriedad de su observancia	2.395
Art. 6 Documentación del Plan General	2.396
Art. 7 Interpretación de los documentos	2.411

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo primero. Disposiciones generales

Art. 8 Clasificación del suelo	2.413
Art. 9 Función del suelo en la ordenación	2.414
Art. 10 Sistemas generales y sistemas locales	2.414
Art. 11 Determinación de los sistemas generales y locales	2.415
Art. 12 Titularidad de los sistemas	2.416

Capítulo segundo. Sistemas

Art. 13 Definición	2.419
Art. 14 Clasificación	2.419

Sección 1ª. Sistema viario

Art. 15 Definición	2.421
Art. 16 Sistema viario general	2.421
Art. 17 Características proyectuales de las vías y aparcamientos	2.422

Sección 2ª. Sistema de equipamientos

Art. 18 Definición y clasificación	2.423
Art. 19 Condiciones de ordenación y edificación	2.423

Sección 3ª. Sistema de parques y jardines

Art. 20 Definición	2.425
Art. 21 Ordenación y proyecto	2.426
Art. 22 Usos admitidos	2.427

Sección 4ª. Sistema de servicios urbanos

Art. 23 Definición	2.428
Art. 24 Usos	2.428

Sección 5ª. Sistema de instalaciones portuarias

Art. 25	Definición	2.429
Art. 26	Régimen y usos	2.429
Art. 27	Condiciones de ordenación y edificación	2.429

Capítulo tercero. Régimen del suelo urbano

Sección 1ª. Disposiciones generales

Art. 28	Definición y normas generales	2.431
Art. 29	Tipos de ordenación	2.432
Art. 30	Aplicación de los preceptos de este capítulo	2.432

Sección 2ª. Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación

Art. 31	Parámetros relativos a la forma del espacio público	2.435
Art. 32	Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo	2.449
Art. 33	Parámetros relativos a la edificación	2.455

Sección 3ª. Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias

Art. 34	Definición y parámetros generales	2.463
Art. 35	Condiciones de la edificación	2.464
Art. 36	Zona 1: Manzanas de casas entre medianeras	2.469
Art. 37	Zona 2: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas	2.471
Art. 38	Zona 3: Disposiciones de casas alineadas	2.474

Sección 4ª. Disposiciones relativas a la edificación aislada

Art. 39	Definición y parámetros generales	2.477
Art. 40	Condiciones de la ordenación	2.479
Art. 41	Zona 4: Casas aisladas	2.480
Art. 42	Zona 5: Bloques aislados	2.483

Sección 5ª. Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular

Art. 43	Definición y parámetros generales	2.487
Art. 44	Condiciones de la edificación	2.489
Art. 45	Zona 6: Volumetría opcional	2.491
Art. 46	Zona 7: Agrupación unitaria de casas	2.495
Art. 47	Zona 8: Casas aterrazadas	2.497

Sección 6ª. Disposiciones relativas a los Polígonos y Unidades de Actuación

Art. 48	Objeto de su delimitación	2.505
Art. 49	Aplicación de la normativa en los Polígonos o Unidades de Actuación	2.506
Art. 50	Zonificación y aprovechamiento en los Polígonos y Unidades de Actuación	2.507
Art. 51	Régimen de cesiones	2.510

Sección 7ª. Disposiciones relativas a las condiciones higiénico sanitarias de las viviendas

Art. 52	Definición y dimensiones	
---------	--------------------------	--

Capítulo cuarto. Régimen del suelo urbanizable

Sección 1ª. Disposiciones generales

Art. 53	Definición	2.583
Art. 54	Determinaciones del planeamiento derivado en suelo urbanizable	2.583
Art. 55	Condiciones para el fraccionamiento de sectores	2.585

Sección 2ª. Suelo urbanizable programado

Art. 56	Definición	2.587
Art. 57	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable programado	2.587
Art. 58	Contenido de los Planes Parciales	2.587
Art. 59	Aprovechamiento medio	2.589
Art. 60	Reservas de suelo para sistemas	2.589
Art. 61	Régimen de cesiones	2.592
Art. 62	División en zonas	2.592

Sección 3ª. Suelo urbanizable no programado

Art. 63	Definición	2.621
Art. 64	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable no programado	2.621
Art. 65	Características de los Programas de Actuación Urbanística	2.621
Art. 66	Reservas de suelo para sistemas y cesiones	2.623
Art. 67	División en zonas	2.623

Capítulo 5º. Régimen del suelo no urbanizable

Art. 68	Definición	2.627
Art. 69	Disposiciones generales	2.627
Art. 70	Zonas en suelo no urbanizable	2.631
Art. 71	Zona 10: Suelo no urbanizable general	2.632
Art. 72	Zona 11: SNU de interés natural y paisajístico. Tipo A	2.635
Art. 73	Zona 12: SNU de interés natural y paisajístico. Tipo B	2.637
Art. 74	Zona 13: SNU de interés natural y paisajístico. Áreas de influencia	2.641
Art. 75	Zona 14: SNU de interés natural y paisajístico. Cauces de barrancos	2.642
Art. 76	Zona 15: SNU de interés natural y paisajístico. Franja costera	2.642
Art. 77	Suelo no urbanizable de interés agrícola	2.644
Art. 78	Red de caminos agrícolas	2.645
Art. 79	Parcelario agrícola	2.645
Art. 80	Construcciones agrícolas	2.646
Art. 81	Construcciones a lo largo de caminos agrícolas	2.647
Art. 82	Zona 16: SNU de interés agrícola. Tipo a.	2.649
Art. 83	Zona 17: SNU de interés agrícola. Tipo b.	2.651
Art. 84	Zona 18: SNU de interés agrícola. Tipo c.	2.653
Art. 85	Zona 19: SNU de protección infraestructuras	2.655

TITULO TERCERO. REGLAMENTACION DE LOS USOS.

Art. 86	Condiciones de los usos	2.661
Art. 87	Clasificación de los usos	2.662

TITULO CUARTO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo primero. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana

Sección 1ª. Disposiciones generales

Art. 88	Competencia	2.671
Art. 89	Desarrollo del planeamiento general	2.671
Art. 90	Planes Parciales	2.672
Art. 91	Planes Parciales de promoción privada	2.673
Art. 92	Planes Especiales	2.674
Art. 93	Estudios de Detalle	2.675
Art. 94	Proyectos de Urbanización	2.675

Sección 2ª. Desarrollo del Plan General según regímenes de suelo

Art. 95	Desarrollo del Plan General en suelo urbano	2.676
Art. 96	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable programado	2.676
Art. 97	Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable no programado	2.677
Art. 98	Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable	2.677

Sección 3ª. Desarrollo de los sistemas generales

Art. 99	Desarrollo de los sistemas generales	2.678
---------	--------------------------------------	-------

Capítulo segundo. Ejecución del planeamiento

Art.100	Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana	2.679
Art.101	Obtención del suelo destinado a sistemas	2.679
Art.102	Sistemas de actuación	2.680
Art.103	Cesiones para equipamientos y dotaciones	2.680
Art.104	Polígonos y Unidades de Actuación	2.681
Art.105	Proyectos de reparcelación	2.682

Capítulo tercero. Información, seguimiento y vigilancia del planeamiento

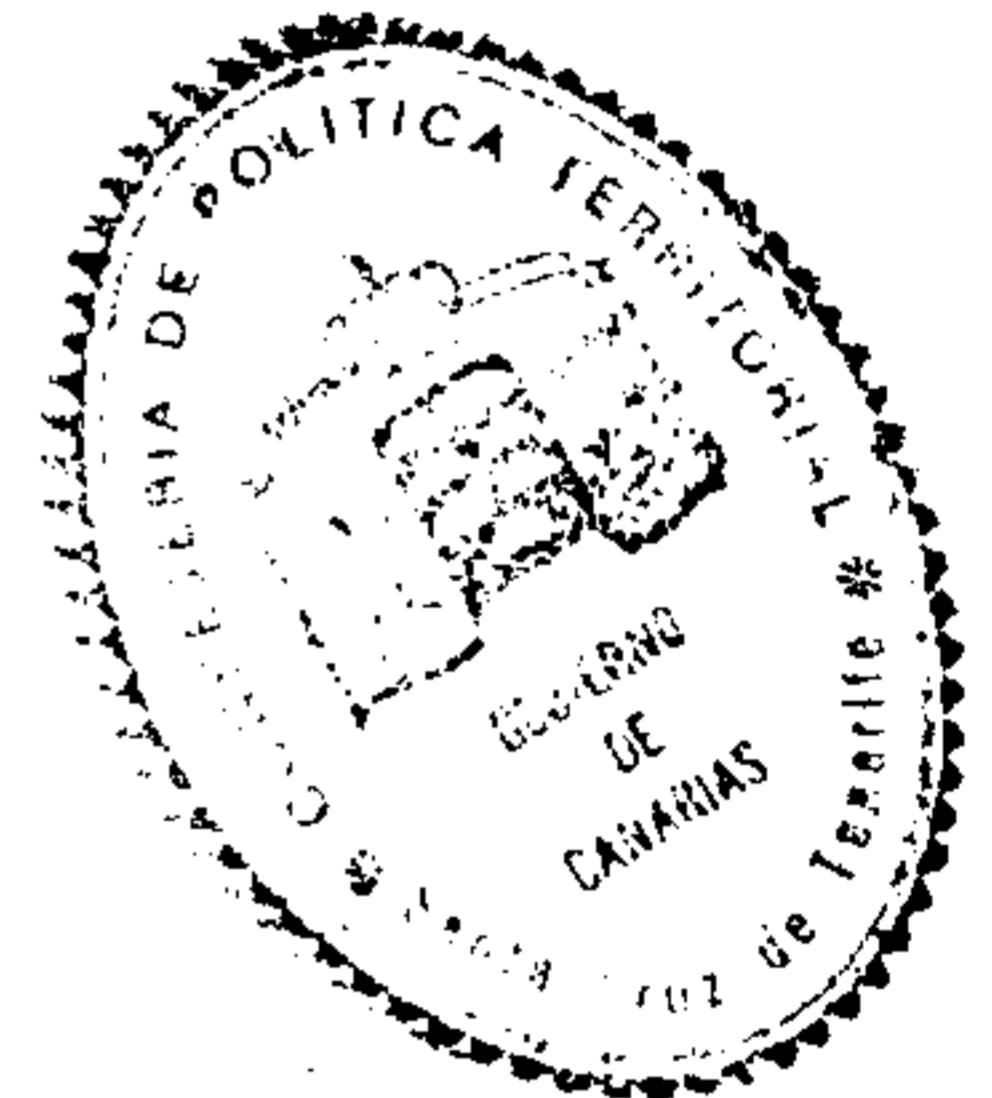
Art.106	Información a los administrados	2.683
Art.107	Cédulas urbanísticas	2.683
Art.108	Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana	2.684
Art.109	Defensa del Plan General de Ordenación Urbana	2.684
Art.110	Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento	2.684

Capítulo cuarto. Intervención municipal en obras particulares

Art.111	Actos sujetos a licencia	2.685
Art.112	Contenido de las licencias	2.686
Art.113	Condiciones del otorgamiento de licencia	2.686
Art.114	Documentación de la solicitud y contenido de la licencia	2.687
Art.115	Procedimiento para la obtención de licencia	2.692
Art.116	Licencias en suelo urbanizable	2.693
Art.117	Licencias en suelo no urbanizable	2.693
Art.118	Costes de urbanización	2.693
Art.119	Plazo y caducidad de las licencias	2.694
Art.120	Iniciativas de viviendas autoconstruidas	2.696

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES FINALES



**ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE
ACTUACION P.G.O.U.**

1. Consideraciones previas al análisis de la Hacienda Municipal de Arona	2.711
2. La situación de las Haciendas Municipales	2.715
3. La Hacienda Municipal de Arona	2.733
3.1. La evolución de los presupuestos municipales	2.733
3.2. Evolución de los ingresos	2.745
a) Ajuste entre valores liquidados y recaudación líquida	2.757
b) Evolución de los principales conceptos de ingresos	2.760
c) Ingresos susceptibles de aumentos significativos en un futuro próximo	2.776
3.3. Evolución de los gastos	2.779
a) Ajuste entre obligaciones reconocidas y pagos efectivamente realizados	2.781
b) Evolución de los principales conceptos del gasto público municipal (corriente, carga financiera e inversiones)	2.782
3.4. Una aproximación a la capacidad invertida en los dos cuatrienios del Programa	2.797
4. Objetivos del Programa de Actuación	2.805
5. Contenido del Programa de Actuación y atribución de las diferentes operaciones	2.821
6. Descripción de las operaciones contenidas en el Programa de Actuación	2.829
6.1. Adquisiciones de suelo	2.829
6.2. Redacción y gestión de los documentos de desarrollo del Plan General	2.843
6.3. Ejecución de las obras de infraestructura y dotaciones	
a) Ejecución del viario y redes de servicio de carácter general	2.681
b) Ejecución de las obras de urbanización (viario y redes de servicio) de carácter local	2.867
c) Urbanización de los parques urbanos y tratamientos de los jardines y espacios libres	2.877
d) Construcción de equipamientos	2.885
6.4. Evaluación del costo de las operaciones propuestas por el Programa	2.891

Listado de los planos del Plan General de
Ordenación Urbana de Arona 1984-85

- P.1.1. Estructura general y orgánica. Escala 1:10.000
- P.1.2. Propuesta de red viaria agrícola. Escala 1:10.000
- P.2 Clasificación del suelo. Escala 1:10.000
- P.3 Zonificación del suelo urbano. Escala 1:2.000
- a: Arona-Vento-Túnez-Montaña Fría-Sabinita Alta
 - b: Valle San Lorenzo-La Florida-Guaza
 - c: La Camella-La Sabinita-Buzanada
 - d: Cabo Blanco
 - e: Las Galletas-El Fraile-La Rosa
 - f: Costa del Silencio
 - g: Los Cristianos
 - h: Las Américas
 - i: Chayofa
 - j: Palm.mar-Cho
- P.4. Ordenación detallada del suelo urbano. Escala 1:1.000
- | | |
|---------------------|--|
| Arona | 58-A-6/58-D-5/58-D-10. |
| Vento | 58-D-5/58-D-10. |
| Túnez | 58-A-7. |
| Montaña Fría | 58-D-15/58-D-20. |
| Sabinita Alta | 58-D-15/58-D-20. |
| La Sabinita Baja | 58-A-21. |
| La Camella | 58-B-1/58-B-6/58-C-5
58-C-10. |
| Valle San Lorenzo | 58-B-17/58-A-18/58-A-19
58-A-22/58-A-23. |
| La Florida | 58-A-22/58-B-2 |
| Cabo Blanco | 58-B-1/58-B-6/58-B-7/58-B-11
58-B-12/58-B-16/58-B-17. |
| Buzanada | 58-B-13/58-B-18. |
| Guaza | 62-A-6/62-A-11/62-A-16. |
| El Fraile | 65-A-1/65-A-2/65-A-6
65-A-7. |
| La Rosa-La Estrella | 62-B-18/65-A-3. |
| Las Galletas | 65-A-7/65-A-8/65-A-13. |
| Los Cristianos | 62-D-1/62-D-2/62-D-6/62-D-7
62-D-8/62-D-11/62-D-12
62-D-13/62-D-17/62-D-18
62-D-23. |
| Laderas de Guaza | 62-D-3/62-D-8. |
- P.5 Esquemas de los servicios. Escala 1:5.000
- P.7 Modificaciones proceso participación pública. Escala 1:25.000
- P.8 La construcción del Plan de Arona. Escala 1:5.000 (r.E. 1:1.000)



r.P.G.O.U.
Arona 1984-85



Art. 7 Interpretación de los documentos

1. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la Memoria.

En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

2. La delimitación gráfica de sectores, polígonos, unidades de actuación, zonas y sistemas del Plan podrá ser precisada por los proyectos de urbanización y planes parciales o especiales, que lo desarrollen respetando las reglas siguientes:

- no se alterará la superficie de cada área delimitada en los planos en más o en menos de un cinco por ciento.

- no se alterará sustancialmente la forma de la área

3. Cuando los límites establecidos en el Plan coincidan con líneas de edificación consolidada, o con límites topográficos y físicos evidentes, no podrán ser objeto de modificación.

4. En orden a interpretar cualquier duda se tendrá siempre presente la siguiente jerarquía de documentos.

- Descripción o cuantificación en Memoria o Normas Urbanísticas.

- Documentos gráficos: planos y esquemas.

- Delimitaciones con respecto a edificios o elementos físicos preexistentes.

- Criterios generales de planeamiento.

5. Para los fines previstos en este Plan General el código de identificación en los planos es el siguiente:



Clave Denominación

Sistemas

- A. Sistema viario
- B. Sistema de equipamientos y dotaciones
- C. Sistema de espacios libres
- D. Sistema de servicios urbanos
- E. Sistema de instalaciones portuarias

Zonas

Edificación ordenada según alineaciones viarias

- 1. Manzana de casas entre medianeras
- 2. Manzana con dos frentes de casas ordenadas
- 3. Disposiciones de casas alineadas

Edificación aislada

- 4. Casas aisladas
- 5. Bloques aislados

Solares de ocupación singular

- 6. Volumetría opcional
- 7. Agrupación unitaria de casas
- 8. Casas aterrazadas
- 9. Zonas dentro del suelo urbanizable
- 10. Suelo no urbanizable general
Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico
- 11. Tipo a
- 12. Tipo b
- 13. Areas de influencia
- 14. Cauces de barrancos
- 15. Franja costera
Suelo no urbanizable de interés agrícola
- 16. Tipo a
- 17. Tipo b
- 18. Tipo c
- 19. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

TITULO SEGUNDO
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Capítulo primero. Disposiciones generales.

Art. 8 Clasificación del suelo

1. El territorio ordenado por este Plan General de Ordenación se clasifica a efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, en urbano, urbanizable y no urbanizable. La delimitación de estos tipos de suelo se hace en los planos de estructura general y orgánica y de clasificación del suelo.
2. El suelo urbanizable puede ser programado y no programado, según se halle o no incluido en el Programa de Actuación.
3. El suelo urbanizable pasará a urbano mediante la ejecución del planeamiento parcial, a medida que se construyan todos los elementos de la urbanización prevista en el mismo y se cumplan las obligaciones de los propietarios incluidos en él.
4. El suelo urbanizable no programado pasará a programado mediante la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística Integrada. La incorporación de suelo urbanizable no programado a programado también podrá hacerse a través de la revisión cuatrienal del Programa de Actuación Urbanística.
Análogamente, el suelo programado podrá desprogramarse siguiendo el mismo procedimiento.
5. El suelo no urbanizable sólo podrá modificar su clasificación a través de la Revisión del Plan General a que se refie

ren los artículos 2 y 3 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 9 Función del suelo en la ordenación

1. Por su función en la ordenación del territorio, el Plan General de Ordenación califica el suelo en sistemas y zonas.
2. El Plan General califica como sistemas aquellos suelos de interés general, que permitirán conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, espacios libres, equipamientos y servicios, y que en su conjunto configuran la Estructura General y Orgánica del Territorio.
3. a) El Plan General califica como zonas los suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, y desglosadas las superficies resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos fijados, pueden ejercer sus facultades dominicales.
b) Se entiende por "zona" la extensión de suelo, continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme. Dentro de algunas de ellas se pueden distinguir subzonas, con el fin de establecer una gradación en la edificabilidad u ordenación de la edificación. Se entiende por "unidad de zona" toda superficie homogéneamente calificada por este Plan General de Ordenación y delimitada por suelos de diferente calificación urbanística.

Art.10 Sistemas generales y sistemas locales.

Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, el Plan General de Ordenación distingue entre siste-

mas generales y sistemas locales.

Son sistemas generales aquellos cuya área de influencia se extiende al conjunto del suelo ordenado.

Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

La determinación de sistemas generales y locales se hace en los planos de ordenación, de acuerdo con lo expuesto en el artículo siguiente.

Art. 11 Determinación de los sistemas generales y locales.

1. El Plan General de Ordenación determina en su totalidad los sistemas generales y asimismo los sistemas locales para el suelo urbano. Los sistemas se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Clasificación del suelo, y en los planos de Zonificación del suelo urbano.
2. La determinación de los suelos adscritos a sistemas locales se realizará, llegado el caso, en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en estas Normas para cada zona o sector.
3. No obstante, cuando el propio Plan General de Ordenación indique expresamente la posición, tamaño o uso de los sistemas locales en los sectores sujetos a un posterior Plan Parcial o Especial, éste deberá mantener esta previsión sin perjuicio de completar las dotaciones correspondientes según establecen el Reglamento de Planeamiento y estas Normas Urbanísticas.

11-3 - Modificado por acuerdo COMARC (13.6.90)
(mora redacción)

Art. 12 Titularidad de los sistemas.

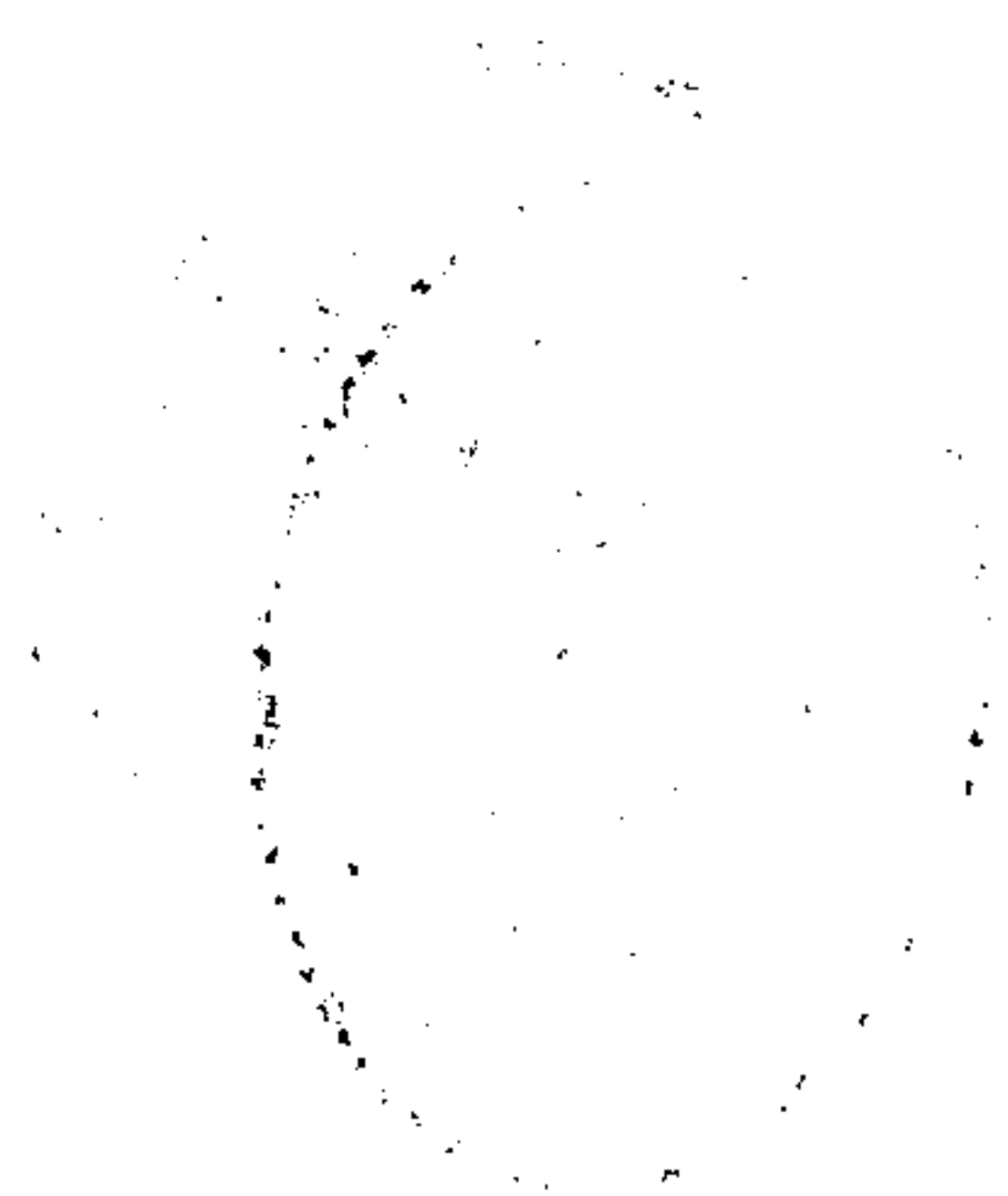
1. El suelo destinado a sistemas generales será de dominio público, y la Administración podrá, una vez adquirido mediante alguno de los procedimientos previstos en la Ley del Suelo, ejercer la gestión directa o indirecta, ya sea, mediante una concesión administrativa o bien estableciendo un derecho de superficie que permita el titular la gestión de los usos previstos por el Plan.
2. Ello no obstante en los equipamientos generales comunitarios de nueva creación, siempre que no resulte justificada la necesidad de su titularidad pública, se admite la titularidad privada del suelo y del uso cuando concurren los siguientes requisitos:
 - a) que las entidades promotoras no tengan ánimo de lucro o que los bienes necesarios queden afectados, como patrimonio separado, al uso objeto del equipamiento, en cuya gestión no tengan ánimo de lucro las citadas entidades.
 - b) que el destino del equipamiento sea para las actividades culturales, de culto y actividades religiosas, científicas, benéficas y de asistencia social, comerciales, sanitarias, deportivas y docentes, a las cuales se reconozca su utilidad pública o interés social.
 - c) que sobre los terrenos en cuestión, no se prevea para idéntico fin la actuación pública.
3. Asimismo los equipamientos o servicios calificados ó existentes y en funcionamiento antes de la aprobación inicial de este Plan General, podrán mantener su titularidad y gestión privada, siempre que se mantenga el uso aprobado. Si éste se modifica la Administración podrá adquirir la propiedad de

los terrenos por cualquiera de los medios legalmente establecidos.

4. El uso adscrito a los sistemas generales o locales se recoge en este Plan.
5. En los de nueva creación, su asignación a un uso concreto y su titularidad se especificará a través de los correspondientes Planes Parciales o Especiales, cuando no haya sido ya precisado ya en este Plan General.
6. La ordenación de los sistemas generales o locales en suelo urbano puede hacerse mediante Plan Especial, si se considera necesario, o ejecutarse directamente mediante un proyecto de urbanización o de obra concreta, si su ordenación está suficientemente detallada. En suelo urbanizable se ordenarán mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en plan parcial, o bien por un plan especial si se pretenden ejecutar anticipadamente.



r.P.G.O.U.
Arona 1984-85



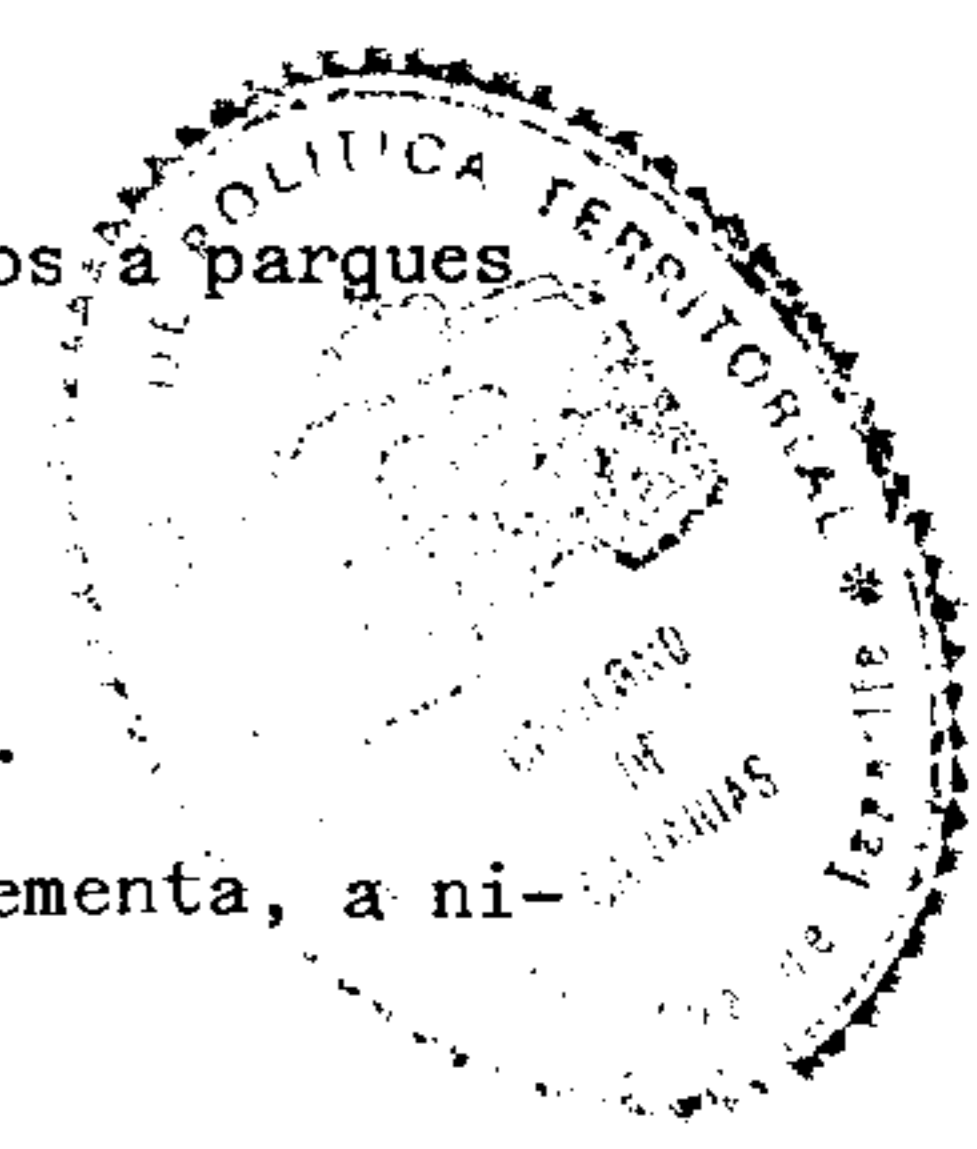
Capítulo segundo. Sistemas.

Art. 13 Definición.

1. La asignación de suelo para sistemas determina la Estructura General y Orgánica del Territorio y permite alcanzar los objetivos del Plan General, garantizando el correcto funcionamiento de las actividades y mejorando la calidad de los asentamientos urbanos.
2. La Estructura General y Orgánica del Territorio queda integrada por los elementos siguientes:
 - a) Sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección y servicio.
 - b) Sistema general de equipamientos comunitarios y dotaciones públicas.
 - c) Sistema general de espacios libres destinados a parques urbanos y otras zonas verdes.
 - d) Sistema general de servicios urbanos.
 - e) Sistema general de instalaciones portuarias.
3. La Estructura Orgánica del Territorio se complementa, a nivel local, por los siguientes elementos:
 - a) Sistema viario local.
 - b) Sistema local de dotaciones colectivas.
 - c) Sistema local de jardines y espacios libres.
 - d) Sistema local de servicios urbanos.

Art. 14 Clasificación.

El Plan General clasifica los sistemas en la siguiente forma:



<u>SISTEMA</u>	<u>CLAVE</u>
A. Sistema viario (vías y aparcamientos)	A
B. Sistema de equipamientos	
Docente	B ₁
Sanitario y asistencial	B ₂
Sociocultural y recreativo	B ₃
Cívico y administrativo	B ₄
Deportivo	B ₅
Abastecimiento y comercial	B ₆
Religioso	B ₇
Cementerio	B ₈
C. Sistema de parques y jardines	
Parques urbanos, grandes paseos y avenidas	C ₁
Plazas y áreas de juego	C ₂
Otros espacios libres	C ₃
D. Sistema de servicios urbanos	
E. Sistema de instalaciones portuarias	

Sección 1ª. Sistema viario

Art. 15 Definición

El sistema viario incluye:

- las carreteras, caminos y distribuidores urbanos definidos en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio
- las calles, pasajes peatonales y servidumbres de paso que aparecen definidos en los planos de ordenación de los núcleos urbanos.
- las zonas de aparcamientos públicos previstas por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Art. 16 Sistema viario general

1. Tendrán consideración de sistema viario general las carreteras y vías de enlace recogidas con trazo grueso en el Plan P.1.1. Estructura general y orgánica.

Las carreteras quedarán sujetas a la Ley y Reglamentos de Carreteras en lo referente a su proyectación, habiéndose previsto en el Plan General las franjas de protección reguladas en su artículo 90. Los enlaces y cruces se proyectarán siguiendo las indicaciones de diseño incorporadas en el Plan General, especialmente en suelo urbano.

2. Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas por este Plan General y todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de Planes Parciales, los aparcamientos, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.
3. La red de caminos en suelo no urbanizable se registrará además por lo que se dispone para esta clase de suelo en general y



en las zonas correspondientes en particular.

Art. 17

Características proyectuales de las vías y aparcamientos.

1. Las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes. Este Plan General indica en muchos casos, la distribución y anchura de las franjas ajardinadas, aceras y paseos, y establece determinadas secciones tipo en función de los usos de cada vía.
2. Los suelos afectos al sistema viario incluyen normalmente los espacios vinculados a las vías (tales como arcenes, áreas de protección o servicio, etc.), al margen de las zonas de protección de infraestructuras que señalan en suelo no urbanizable.
3. En los cruces entre dos vías de la red viaria, las edificaciones de nueva planta respetarán las áreas de protección que aparecen dibujadas en los planos de ordenación, o los que posteriormente se aprueben en función de las exigencias funcionales de dichas vías.
4. Los proyectos para espacios de aparcamiento deberán tener en cuenta las posibles utilizaciones alternativas y complementarias de estos espacios en los períodos de escasa afluencia de actividades a que den soporte.



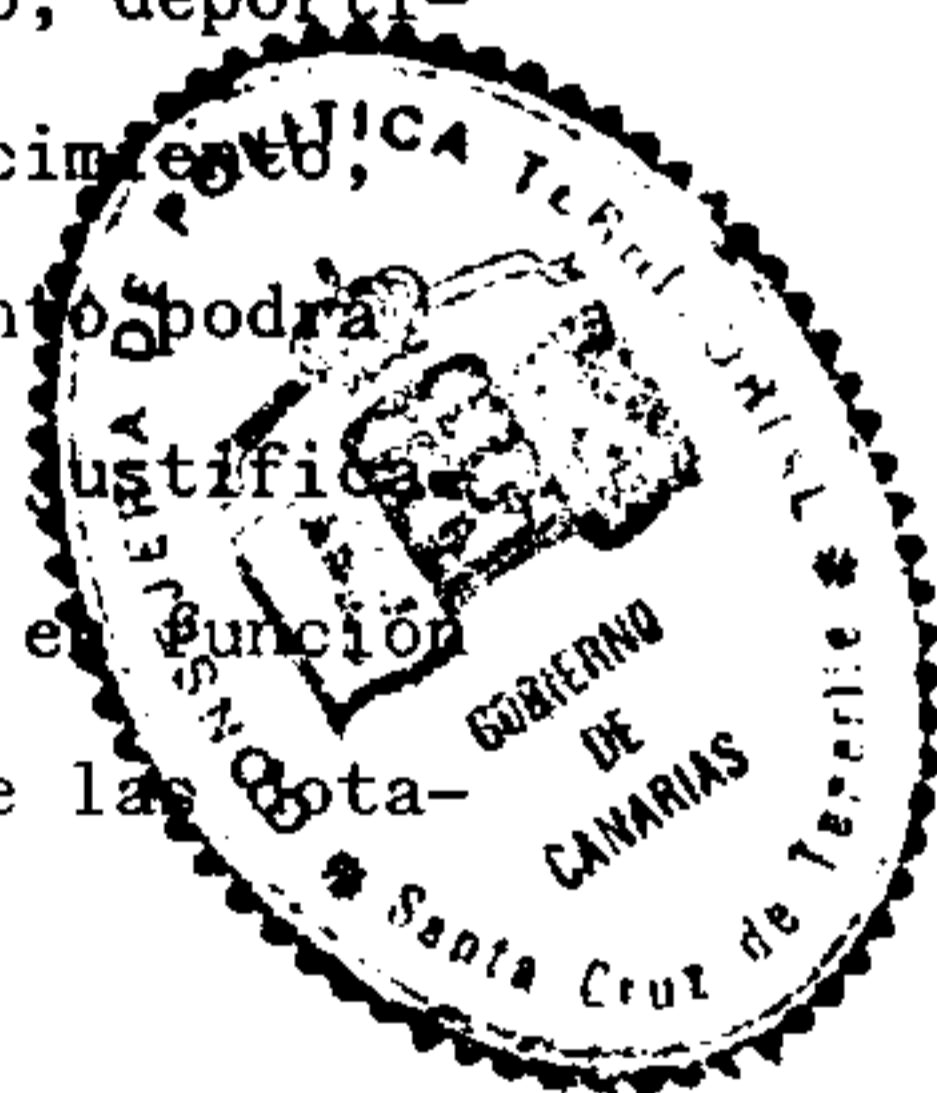
Sección 2ª. Sistema de equipamientos

Art. 18 Definición y clasificación

1. Forman parte del sistema general de equipamientos aquellos terrenos y edificaciones correspondientes que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población y que se recogen en el plano P.1.1. Estructura General y Orgánica.

Tienen consideración de sistemas locales las restantes dotaciones de uso público ó colectivo al servicio de un determinado sector urbano.

2. Este Plan General asigna a cada uno de los equipamientos previstos un uso determinado entre los siguientes: docente, sociocultural y recreativo, cívico-administrativo, deportivo, sanitario-asistencial, comercial y de abastecimiento, religioso y cementerio. No obstante el Ayuntamiento podrá modificar esta asignación a partir de un estudio justificativo en el que se razonará la nueva distribución en función de las necesidades públicas y el mantenimiento de las dotaciones previstas para cada uso.



Art. 19 Condiciones de ordenación y edificación

1. La construcción de edificios para albergar equipamientos y dotaciones se regirá por las siguientes condiciones:
- El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento.
 - Para ello los equipamientos, salvo expresión en contrario, se albergarán en construcciones que respeten las condiciones paramétricas de las zonas circundantes. En caso

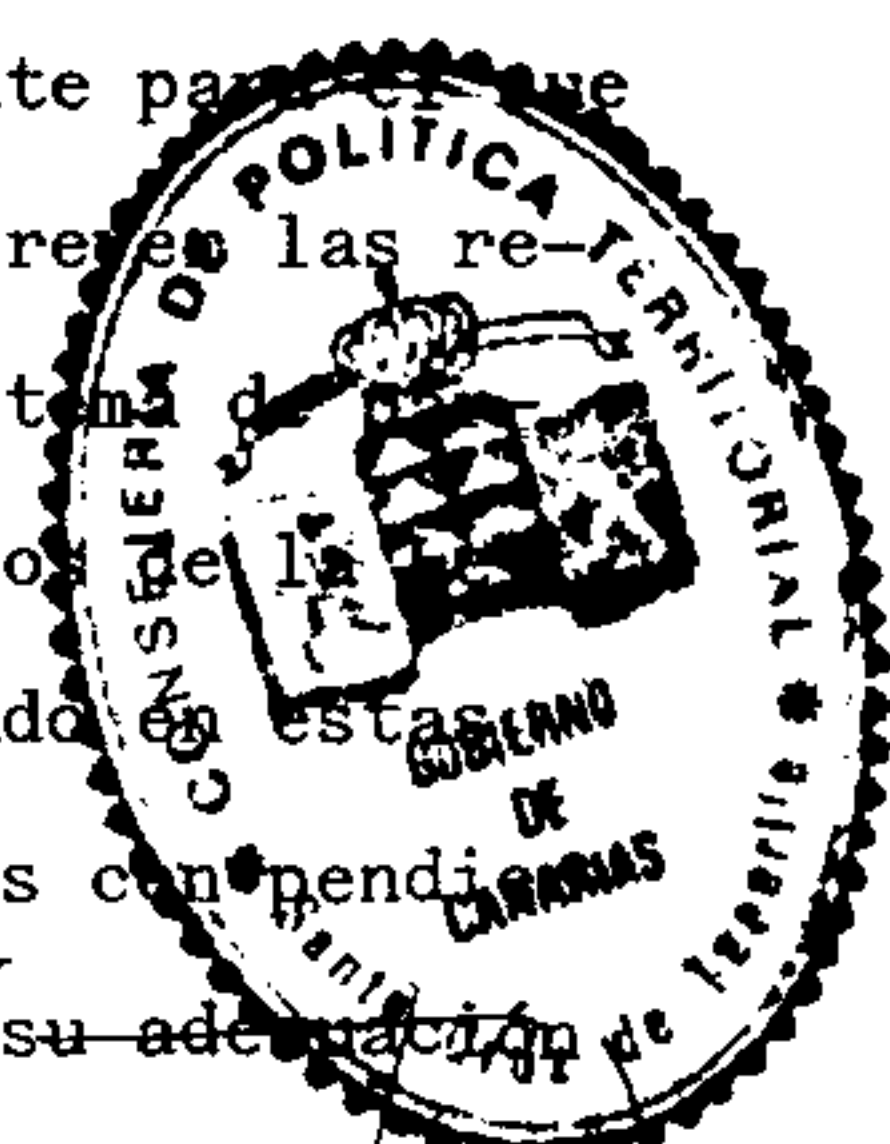
de indeterminación se fijarán sus condiciones de edificación a través de un estudio de Detalle.

- Si no viene regulada dentro de un Polígono o Unidad de Actuación, la edificabilidad neta sobre parcela no sobrepasará 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo ni la altura de 10 metros, correspondiente a planta baja y dos plantas.
- Las indicaciones que en cuanto a la edificación en los terrenos destinados a los nuevos equipamientos se contienen en los planos de ordenación detallada, tienen carácter ilustrativo y deberán ser desarrolladas por los planes o proyectos específicos.

Sección 3ª. Sistema de parques y jardines.

Art. 20 Definición

1. Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos y jardines urbanos públicos. Los parques urbanos tienen consideración de sistema general y como tales se grafían en el plano P.1.1. Estructura General y Orgánica. Se diferencian de los jardines urbanos por el carácter local de éstos, más relacionados con determinados barrios o sectores.
2. El Plan General delimita las áreas reservadas a parques en el suelo urbano. Los jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el suelo urbano, y parcialmente para el suelo urbanizable. Los Planes Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de parques y jardines, de acuerdo con los requerimientos de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento y lo fijado en estas Normas para cada sector, no computándose terrenos con pendiente media superior al 10% salvo que se garantice (su adecuación de terreno al uso a que es destinado mediante proyecto técnico y aval correspondiente a las necesarias obras de acondicionamiento y urbanización.)
3. El conjunto de playas y espacios costeros (conteniendo siempre el ámbito dentro del límite jurisdiccional del suelo de dominio público marítimo-terrestre) delimitados en los planos de ordenación se incluye asimismo dentro del sistema general de espacios libres.
4. Dentro de la subzona C3. Otros espacios libres se incluyen terrenos de titularidad y uso privados que deben mantenerse a jar



*modific Acuerd.
CUMAC 6:290*

NVL0

dinados (y en el caso de los provenientes de antiguos planes parciales respetando las características del terreno natural) y donde no se admite ningún tipo de edificación. Se designan como C₃^{*}.

Art. 21 Ordenación y proyecto

1. Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.
2. Los Planes Especiales de ordenación de las playas y espacios costeros determinarán la posición y características de los servicios necesarios (tales como kioscos, vestuarios, casetas de salvamento), así como la localización de las zonas de aparcamiento y, en su caso, de los viales o paseos de acceso. Las edificaciones serán siempre de una sola planta.
3. En tanto no haya sido aprobado definitivamente el Plan Especial correspondiente, no podrán llevarse a término obras de urbanización o edificación en las playas y espacios costeros, ni siquiera de carácter provisional. Tampoco podrán efectuarse desmontes o terraplenes, ni alterar las características naturales de los terrenos.

Cualquier construcción dentro de la delimitación M.T. deberá tener titularidad pública y solicitar el oportuno permiso. La zona de servidumbre de salvamento (20 metros desde la línea M.T. tierra adentro) tendrá generalmente la consideración de

espacio libre (público o privado) no admitiéndose en ella construcciones sin la autorización expresa de la Jefatura de Cos-
tas. En todos los casos deberá construirse en dicha franja una
senda peatonal continua de al menos tres metros de ancho (de
dominio privado y uso público general), que evite en lo posi-
ble los desniveles y se entregue a la parcela colindante en el
nivel natural del terreno.

Art. 22 Usos admitidos

1. Se admitirán las edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios del parque, así como las instalaciones descu-
biertas para actividades deportivas, siempre que la superficie
ocupada no sobrepase el 5% de la superficie del parque en ser-
vicio en el momento de proyectarlas. La altura máxima de las
edificaciones será de 5 metros.
2. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para ins-
talaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias,
fiestas) de los espacios no ajardinados de las áreas de parque,
pero en ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del
suelo o del subsuelo.
3. Los suelos destinados en los planos de ordenación a otros espa-
cios libres de uso público y que forman parte del sistema de
parques y jardines, se ordenarán de acuerdo con su vinculación
a las vías de comunicación o a su función ornamental.

Sección 4ª. Sistema de servicios urbanos.

Art. 23 Definición.

Corresponde a los suelos necesarios para los elementos relacionados con las infraestructuras de servicios técnicos (de electricidad, de distribución de agua, de alcantarillado u otras) y los complementarios y anejos a las mismas.

Art. 24 Usos

1. En muchos casos los propios planos de ordenación establecen los usos específicos de las diferentes áreas vinculadas a este sistema de servicios urbanos, tales como depuradoras, transformadores, estación de transferencias, captación y abastecimiento de aguas, estaciones y depósitos de combustible... Asimismo esta normativa fija los respectivos entornos de protección cuando lo sean en reglamento específico.
2. La ordenación y construcciones se adaptarán a los requerimientos funcionales de dichas instalaciones y a su reglamentación específica sin superar la edificabilidad de 3 metros cúbicos por metro cuadrado de suelo. Los terrenos no ocupados por la edificación, alrededor de dichos servicios tendrán la consideración de espacios libres.
3. En el caso en que fuera necesaria la instalación de alguno de estos servicios para los que no se hubiera previsto una reserva de suelo, éste se podrá situar en suelo no urbanizable, siguiendo la tramitación a que hace referencia el artículo 44-2 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Sección 5ª. Sistema de instalaciones portuarias.

Art. 25 Definición

Es el constituido por el actual puerto de Los Cristianos y los previstos en Las Américas y Las Galletas y su entorno portuario.

Art. 26 Régimen y usos

El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación especial de la materia. Además, en razón de la competencia atribuida por la Ley del Suelo, se respetará lo dispuesto en la normativa y ordenación contenidas en este Plan General.

El destino de las áreas portuarias es la ubicación de las actividades relacionadas con el puerto. Se admitirán los usos de talleres, almacenes, oficinas, comercio, y servicios directamente relacionados con ellas, quedando excluido cualquier otro uso.

Art. 27 Condiciones de ordenación y edificación

1. Para el ordenado desarrollo del puerto y de su entorno se elaborará un Plan Especial, en el que se hallarán precisadas tanto la organización de las actividades portuarias como la ordenación de las demás actividades y usos complementarios de su entorno.
2. Dicho Plan Especial deberá fijar las condiciones de edificación de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- a) El volumen máximo edificable para cada sector será el que se deduce de los planos de ordenación o en su defecto, el derivado de una edificabilidad bruta sectorial de 0,5 m² techo por m² suelo.
 - b) La ocupación máxima sobre las parcelas definidas por el Plan Especial será del 50%.
 - 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.
3. En tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Especial, las construcciones se atenderán a las condiciones de edificación establecidas en el párrafo anterior.

Capítulo Tercero. Régimen del suelo urbano.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Art. 28 Definición y normas generales.

1. El Plan General de Ordenación clasifica como suelo urbano aquellas áreas que se hallan mayoritariamente consolidadas por la edificación o que cuentan con los servicios urbanísticos básicos de acuerdo con los artículos 78 de la Ley del Suelo y 93 de su Reglamento de Planeamiento. Un terreno tendrá consideración de solar en suelo urbano cuando hallándose dentro de la delimitación establecida por este Plan General y teniendo definidas las alineaciones y rasantes en su fachada principal, cuente también con acceso rodado pavimentado, servicios básicos de abastecimiento de agua, energía eléctrica y de evacuación de aguas residuales.
2. El Plan General determina en el suelo urbano los sistemas de alcantarillado generales y locales.
3. El régimen de cesiones obligatorias y gratuitas será el fijado por el artículo 83 de la Ley del Suelo. Su afectación derivará del Plan General sin perjuicio de la posibilidad de crear nuevas afectaciones mediante la formulación de planes especiales de reforma interior.

En todo caso tales cesiones deberán estar sujetas al servicio del polígono o unidad de actuación y referirse a los siguientes usos:

- a) Suelo destinado a viales.
- b) Suelo destinado a parques o jardines públicos
- c) Suelo destinado a centros de Enseñanza General Básica.



Las cesiones que no puedan obtenerse por actuación poligonal serán objeto de expropiación forzosa. Su coste, tal como prevé el artículo 145 del Suelo podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

Art. 29 Tipos de ordenación

1. Este Plan General establece tres tipos de ordenación de la edificación, conforme a determinadas constantes y en específica relación con las características de infraestructura urbana, en cada ámbito, que son:

- Edificación ordenada según alineaciones viarias
- Edificación aislada
- Solares de ocupación singular

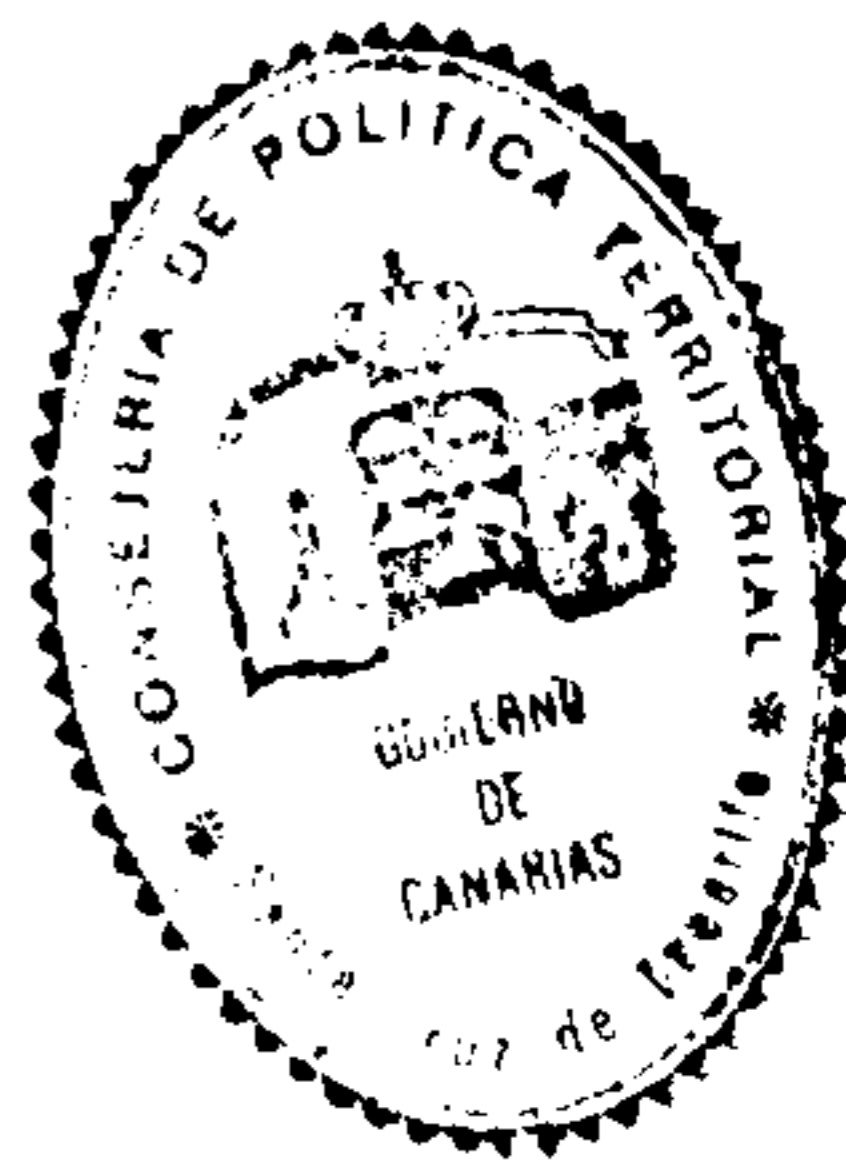
2. La regulación de las directrices para la ordenación urbanística y la aplicación de los parámetros para la edificación, se hace a través de la calificación zonal que desarrolla cada uno de los ámbitos definidos y cuya delimitación gráfica se contiene en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Art. 30 Aplicación de los preceptos de este capítulo

1. Este capítulo contiene la reglamentación detallada para el suelo urbano del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de las construcciones y terrenos, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
2. Los preceptos de este capítulo se aplicarán subsidiariamente

r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

al suelo urbanizable que se incorpora al proceso urbano, en to
do aquello que no sea objeto de una reglamentación diferente
derivada de la que han de observar los Planes Parciales.

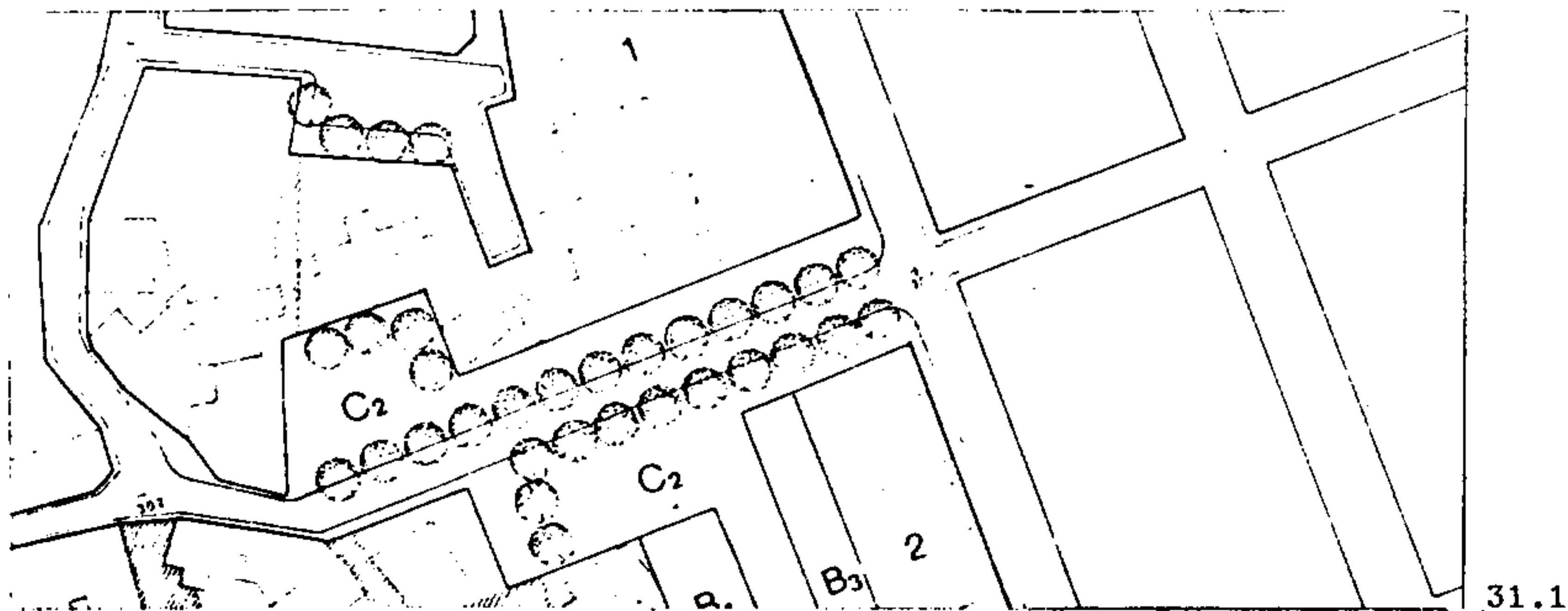


r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

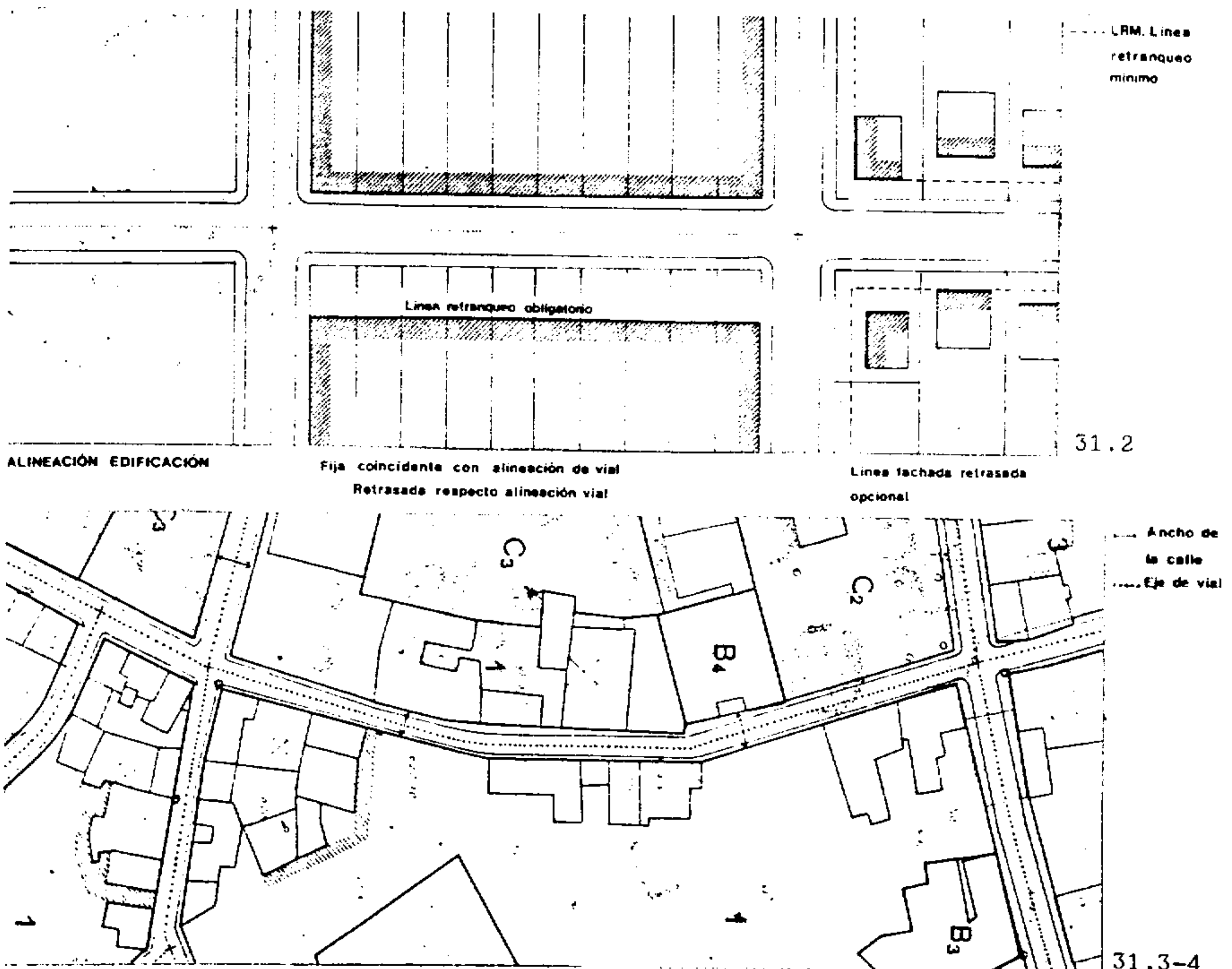
Sección 2ª. Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación.

Art. 31. Parámetros relativos a la forma del espacio público.

1. Alineación de vial: Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales de límite entre el dominio público y privado, quedando definida en los planos de ordenación con una línea gruesa continua. Excepcionalmente entre la calzada y la edificación pueden existir espacios libres públicos.



2. Alineación de la edificación o línea de fachada: Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija (coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella) u opcional para cada parcela (respetando unos retranqueos mínimos). En ningún caso distará menos de tres metros del eje de la calle a que da frente.
3. Ancho de la calle: Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.
4. Eje de la calle: Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas. Se señala en los planos de ordenación con una línea de puntos.



5. Rasantes: La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje. La rasante de la edificación es la cota a que está situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.

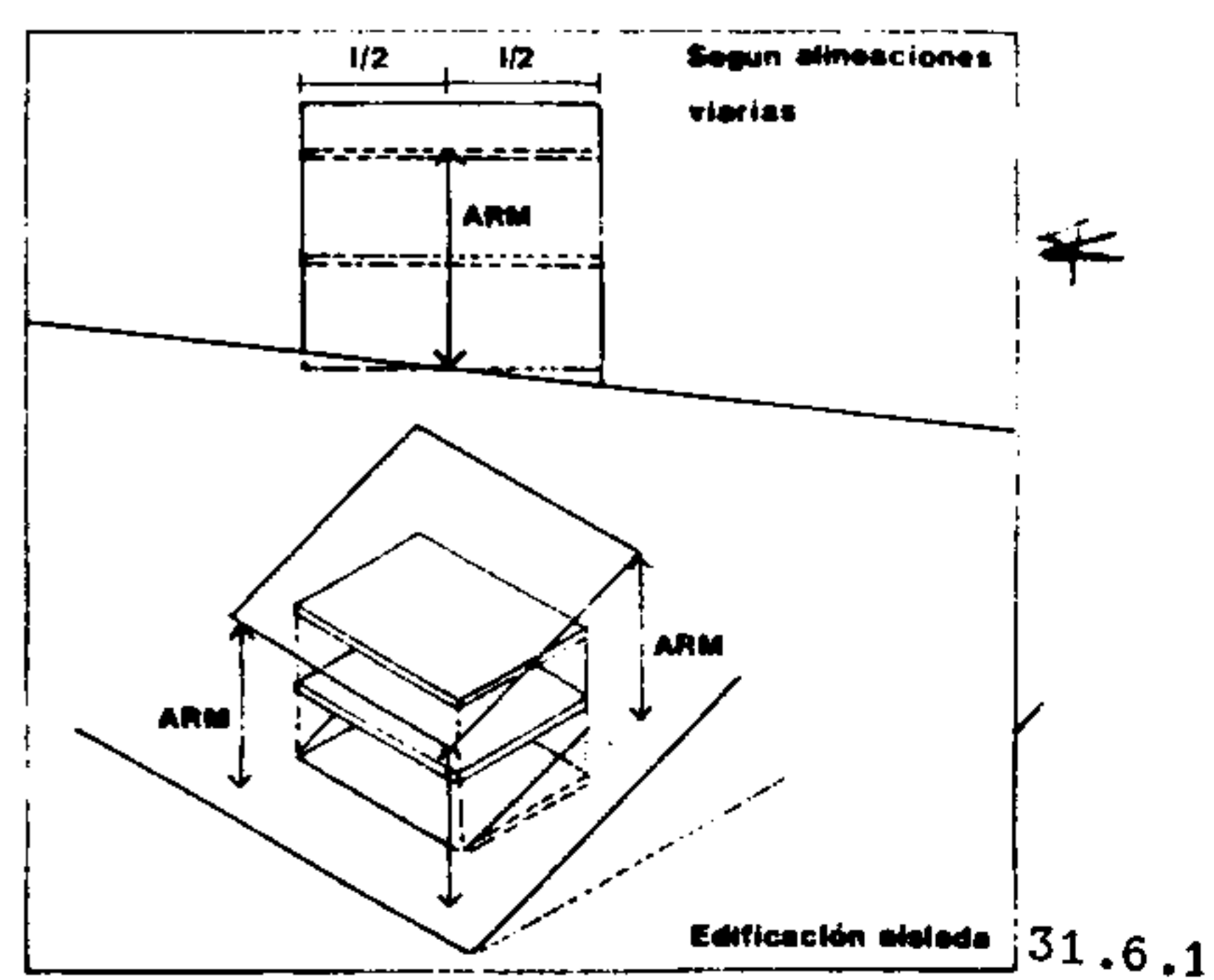
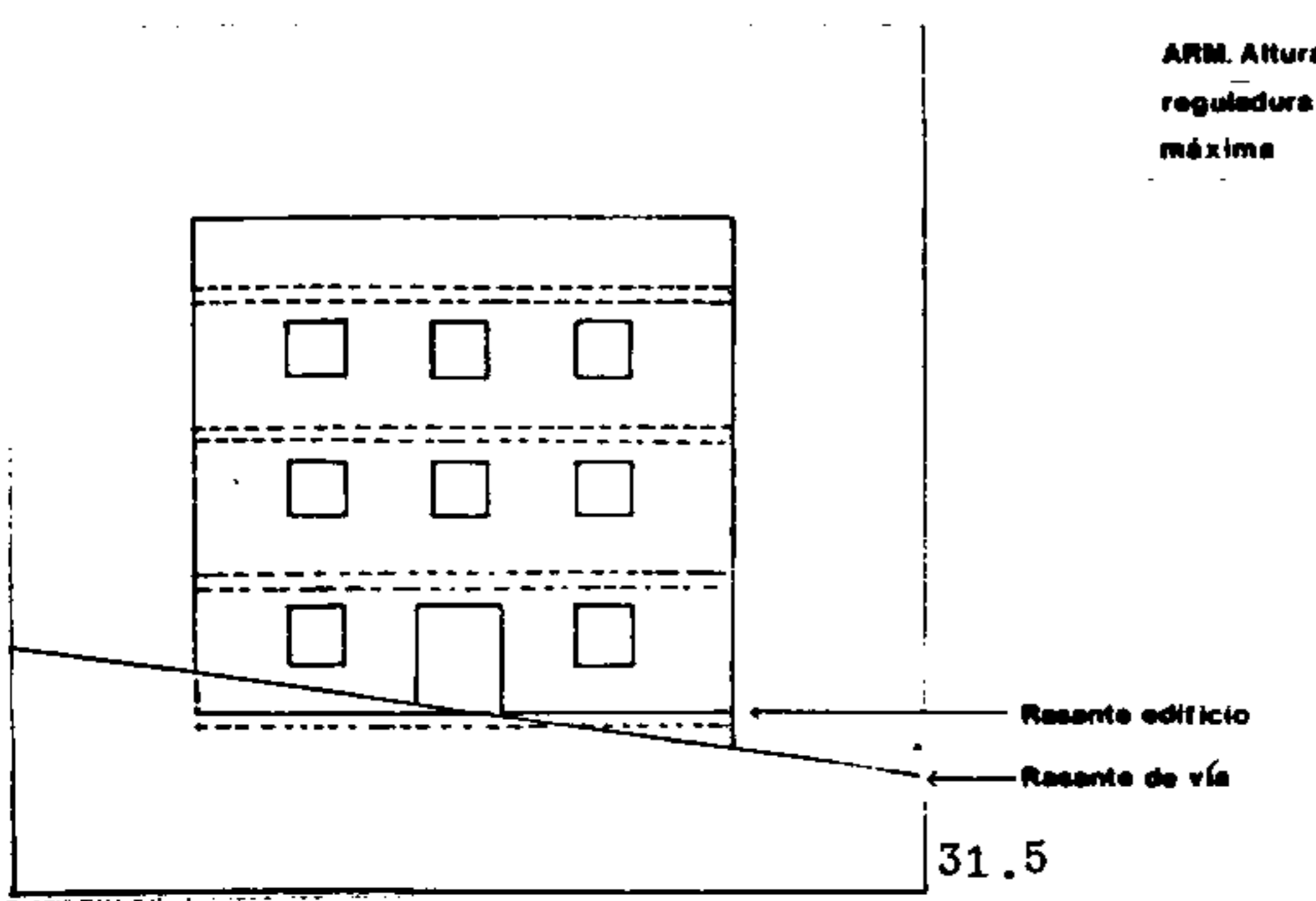
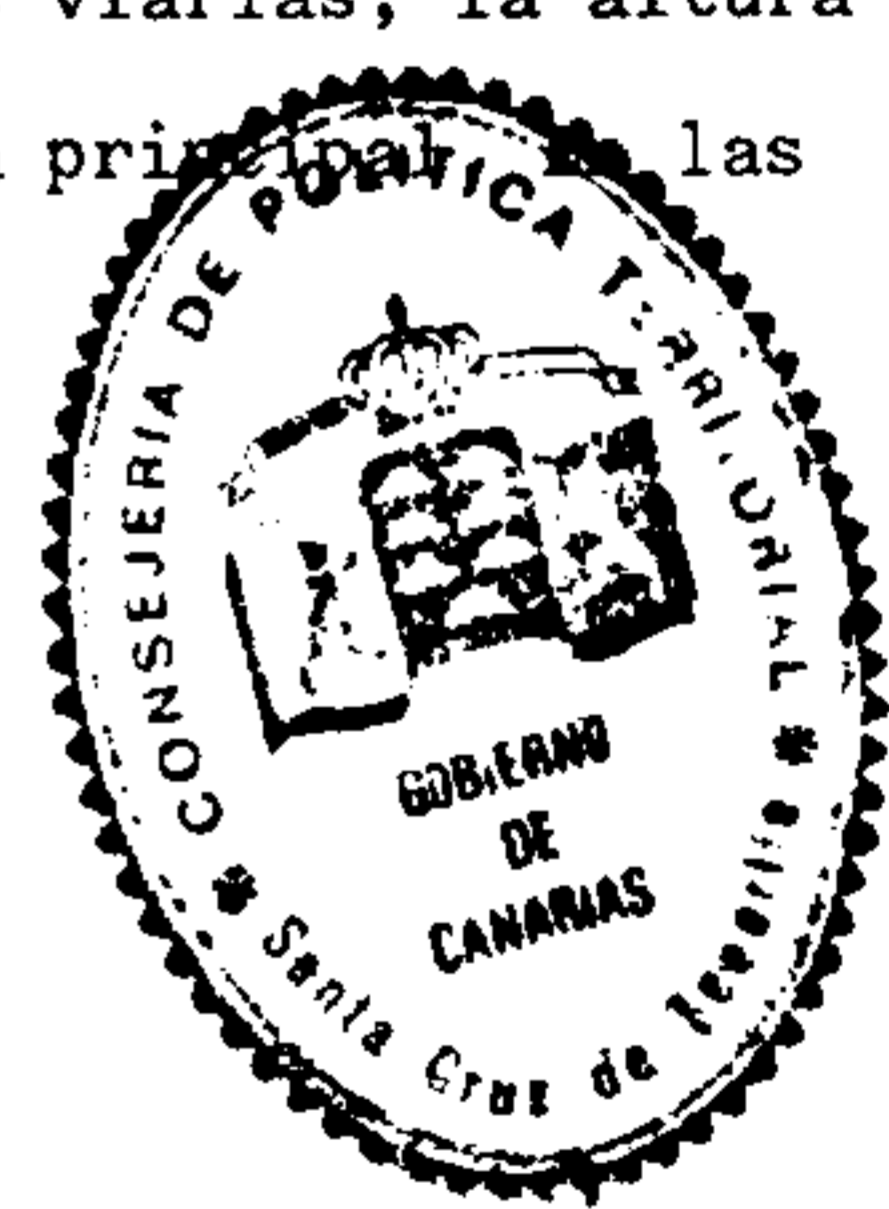
6. Altura reguladora:

1. Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio o línea de arranque de la cubierta, medida verticalmente en su fachada, entre la rasante de la calle (o del terreno si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no ha de coincidir con la alineación de vial) y la intersección con la cara superior del forjado.

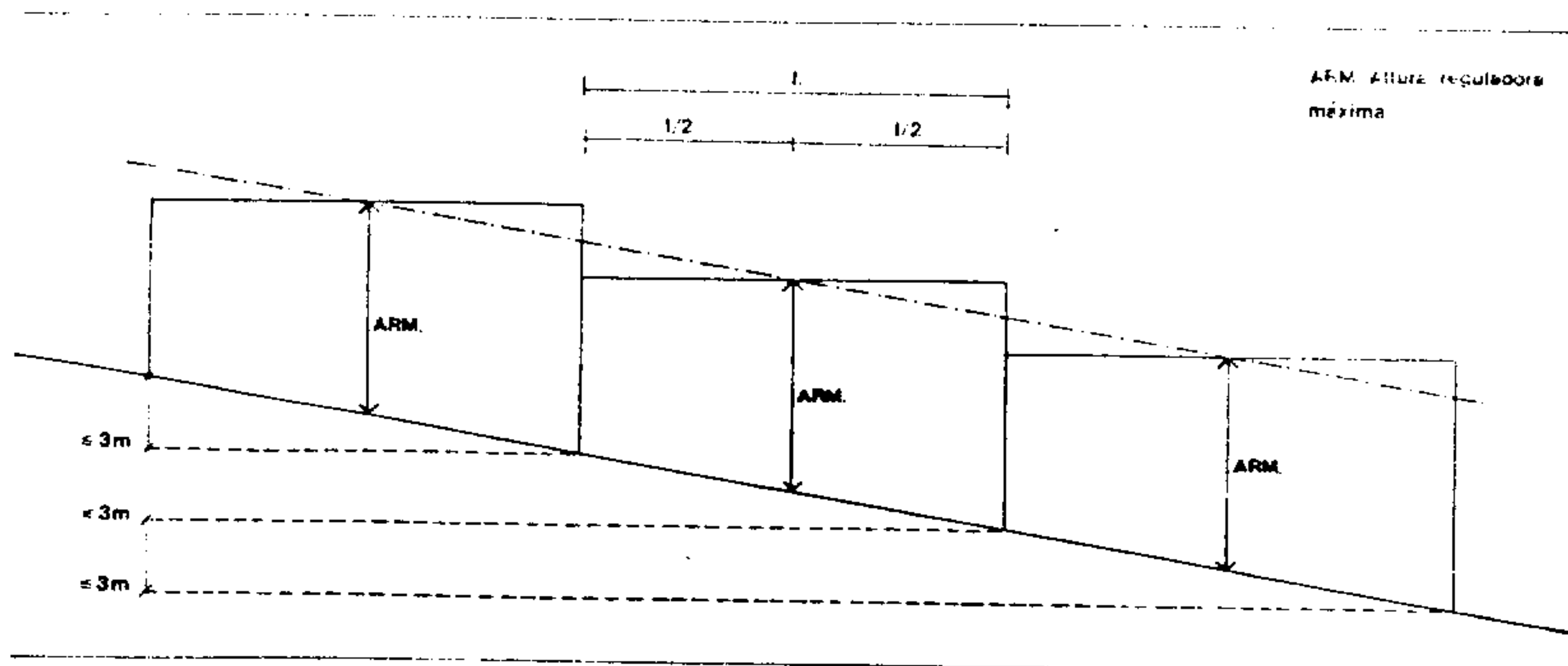
En la edificación ordenada según alineaciones viarias, la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal y las restantes, en cada punto de las fachadas.

0/2
31-6(1)

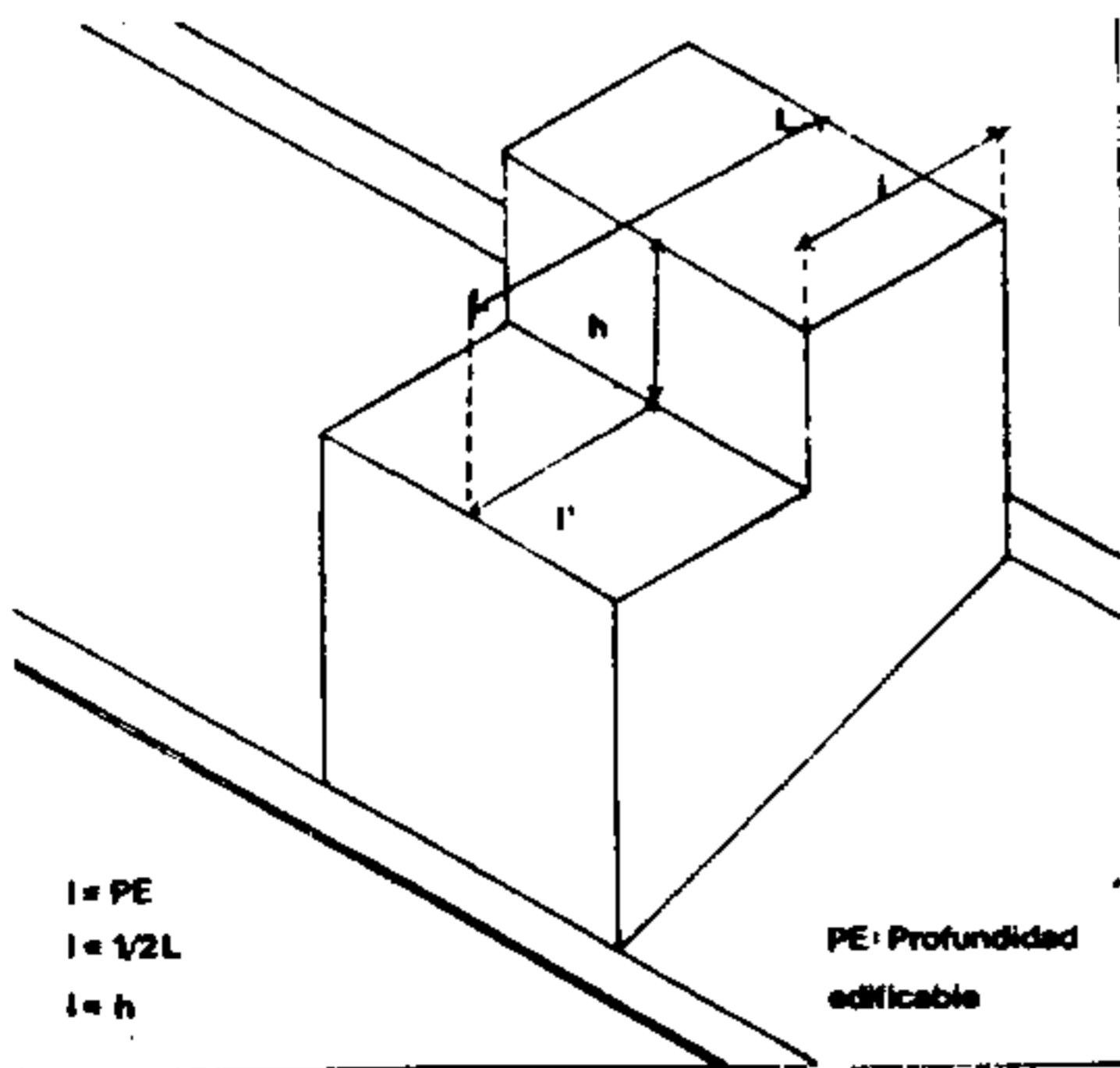
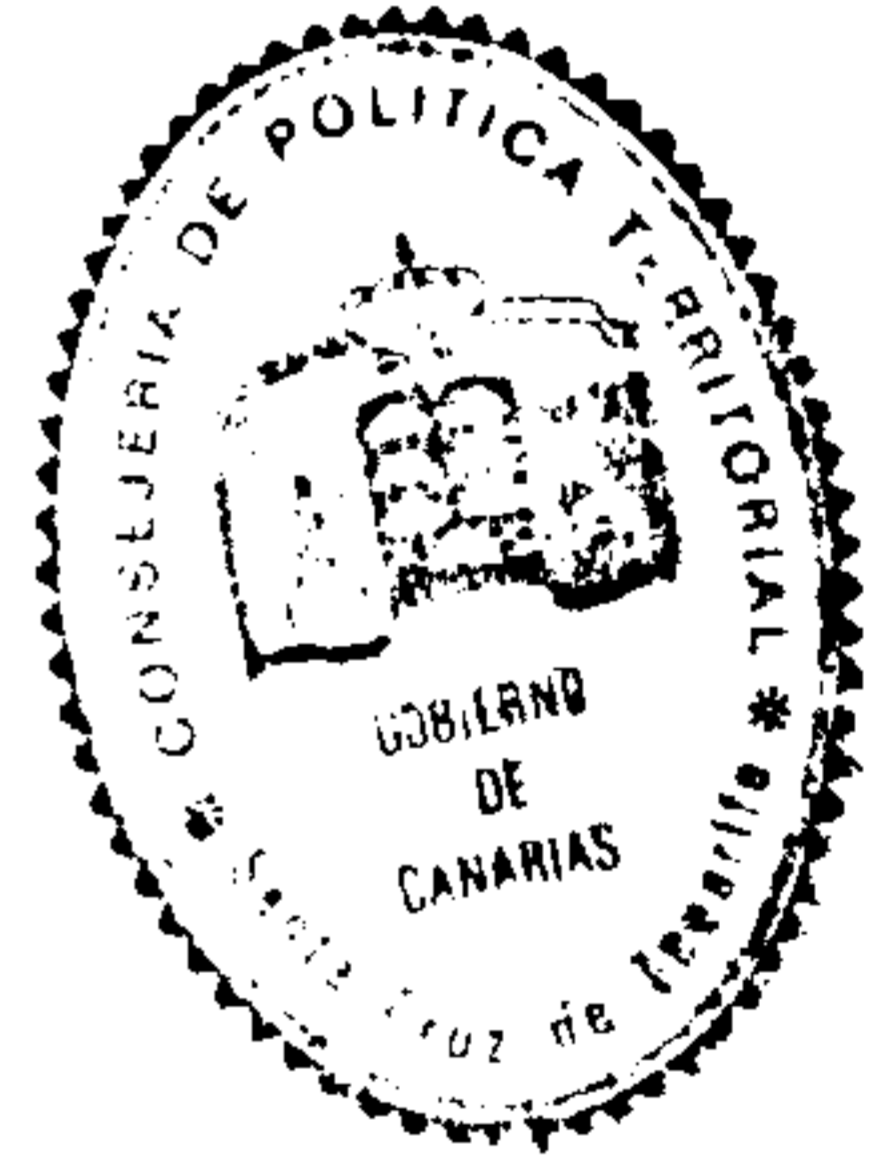
Modificado (acord. CUMAC 13-6-90)



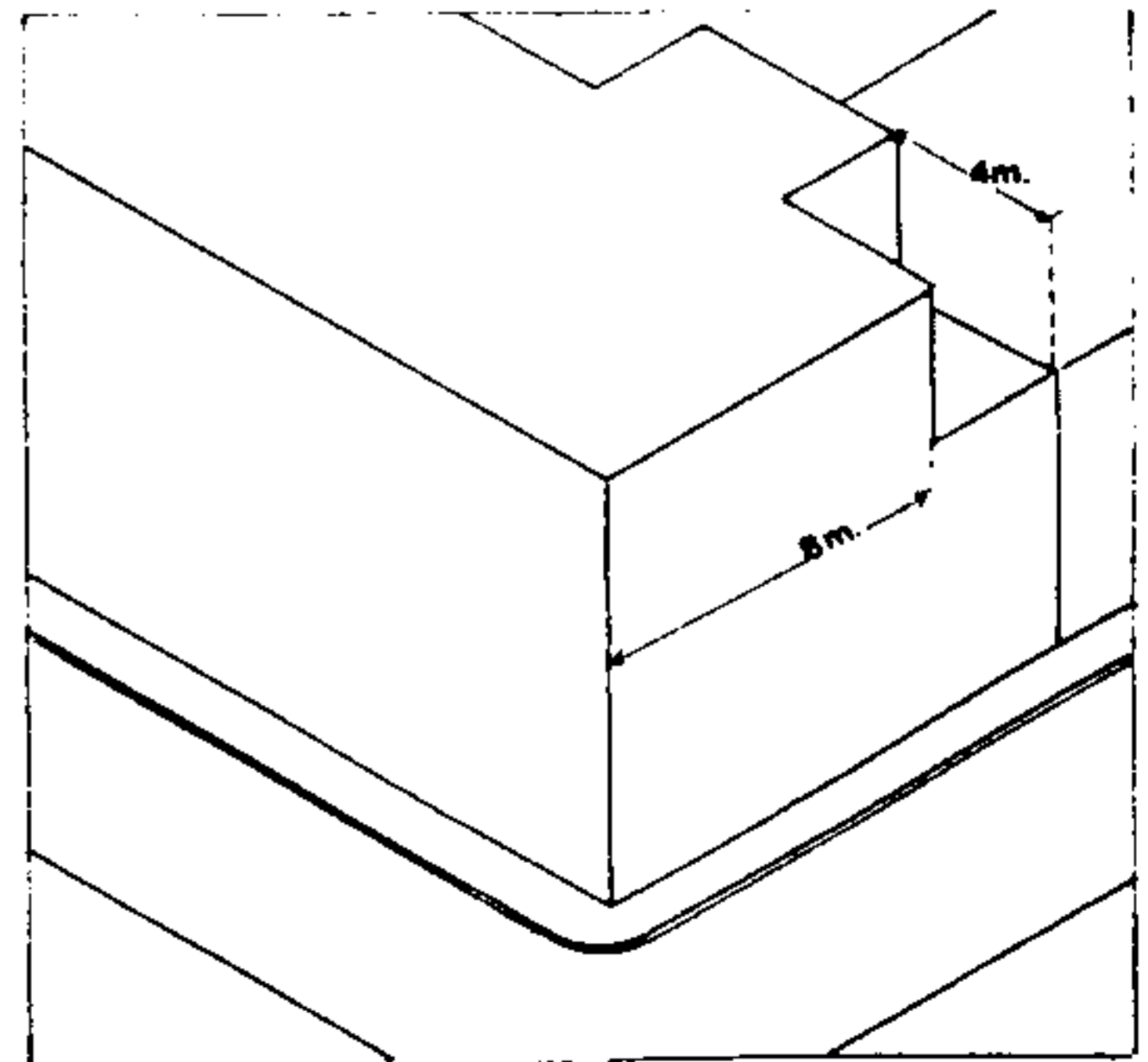
2. Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a tres metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en este artículo.



3. Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes se considerará dividida en dos construcciones independientes. La mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.
4. En las construcciones que hacen esquina a dos calles con altura reguladora diferente, la mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura un máximo de ocho metros debiendo después retirarse al menos cuatro metros de aquella fachada.



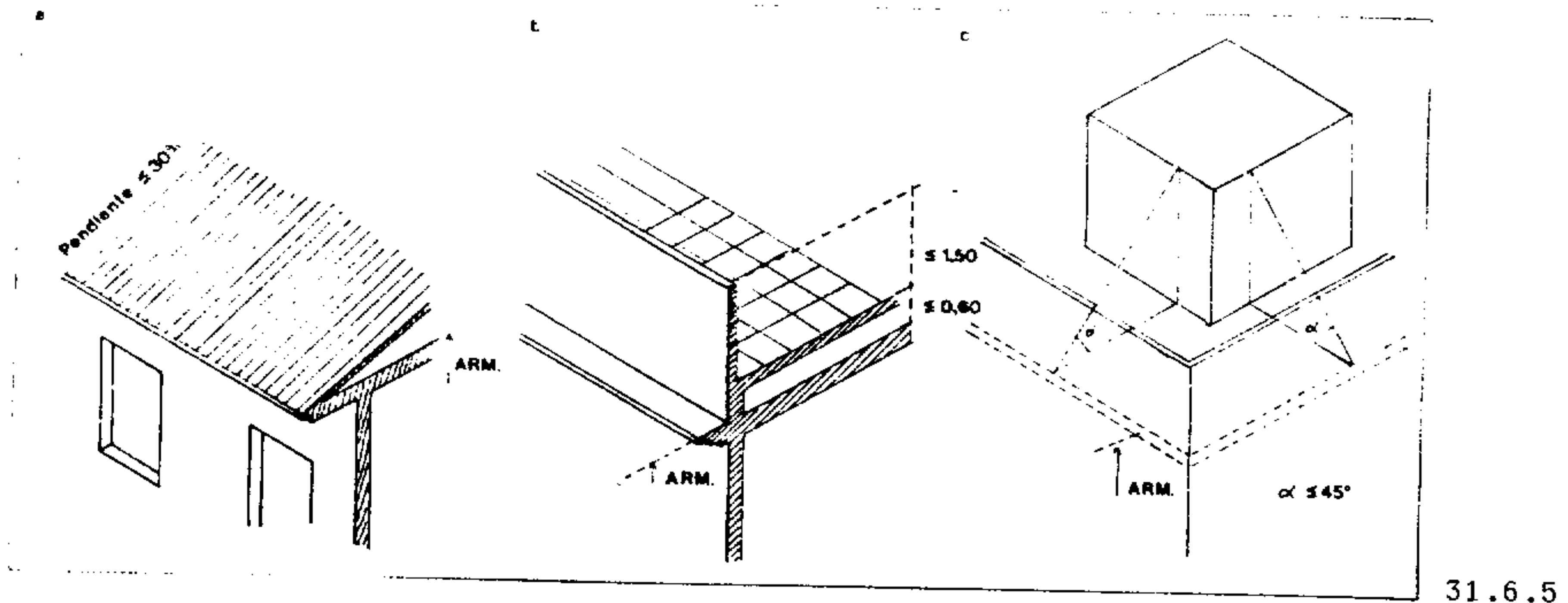
31.6.3



31.6.4

5. Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:
- a) La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los atillos resultantes no serán habitables.
 - b) El aislamiento y elementos de cubrimiento en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 60 cms. y las barandillas de las fachadas, separación de parcelas y de los patios interiores, con una altura no superior a 1,50 mts.
 - c) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos, cajas de escalera, que habrán de 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°. Estas deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada con el conjunto. (continua)

970
modificación acuerdo EVAR (6-2-90)

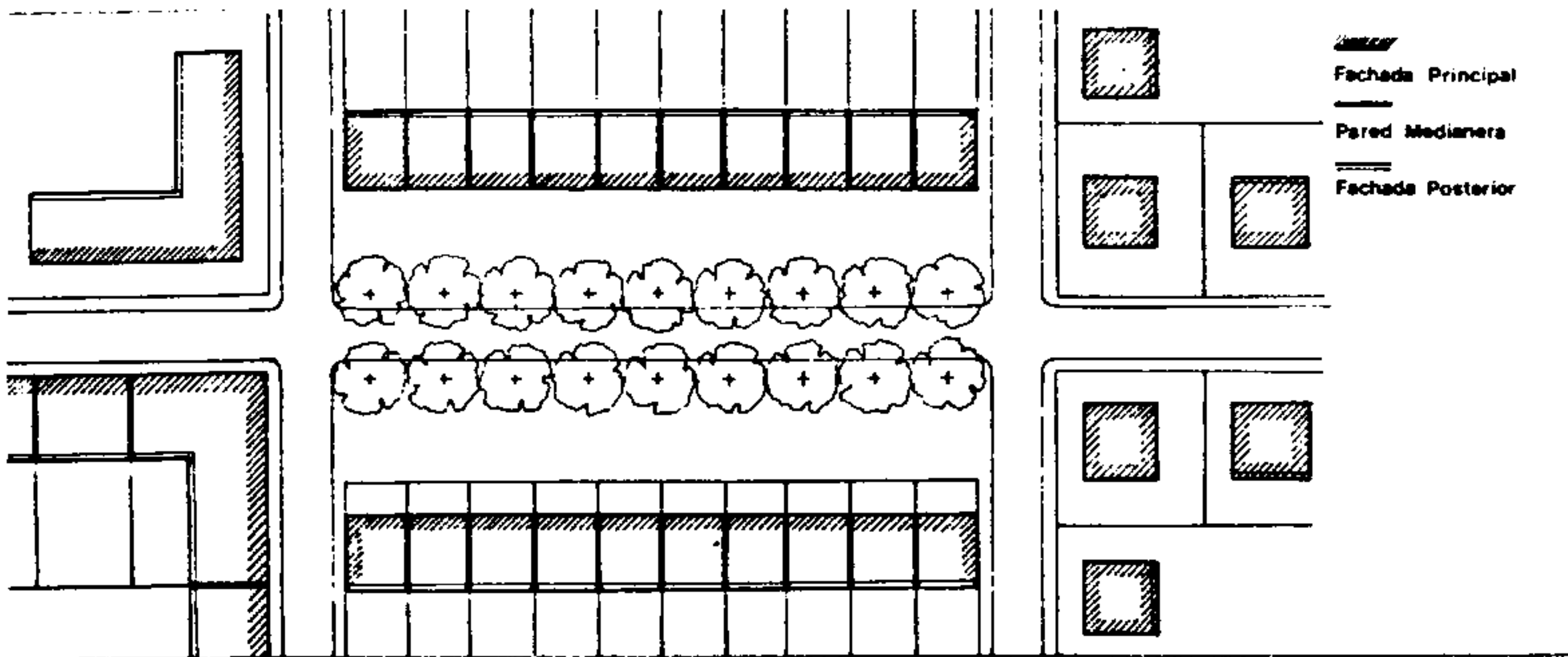


o/po CUMAC - (6-2-90)

7. Fachadas de la edificación:

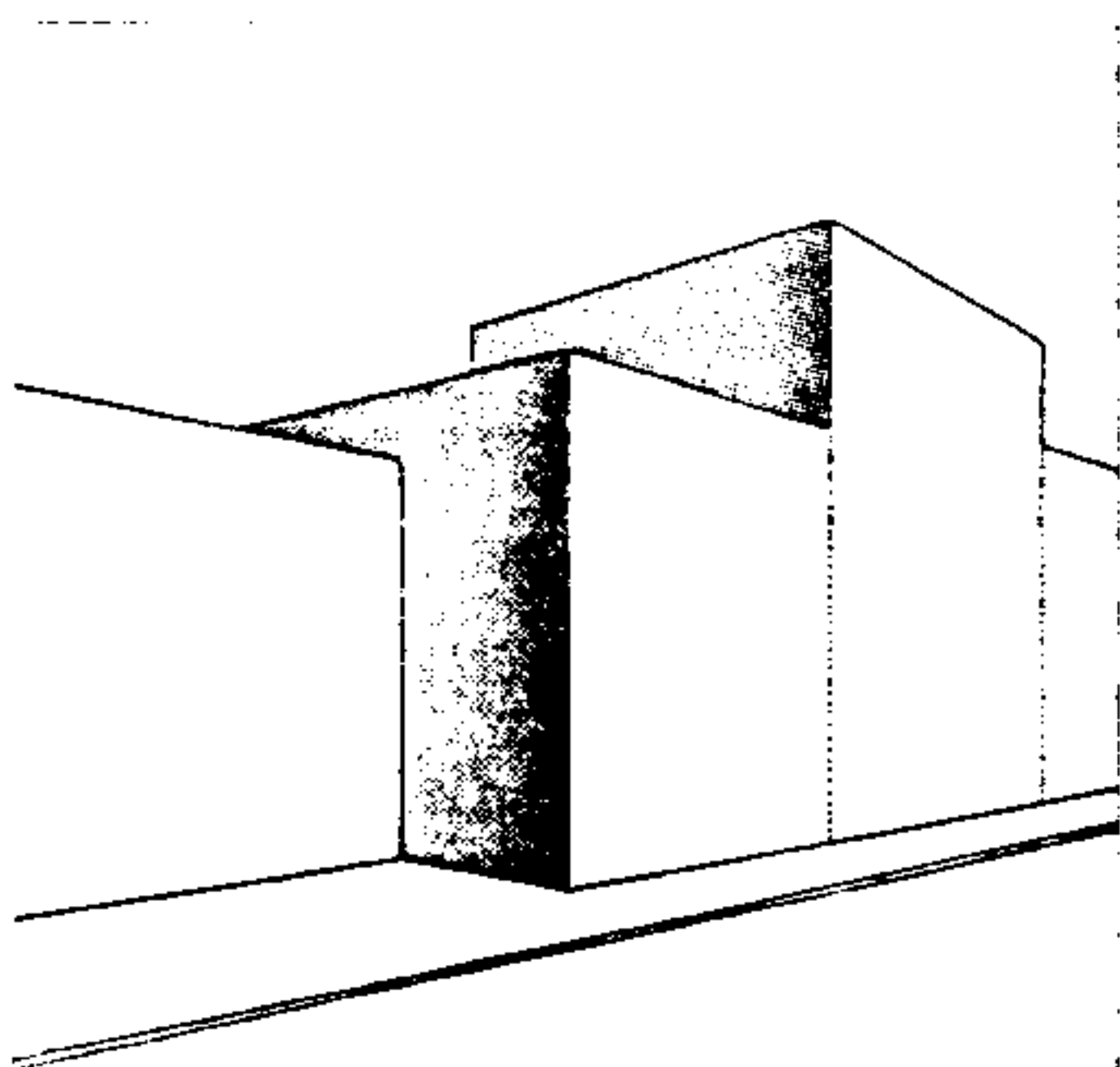
1. En la edificación ordenada según alineaciones viarias tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limita con la alineación de vial. *En los terminos que operen definidos en las condiciones particulares de cada zona.*
Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que no constituyen ni fachadas principal ni posterior.

En la edificación aislada todas las fachadas tendrán la consideración de principal.



31.7.1

2. Se denomina pared medianera aquella que situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.
3. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.

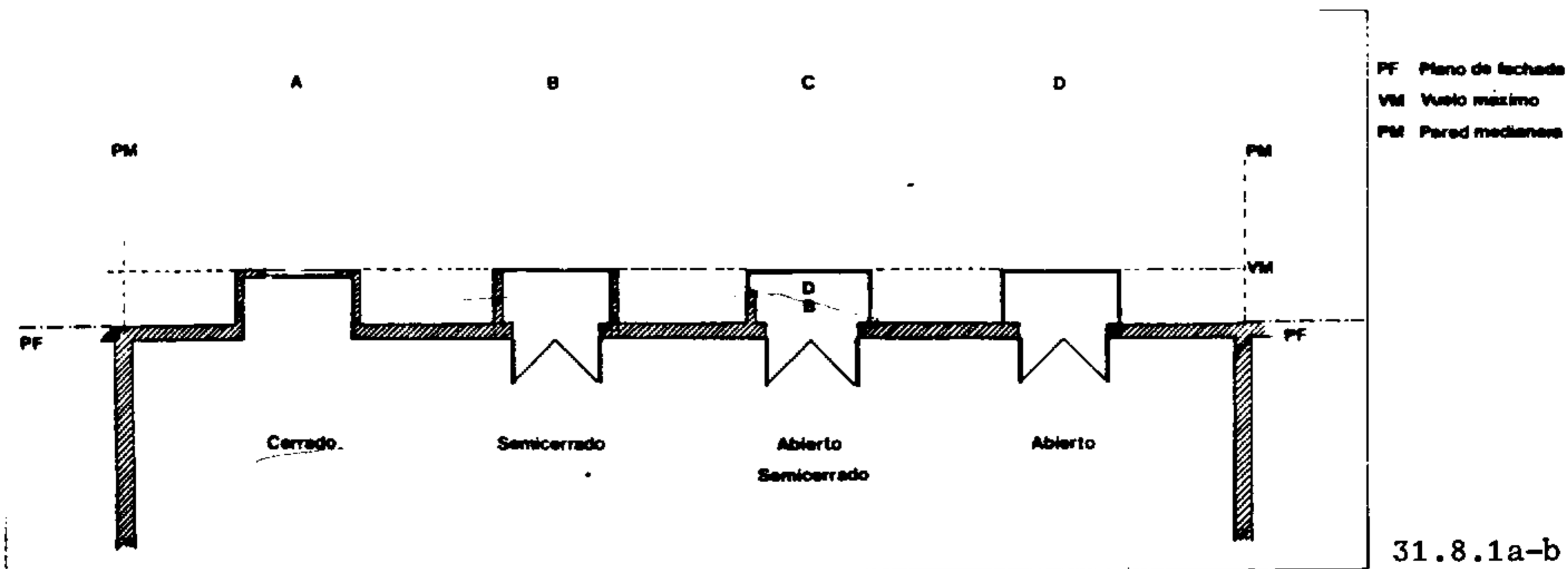


8. Cuerpos y elementos salientes:

1. Son cuerpos salientes aquellos que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

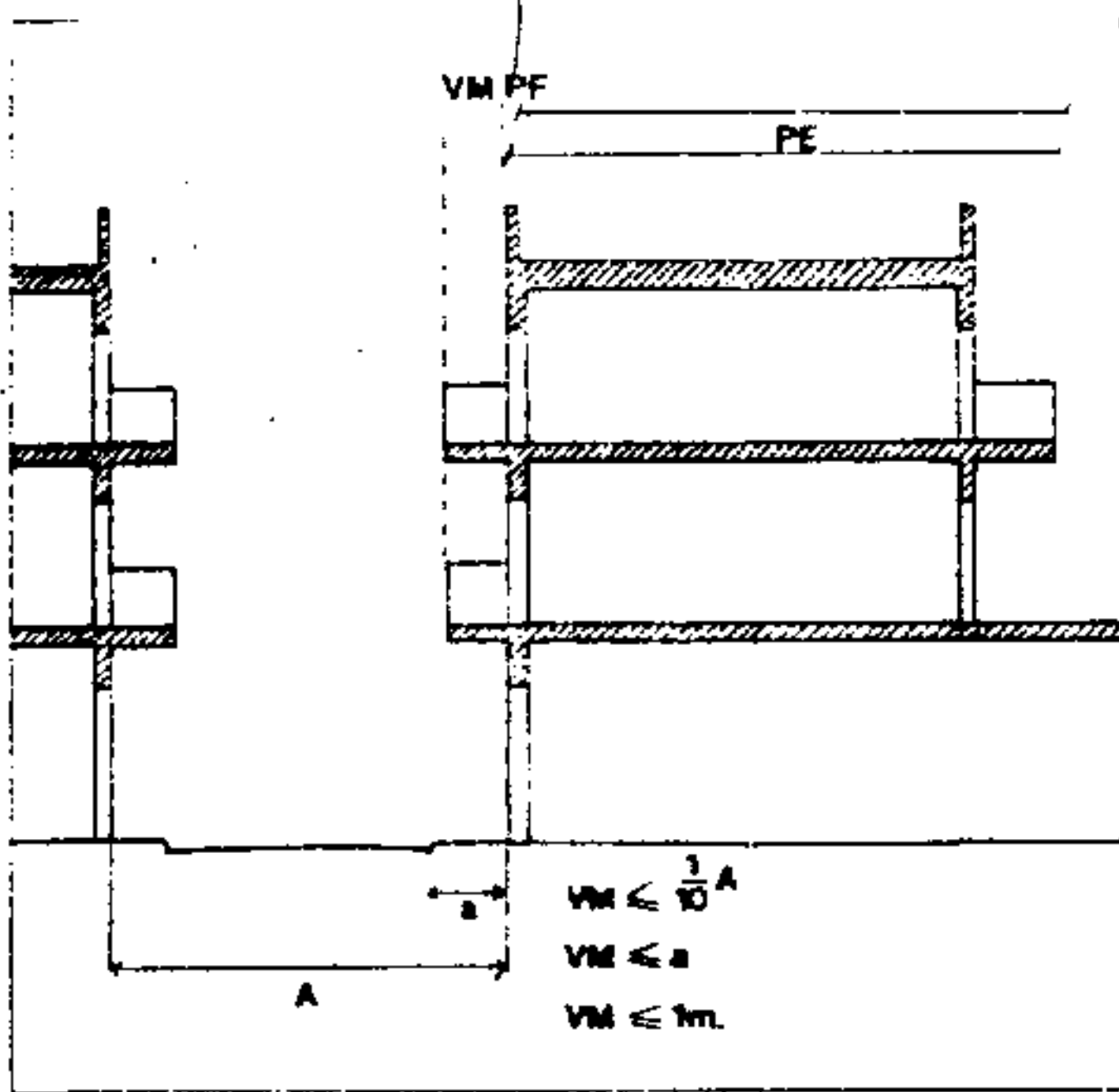
a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general todos aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados alguno de sus lados con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados como balcones, terrazas y otros voladizos cerrados exclusivamente con elementos permeables en tres de los lados de su planta.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada, respecto a cuyo plano serán paralelos.

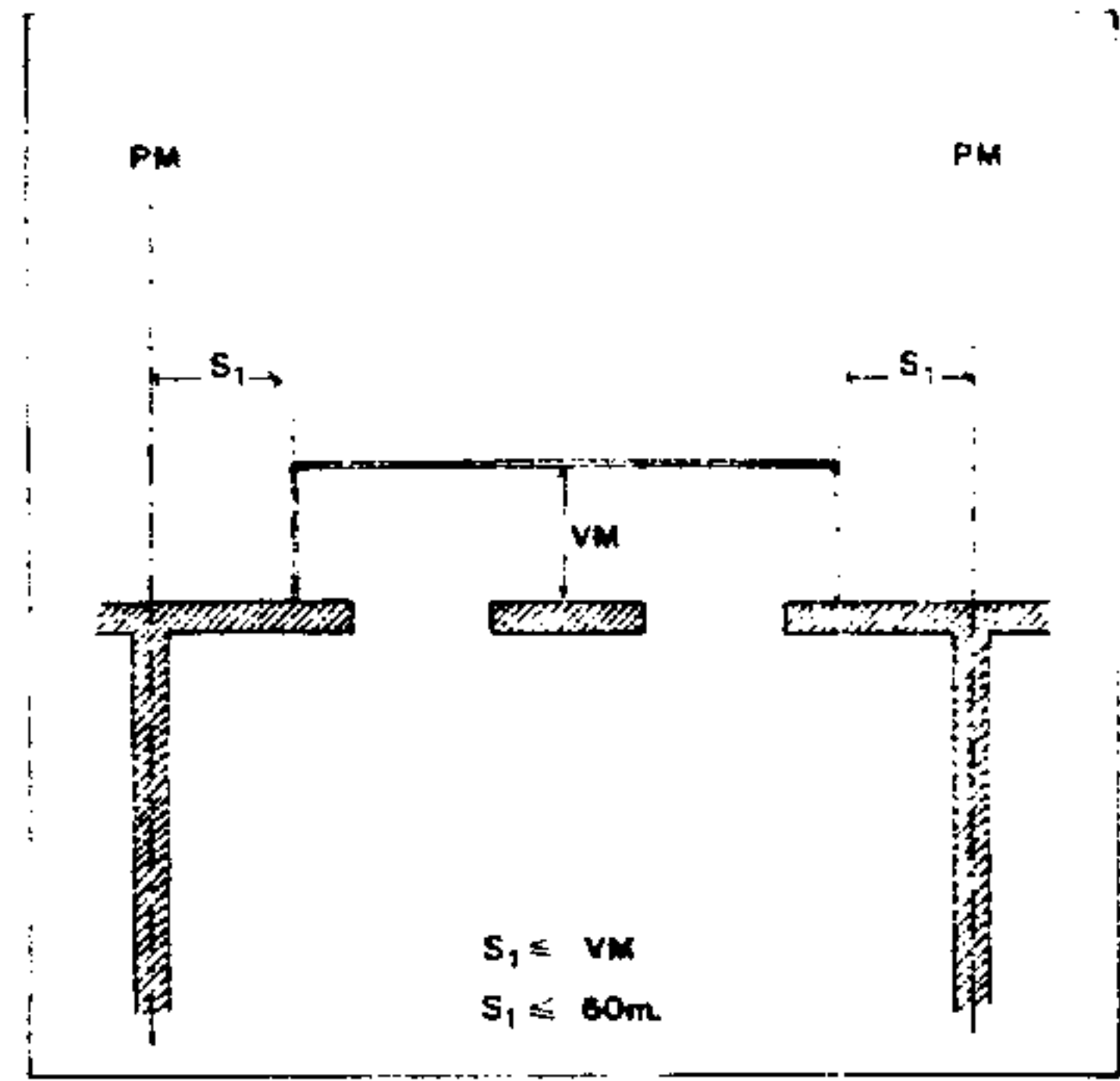


c) En la edificación ordenada según alineaciones viarias se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas se limita su vuelo a 1/10 del ancho de la calle, sin sobrepasar el ancho de un metro, o de la acera correspondiente. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 60 cm. En la fachada posterior no sobrepasarán la profundidad edificable.

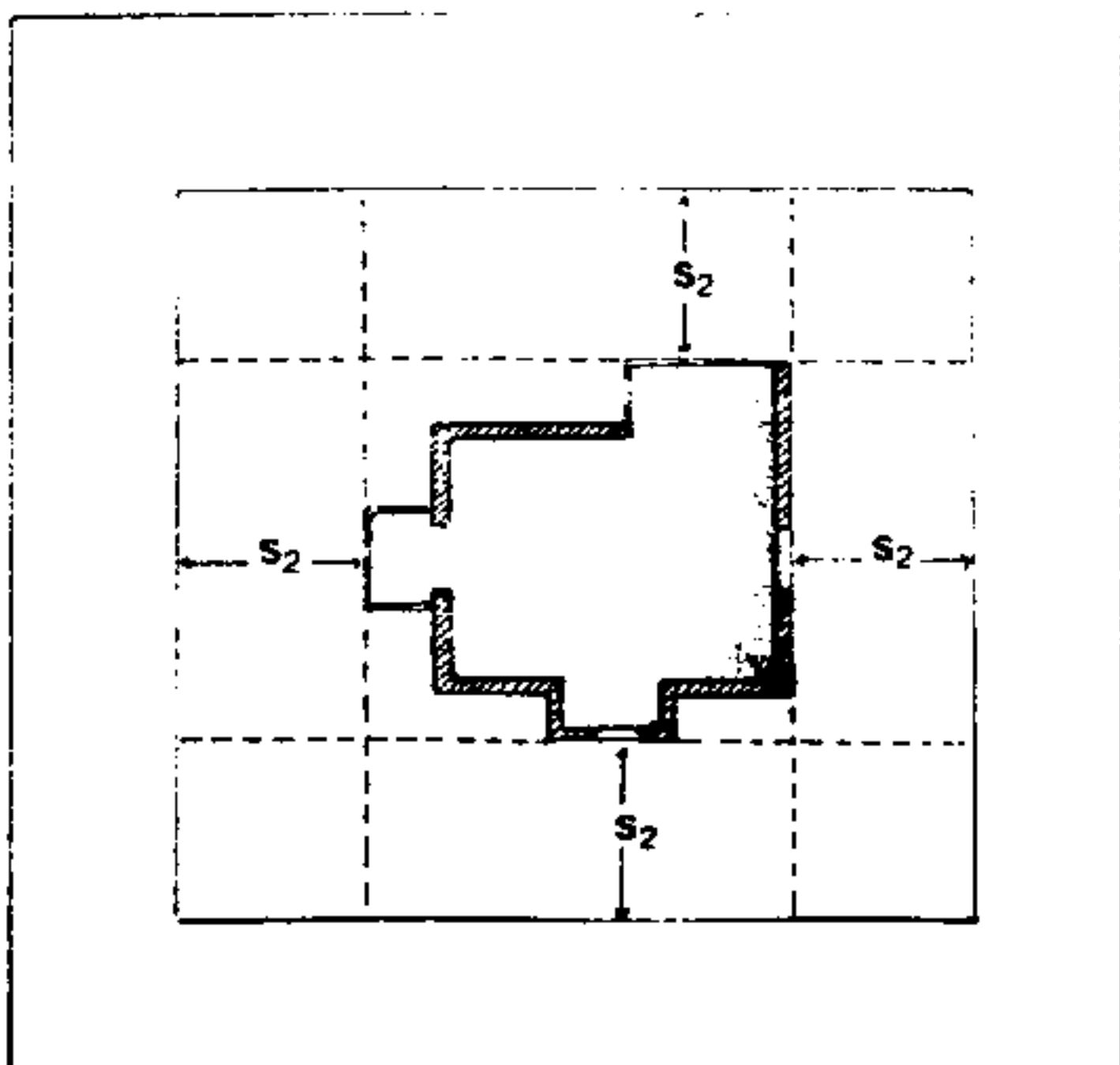
d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad; con excepción de cuerpos salientes abiertos, o de la parte abierta de los semicerrados, que no contabilizarán en cuanto a edificabilidad.



31.8.1c



31.8.1d

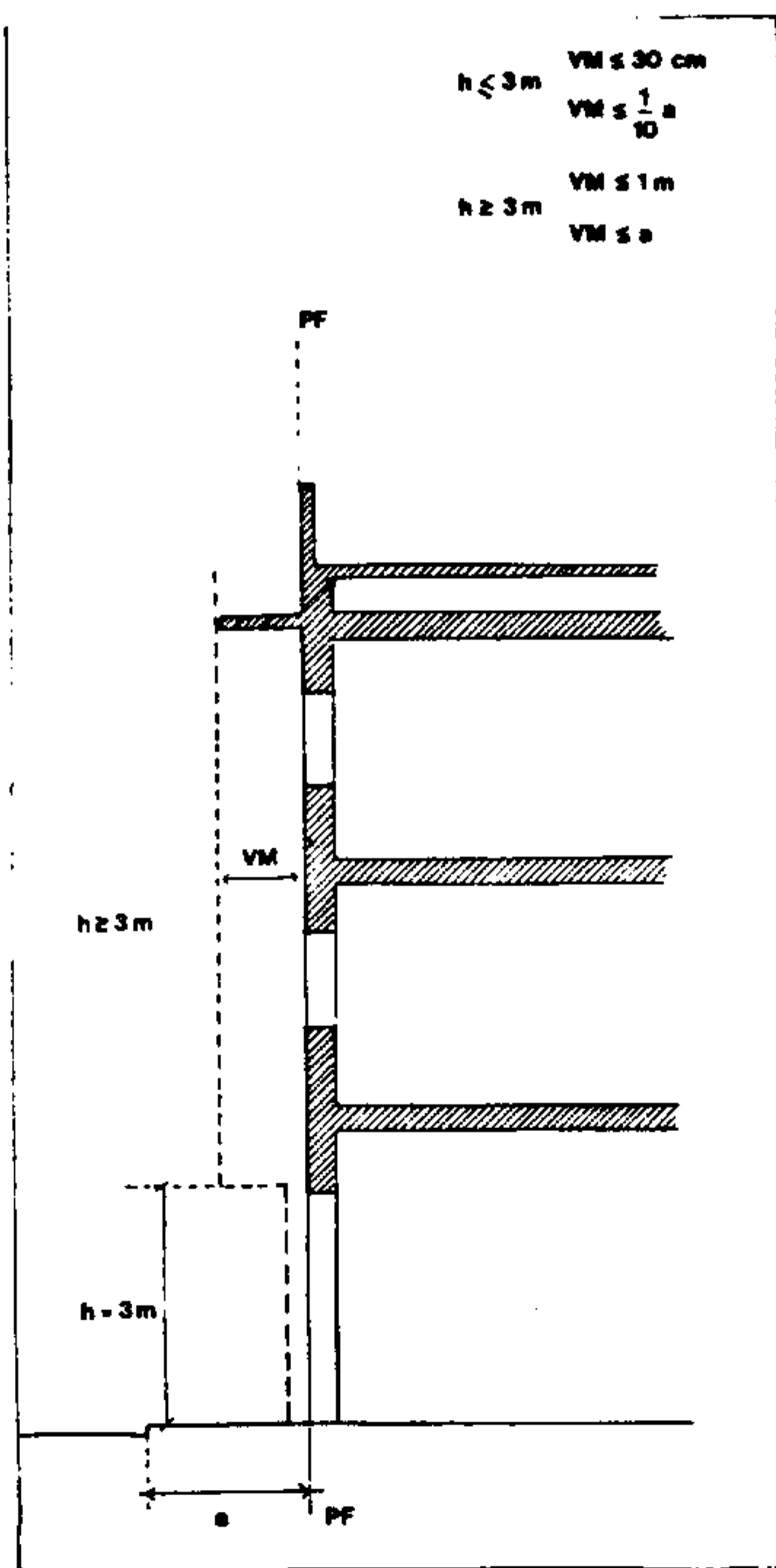


31.8.1d

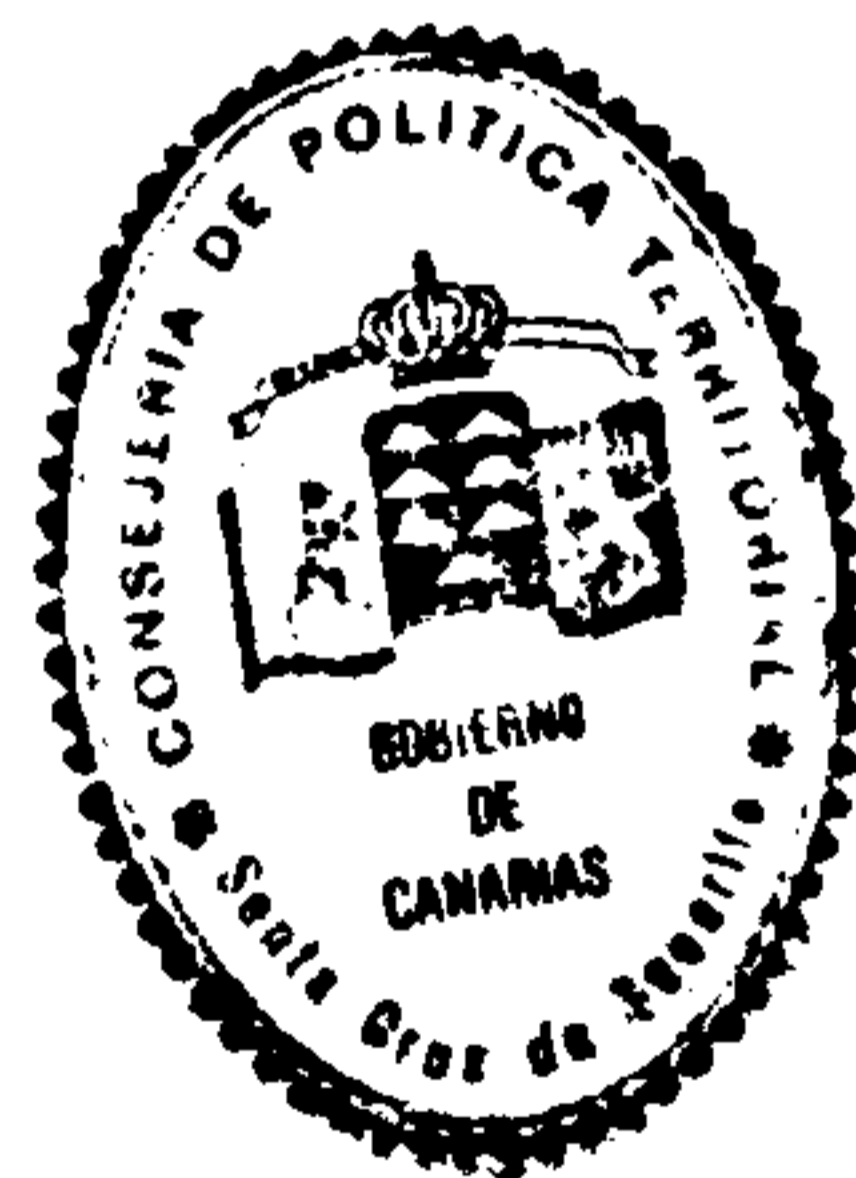
- A Ancho de calle
- a ancho de acera
- PF Plano de Fachada
- VM Vuelo Máximo
- PE Profundidad Edificable
- PM Pared Medianera
- S1 Separación pared medianera
- S2 Separación límites parcela en edificación aislada

2. Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.

a) En la edificación situada en la alineación de vial los elementos salientes en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la acera, con un máximo de treinta centímetros. Los elementos salientes situados encima de los 3 metros sobre la rasante de la acera no podrán superar el ancho de la misma, con un máximo de 1 metro, respetando en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.

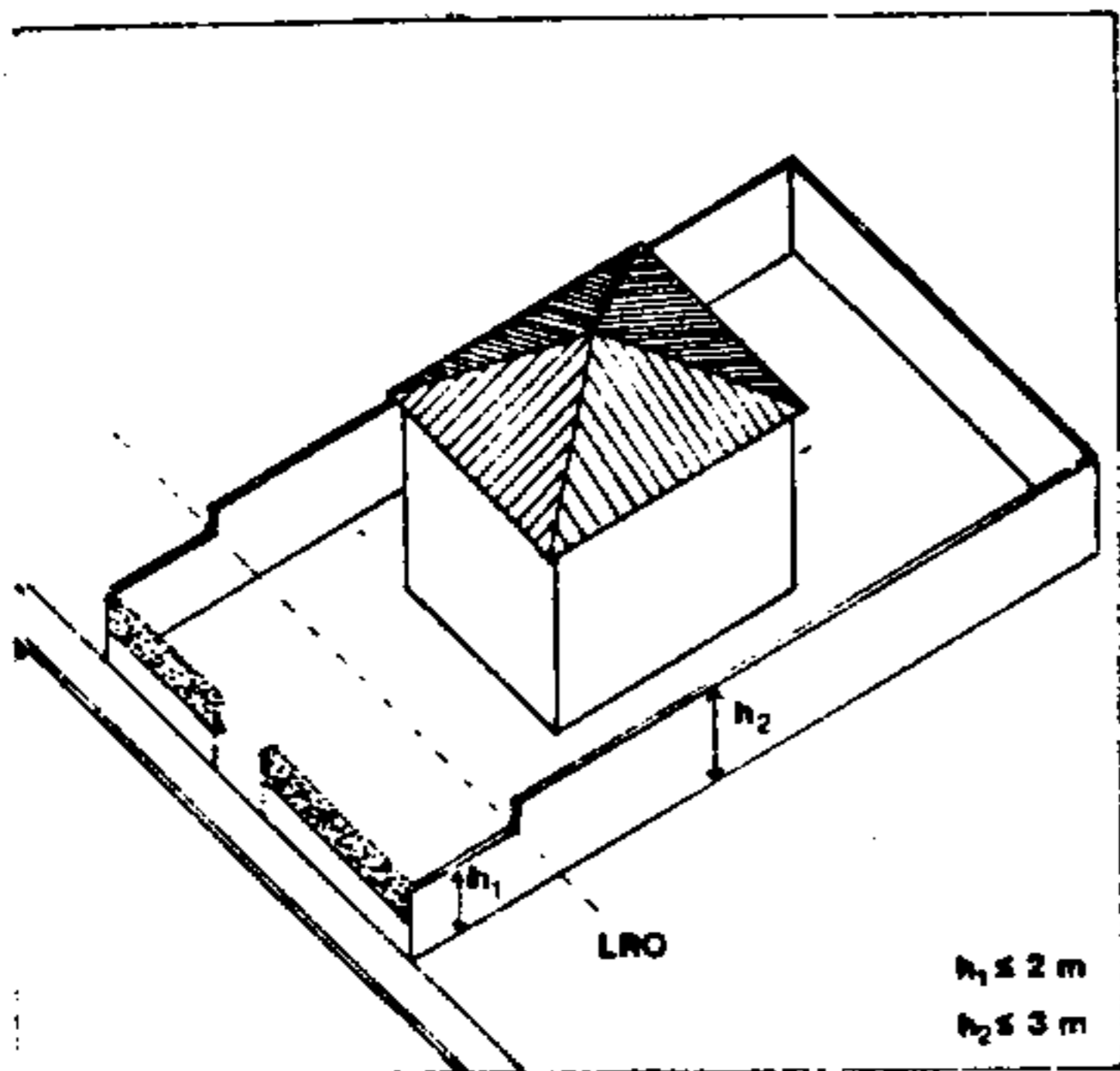


31.8.2

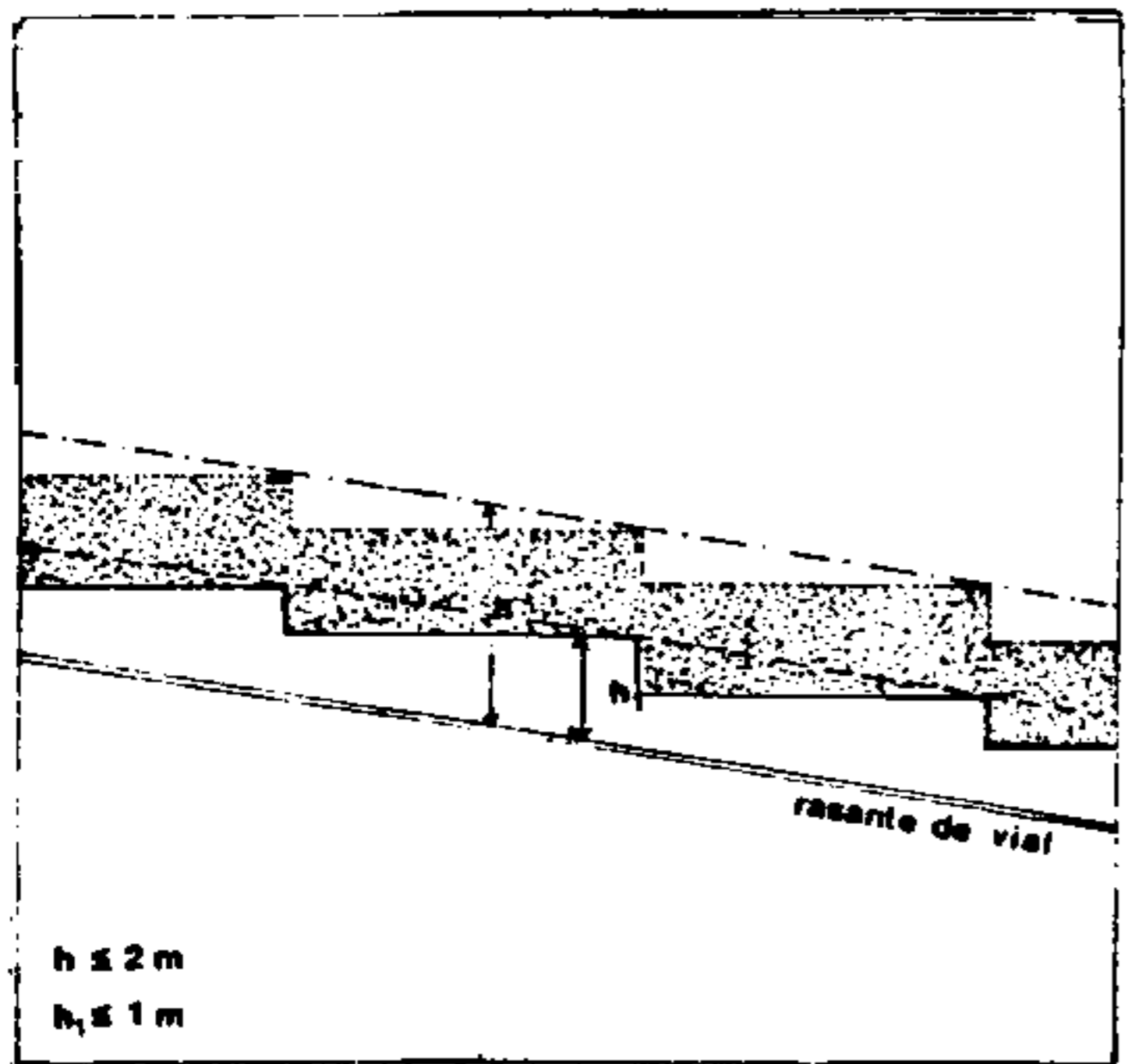


- b) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los elementos salientes, que no computarán a efectos de ocupación, ni de volumen.
- c) Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones...) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equipararán a los elementos salientes fijos.

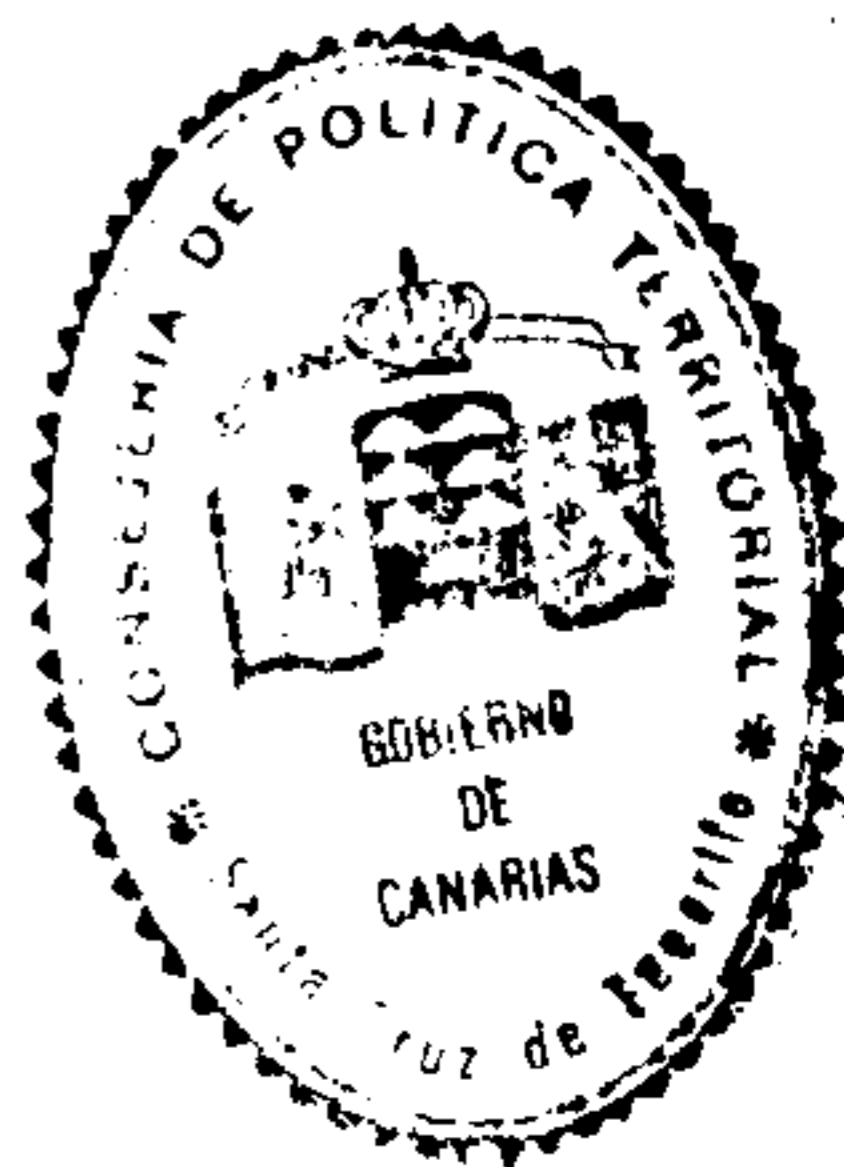
9. Cerramientos: Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales. Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura de un metro y calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos desde la rasante de la calle. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura que no supere los tres metros, medidos sobre la rasante del terreno, natural o definitivo.



31.9

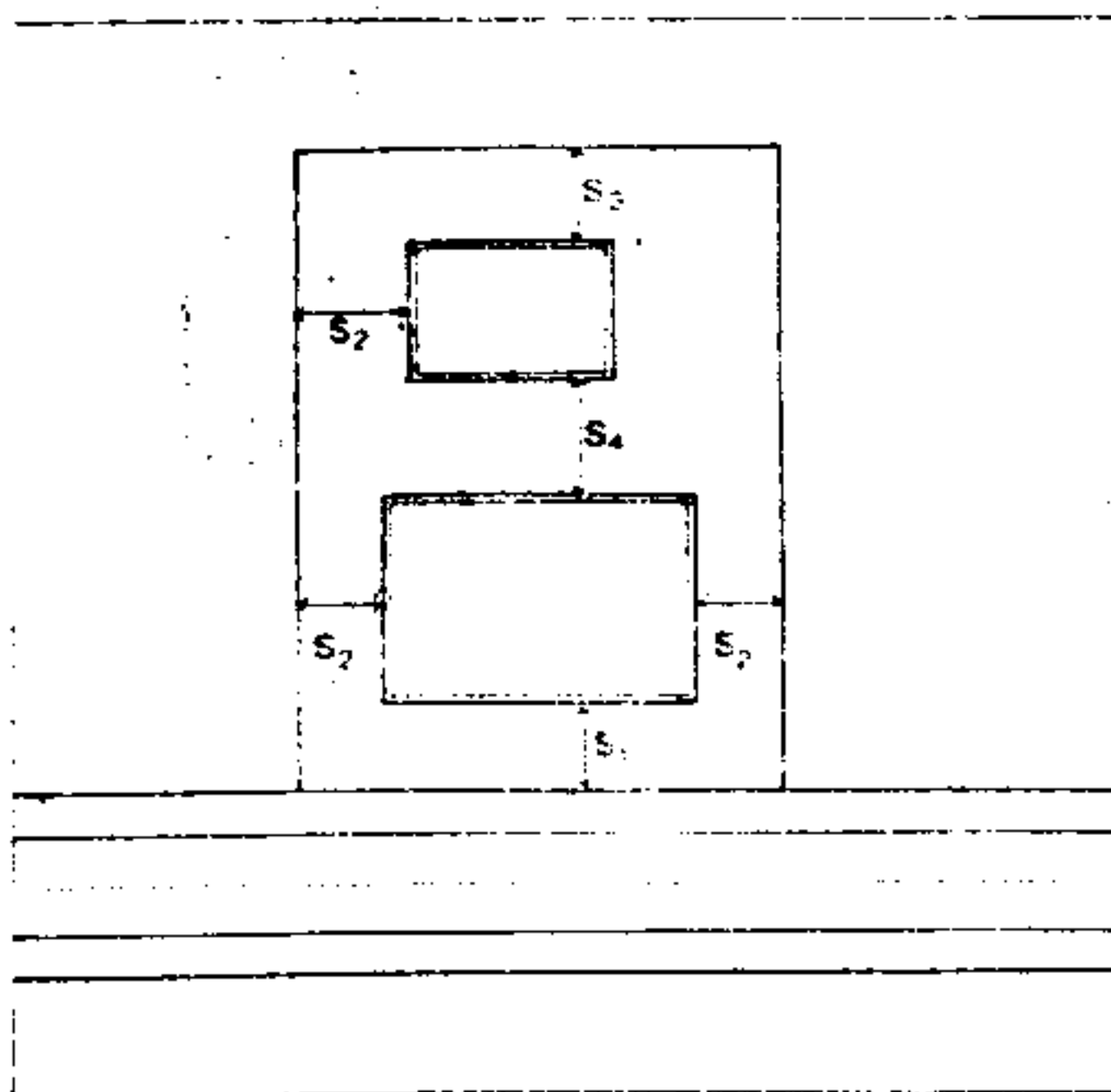


31.9



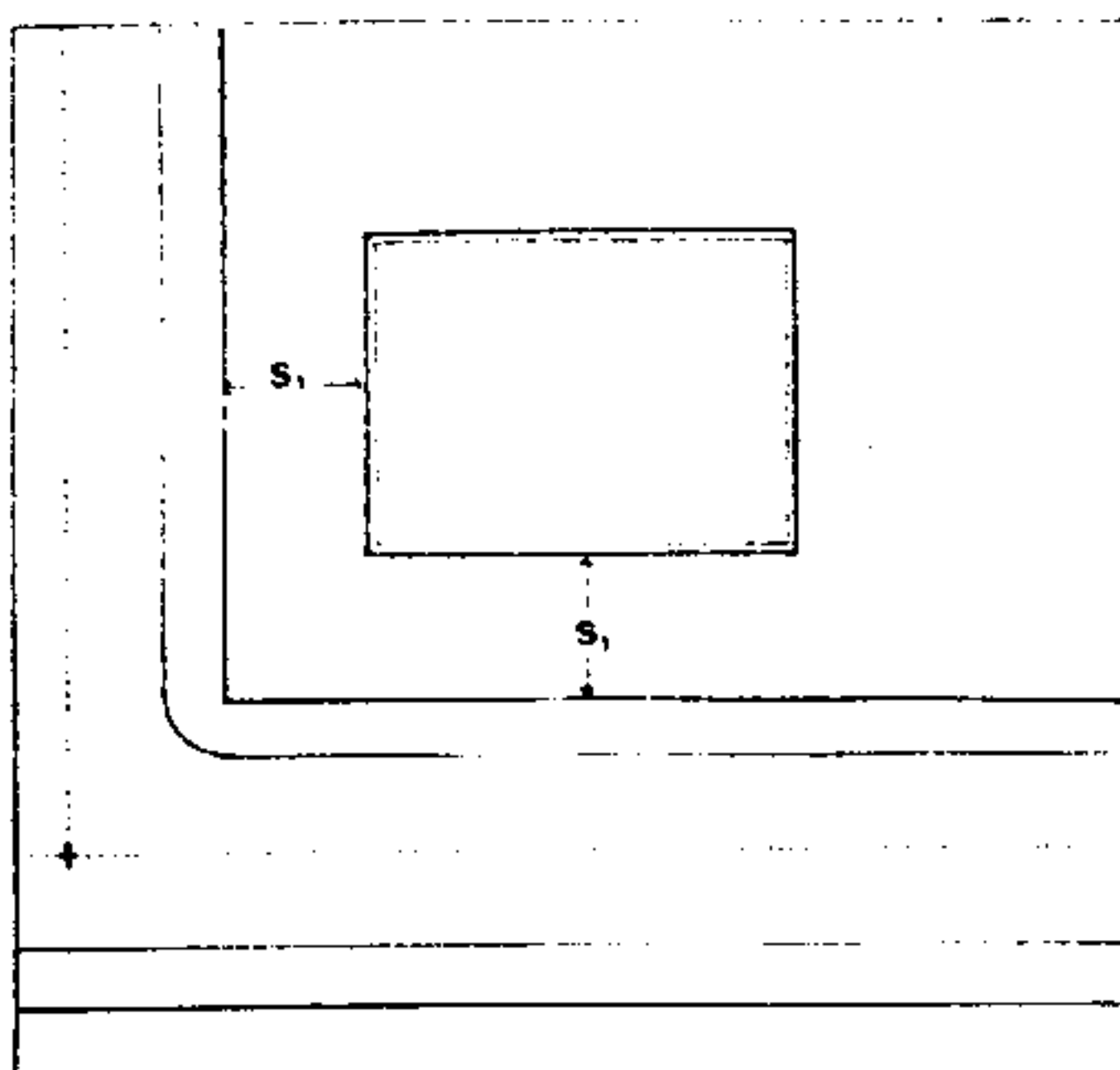
10. Retranqueos de la edificación:

1. Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a los límites de parcela (frente, fondo y laterales), de la calle. ó de otros bloques de edificación existentes en la misma parcela (distintos a los cuerpos auxiliares). En la zona 5 los sótanos se exceptúan de dichos retranqueos siempre y cuando se ajardine su cubierta.
2. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías, (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.



S₁ Separación frente parcela
S₂ Separación laterales
S₃ Separación fondo parcela
S₄ Separación otros edificios

31.10.1

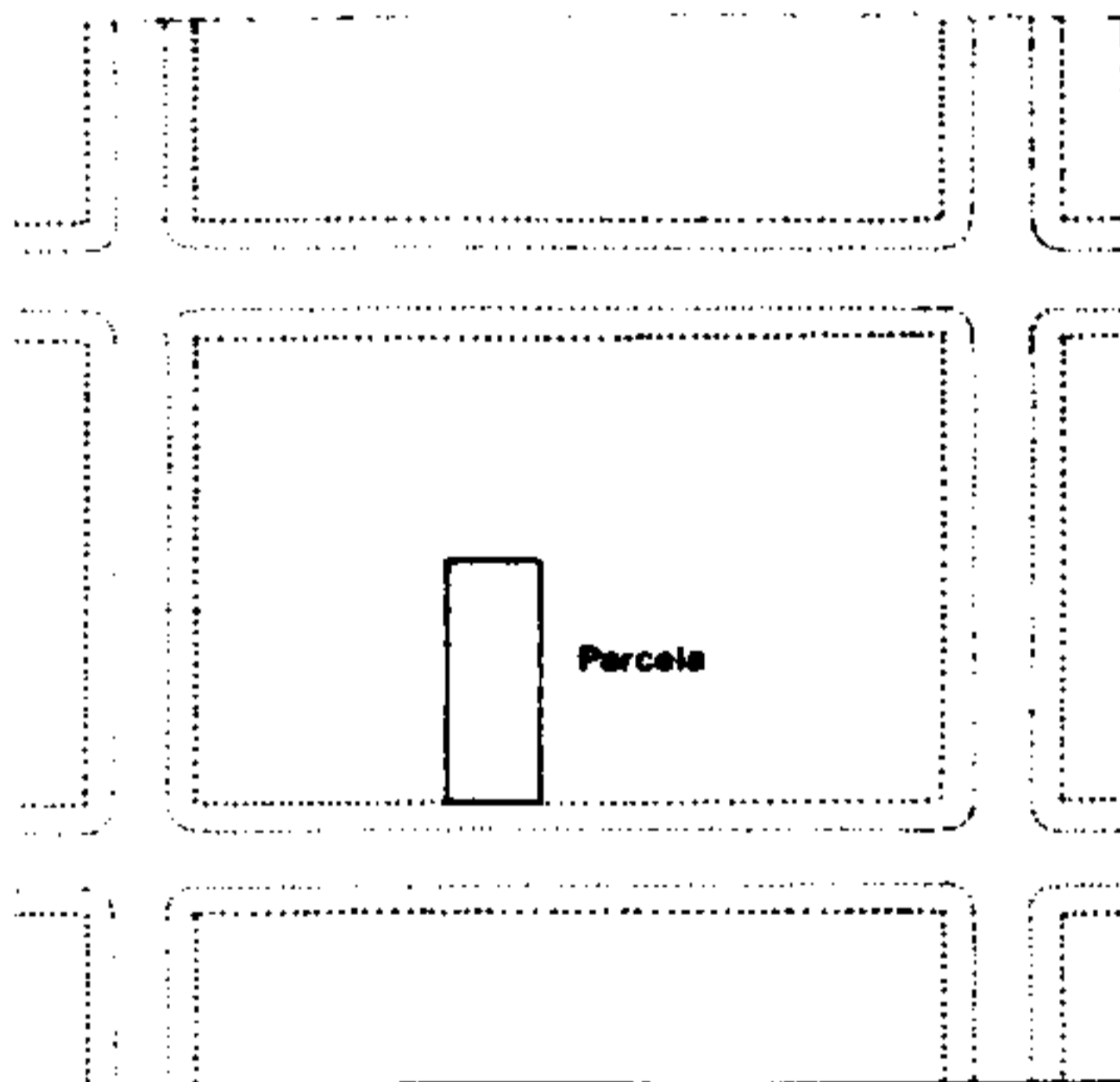


S₁ Separación frente parcela

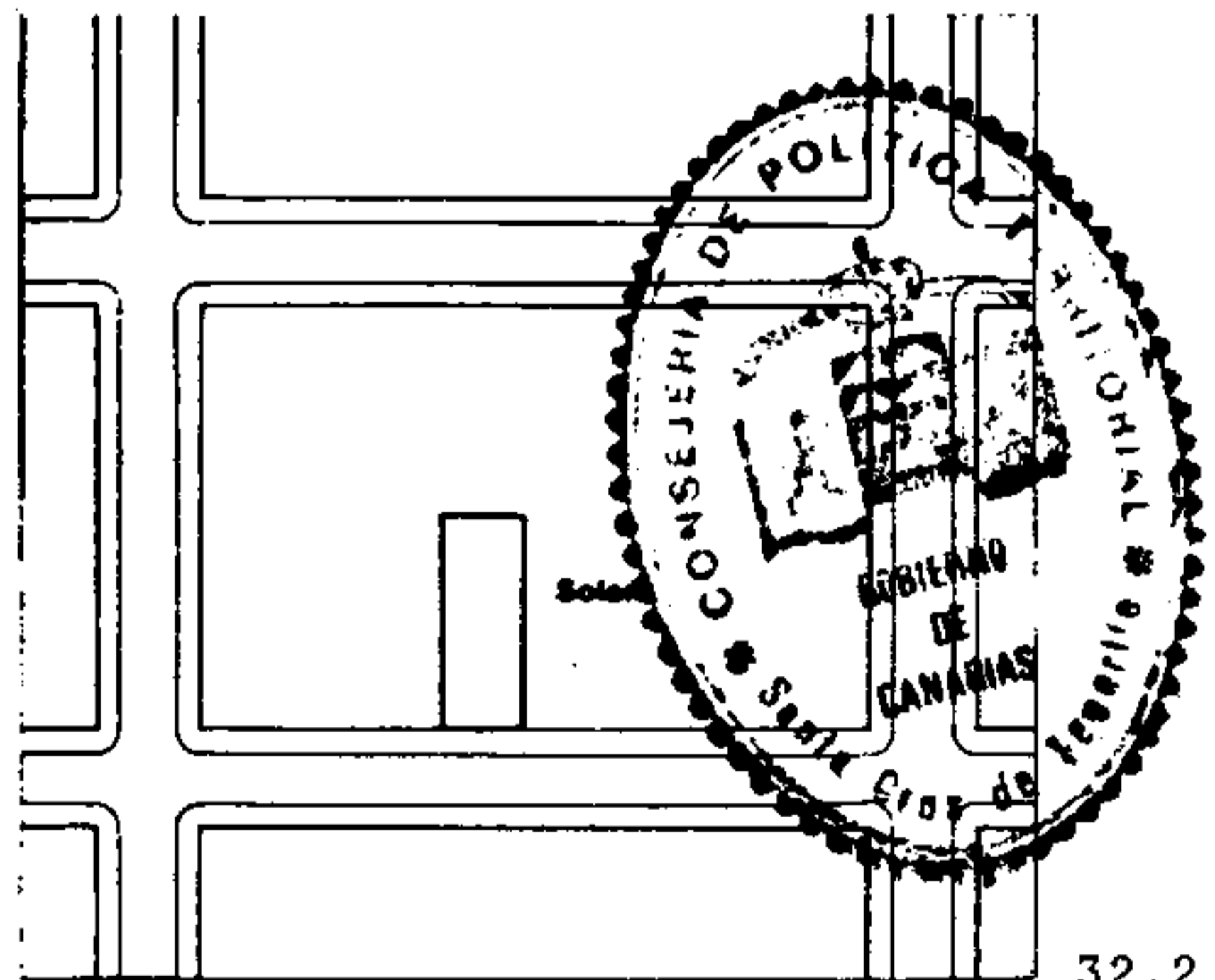
31.10.2

Art. 32. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

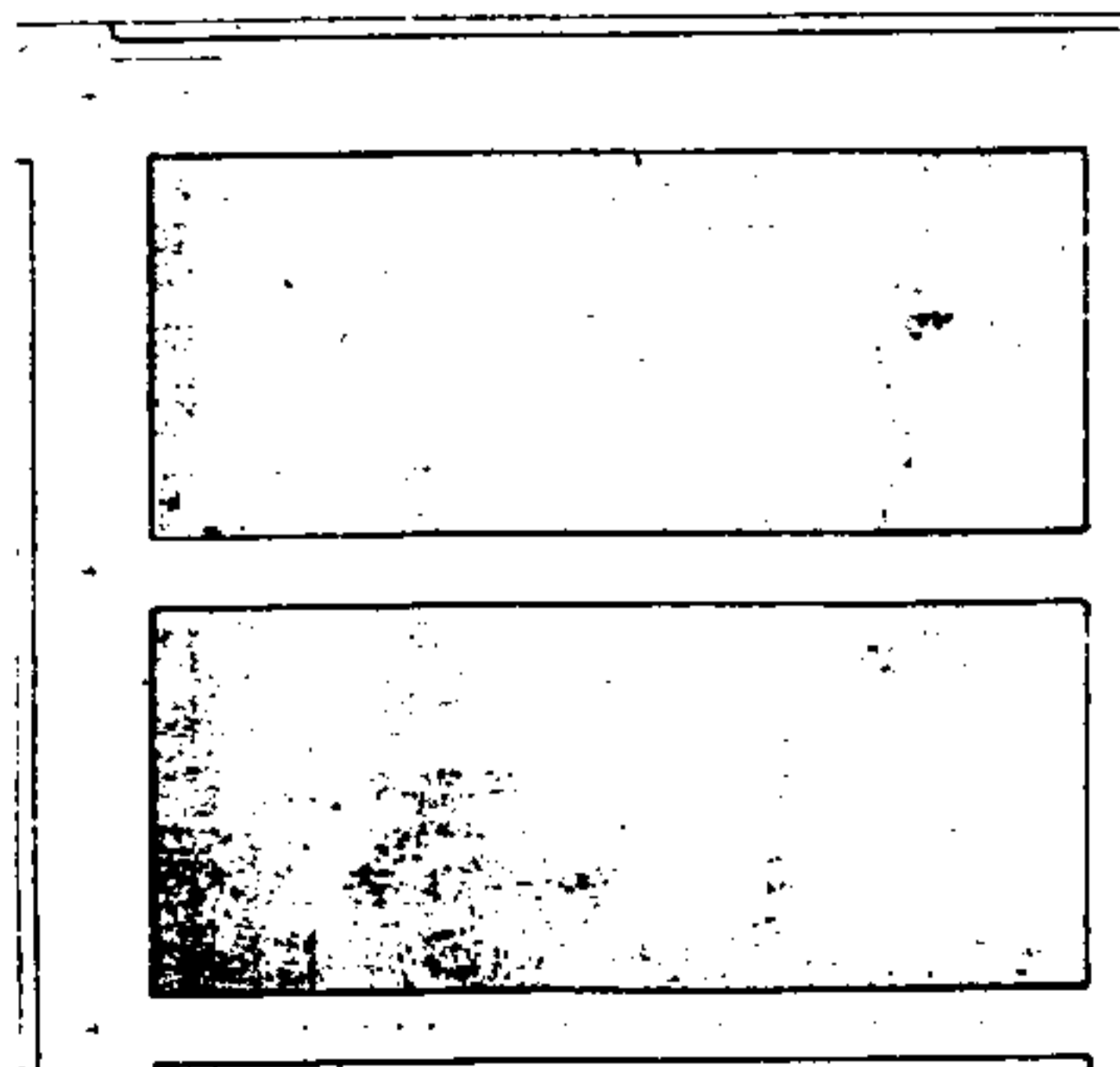
1. Parcela: Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano edificable
2. Solar: Parcela que por reunir las condiciones de forma, dimensiones y urbanización establecidas en la Ley del Suelo y en estas Normas, es apta para ser edificada.
3. Manzana: Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones de vial contiguas.
4. Profundidad edificable: Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de la edificación, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación principal.



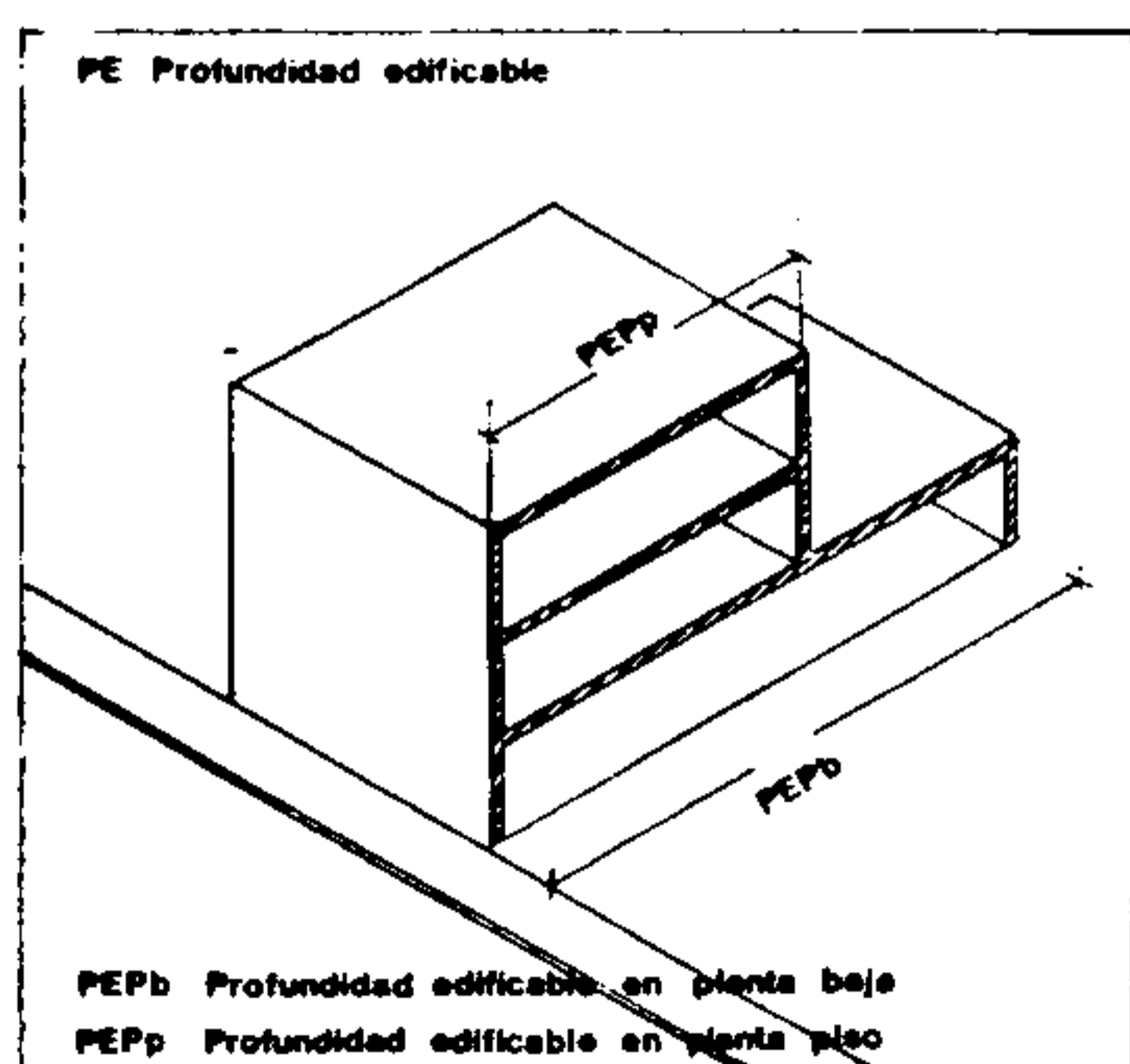
32.1



32.2

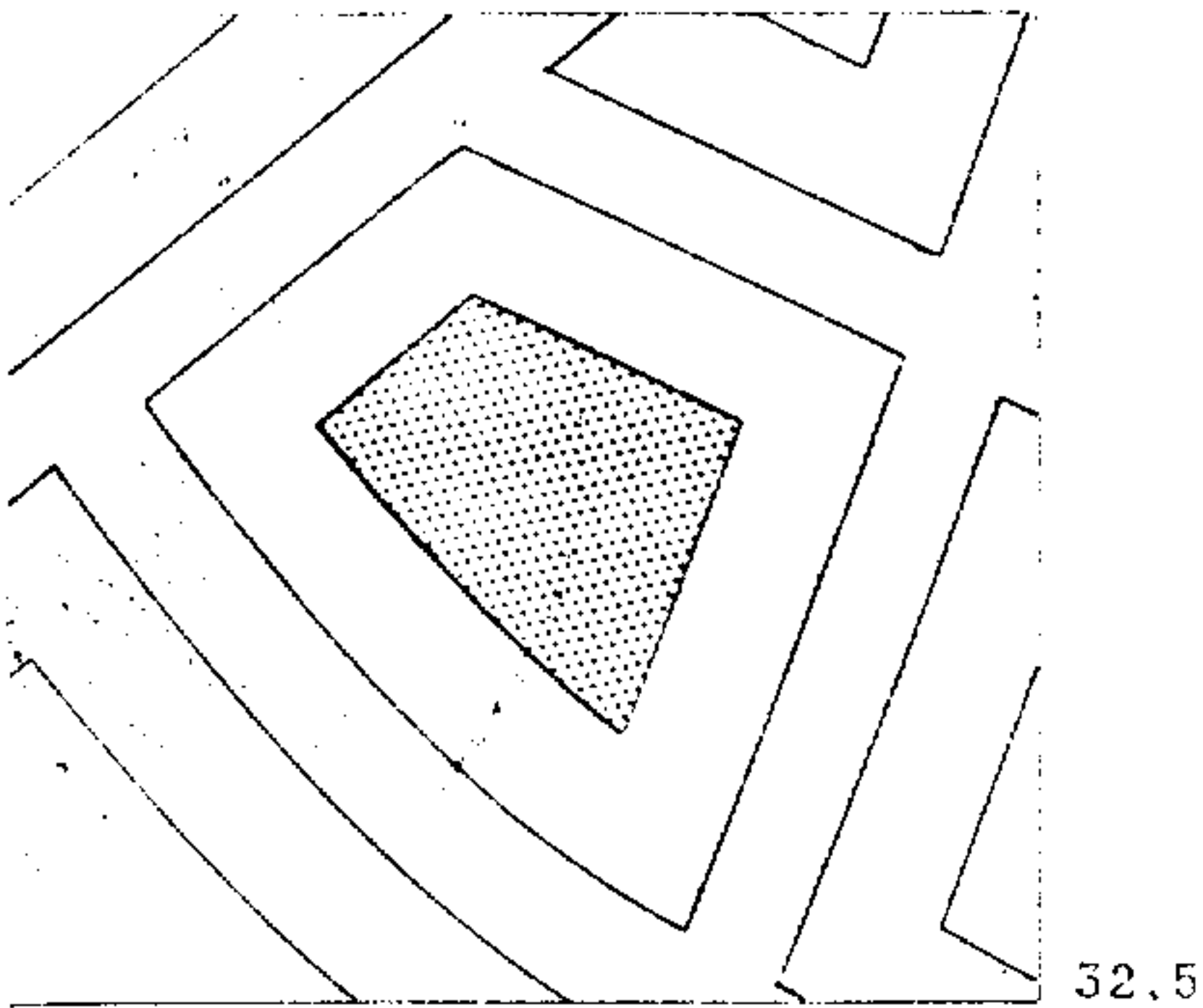


32.3



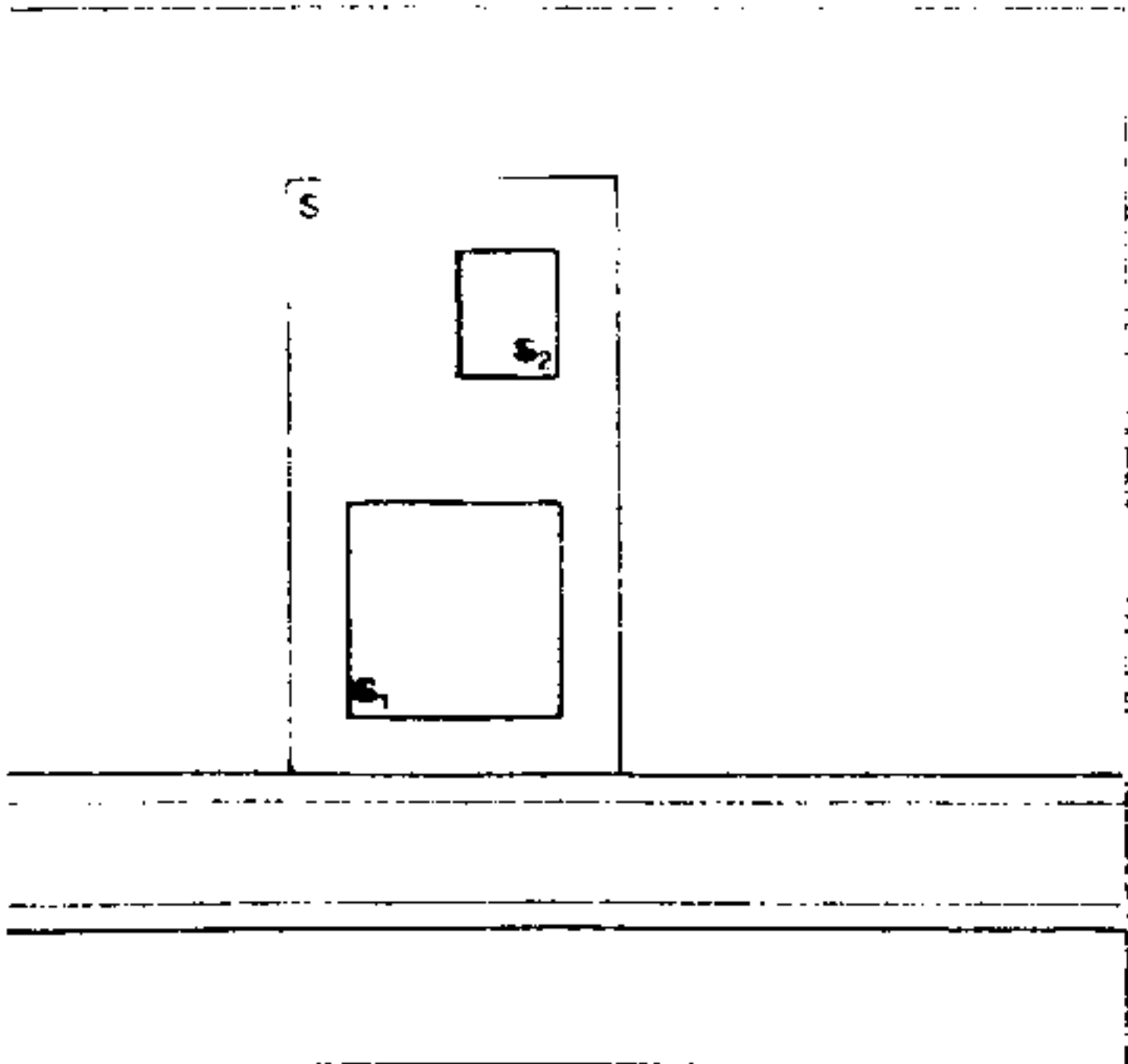
32.4

- 5. Espacio libre interior de manzana: Es el espacio libre de edificación principal resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le correspondan, o el que resulta de la disposición actual de las edificaciones principales de la manzana.
- 6. Ocupación: Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas, distinguiendo en su caso el correspondiente a la edificación principal del de la auxiliar.



32.5

S Superficie parcela
 S₁ Superficie edificación principal
 S₂ Superficie edificación auxiliar
 $\frac{S_1 \cdot 100}{S}$ % ocupación edificación principal
 $\frac{S_2 \cdot 100}{S}$ % ocupación edificación auxiliar

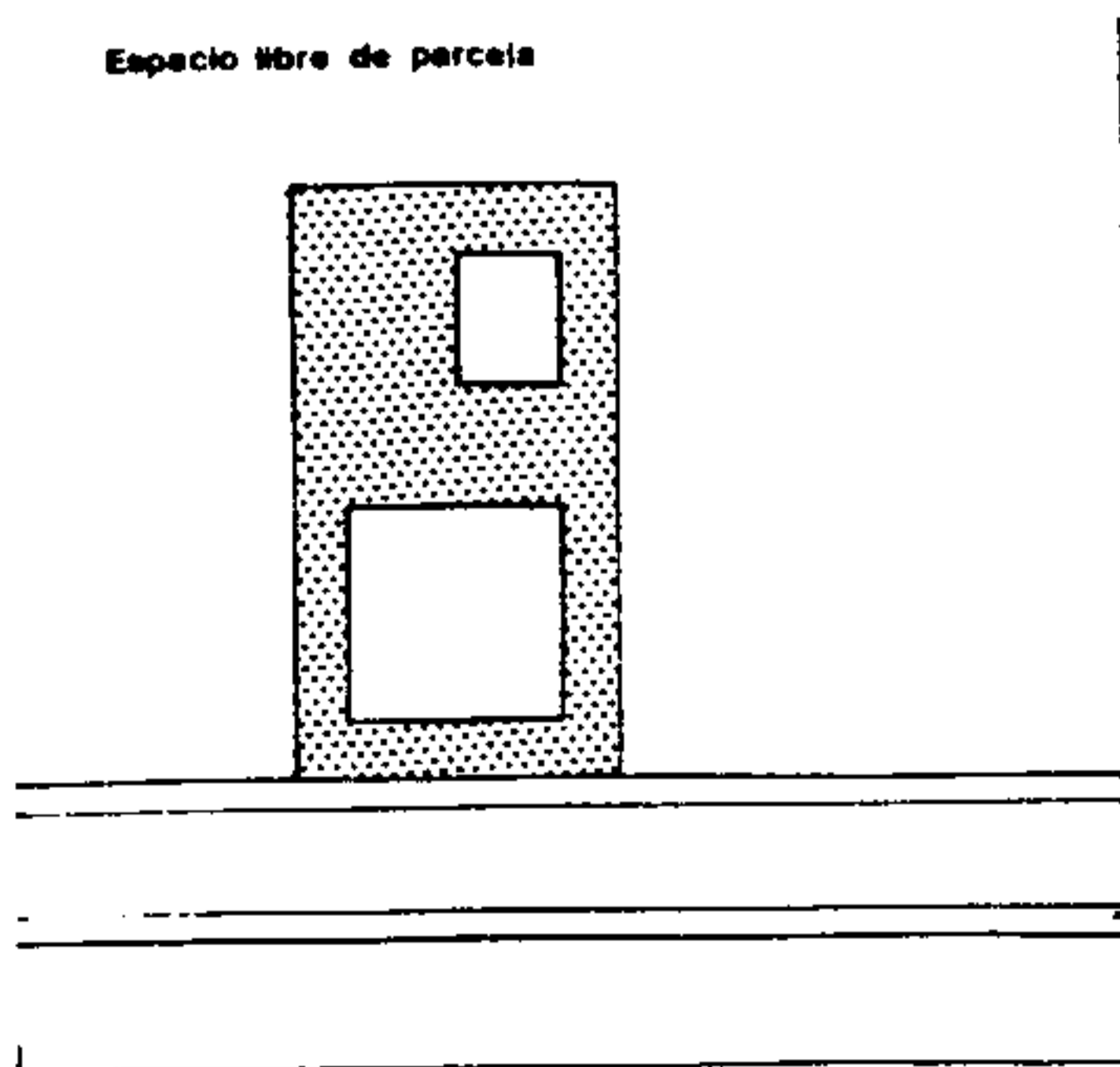


32.6

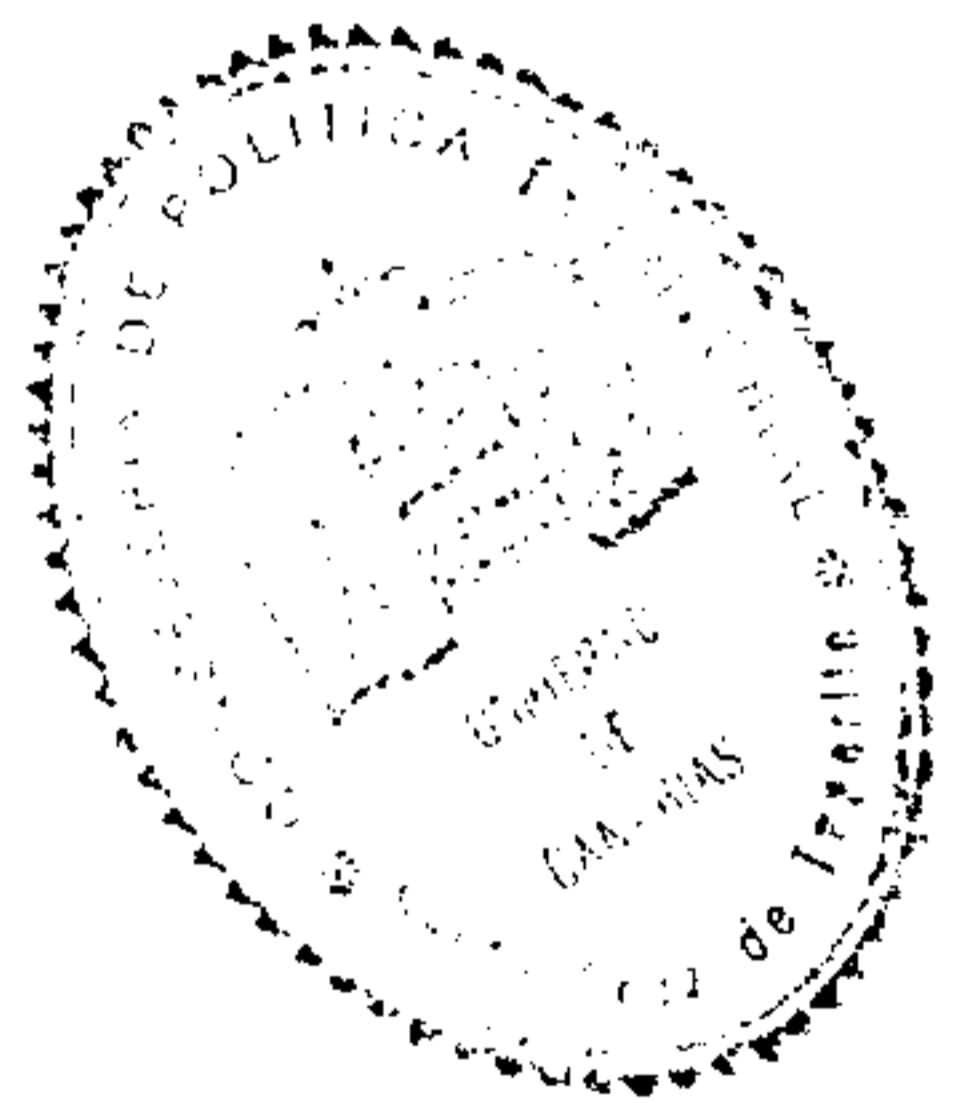
7. Espacio libre de parcela: Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres (jardines, juegos...) al servicio de la edificación correspondiente.

Podrán mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

Espacio libre de parcela



32.7



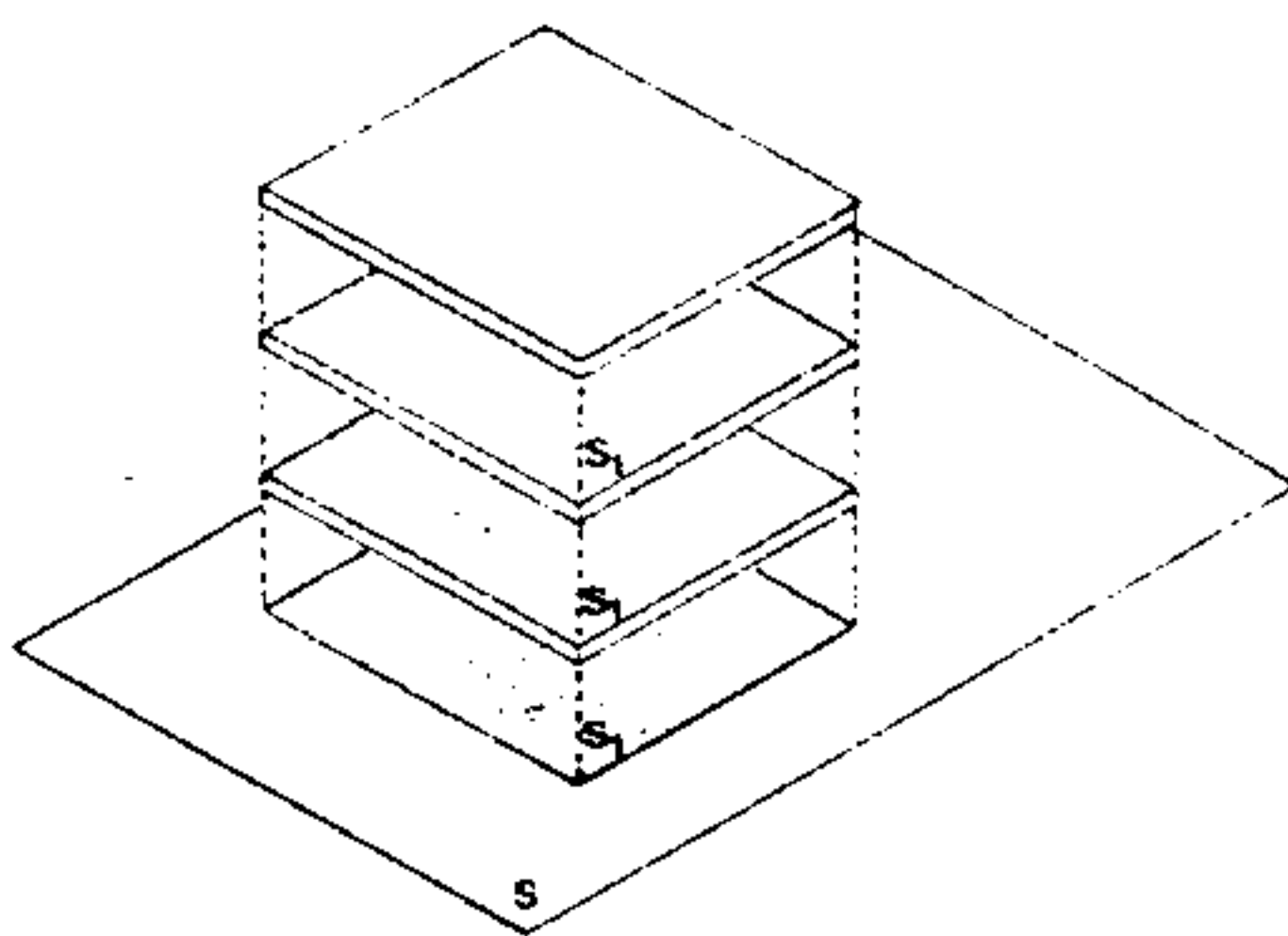
8. Edificabilidad: Superficie y volumen edificables

a) Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) por metros cuadrados de suelo, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica (art. 31.8).

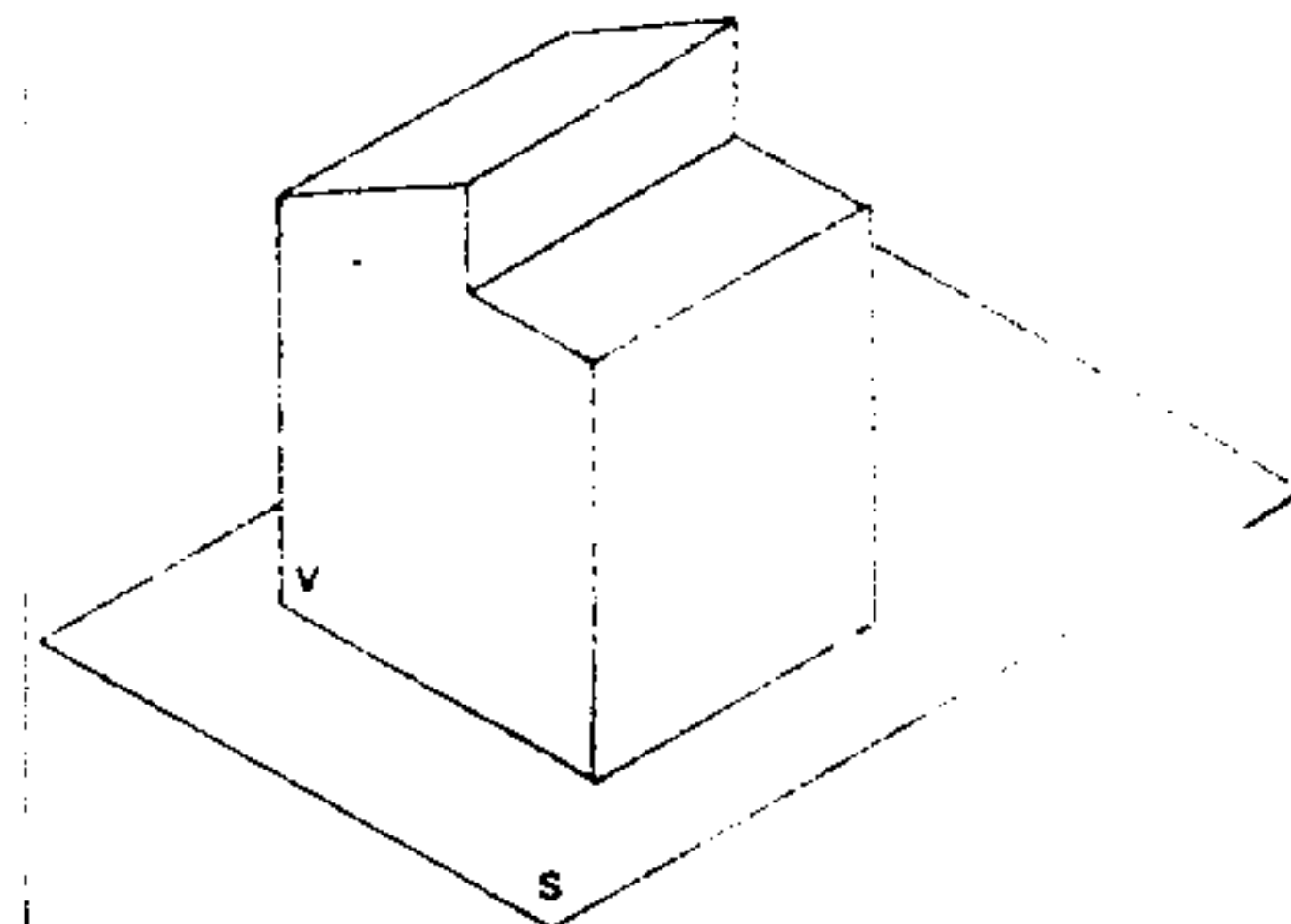
b) Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cúbicos (m^3) por metros cuadrados de suelo (m^2s). A efectos de volumen construído se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si ésta es elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica (art. 31.8).



$$\text{Superficie edificable} = \frac{\sum S_1}{S} = \frac{m^2 \text{ techo}}{m^2 \text{ suelo}}$$

32.8a

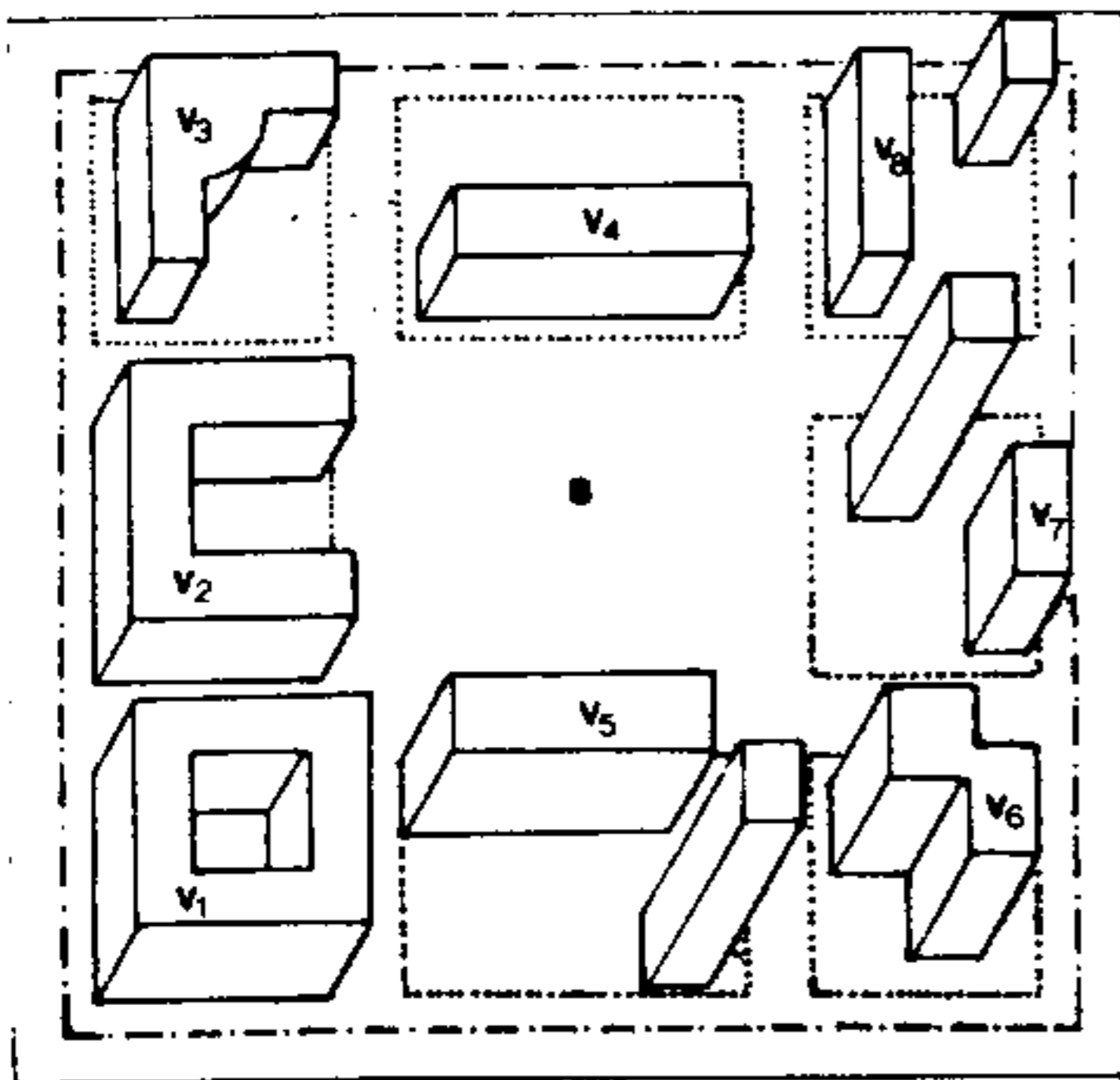
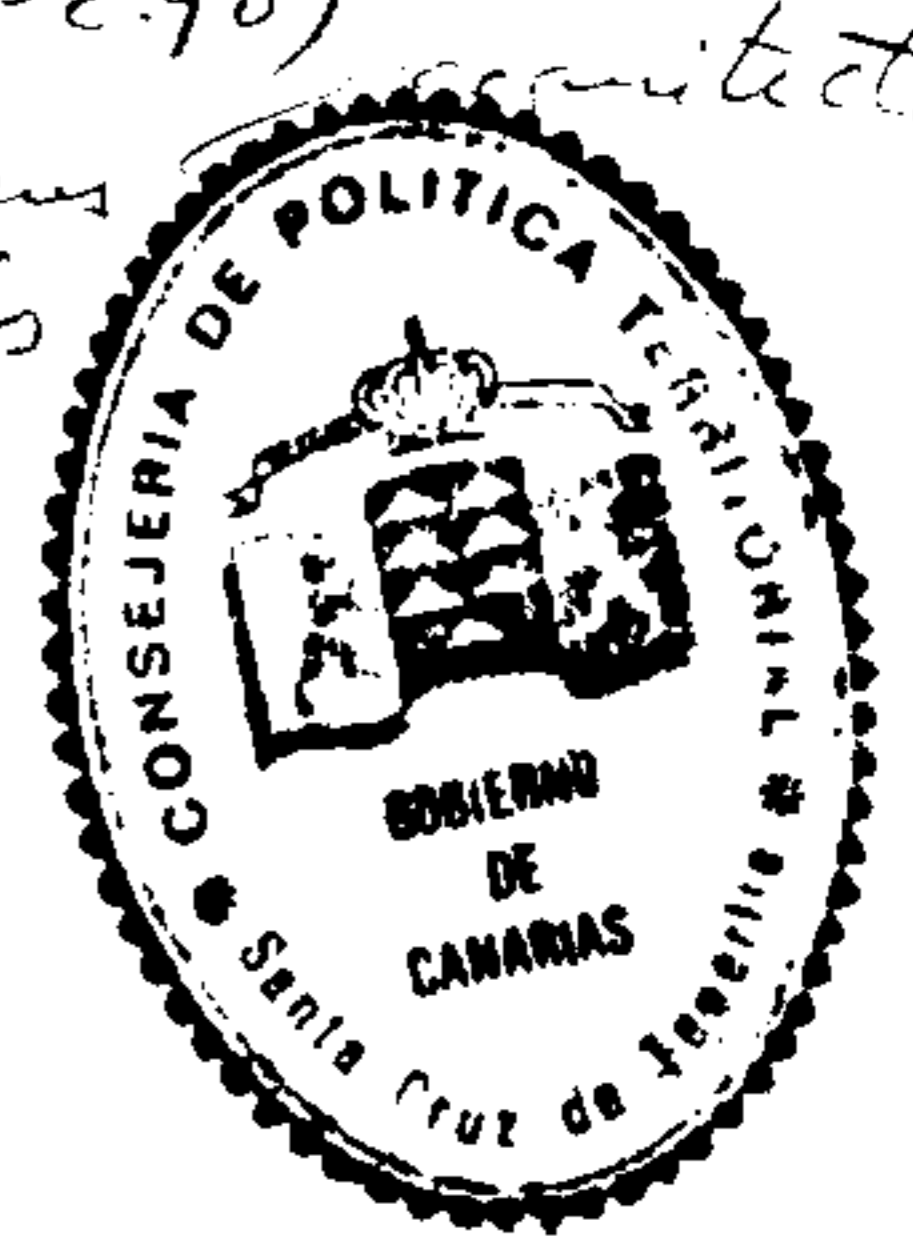


$$\text{Volumen edificable} = \frac{\text{Volumen (m}^3\text{)}}{S \text{ (m}^2 \text{ suelo)}}$$

32.8b

- c) Se entiende por coeficiente de edificabilidad (superficie o volumen) bruto la relación entre la superficie-volumen construible y la superficie de las unidades y polígonos de actuación o de los sectores de planeamiento.
- d) Se entiende por coeficiente de edificabilidad (superficie o volumen) neto la relación entre la superficie-volumen construible y la superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada parcela, manzana, unidad, polígono de actuación o sector de planeamiento.

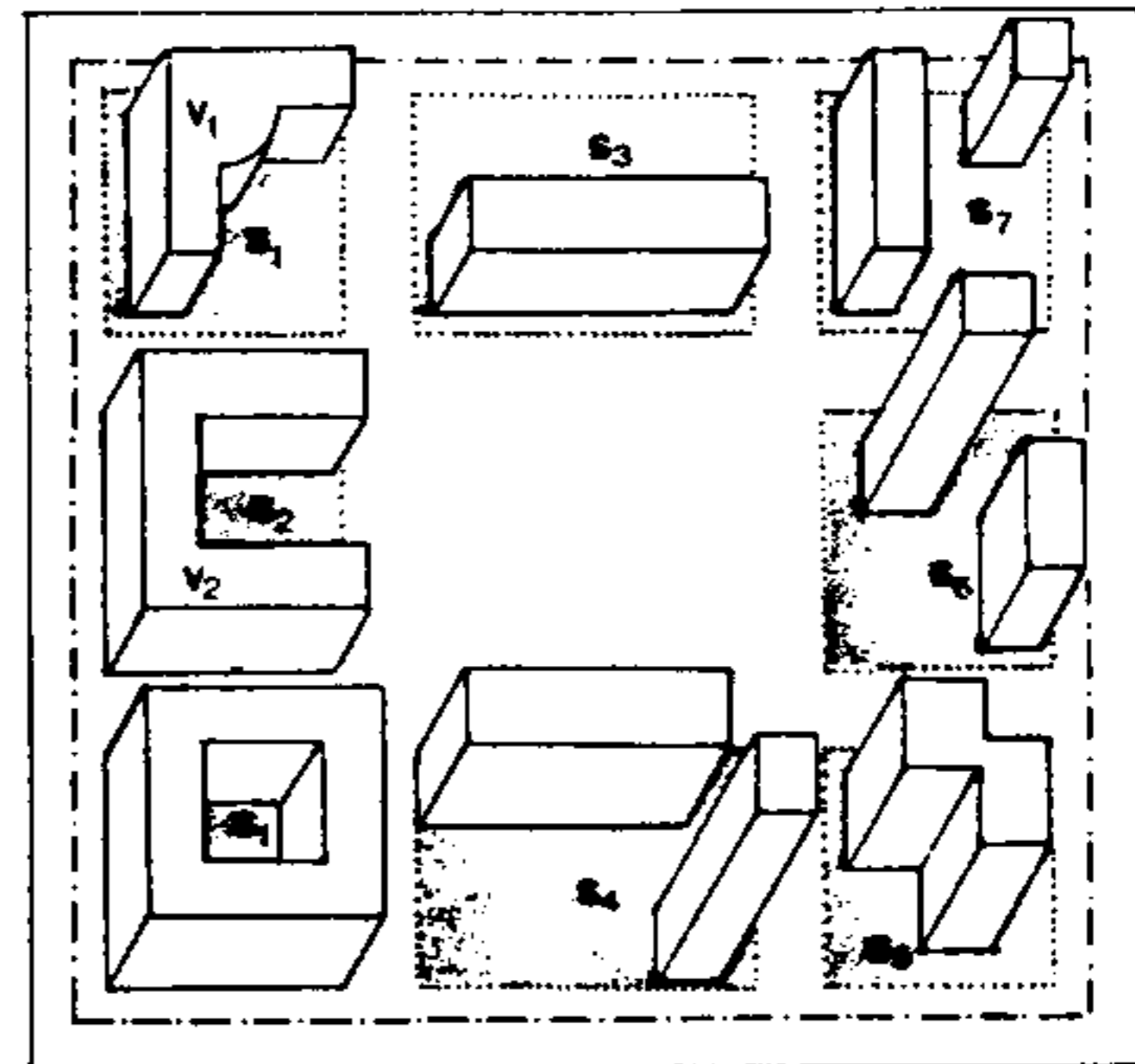
e) *Modificación acuerdo CURAC (6-2-90)*
(Condiciones de volumen en soluciones singulares, de hoteles, comerciales y equipamiento) 4 m³/m²



32.8c

Coficiente edificabilidad bruta

$$\text{bruta} = \frac{\sum V_i \text{ (Volumen total del sector)}}{S \text{ (Superficie total del sector)}}$$



32.8d

Coficiente edificabilidad neto

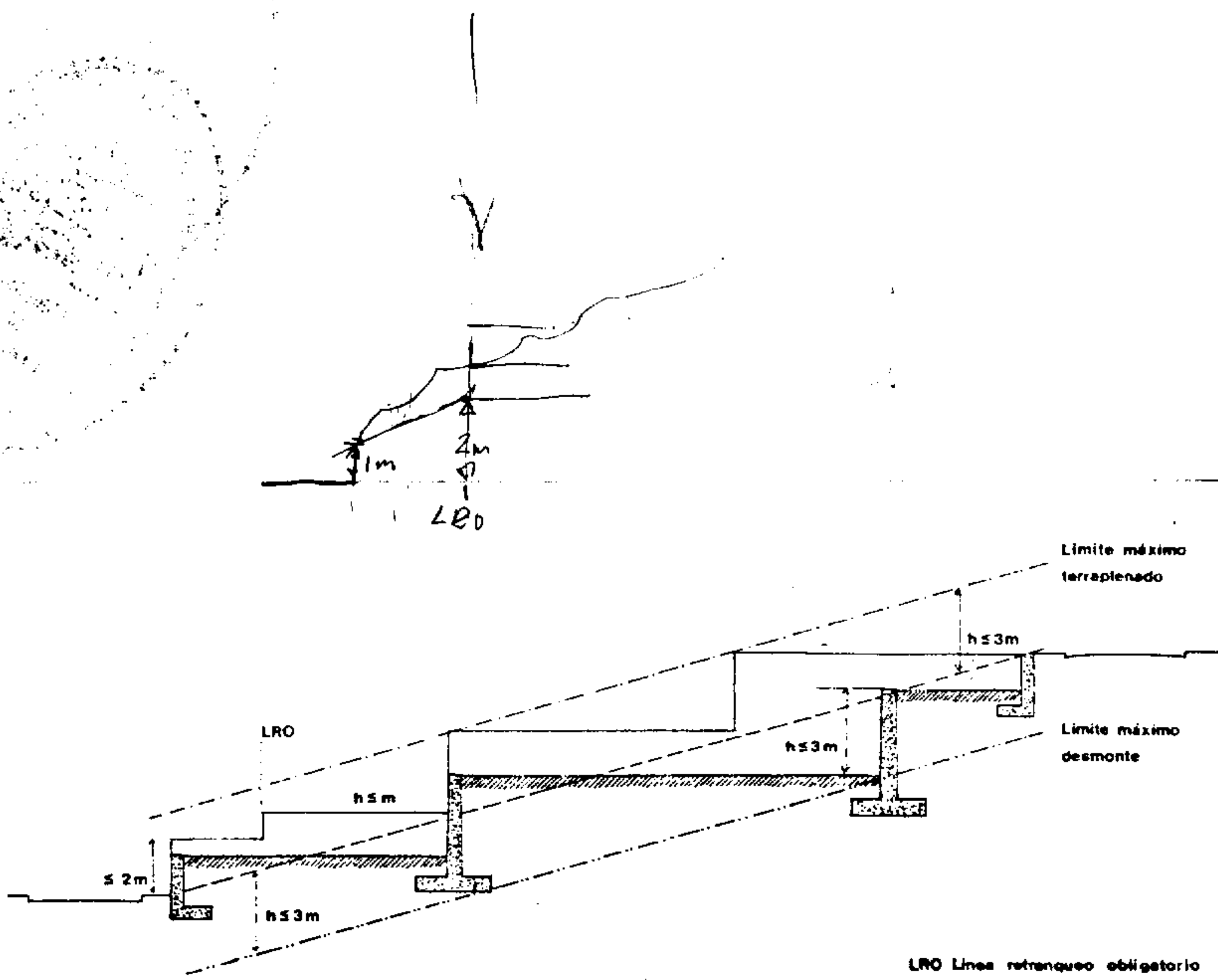
$$\text{neto} = \frac{\sum V_i \text{ (Volumen del sector)}}{\sum S_i \text{ (Superficie privada del sector)}}$$

9. Adaptación topográfica: Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna zona o unidad, se llevará a cabo donde resulte preciso la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:

- a) Los muros en los linderos de parcela no superen los tres metros por encima o debajo de la cota natural del terreno, ni de la rasante de la calle en su frente.
- b) No se dé lugar a ningún muro de contención con más de tres metros de altura.

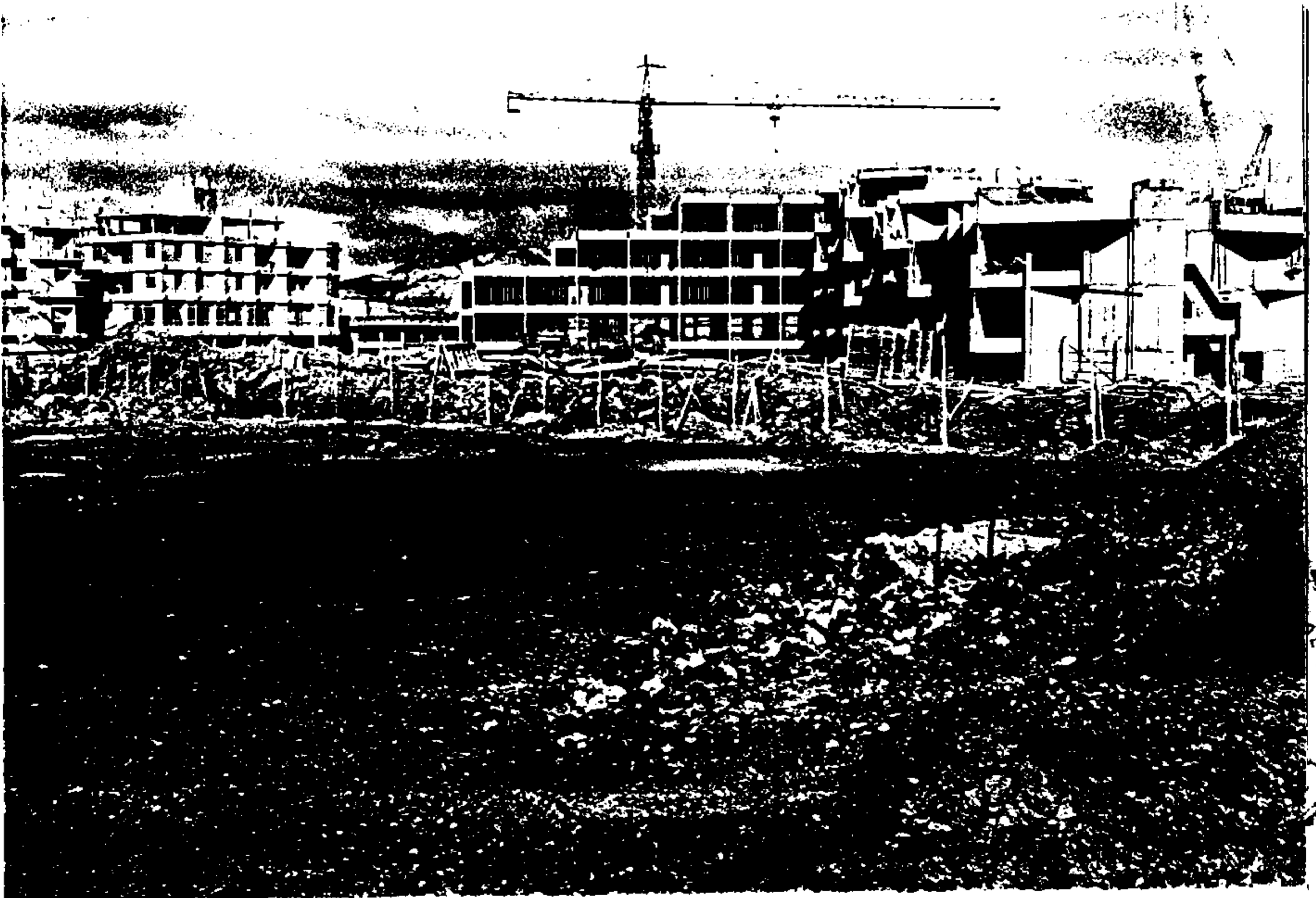
ajr

c) Incluida modificación (Anexo - 13-6-90)



Art. 33. Parámetros relativos a la edificación.

1. Número de plantas: Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora de cada zona. Los altillos se consideran como una planta más.

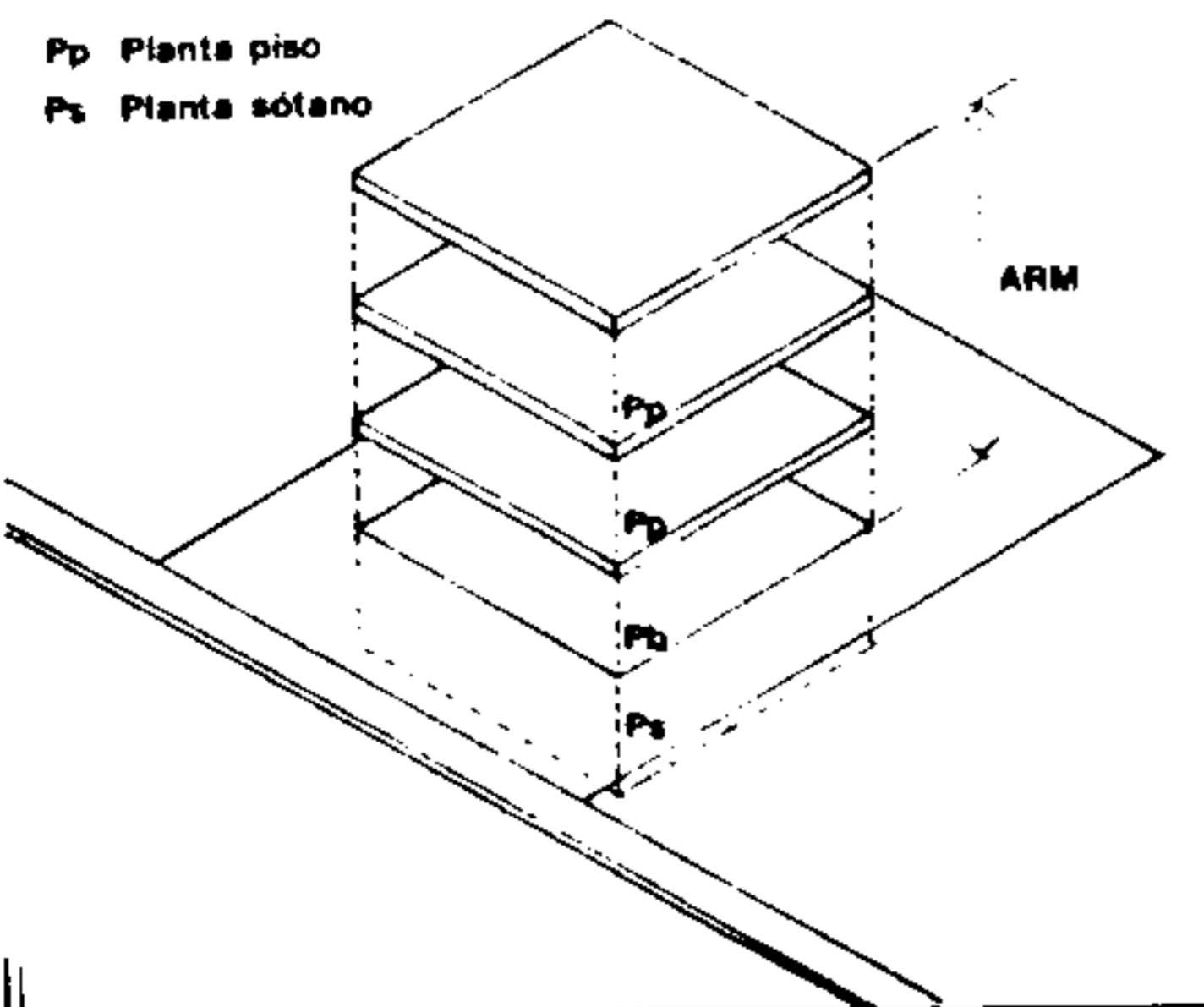


ARM Altura reguladora máxima

Pb Planta baja

Pp Planta piso

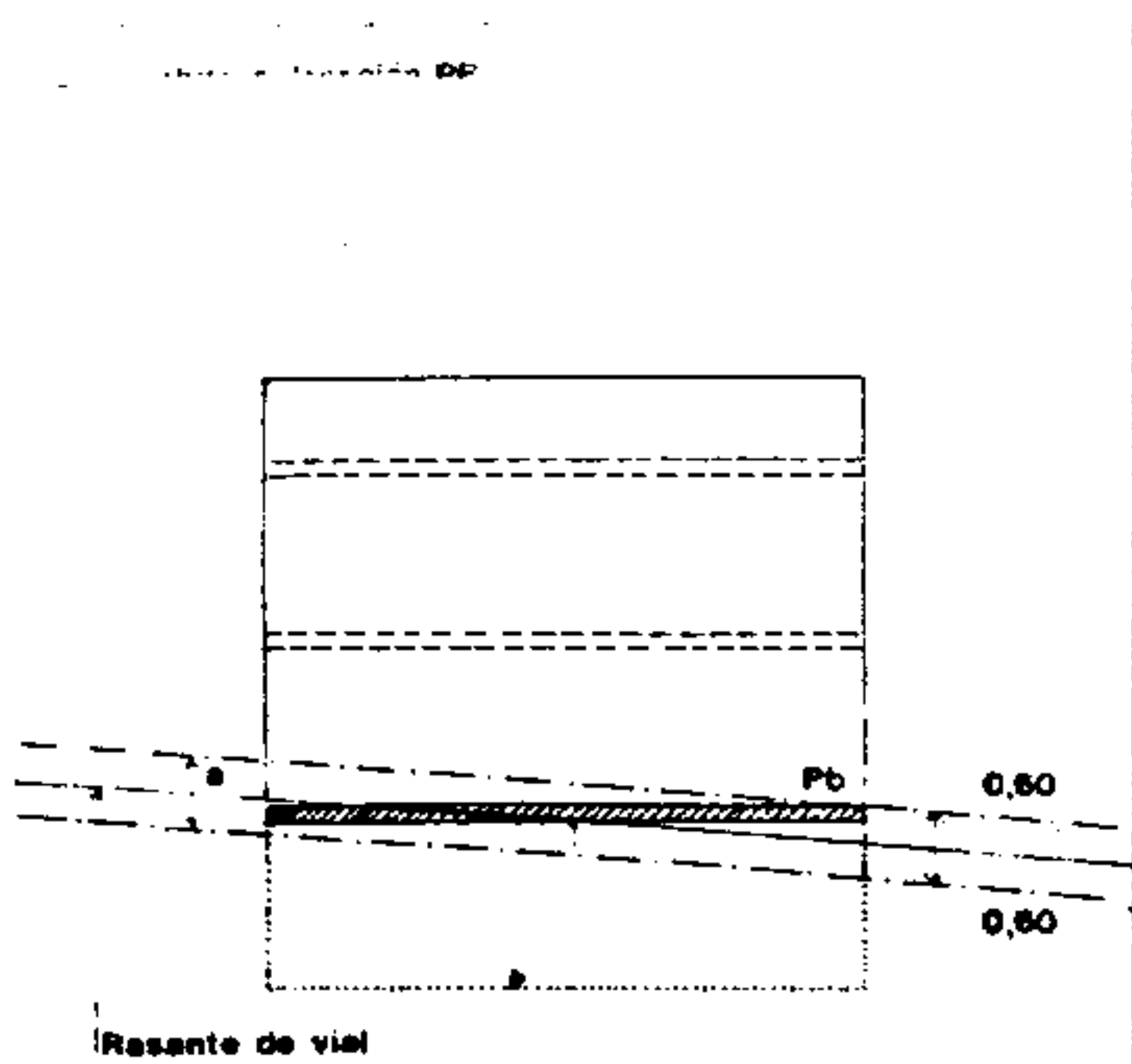
Ps Planta sótano



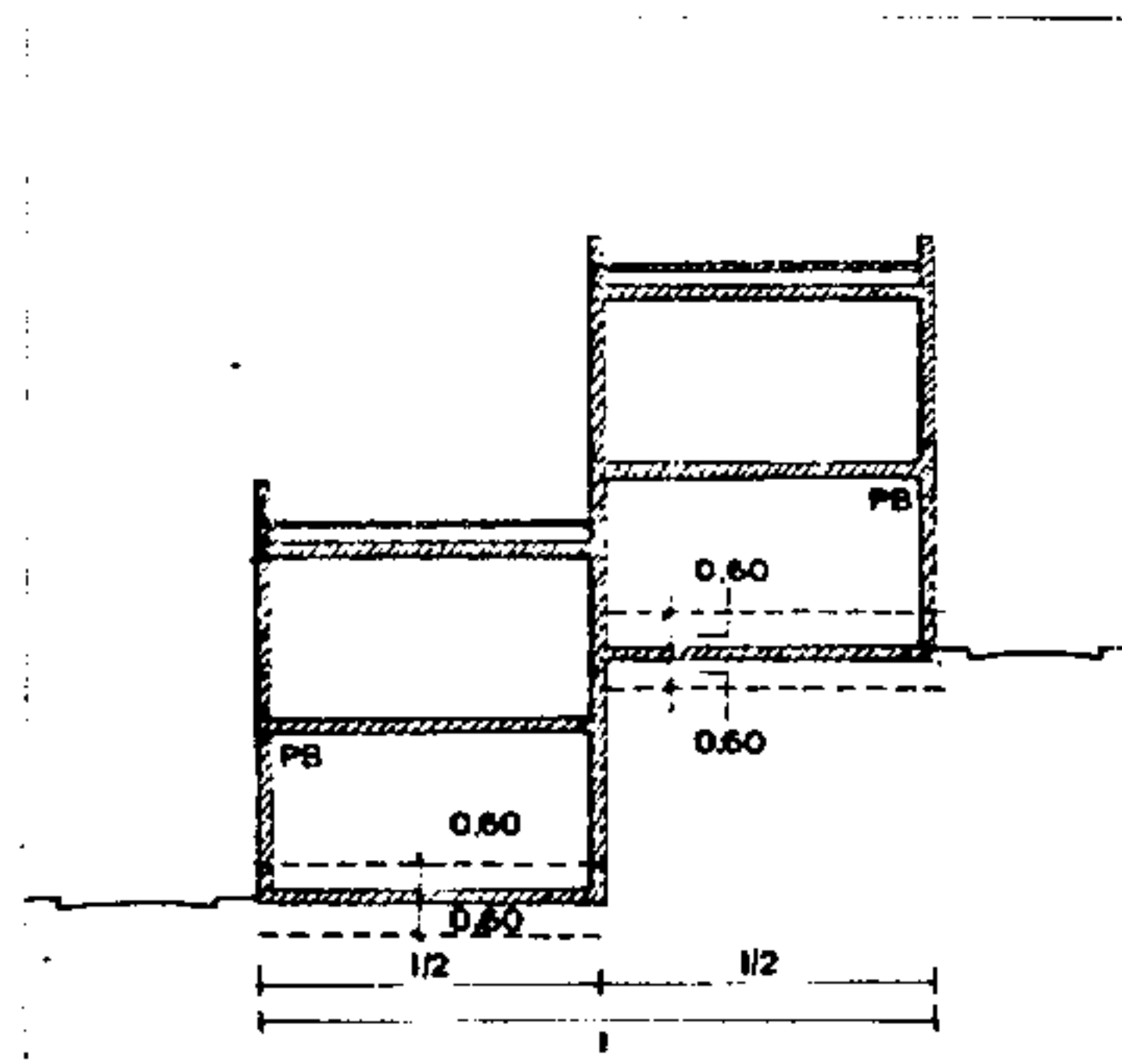
33.1

2. Planta baja: Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano, real o posible.

- a) En el caso de que en la ordenación, según alineaciones viarias, el edificio se sitúe sobre un terreno en pendiente se entenderá como planta baja en cada punto, aquella que tenga su pavimento situado entre 0,60 mts. por encima y por debajo de la rasante de la calle; si existiese más de una en estas condiciones, se tomará como tal la de posición inferior en cada tramo de la fachada.
- b) En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.



33.2a

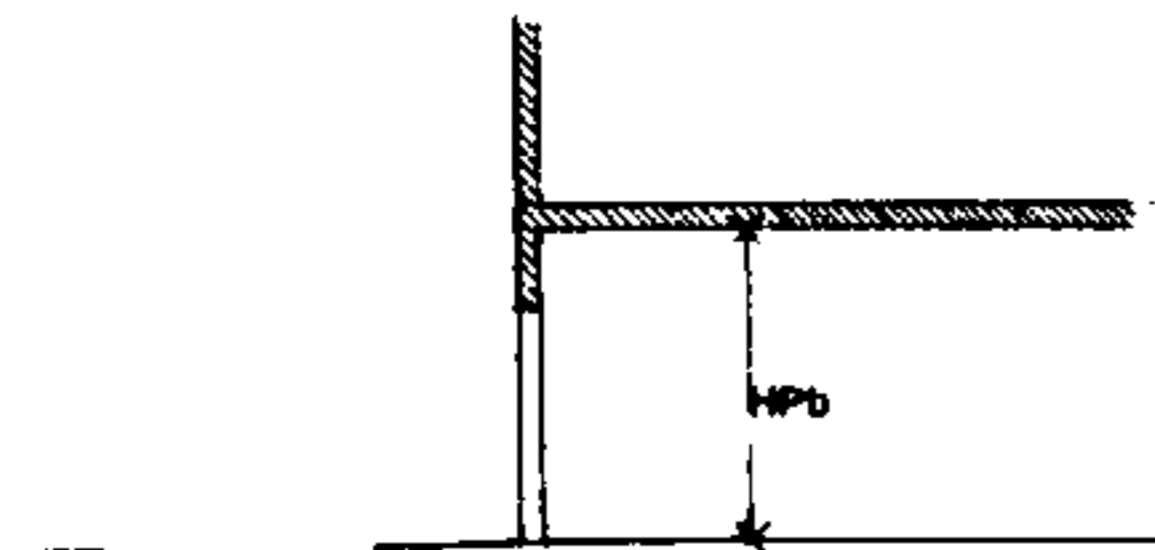


33.2b

- c) La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,50 metros para usos residenciales y 3,00 metros para otros usos.



Altura libre planta baja (HPb) $\geq 2,5$ m uso residencial
 ≥ 3 m otros usos

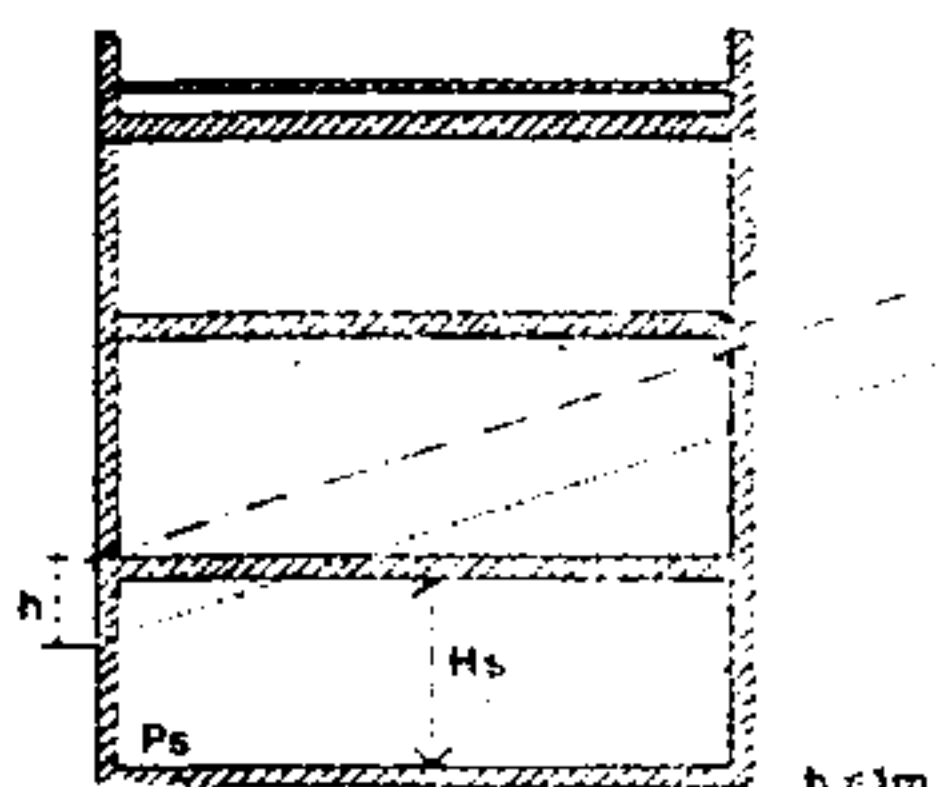


33.2c

3. Planta sótano: La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

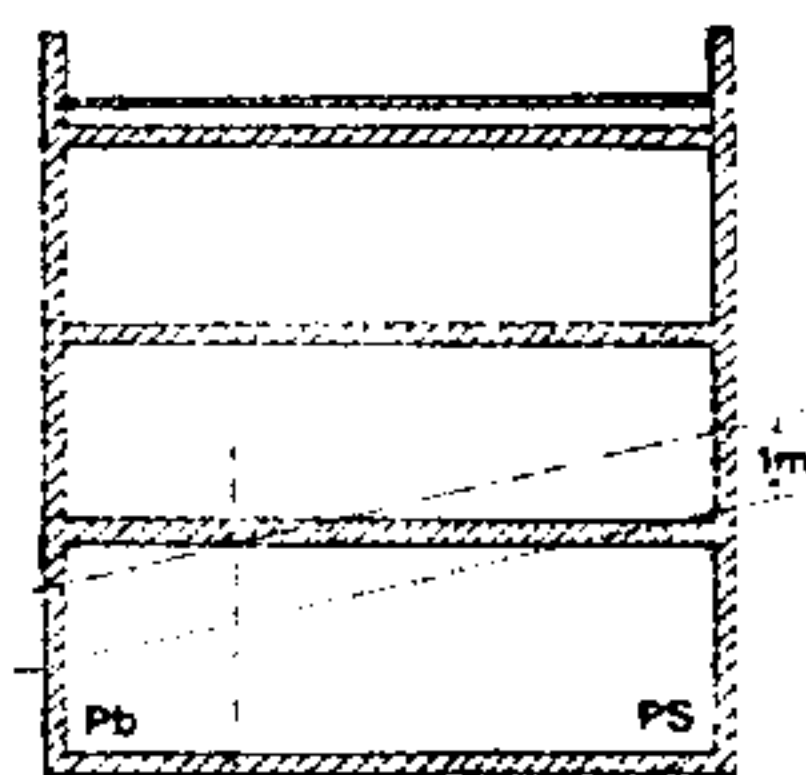
- a) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.
- b) En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios públicos... Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura libre mínima será de 2,20 metros.
- c) Se admite como norma general una planta sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y profundidad edificable fijados. Si se rebasa la ocupación de las plantas superiores, deberá ajardinarse completamente dicha cubierta.

Ps. Planta sótano
Hs. Altura libre planta sótano



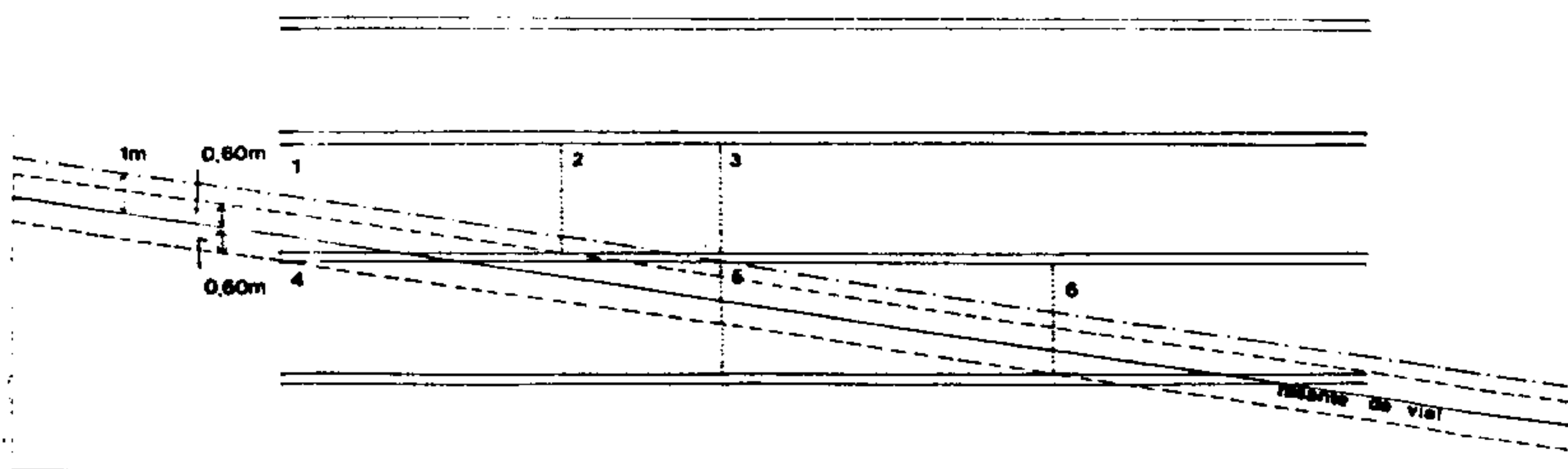
33.3

Pb. Planta baja. El techo $\geq 1m.$ por encima de la rasante terreno
PS. Planta Sótano



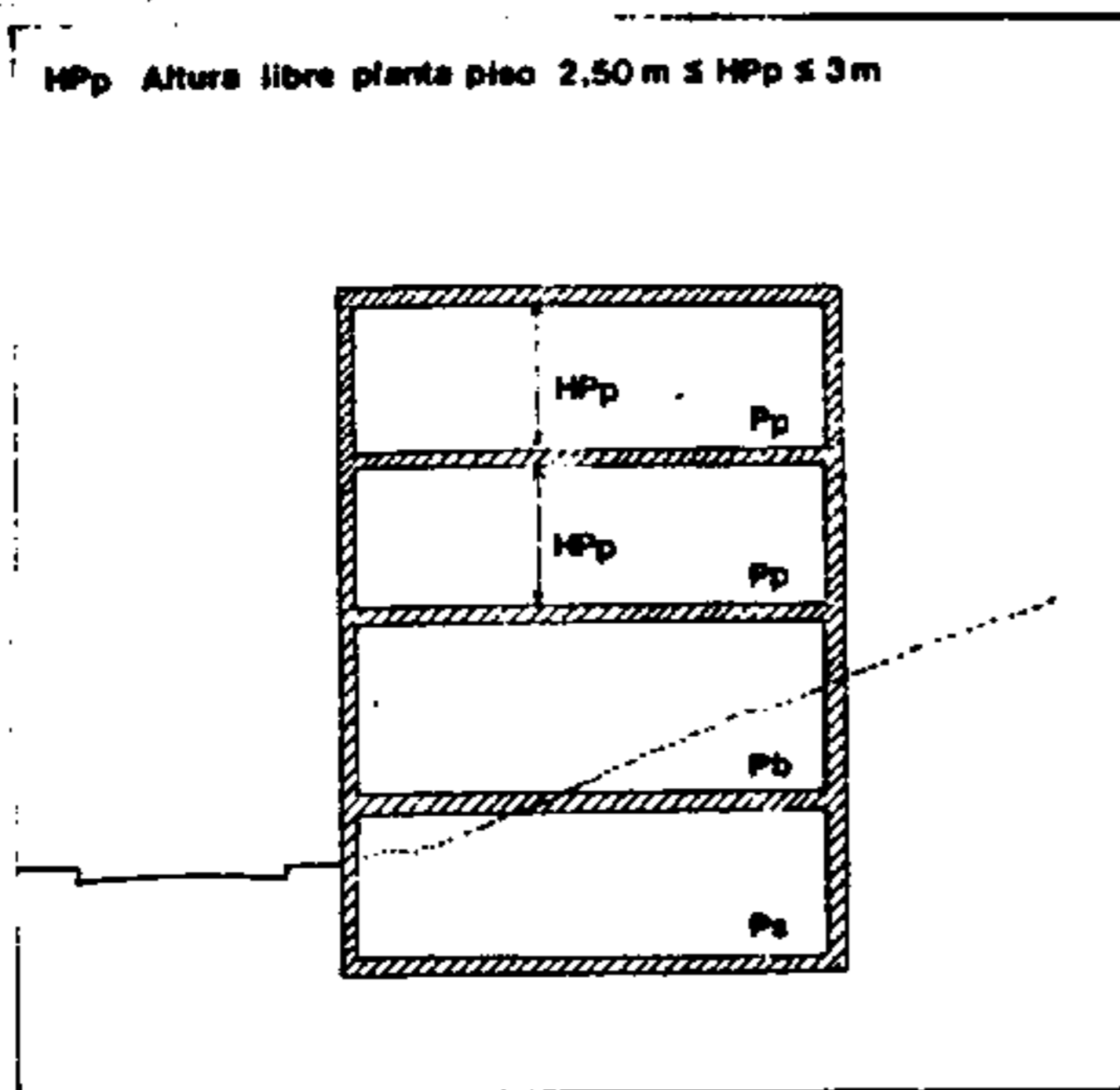
33.3a

- 1) PB. Pavimento entre $\pm 0,60m.$ de la rasante de vial. 2) PB. Situada encima PS. 3) P.piso. Situada encima PE.
4) Sótano. Techo a $h \leq 1m.$ encima rasante calle. 5) PB. Techo $h \geq 1m.$ encima rasante calle. 6) PB. Suelo entre cota $\pm 0,60m.$ rasante vial.

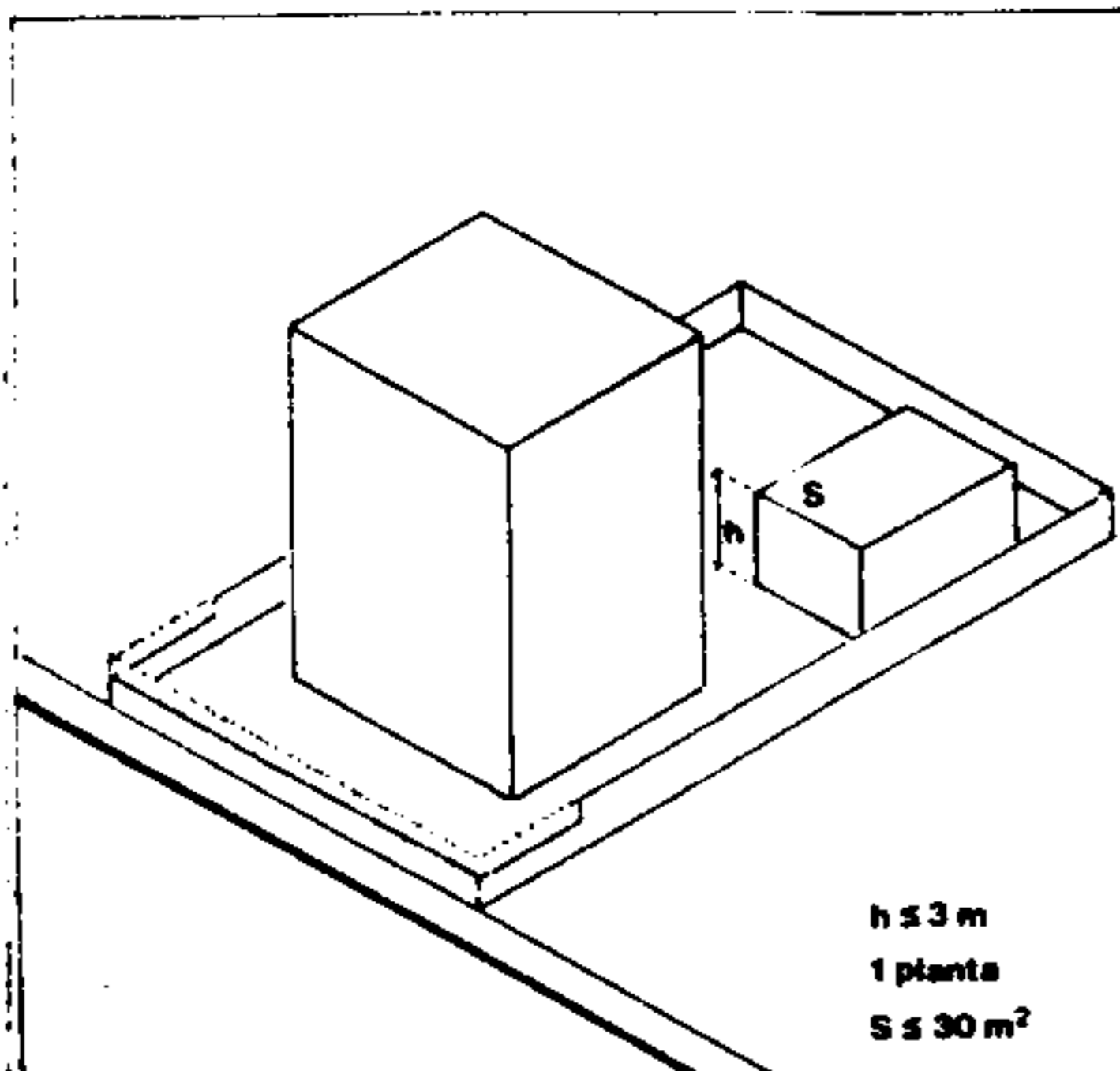


33.3a

4. Planta piso: Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo.
5. Edificaciones auxiliares: Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la edificación principal, y que estén destinadas a usos tales como garaje privado, almacén, invernadero, gallineros, garitas de guardia, portería, depósito de herramientas de los huertos o jardines, vestuarios, etc., pero en ningún caso residencia. Estas construcciones no podrán tener más que una planta, ni más de tres metros de altura, y treinta metros cuadrados de superficie, Sólo se admiten en aquellas zonas donde se haga mención expresa.



33.4



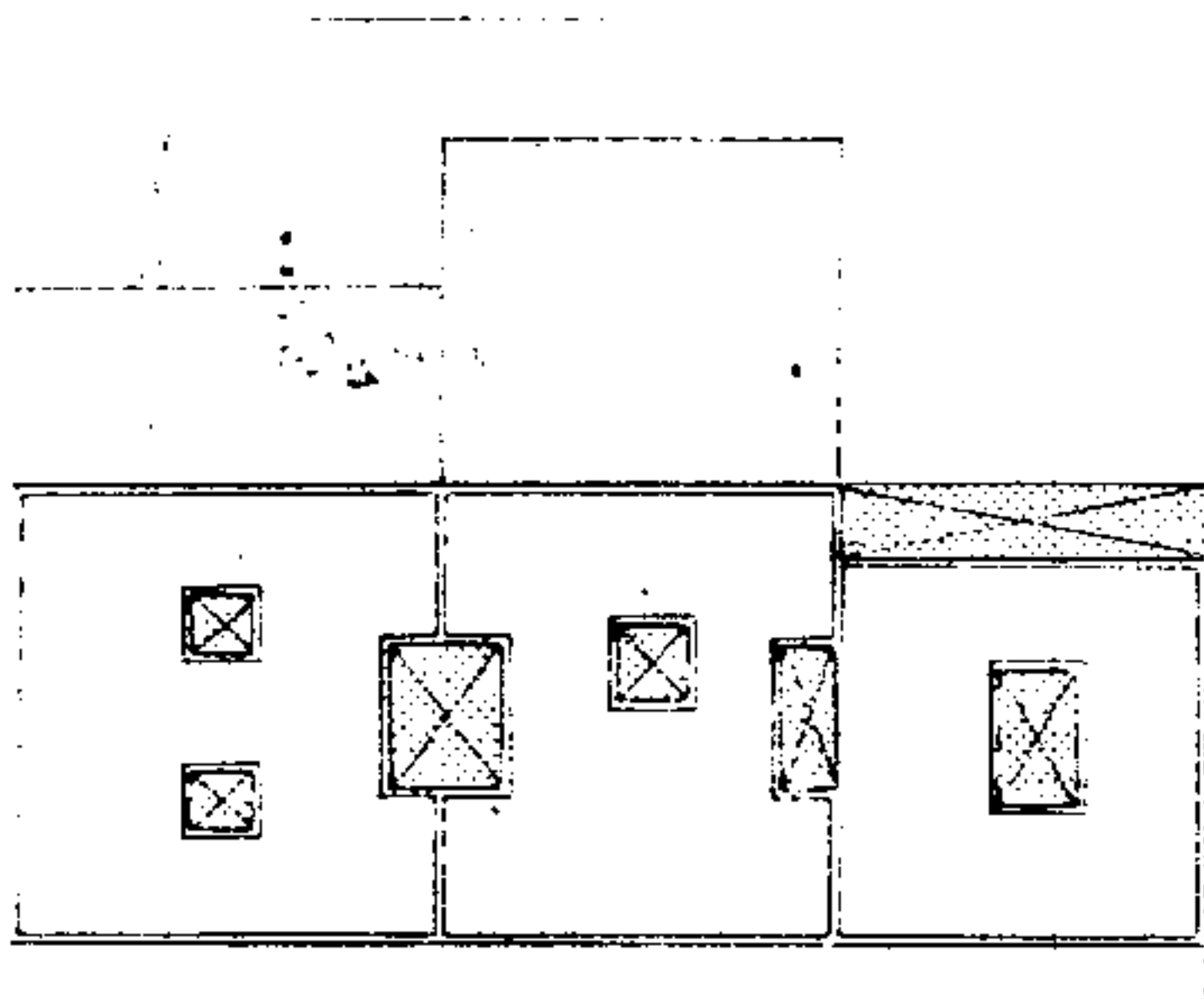
33.5



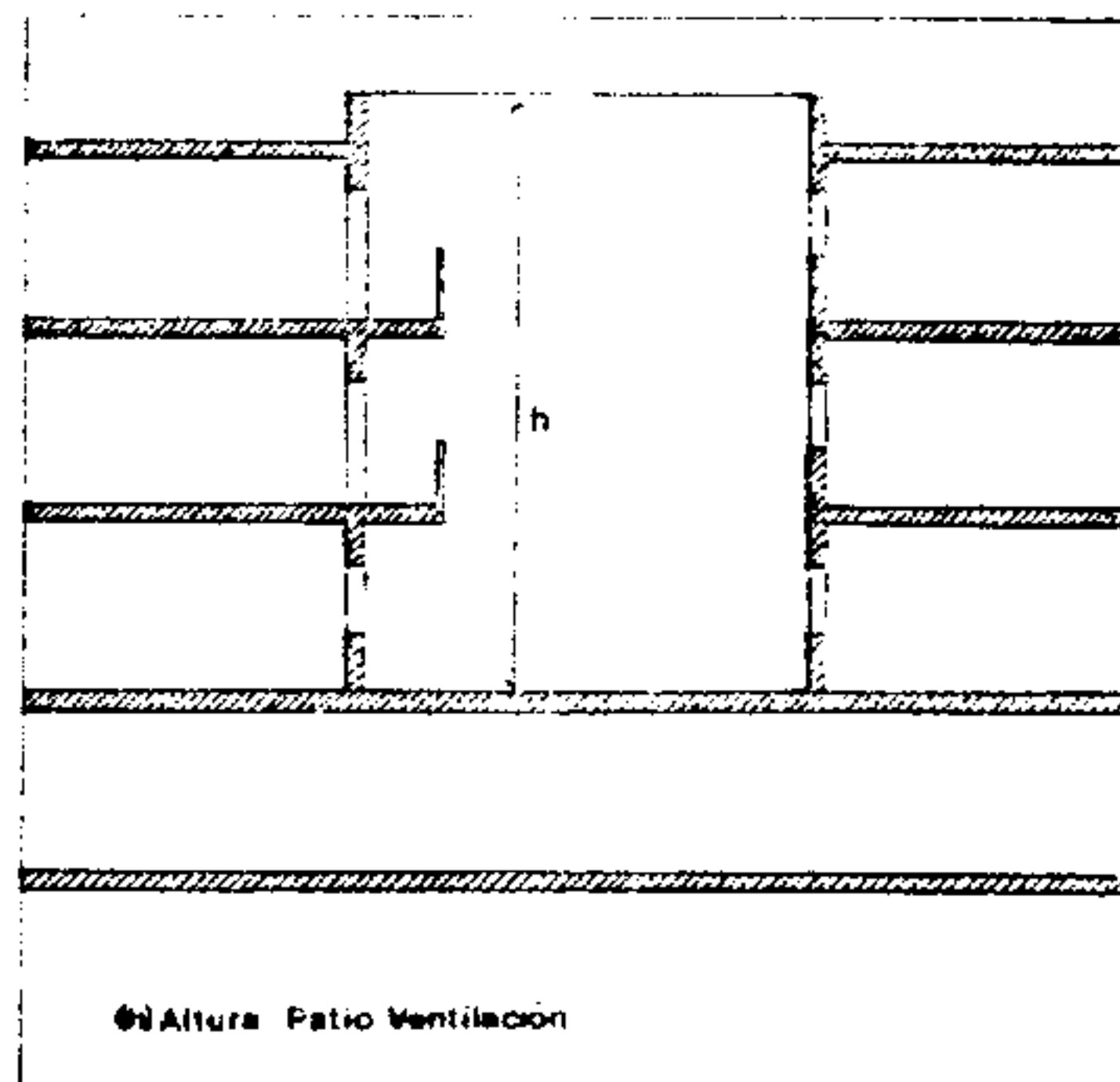
6. Patios de ventilación:

- a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.
- b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que llegue al patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción.

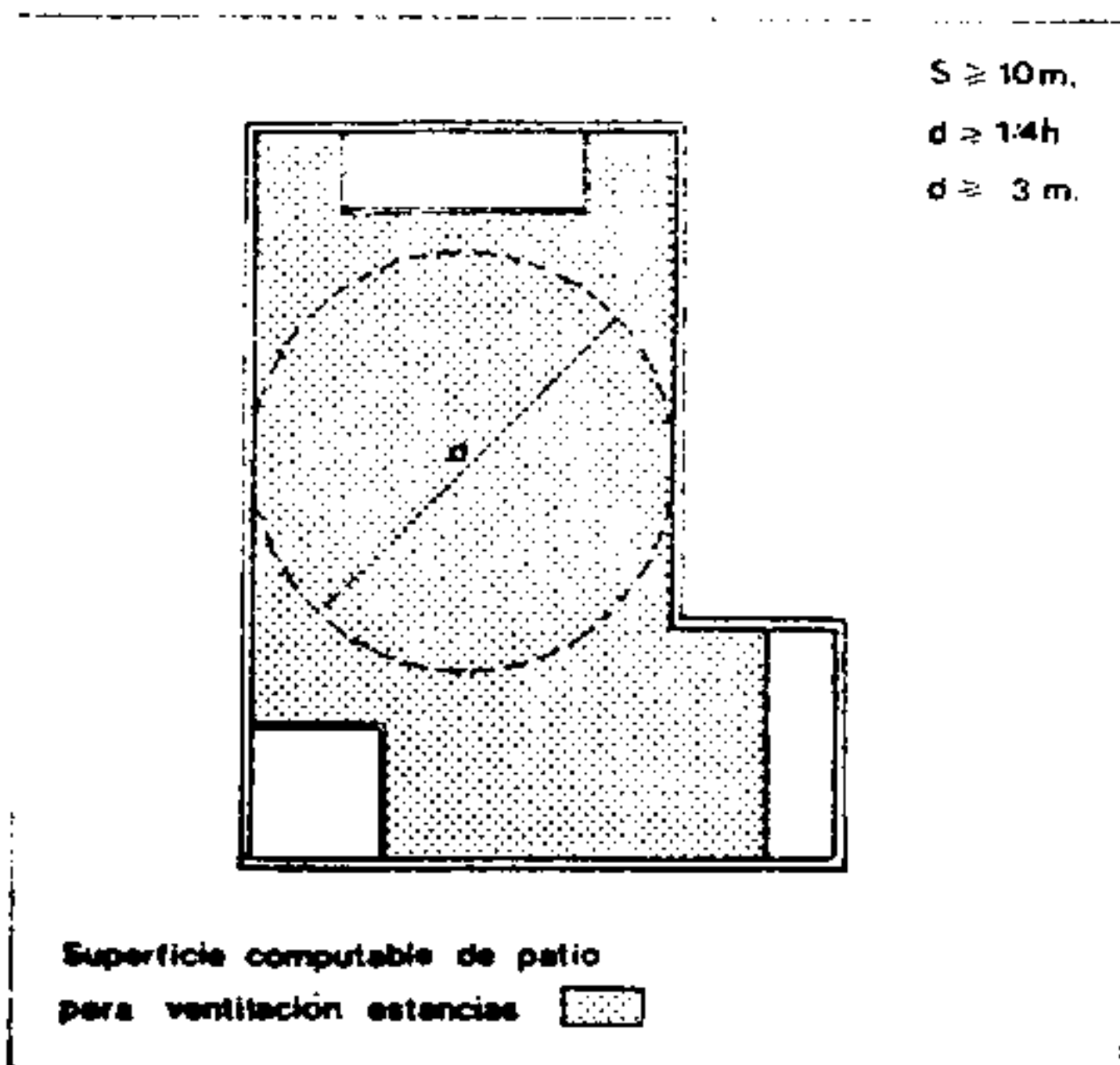
En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 10 m^2 , descontando cuerpos salientes y elementos de servicio y en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro mayor que un cuarto de su altura y como mínimo de tres metros.



33.6a



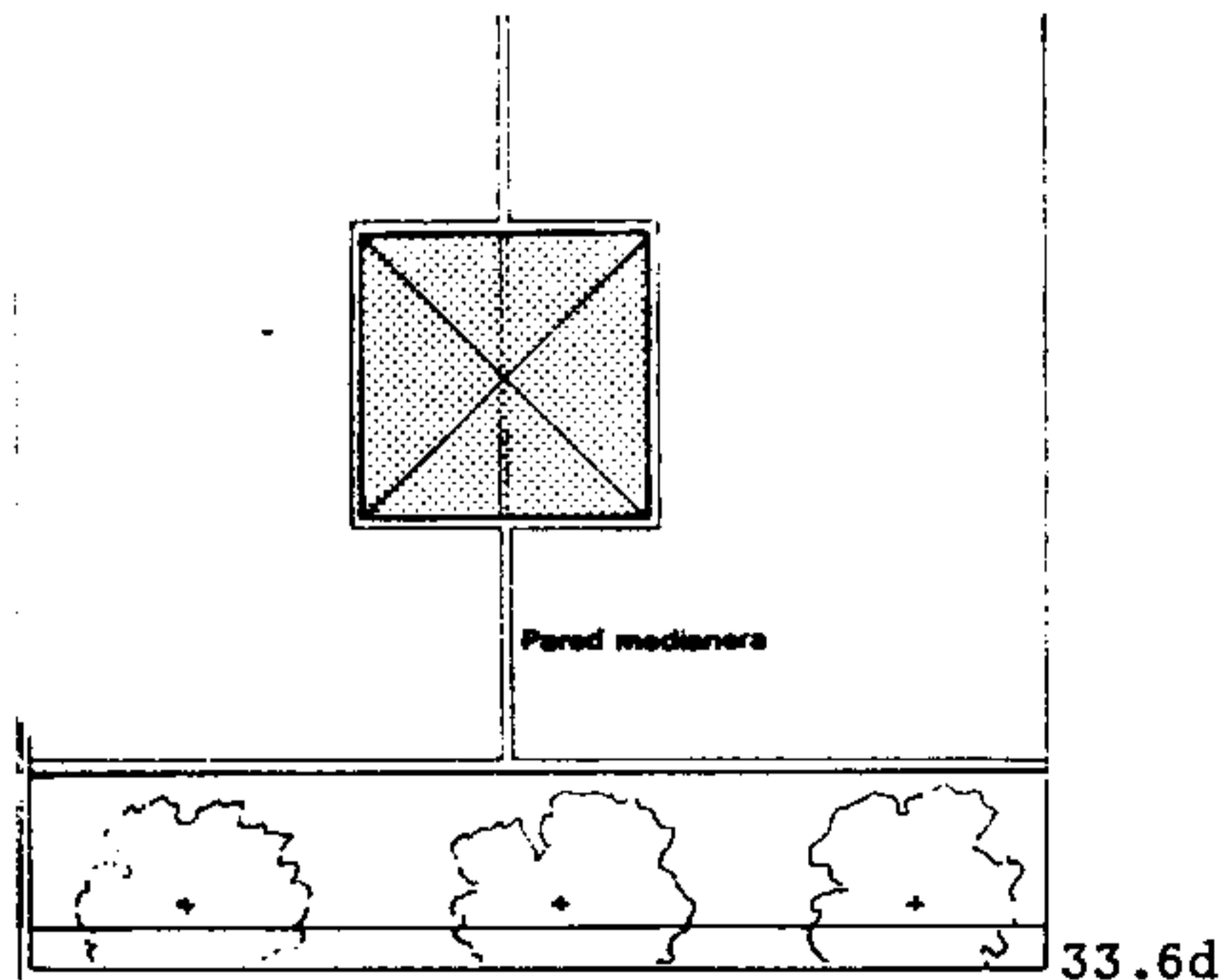
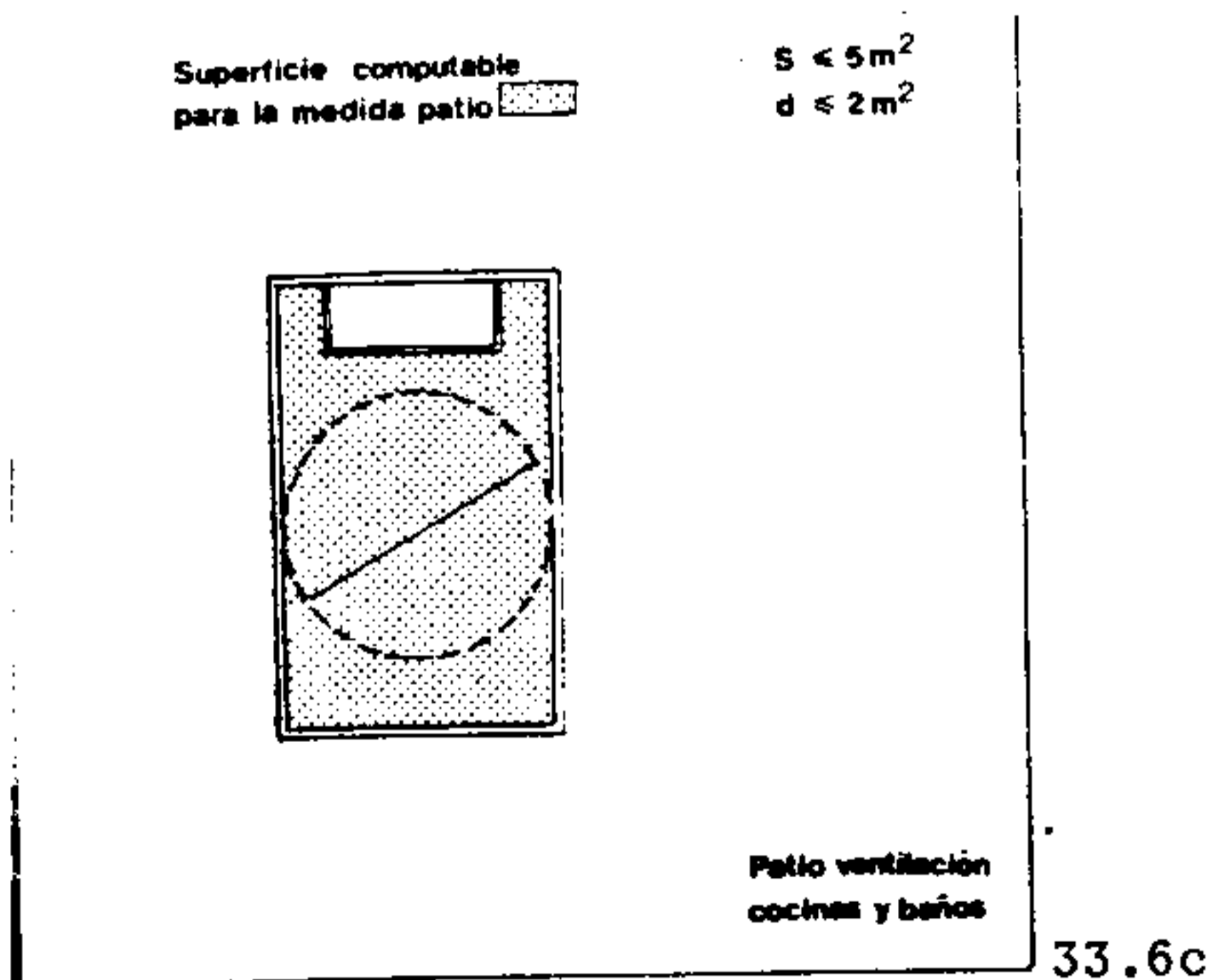
33.6b



33.6b

Todo ello sin perjuicio de lo indicado en el artículo 52.

- c) Los patios utilizados para la ventilación de cocinas, baños y escaleras. tendrán una superficie no inferior a 5 m^2 . descontando cuerpos salientes y elementos de servicio, y en el que sea posible inscribir un círculo de 2 metros de diámetro.
- d) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.



r.P.G.O.U.
Arona 1984-85



Sección 3ª.

Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias.

Art. 34. Definición y parámetros generales.

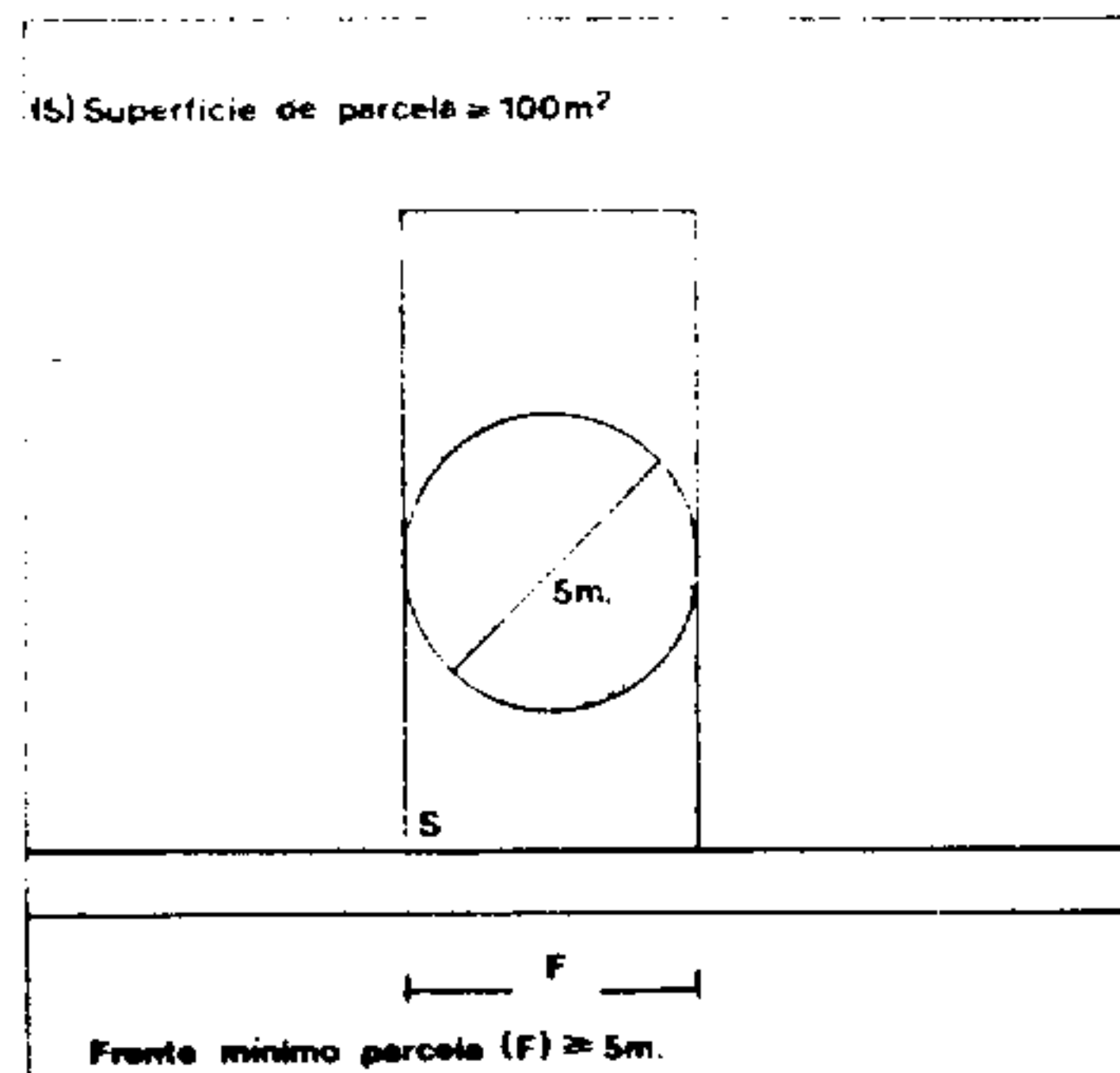
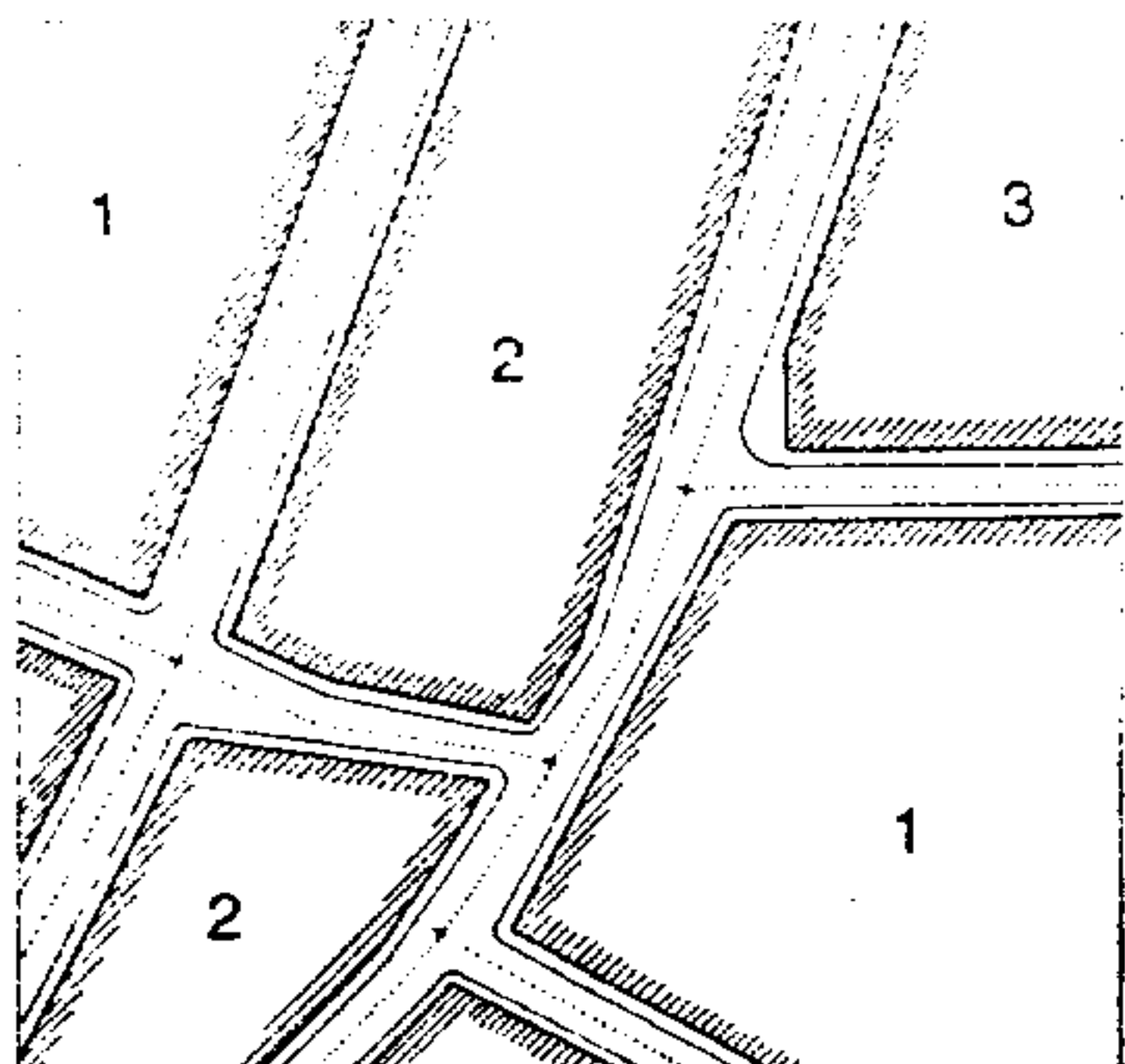
Las presentes disposiciones se refieren a aquellas zonas en las que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias señaladas en los planos, guardando en su caso la distancia mínima obligada con respecto a los ejes de las carreteras.

Constituyen un ámbito urbano en el que el fraccionamiento de las propiedades, las formas de ocupación del suelo y el proceso de construcción de los edificios, se relacionan muy estrechamente con las características y con el dimensionado de los espacios públicos. La edificación se regula a través de parámetros que establecen determinadas relaciones de proporcionalidad con los espacios públicos (generalmente calles). El envolvente volumétrico que resulta de la aplicación de estos parámetros, prefigura -pero no determina- la forma urbana.



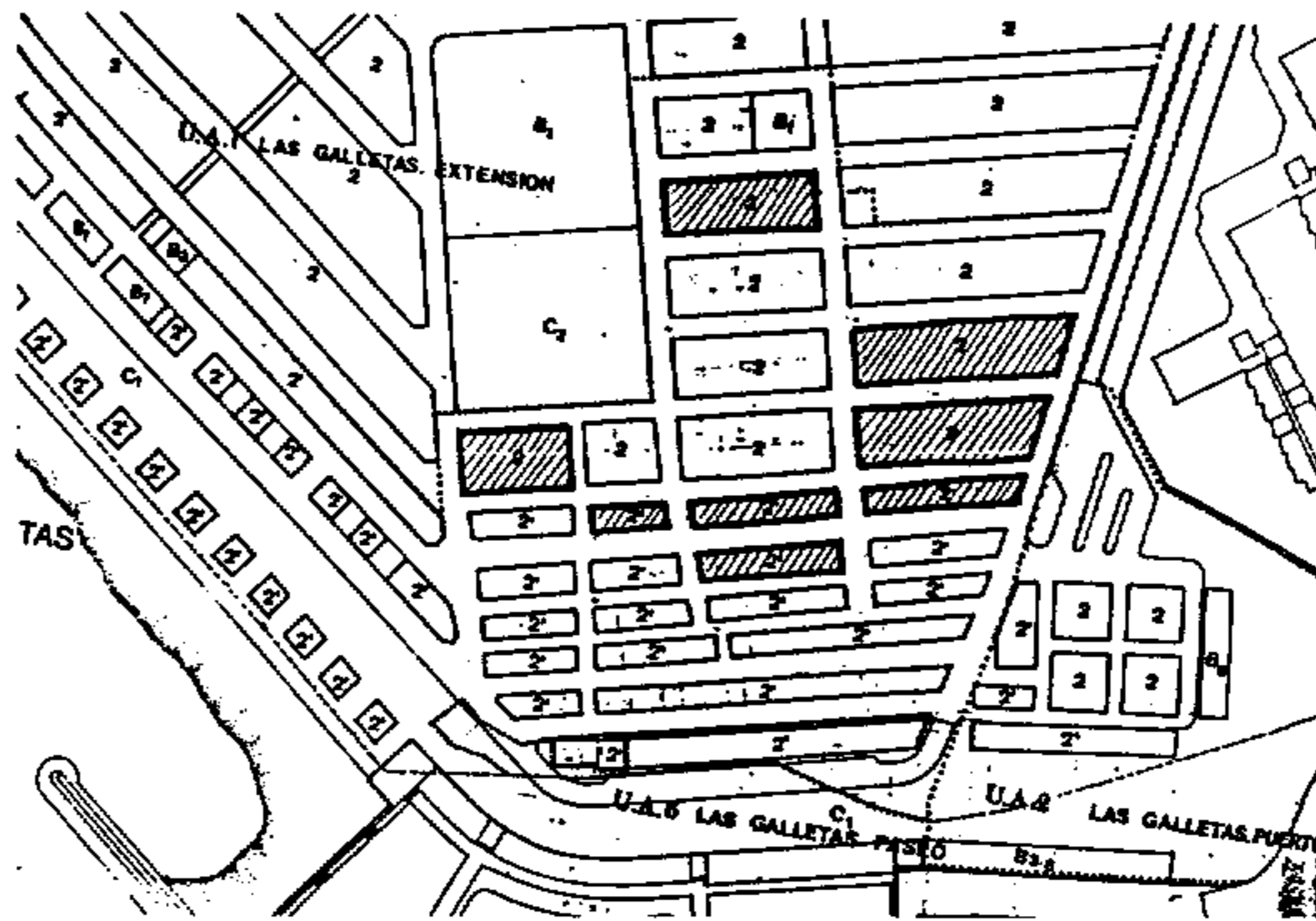
Art. 35 Condiciones de la edificación.

1. Los planos de zonificación y ordenación física definen las alineaciones de vial que darán derecho a edificar las parcelas con frente a ella. La alineación de la edificación, que será obligada, coincidirá con la del vial con las excepciones que se puedan establecer en una zona determinada y guardando en su caso la distancia señalada a los ejes de las carreteras.
2. Las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a) El frente mínimo por parcela se fija en 5 metros debiendo poder inscribirse en ella un círculo de igual diámetro y disponiendo de una superficie mínima en 100 metros cuadrados.

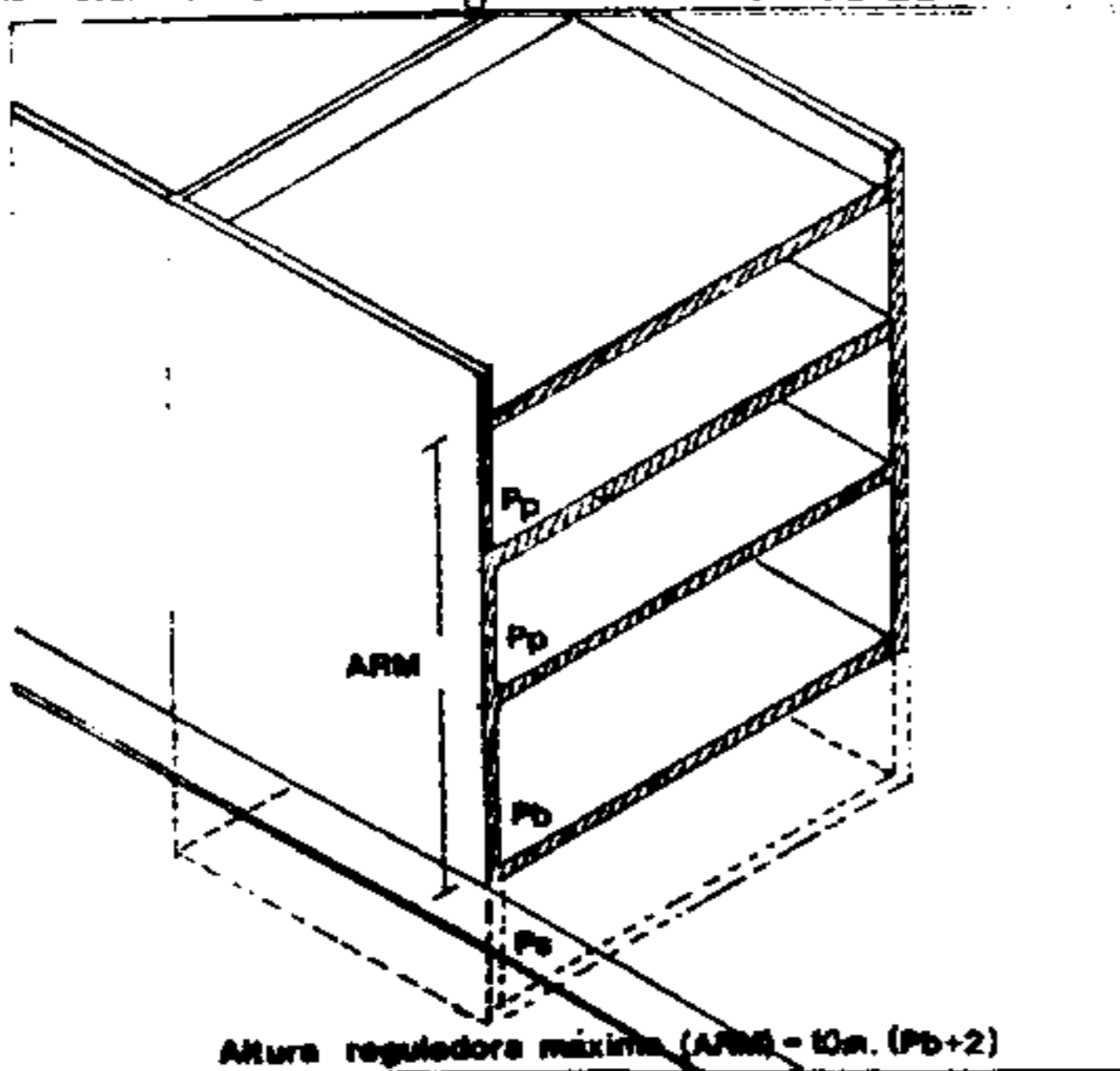


b) La edificación no sobrepasará, salvo que se especifique en un polígono o unidad de actuación determinados, la altura reguladora máxima de diez metros, equivalente a planta baja y dos plantas. En el caso en que más del 50% de la superficie de la manzana (o unidad de zona si dentro de la manzana hay varias zonas) se sobrepase el número de plantas fijado, se admitirá una mayor elevación de tres metros, equivalente a una planta más, al objeto de cubrir las medianeras vistas.

Se admite con carácter general la construcción de una planta sótano sin rampa de acceso vista a la calle.

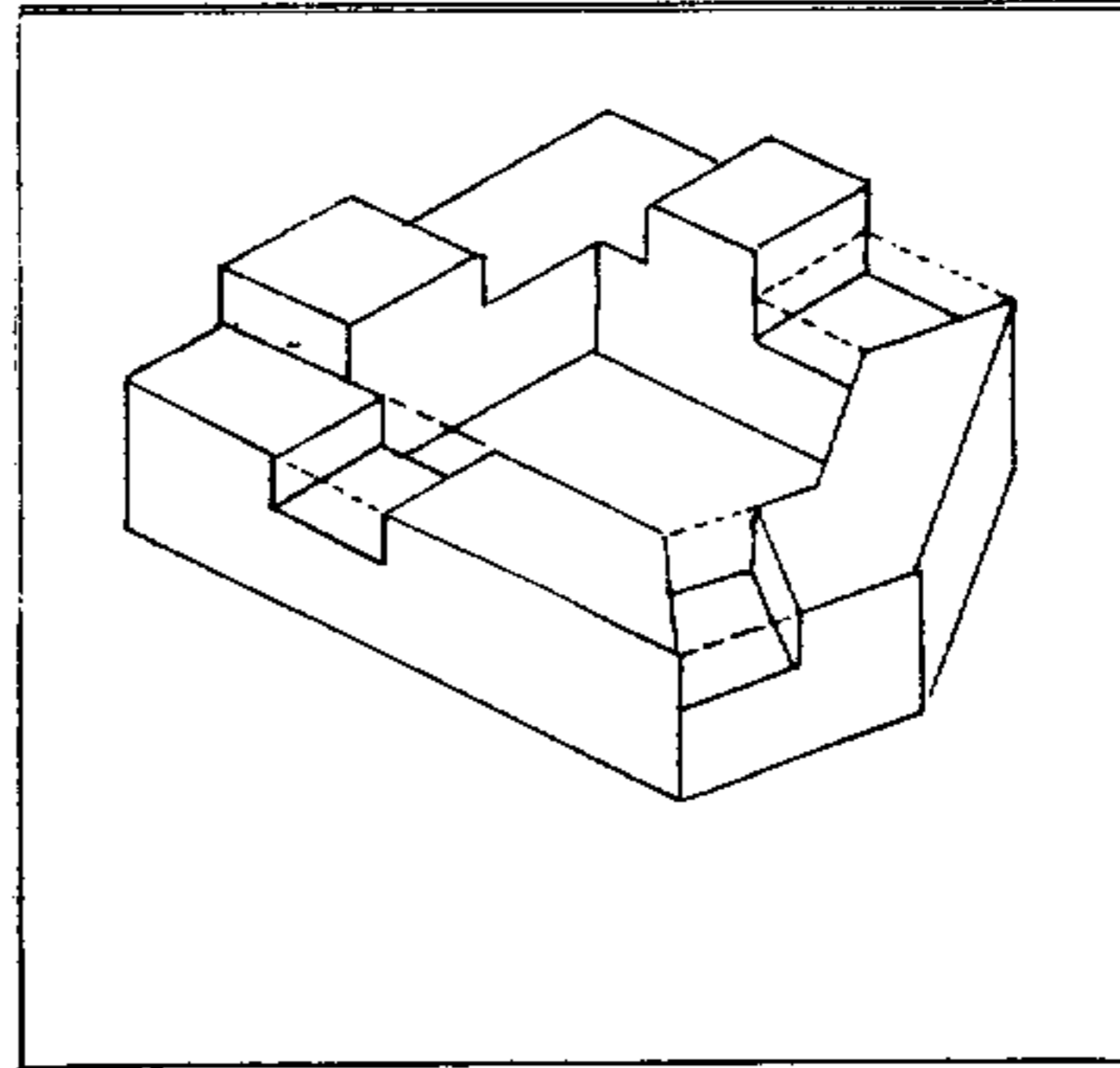


Manzanas de Las Galletas donde según informe de la O.T.M. podría subirse una planta más al único objeto de cubrir medianeras vistas.



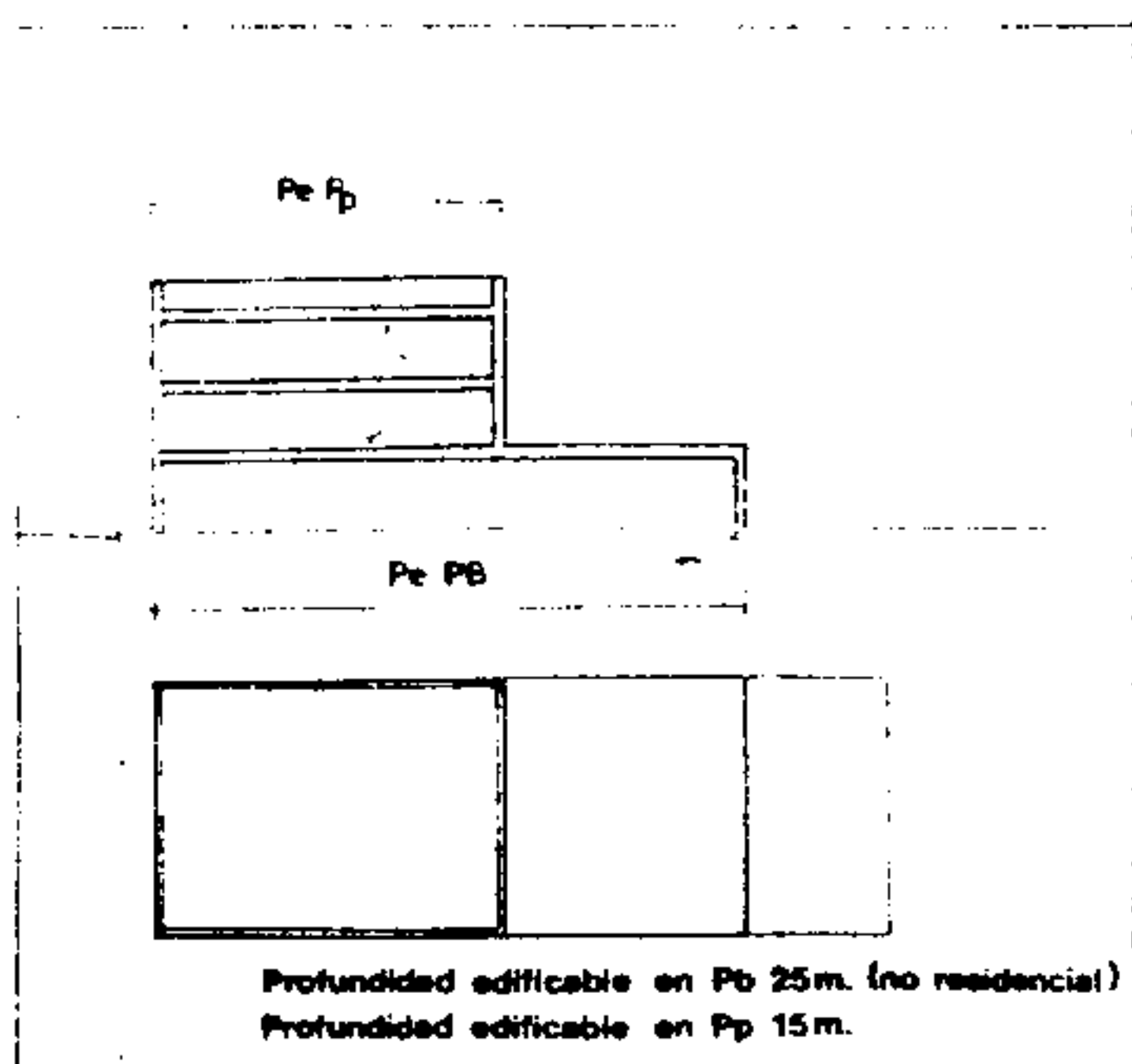
Altura reguladora máxima (ARM) - 10m. (Pb+2)

35.2b

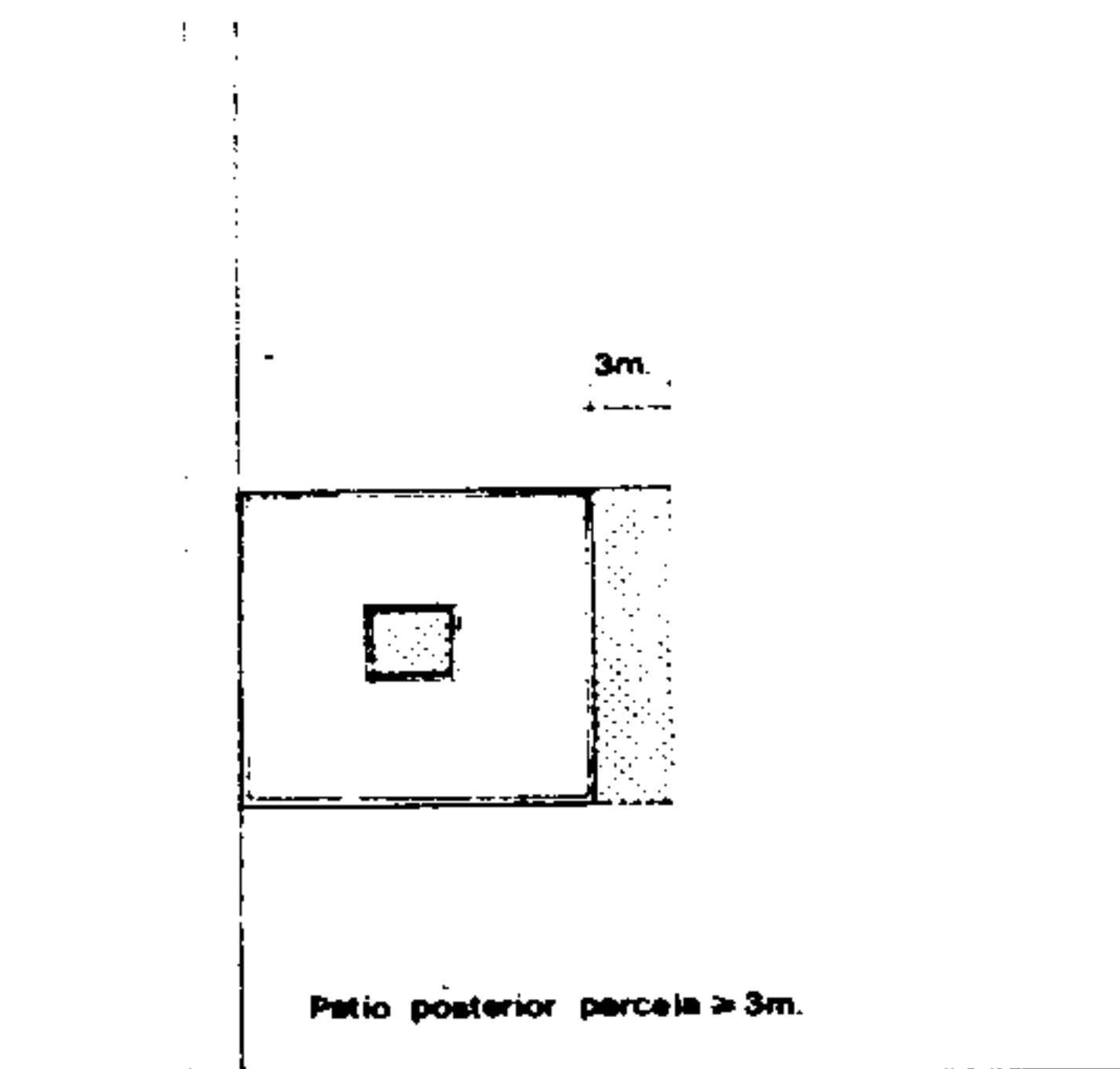


35.2b

- c) El fondo edificable tendrá generalmente un máximo de 15 metros, admitiéndose hasta 25 metros en planta baja si ésta no se destina a usos residenciales. La parte no edificable según esta norma tendrá la consideración de patio de manzana que estará formado por la suma de patios privados de cada parcela.
- d) Se dispondrán los patios de luces o ventilación necesarios para asegurar la correcta ventilación de las estancias, sin que en ningún caso el patio posterior de la parcela, de existir, tenga una profundidad en ningún punto inferior a tres metros.
- e) Se admiten exclusivamente cuerpos salientes abiertos.
- f) Los usos admitidos en este área son el residencial, comercial, almacén, oficinas, servicios, equipamientos, talleres de hasta 10 CV y garajes.



35.2c



35.2d

3. Se distinguen las siguientes zonas:

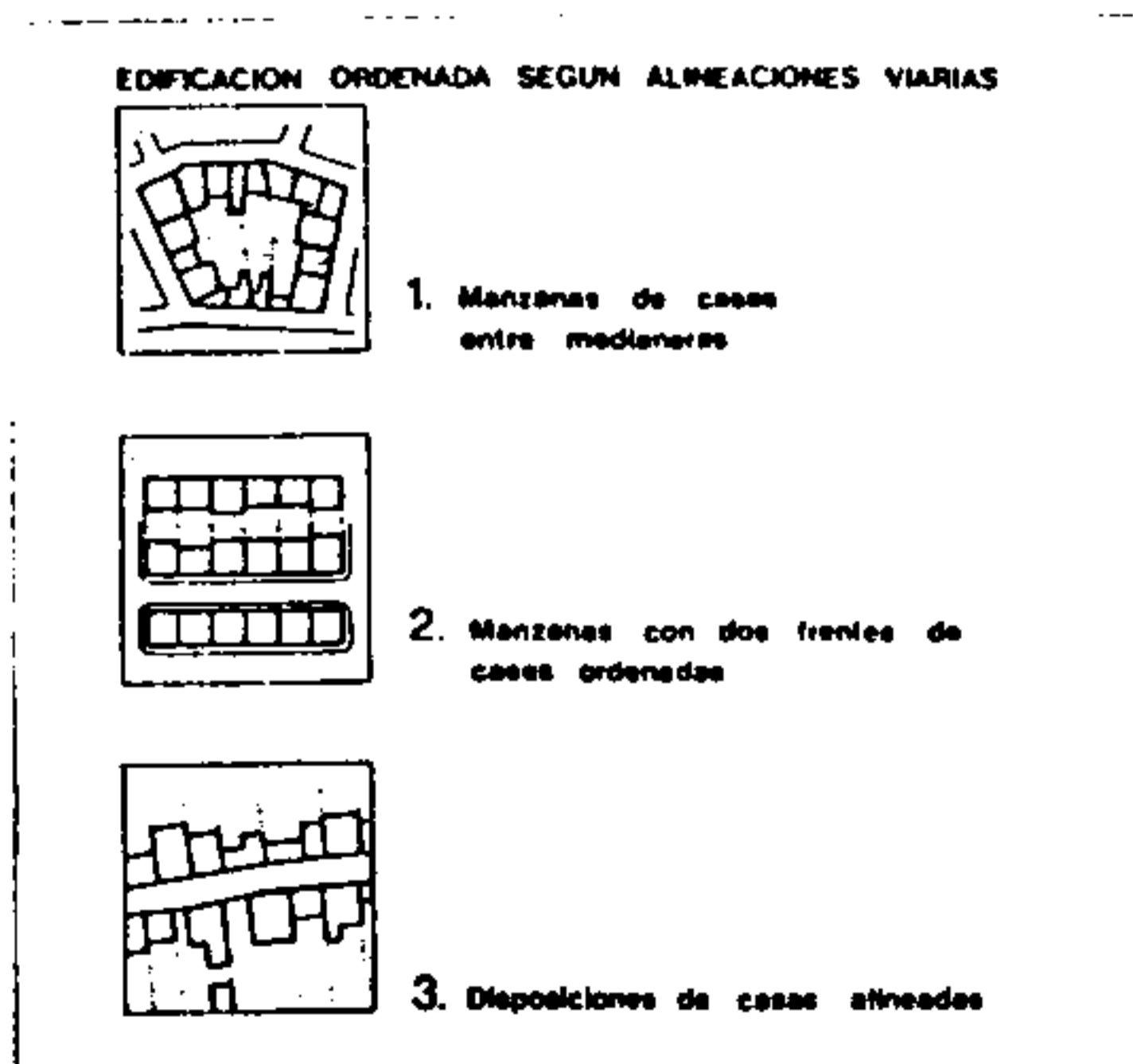
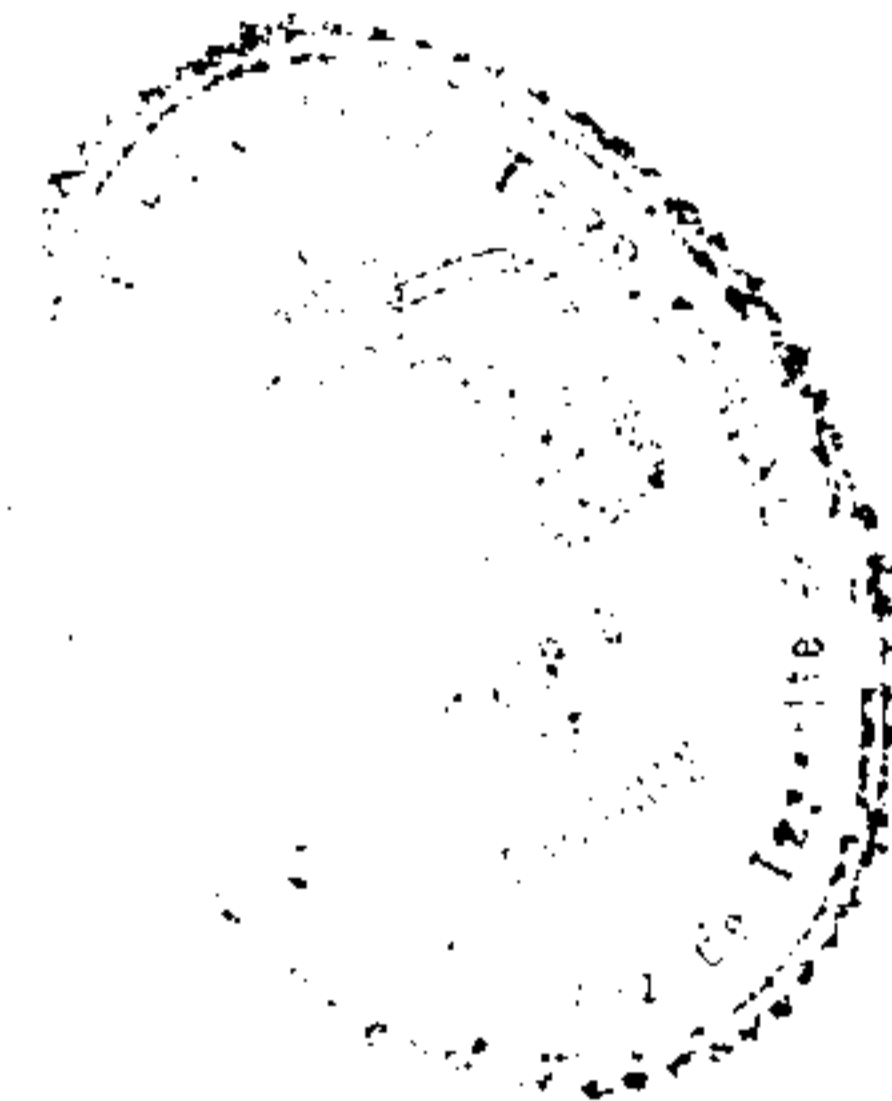
Zona 1: Manzanas de casas entre medianeras

Zona 2: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas

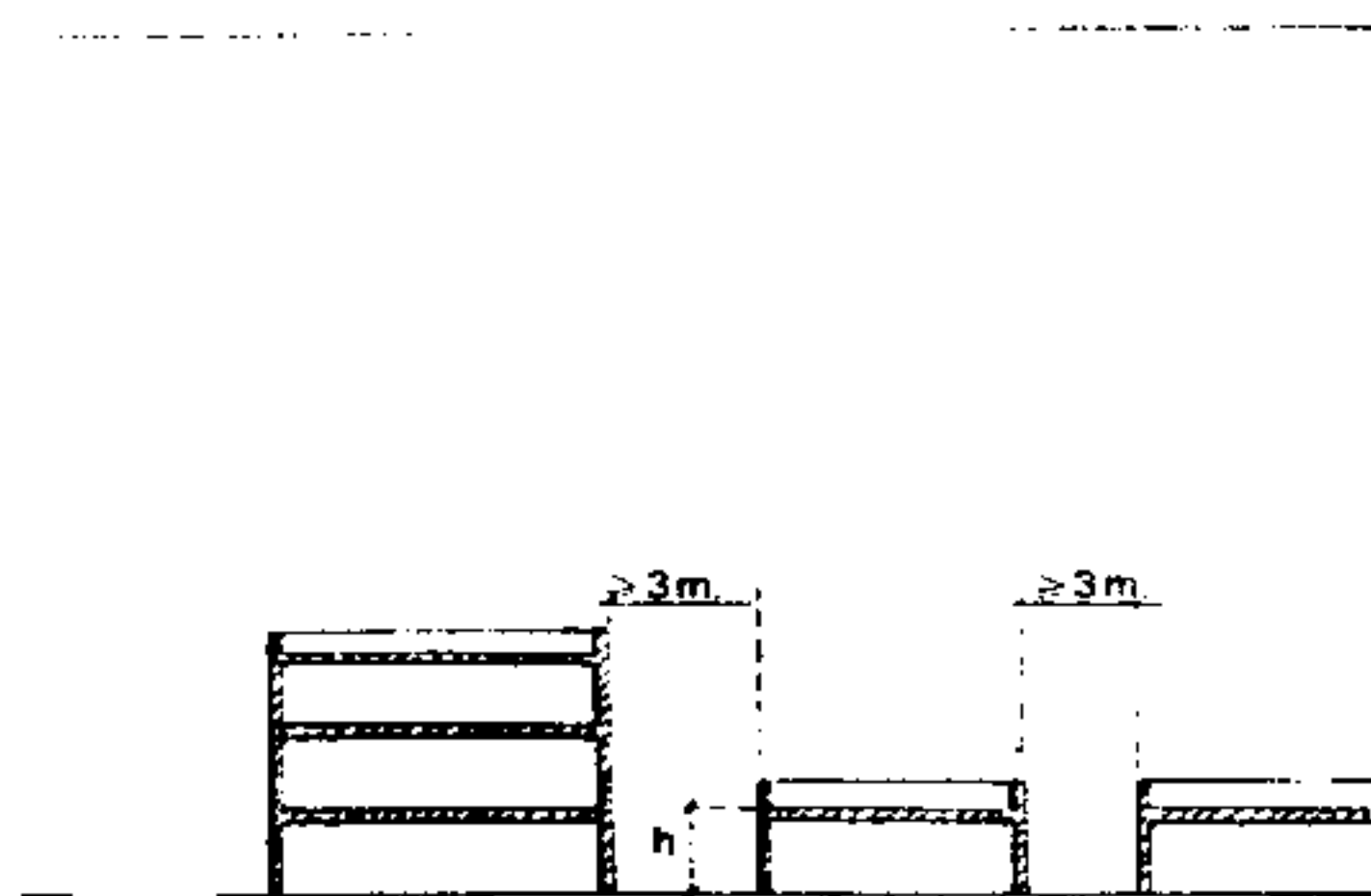
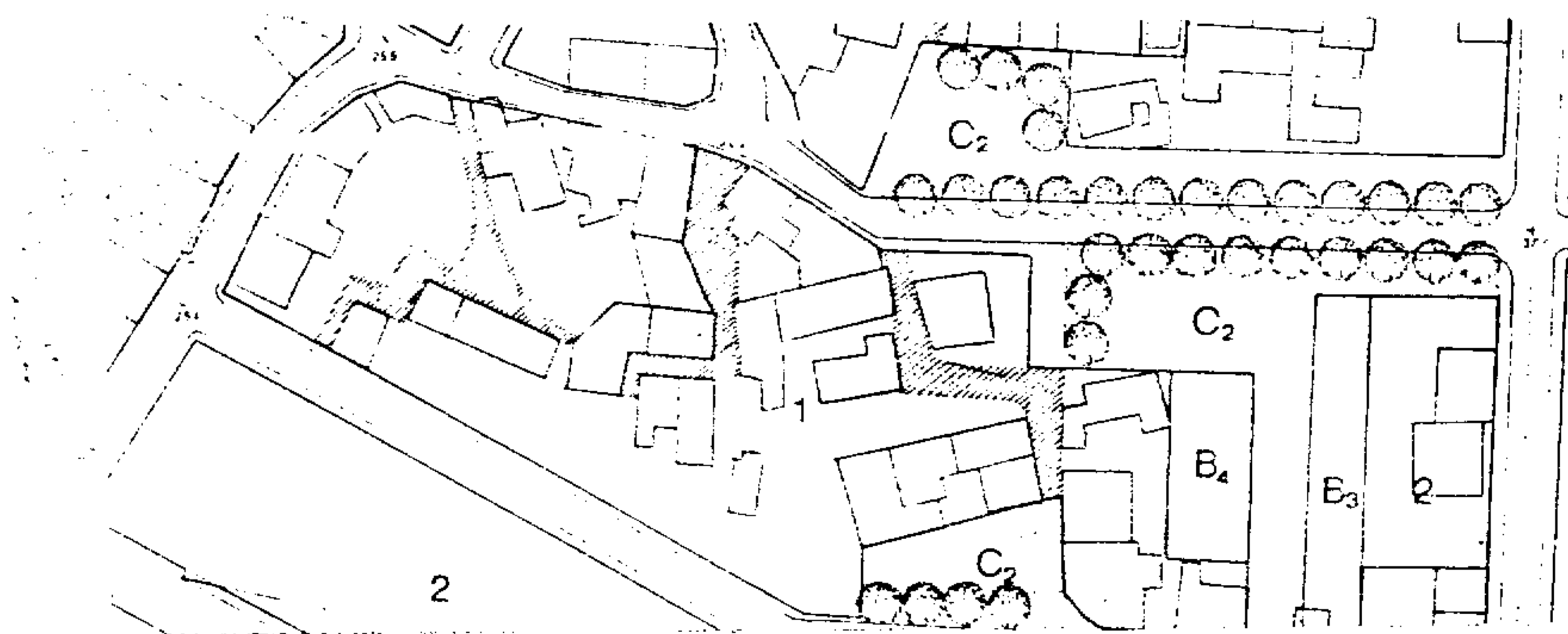
Zona 3: Disposición de casas alineadas.

4. a) Se admiten además las edificaciones interiores en las zonas 1 y 3.

b) Estas serían construcciones levantadas en el interior de las manzanas, sin frente a una calle, pero con acceso a ella a través de una servidumbre de paso. Se recoge de esta manera la tradicional costumbre de fragmentar la parcela inicial para hacer posible la construcción en la misma de una segunda vivienda vinculada a la primera.



c) Los planos recogen muchas de estas casas. Las que se construyan de ahora en adelante deberán cumplir los siguientes requisitos: Tener acceso a través de una servidumbre de paso existente antes de la aprobación definitiva de este P.G.O.U. (en los planos de ordenación se señalan con un rayado) de al menos 3 metros de anchura; no superar la altura de 3 metros equivalente a una planta; garantizar las correctas condiciones de las estancias propias y de las construcciones vecinas, respetando unas separaciones equivalentes a las de un patio de ventilación frente a todo hueco de ventilación propio o de un vecino.

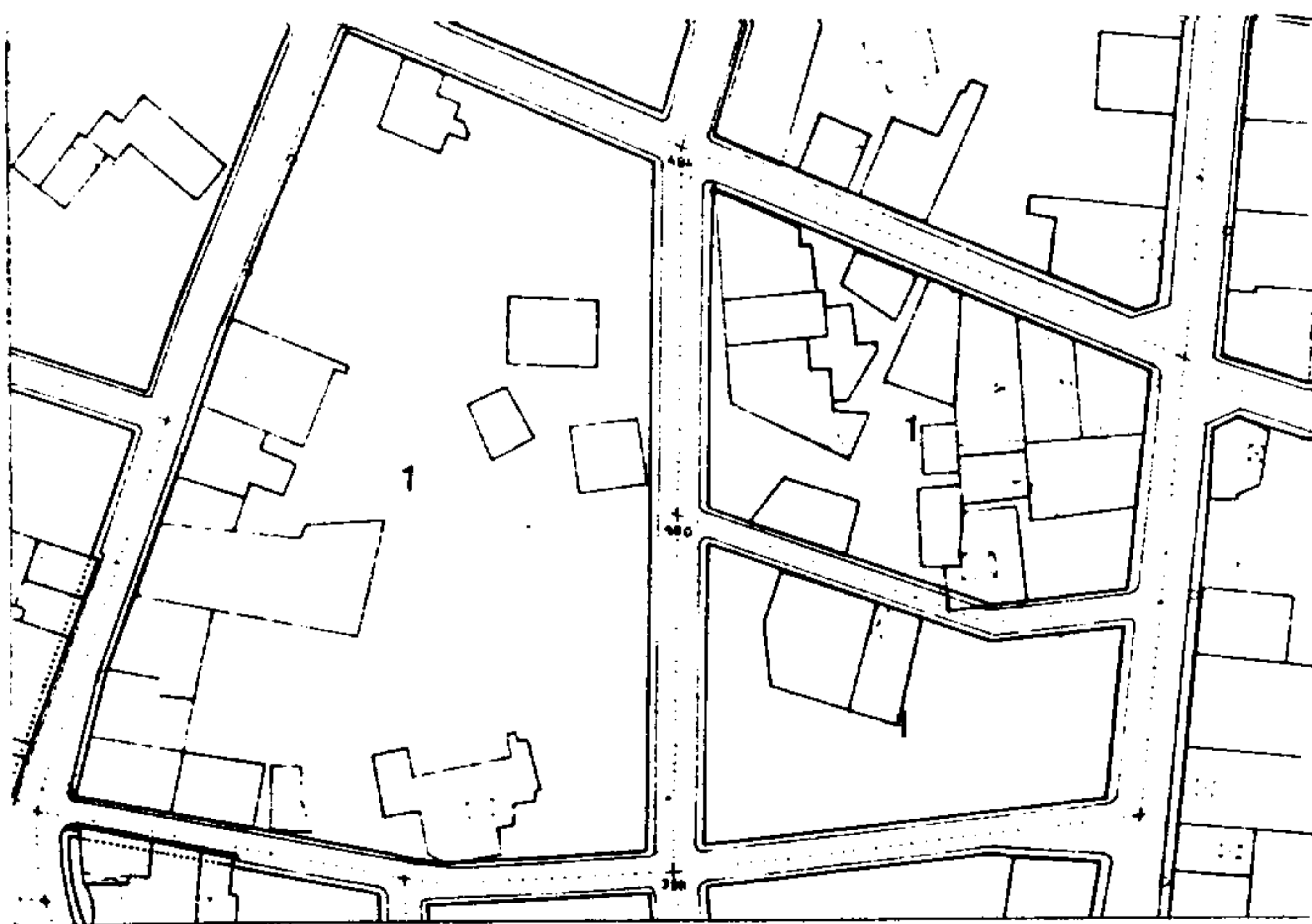


h ≤ 3m.

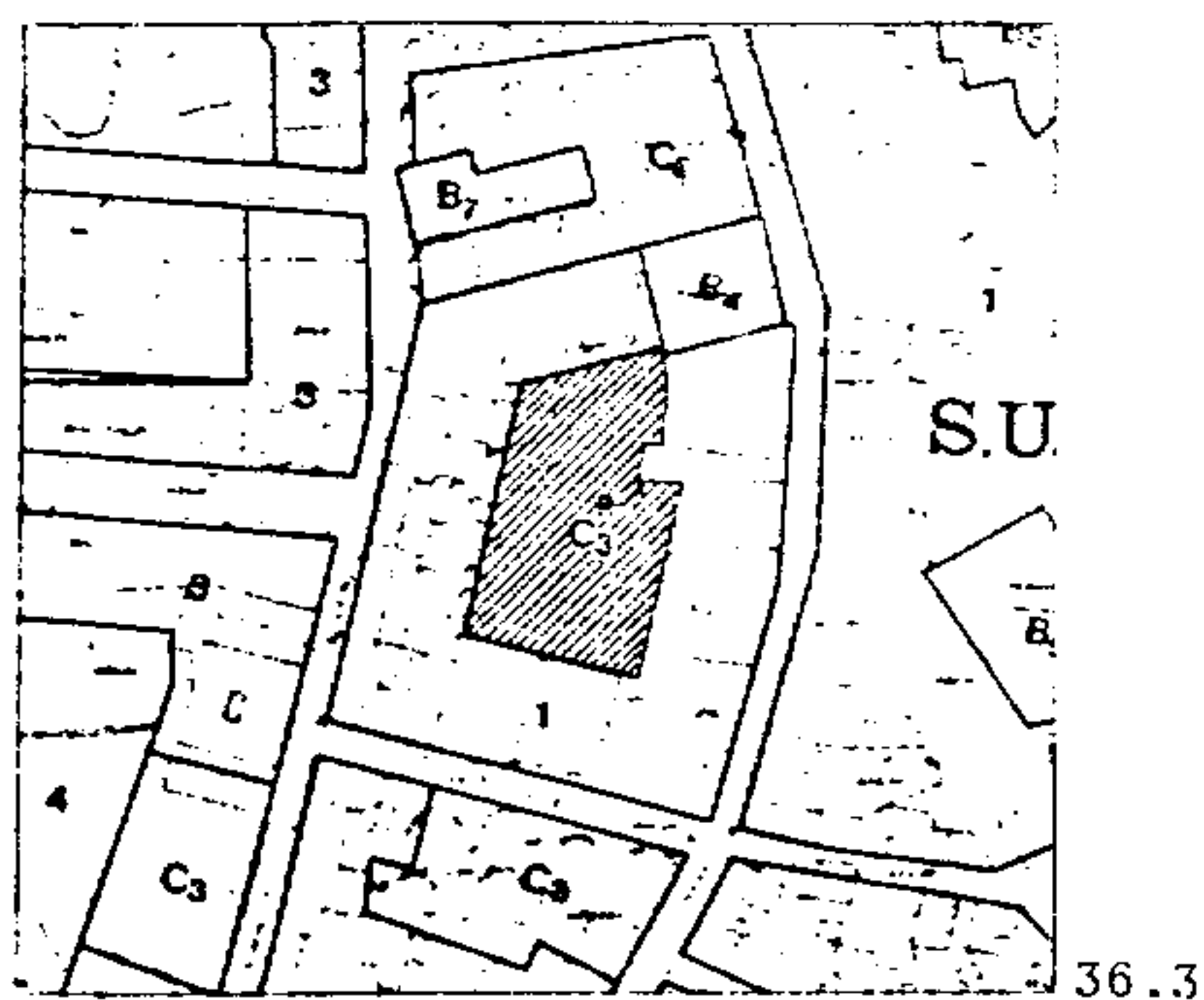
35.4c

Art. 36 Zona 1: Manzanas de casas entre medianeras.

1. Corresponde a aquellos sectores, donde la edificación se ha dispuesto entre medianeras, sin otras pautas que el respeto a los antiguos trazados viarios. Con el tiempo van dando lugar a manzanas cerradas de muy diversos tamaños y formas y con una ocupación asimismo irregular.
2. Las condiciones de edificación pretenden mantener dichas constantes respecto a una alineación y a unas alturas más o menos homogéneas, procurando que en cada una de las construcciones se garanticen unas adecuadas condiciones de habitabilidad.

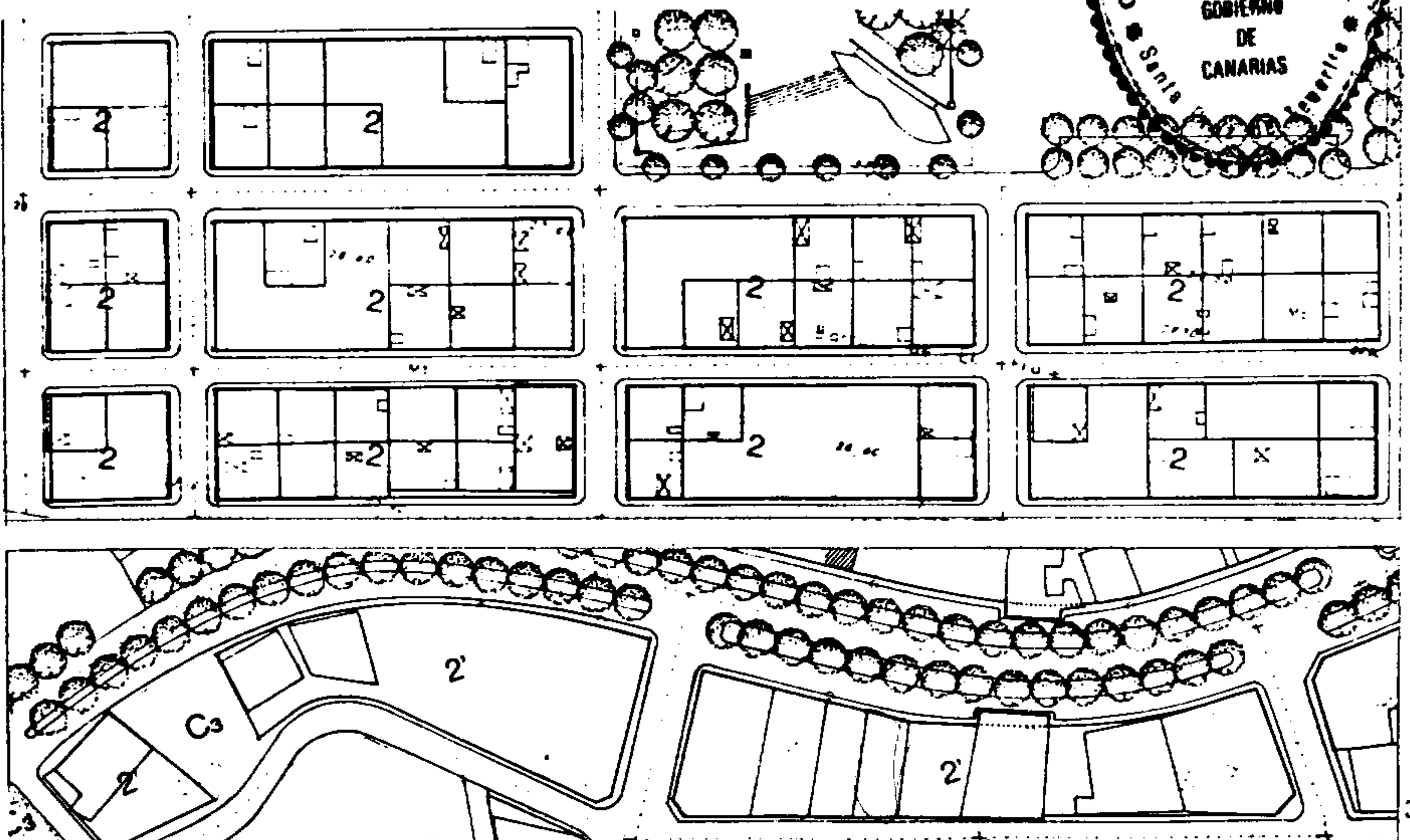


- 3. En algunas manzanas de gran tamaño o donde lo justifican las condiciones previas, se exige además el mantenimiento ajardinado y arbolado de los diferentes patios interiores de manzana particulares, calificándolos como C₃ (otros espacios libres) al objeto de garantizar el mantenimiento de dichas ventajosas condiciones globales de ventilación o una vegetación de cierto interés. Estos espacios libres tendrán la consideración de jardines privados.
- 4. La edificación se dispondrá en el perímetro de cada manzana, entre medianeras y guardando la alineación que se señala en los planos correspondientes. Podrán situarse edificaciones auxiliares en el patio de manzana siempre y cuando respeten las distancias exigidas para la ventilación de las diferentes estancias y no ocupen más del 25% de la superficie de dicho patio de manzana incluida en la correspondiente parcela.

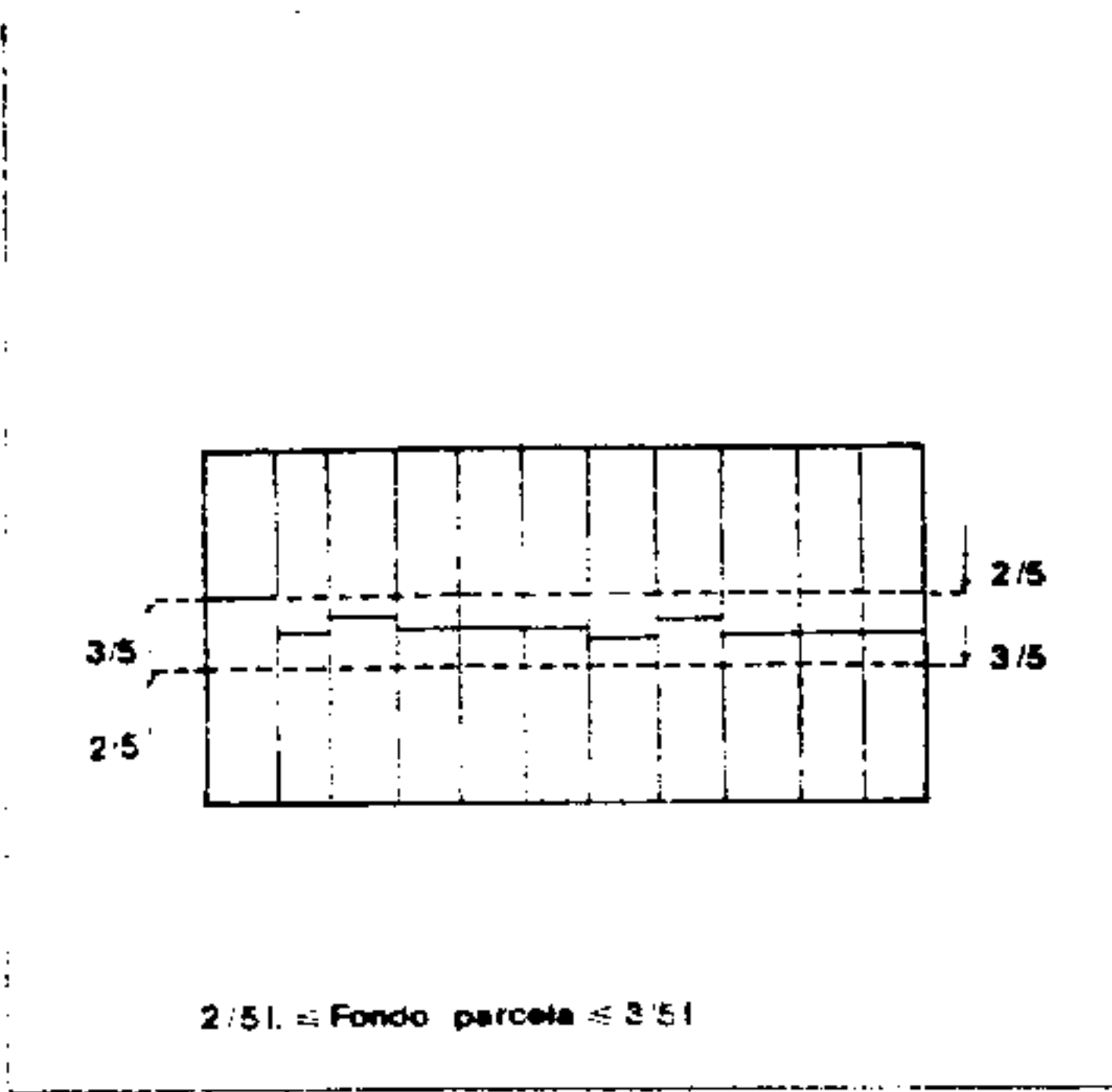


Art. 37 Zona 2: Manzanas con dos frentes de casa ordenadas.

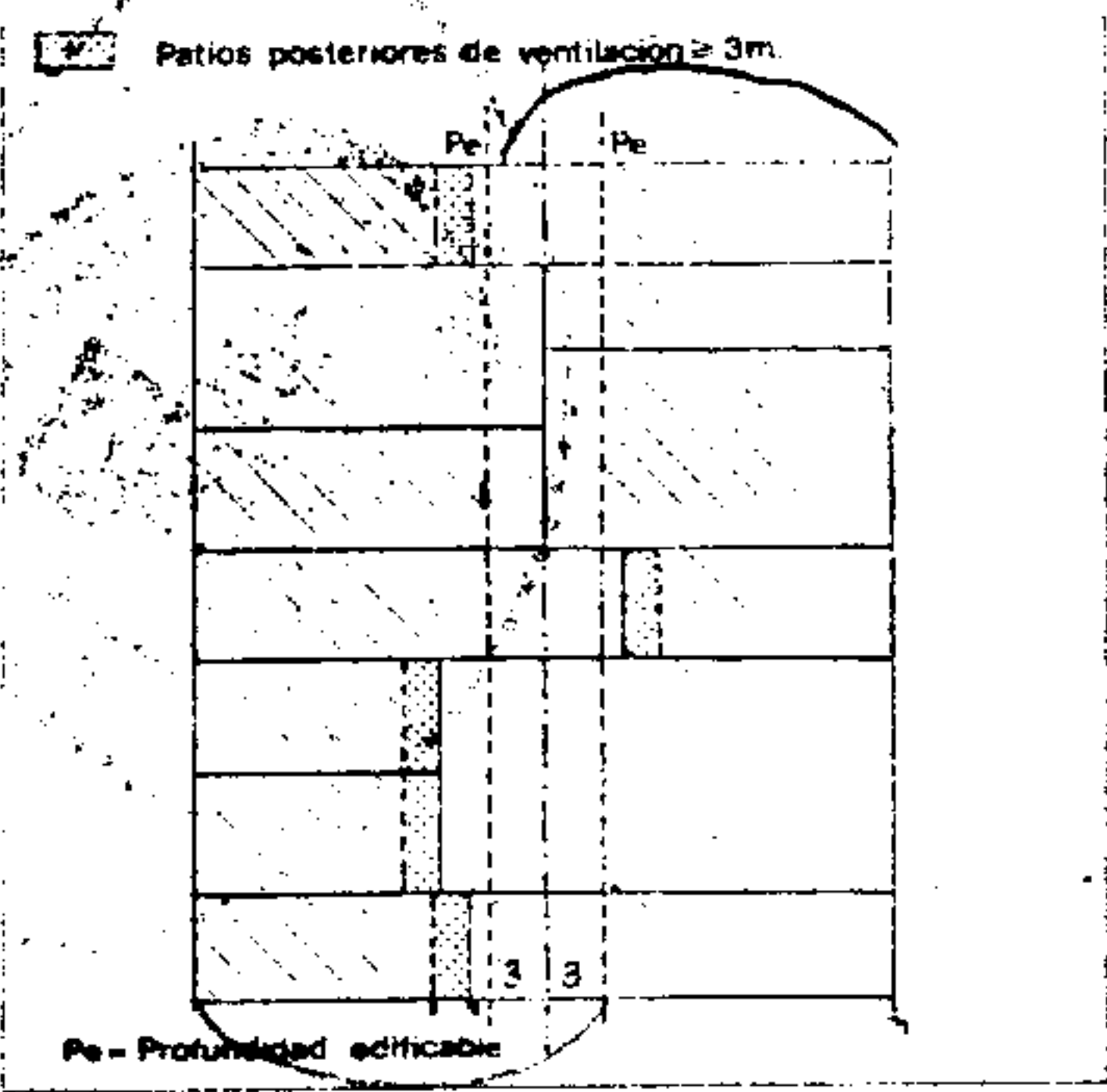
1. Corresponde a aquellos sectores donde la edificación, consecuencia de una "parcelación ordenada" se ha dispuesto con un notable grado de homogeneidad, respetando no tan solo las alineaciones viarias, sino con anchuras de los frentes y fondos de las parcelas muy uniformes, similares alturas y características distributivas de la edificación, acabados e incluso usos con escasas variaciones.
2. Por el escaso fondo de unas manzanas sensiblemente rectangulares, (de 10 a 40 metros de fondo, hasta 100 metros de longitud), consecuencia de una propuesta predeterminada de fragmentación del suelo, suelen parcelarse y edificarse valorando sus dos frentes más largos. En función de dicho fondo se distinguen las que presentan dos hileras de casas unidas por sus medianeras posteriores (desde los 20-25 metros de fondo). y las que con menor fondo (de 10 a 20 metros de fondo) dan lugar a una sola hilera de casas que se abren sobre dos calles (ver 2' respectivamente).



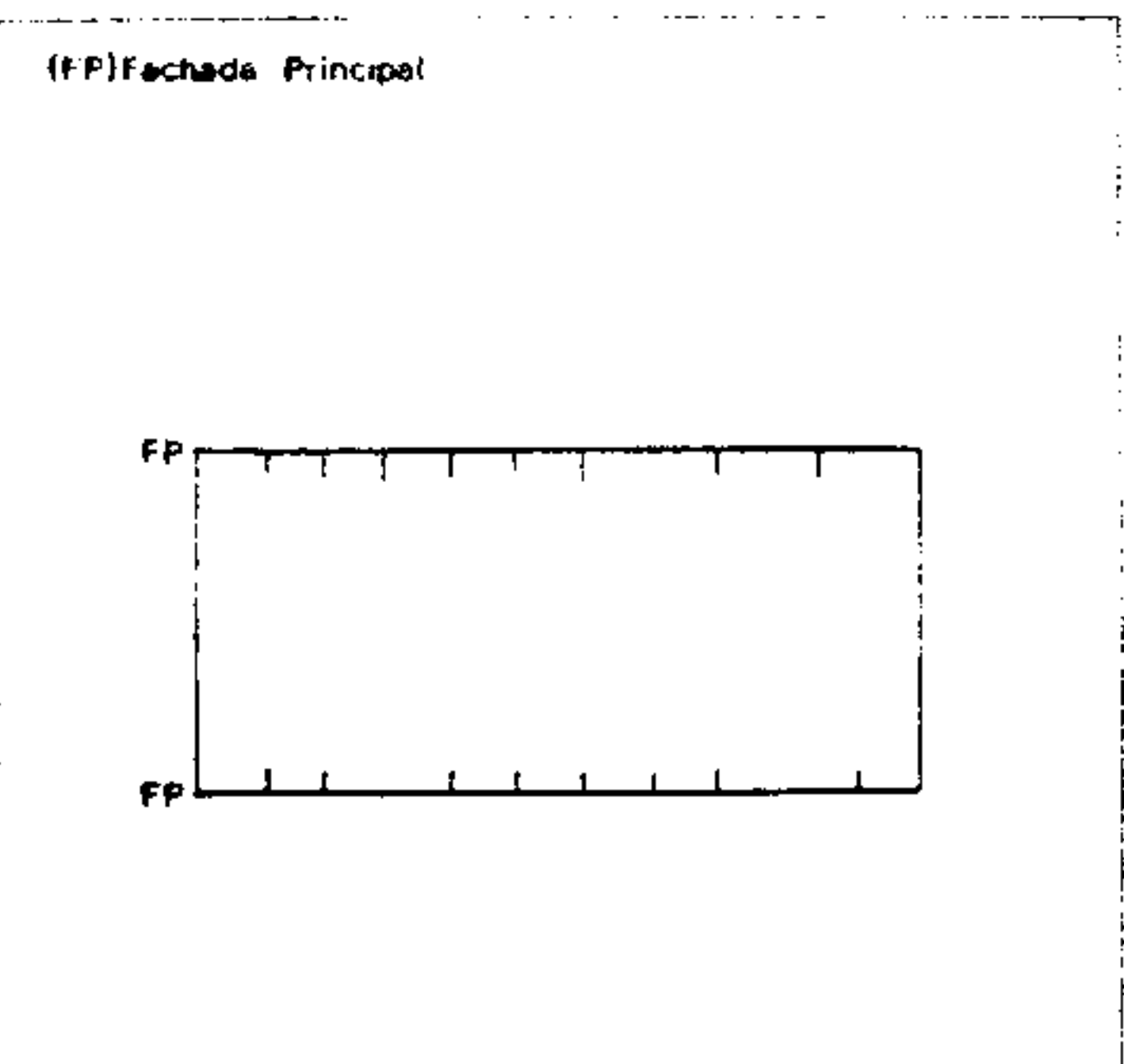
37.1-



37.3a



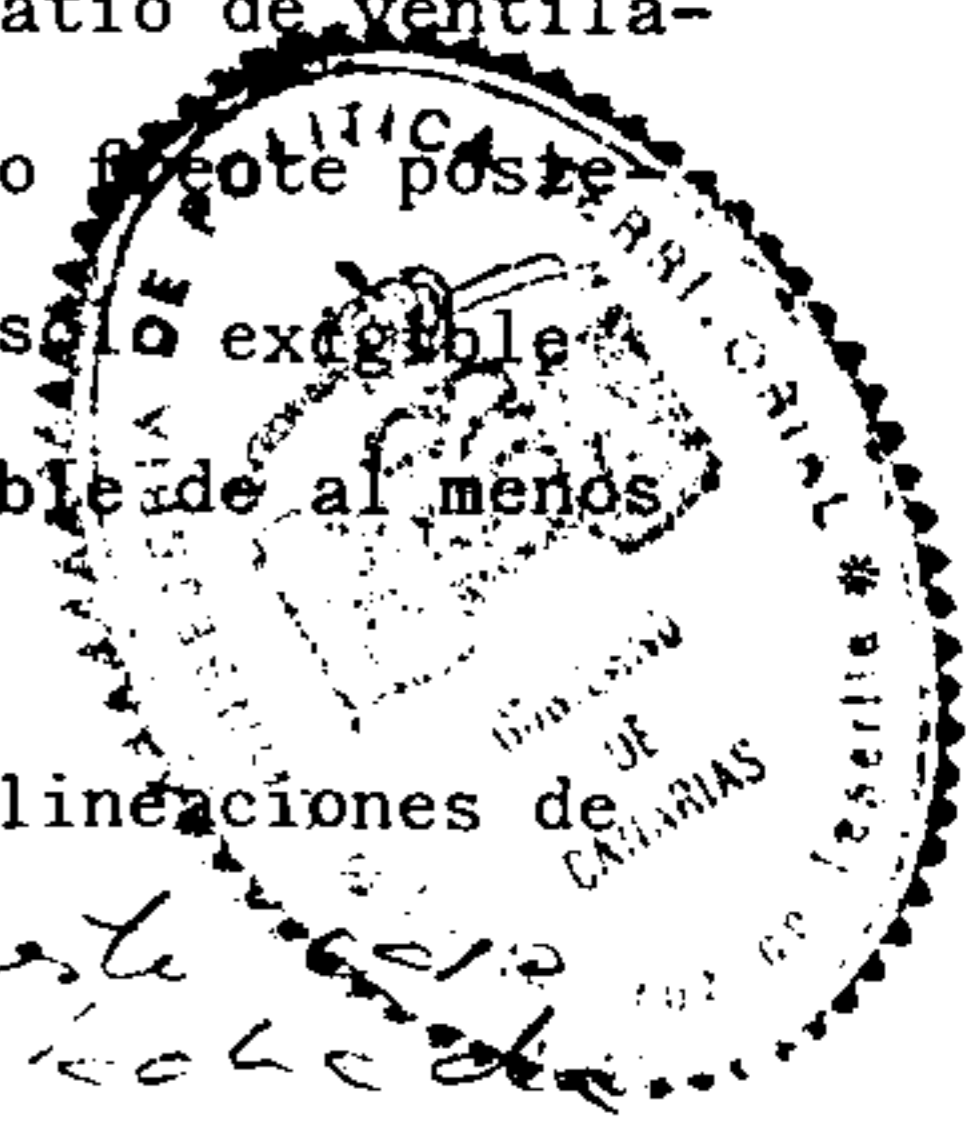
37.3b



37.3c

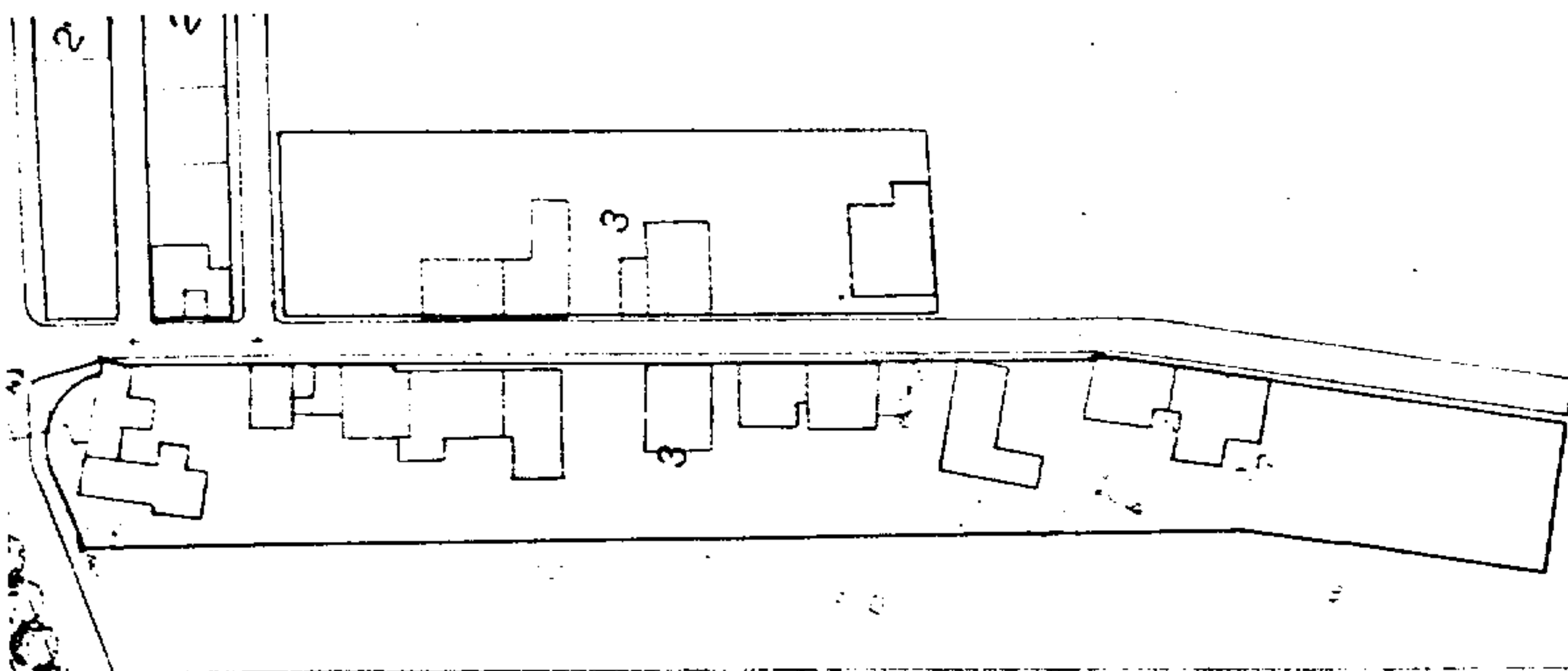
17

3. Las condiciones de edificación pretenden mantener la homogeneidad que caracteriza a estas edificaciones, donde reside sin duda su cualidad urbana más singular. Pero a su vez pretenden mejorar las escasas condiciones de habitabilidad, que la falta de una normativa sobre patios de ventilación ha supuesto. Así en la zona 2 se propone:
- a) Al objeto de mantener la homogeneidad del parcelario, la profundidad de la parcela no deberá ser menor que $2/5$ ni mayor que $3/5$ del fondo de la manzana en cada punto, aconsejando la división regular por la mitad de la profundidad.
 - b) Al objeto de asegurar unas condiciones adecuadas de ventilación, las construcciones no podrán superar las profundidades establecidas en el art. 35.2c; ni si es menor, superar la mitad del fondo de la manzana menos el ancho correspondiente a un patio de ventilación (que deberá disponerse precisamente en dicho frente posterior de la parcela). Esta última condición será solo exigible si su aplicación permite una profundidad edificable de al menos diez metros.
 - c) La edificación se dispondrá con respecto a las alineaciones de los dos frentes más largos. *que sean en este caso los que tengan consideración de fachada principal - (CMAC - 6-1-90)*



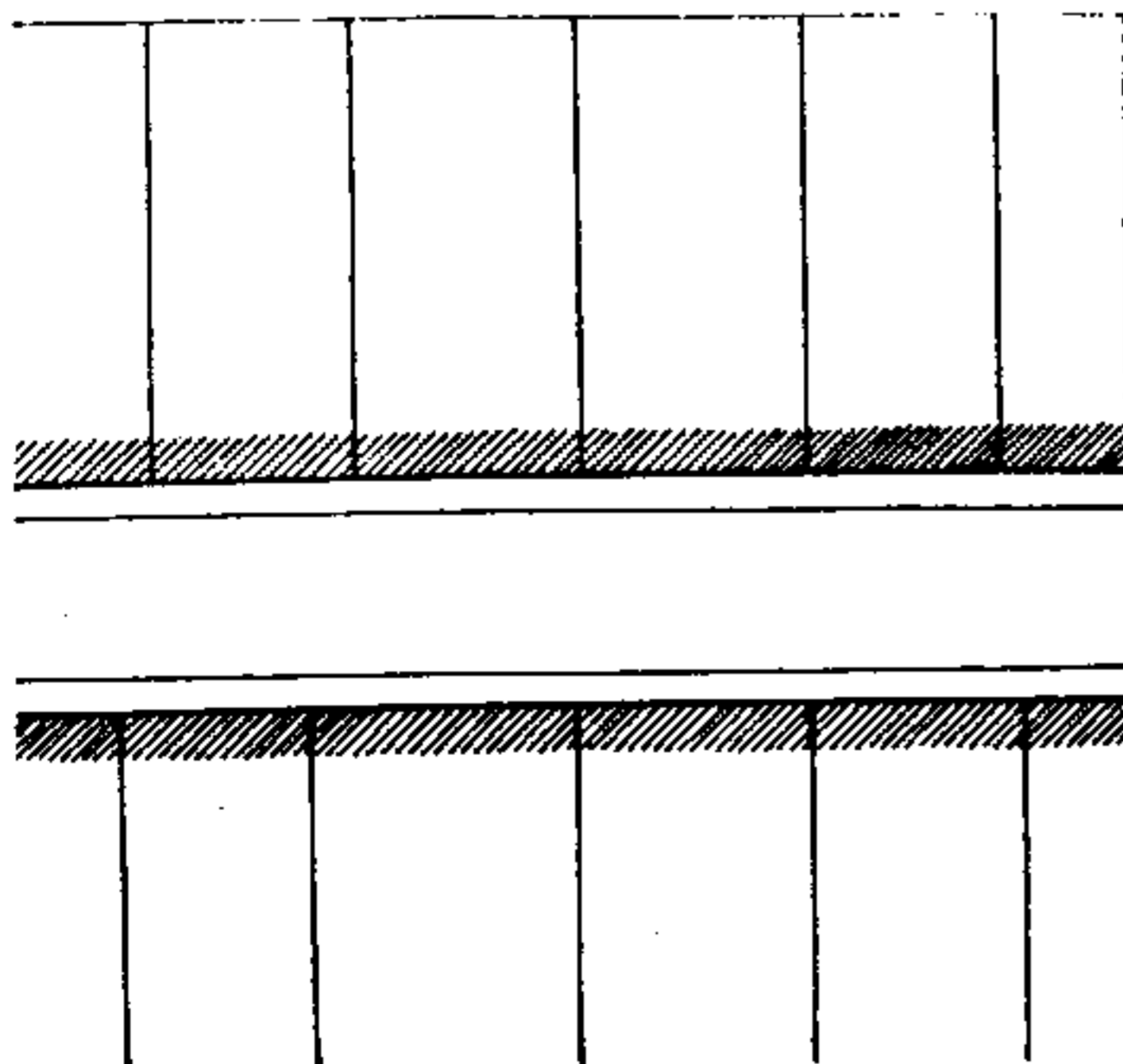
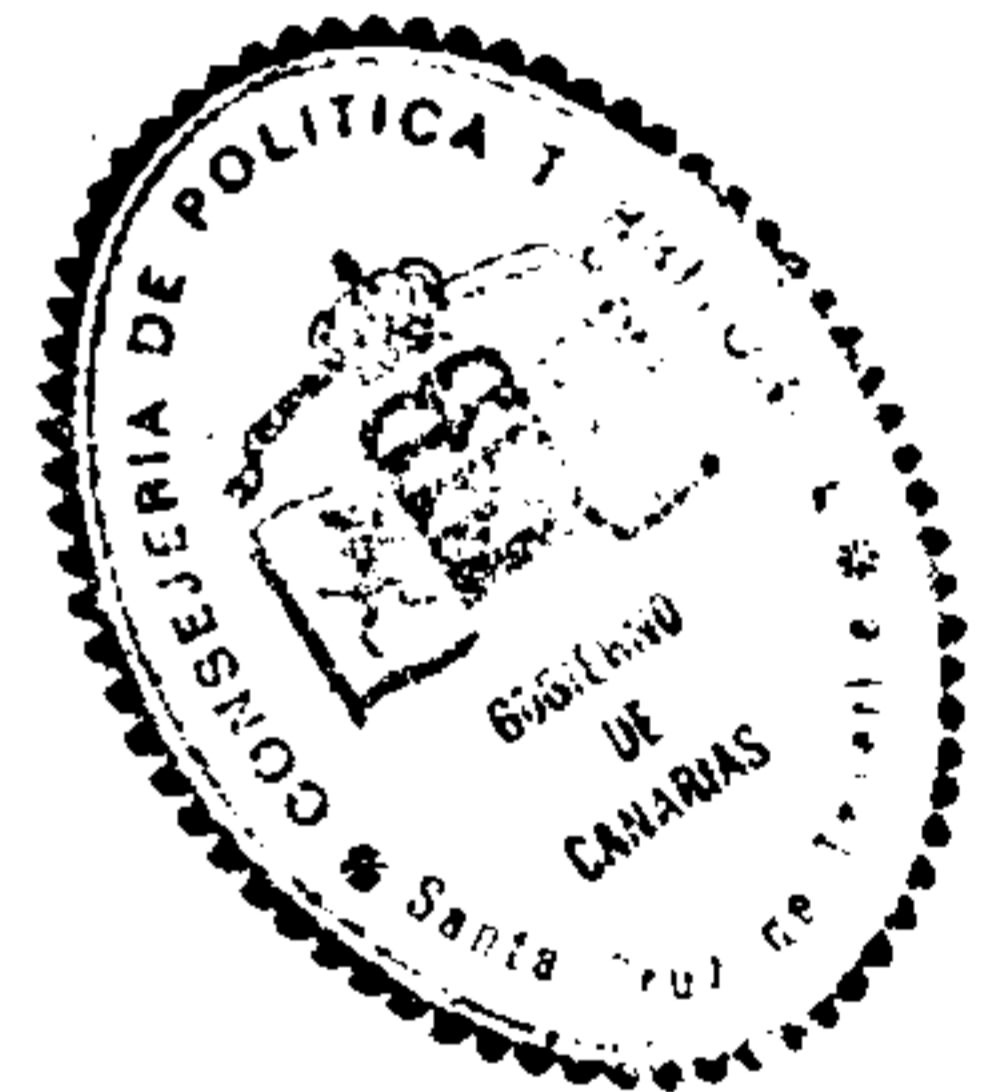
Art. 38 Zona 3: Disposiciones de casas alineadas.

1. Corresponde a aquellos sectores generalmente en las extensiones periféricas de los diferentes núcleos y a lo largo de muchas calles y caminos en los diferentes asentamientos, donde la edificación, se ordena entre medianeras o aislada, pero respetando la alineación, en muchas ocasiones irregular, que dichos trazados pautan y sin con-
figurar manzanas cerradas.

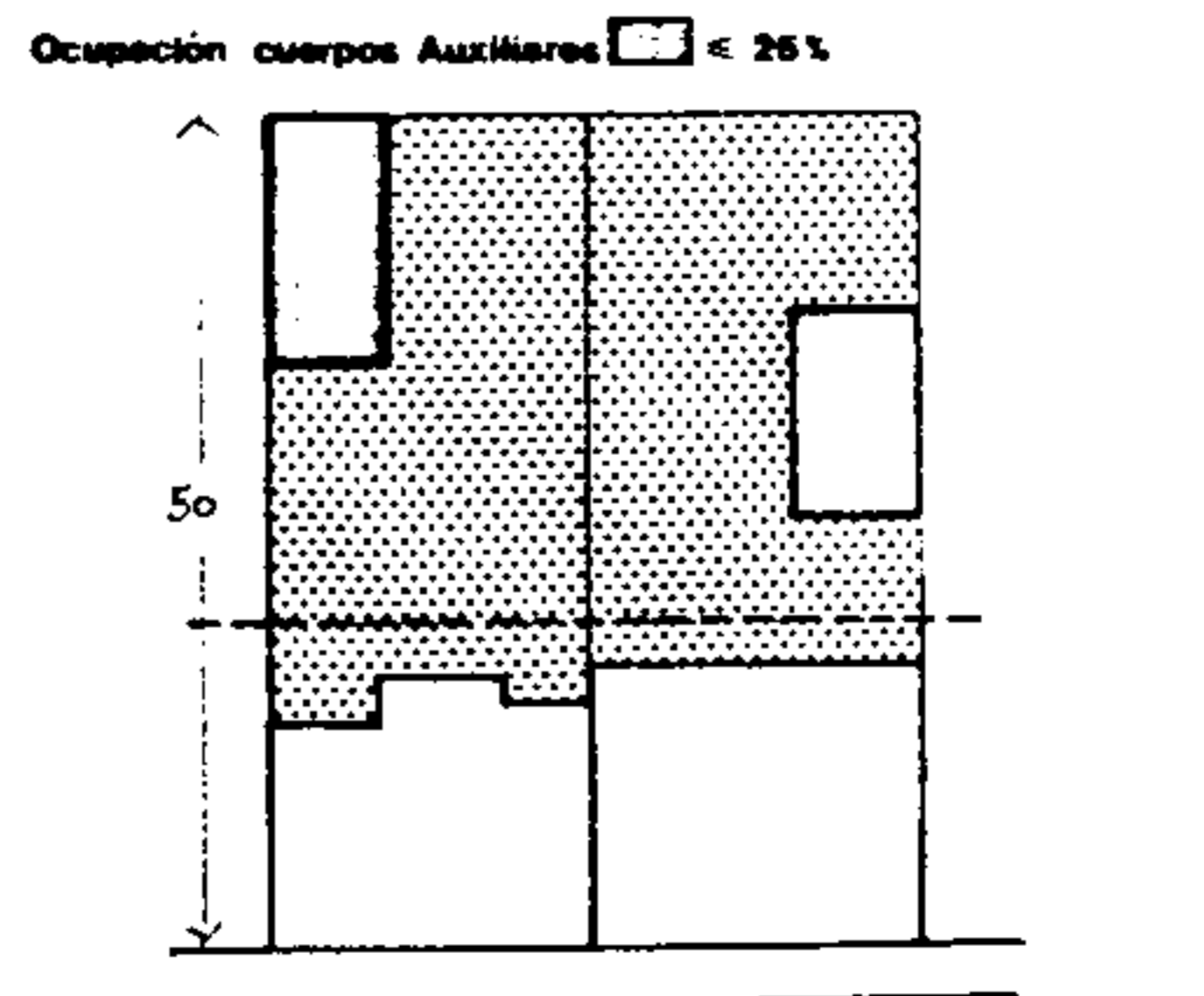


2. Las condiciones de edificación no pretenden introducir otras correcciones que las que permitan garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad, con las profundidades fijadas y patios de ventilación exigidos con carácter general. Por tanto se fija:

- a) La alineación de la edificación ^{ordinaria} en el frente de la parcela a la *que ordena longitudinalmente la manzana (L.P.M.H.C. 6-7-95)*
- b) Se admiten construcciones auxiliares hasta una profundidad máxima de 50 metros desde la alineación de vial siempre y cuando respeten las distancias exigidas para ventilación de las diferentes estancias y no ocupen más del 25% del patio de parcela dentro de dicho límite.



38.2a



38.2b

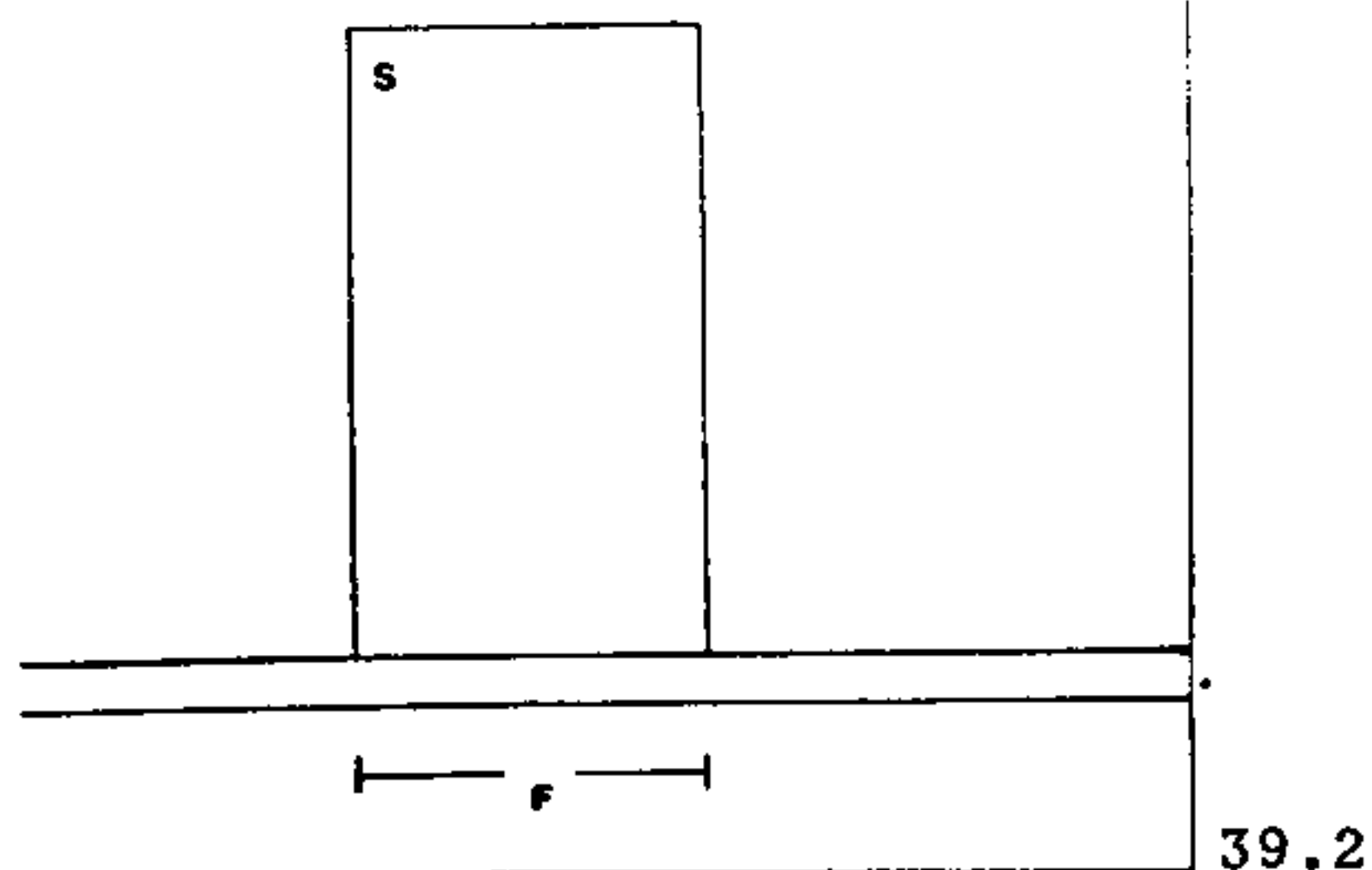
r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

Sección 4ª. Disposiciones relativas a la edificación aislada.

Art. 39 Definición y parámetros generales.

1. Las presentes disposiciones se refieren a las extensiones urbanas en las que la edificación se sitúa de forma aislada en su parcela o se organiza con una volumetría definida para toda la manzana con un porcentaje elevado de espacios libres de uso privado, atendiendo a determinados índices que regulan la ocupación, edificabilidad y densidad para lograr las condiciones ambientales óptimas y a determinados parámetros que fijan la posición de las edificaciones respecto de los espacios públicos, los espacios libres privados o las otras edificaciones, con la finalidad de regular las relaciones de vecindad y el uso de las zonas comunes.
2. La parcela se define por su superficie y anchura mínimas, y por las condiciones que ha de cumplir su forma. Cada parcela proveerá espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos propios, uno al menos por vivienda.

Parámetros definitorios parcela S - Superficie mínima
F - Frente mínimo parcela



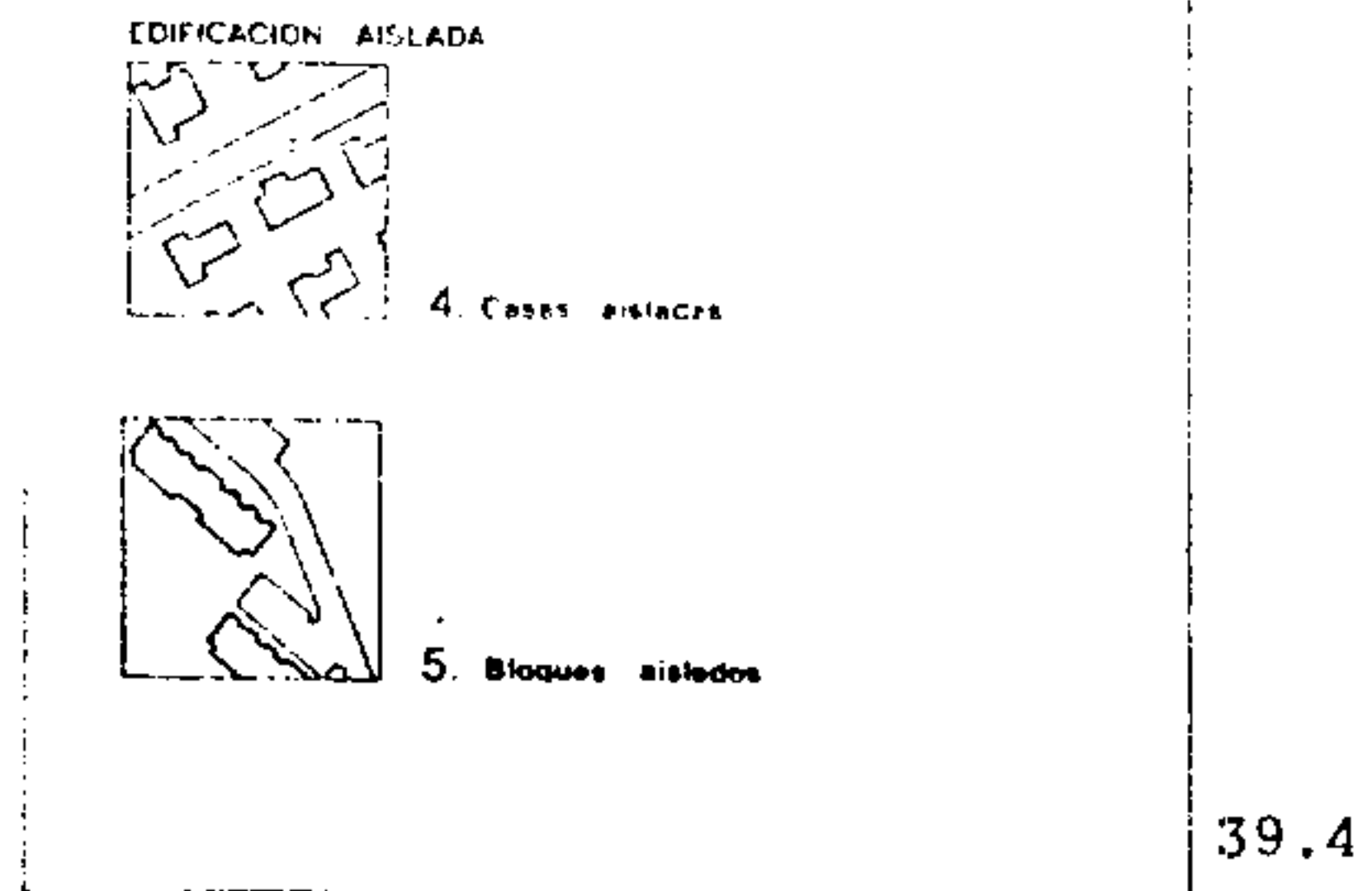
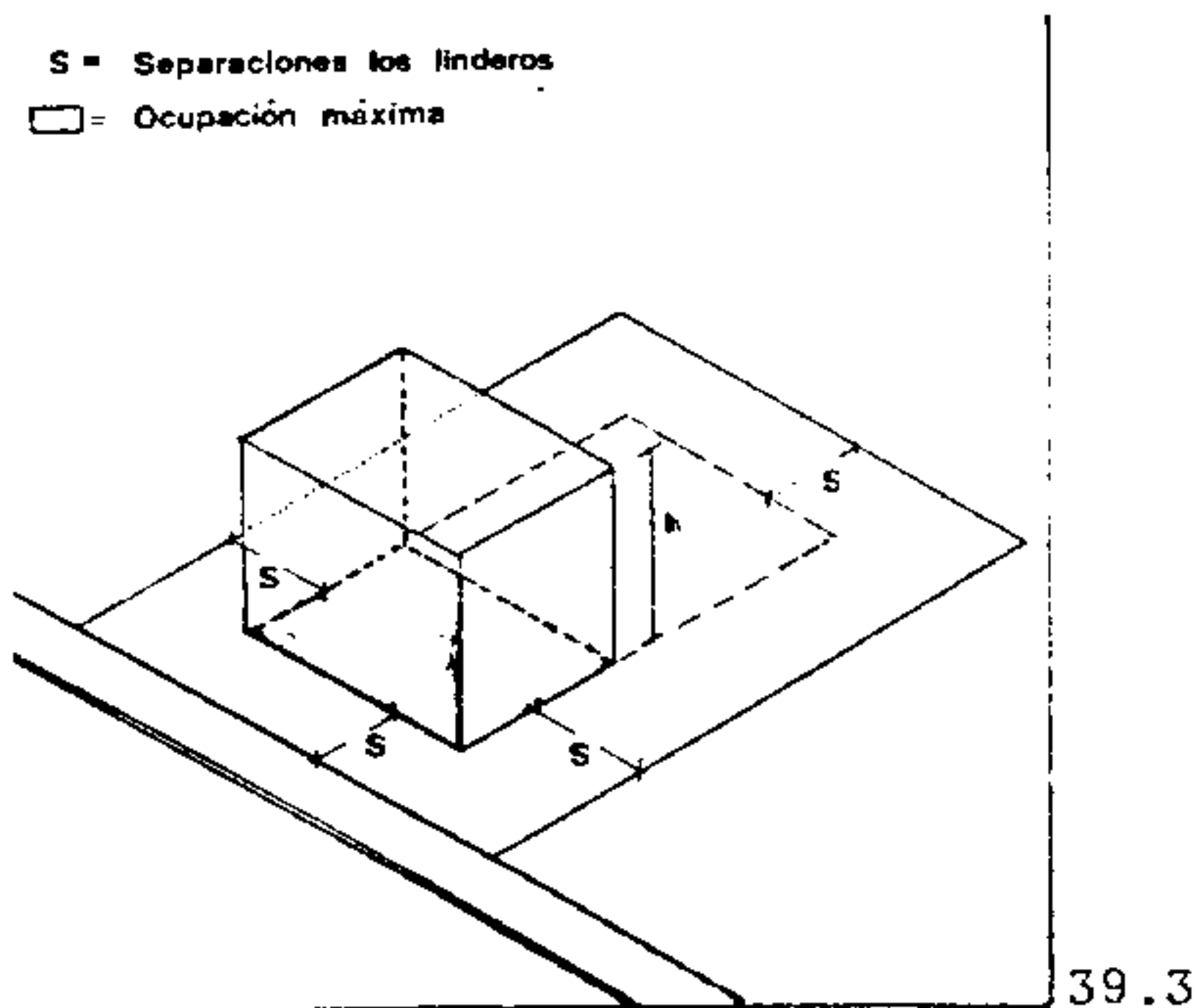
3. La edificación correspondiente a cada parcela vendrá definida por un coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela, una altura máxima y unas separaciones de los lindes de parcela y de las alineaciones de vial.

4. Se distinguen las siguientes zonas:

Zona 4: Casas aisladas

Zona 5: Bloques aislados

S = Separaciones los linderos
□ = Ocupación máxima



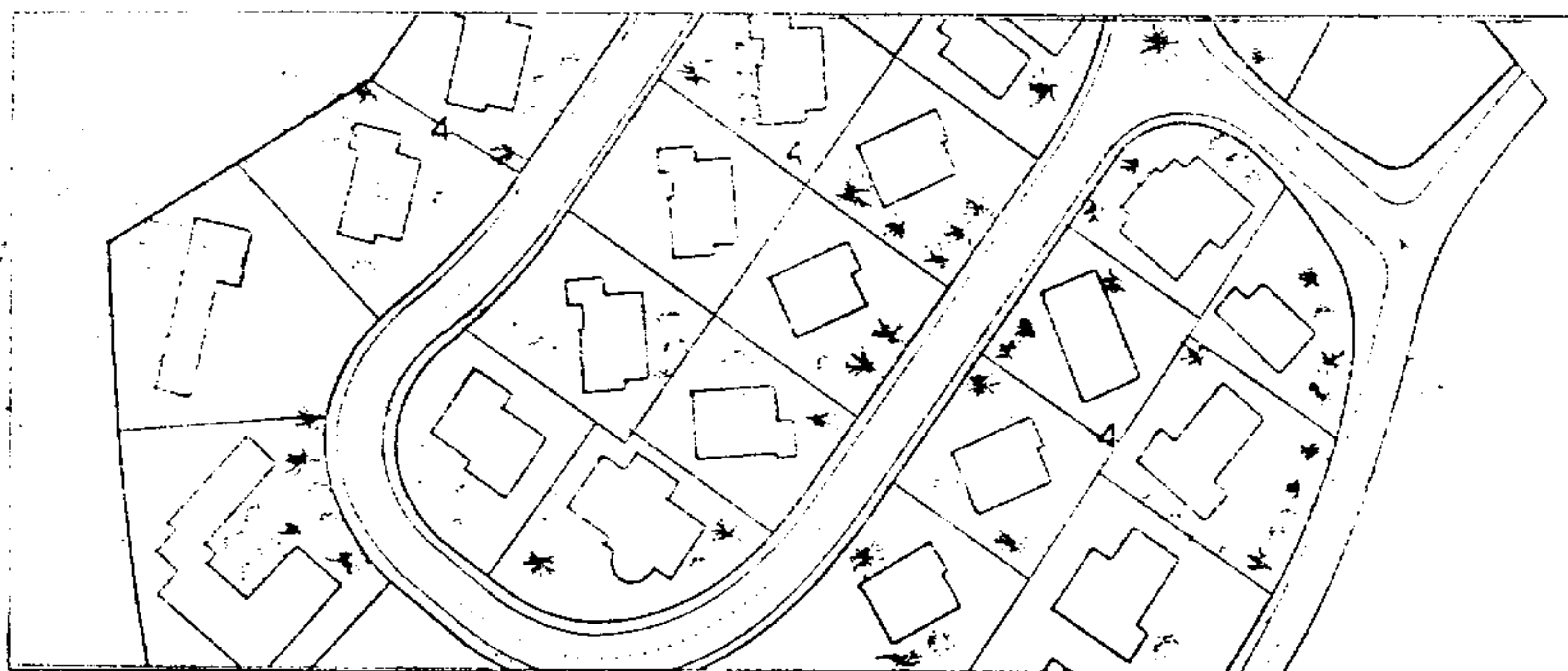
Art. 40 Condiciones de la edificación.

Las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:

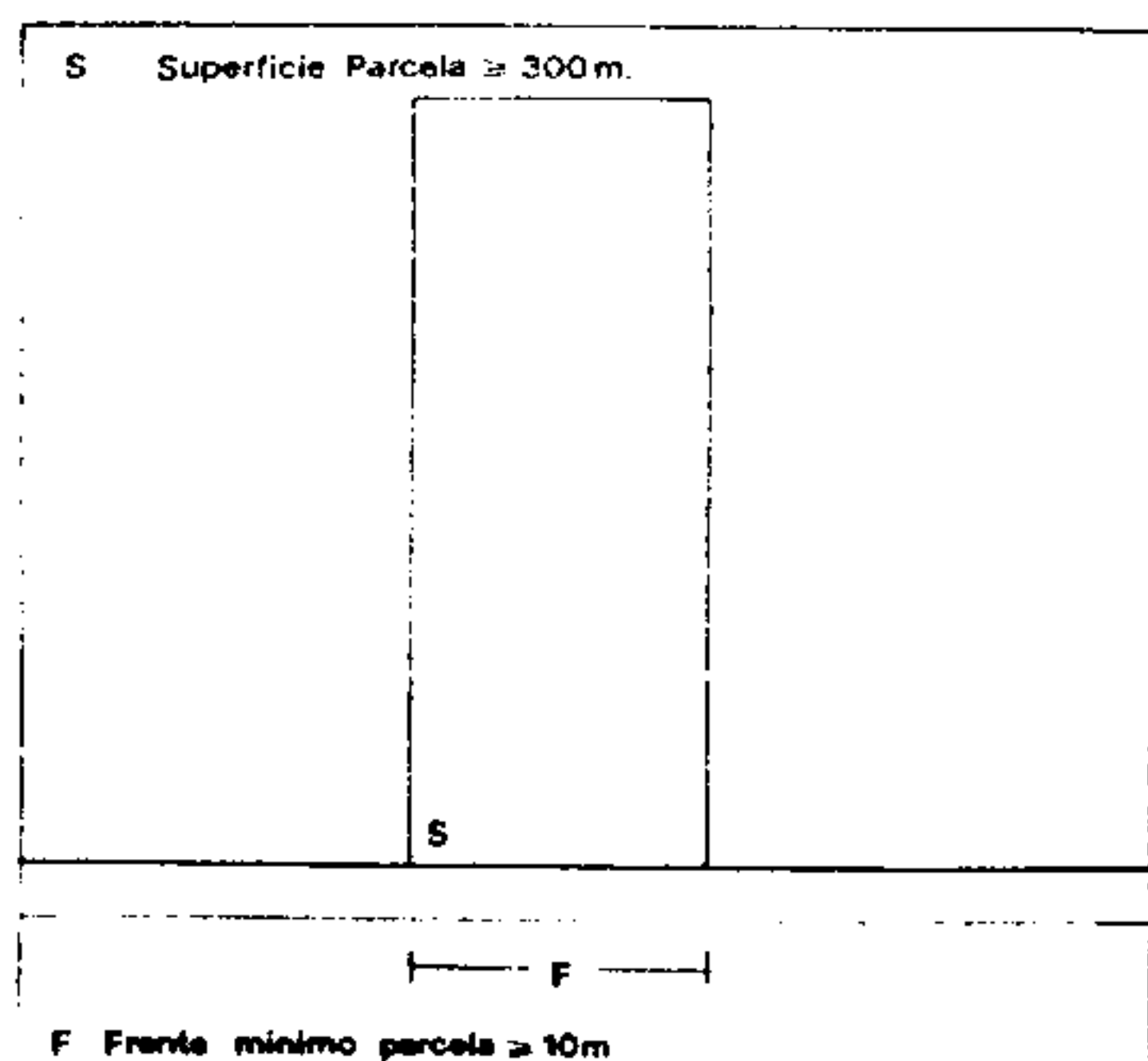
- a) La forma y tamaño de la parcela varían en las diferentes zonas y asentamientos, para las que se fijarán unos límites específicos.
- b) No se limita el vuelo de los cuerpos salientes, siempre que cumplan las determinaciones del artículo 31.8.
- c) Respetando las condiciones de ocupación y retranqueo fijadas, y en su caso, la obligación de ajardinar su cubierta se admite con carácter general en todas las zonas la construcción de una planta sótano, o más de una en el caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamientos.
- d) Los usos admitidos son el residencial, equipamientos y servicios, además de los garajes particulares correspondientes.
- e) Toda nueva construcción deberá contar con plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón cuanto menos, de una plaza cada vivienda o 150 m² construídos. Los aparcamientos no podrán ocupar más de 1/3 de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación.

Art. 41 Zona 4: Casas aisladas.

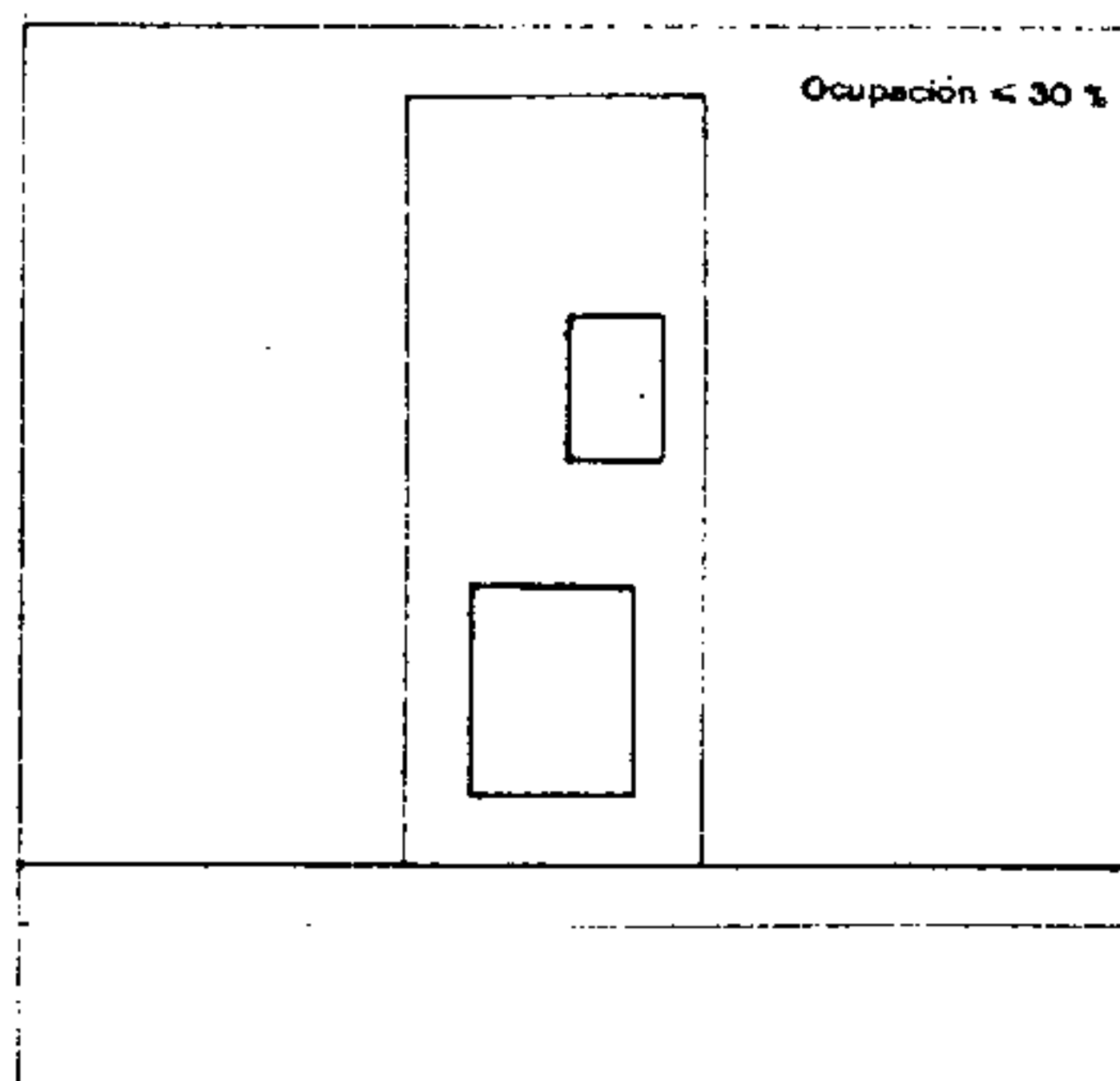
1. Corresponde a extensiones de ciertos núcleos, a la típica edificación de borde de carreteras o algunas iniciativas de ciudad-jardín. La edificación suele disponerse aislada en parcelas de tamaño generalmente no muy extenso y guardando unas separaciones de los lindes.
2. Las condiciones de edificación pretenden recoger estas características, y para ello fijan:
 - a) Frente mínimo de 10 metros y superficie mínima de parcela de 300 metros cuadrados.
 - b) Ocupación máxima del 30% incluyendo en ella tanto el edificio principal, como las construcciones auxiliares.



41.1

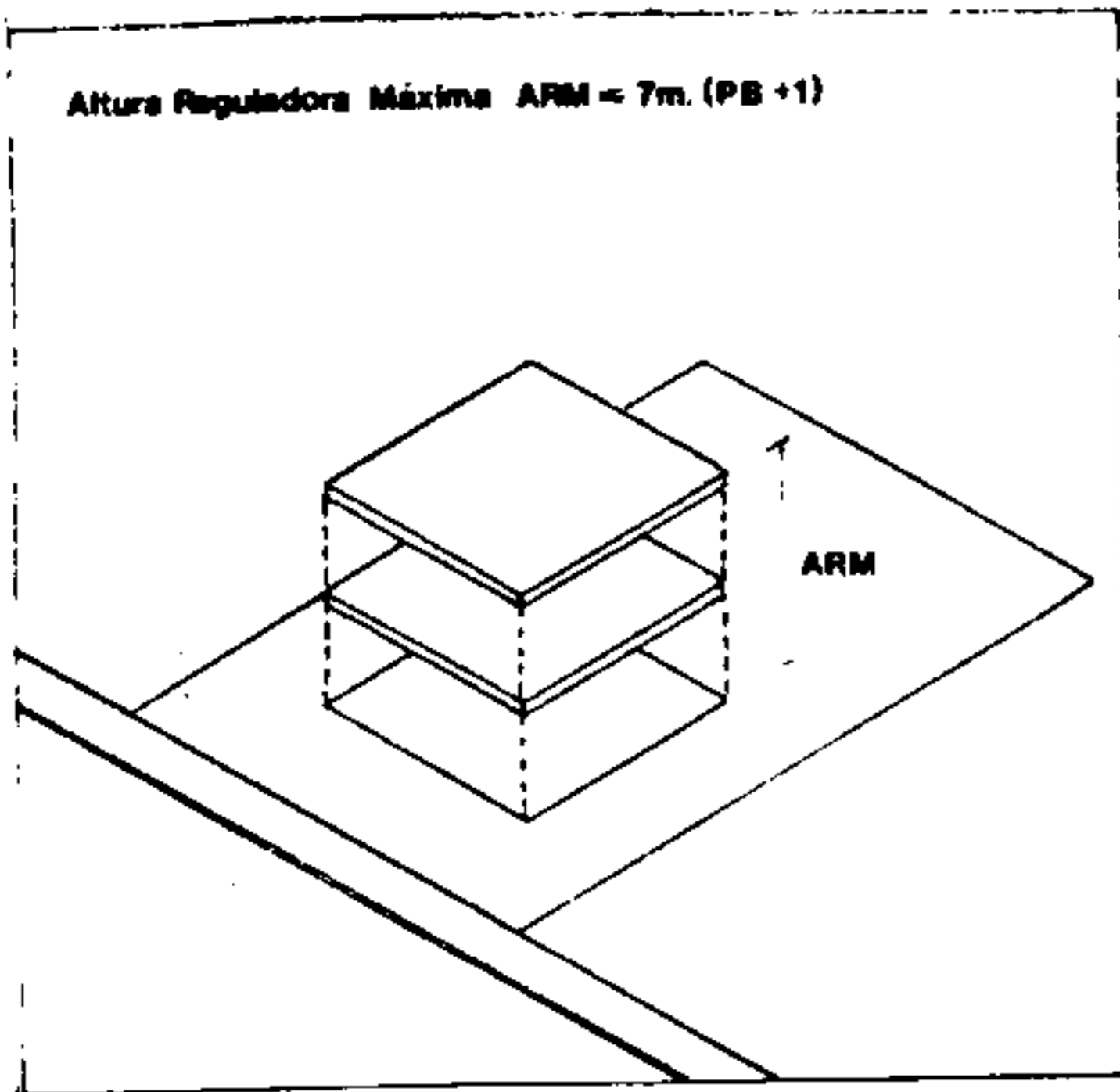


41.2a

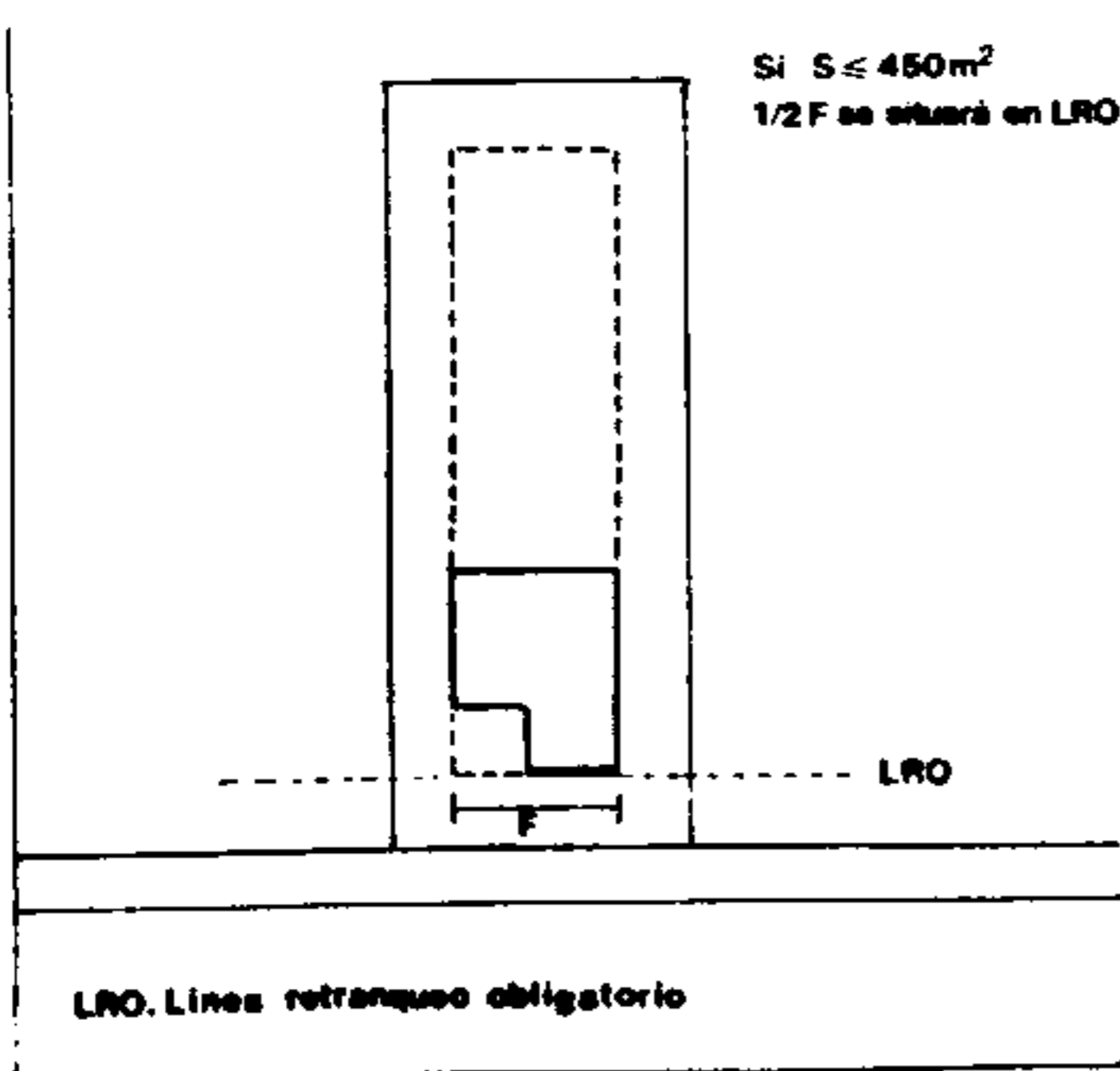


41.2b

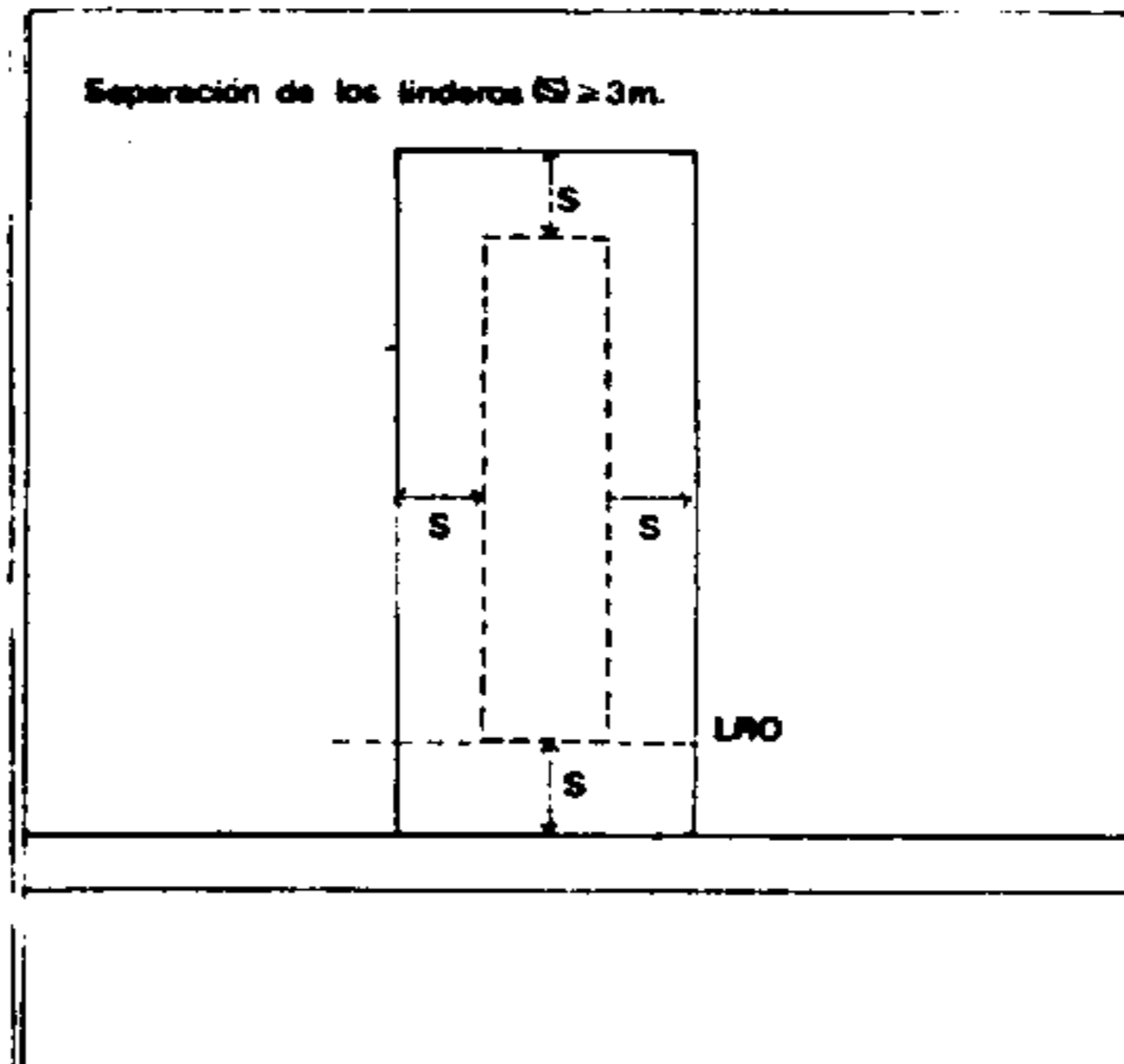
- c) Altura máxima de 7 metros, correspondiente a planta baja y piso, con un volumen máximo edificable de 2 metros cúbicos por metro cuadrado de suelo, y una edificabilidad bruta de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- d) La edificación se retrasará al menos 3 metros con respecto a todos los linderos de la parcela. Si no supera el doble de la superficie mínima, al menos un 50% del frente de la casa se situará sobre dicha línea retrasada de la alineación.



41.2c

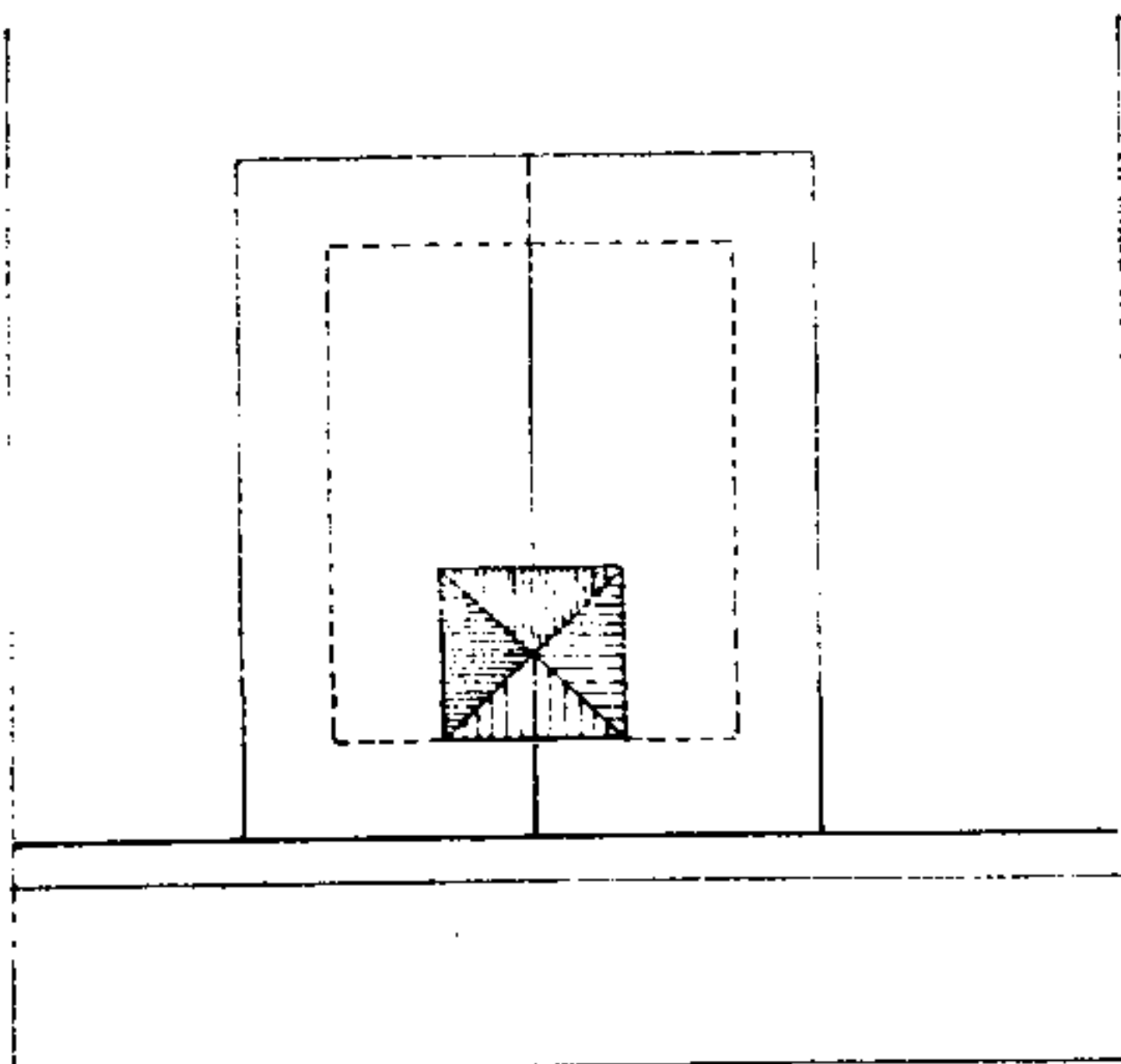


41.2d

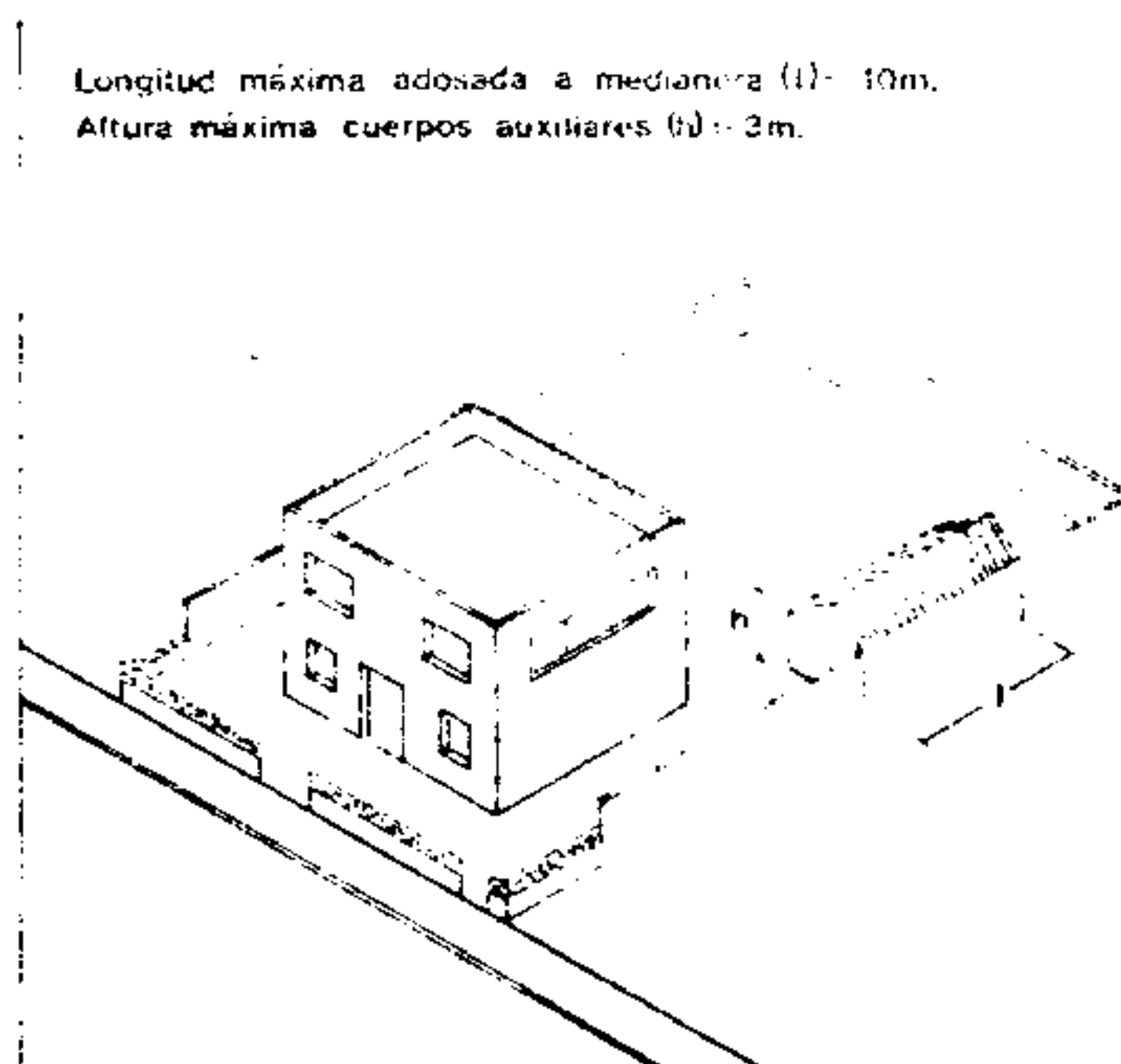


41.2d

- e) Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros medianeros al descubierto y cumplan las restantes determinaciones paramétricas.
- f) Se admitirá asimismo adosar a los linderos laterales construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas, no superen la altura de tres metros, la longitud de adosamiento sea menor que 10 metros y carezcan de cubiertas transitables.
- g) Uso exclusivo de vivienda unifamiliar.



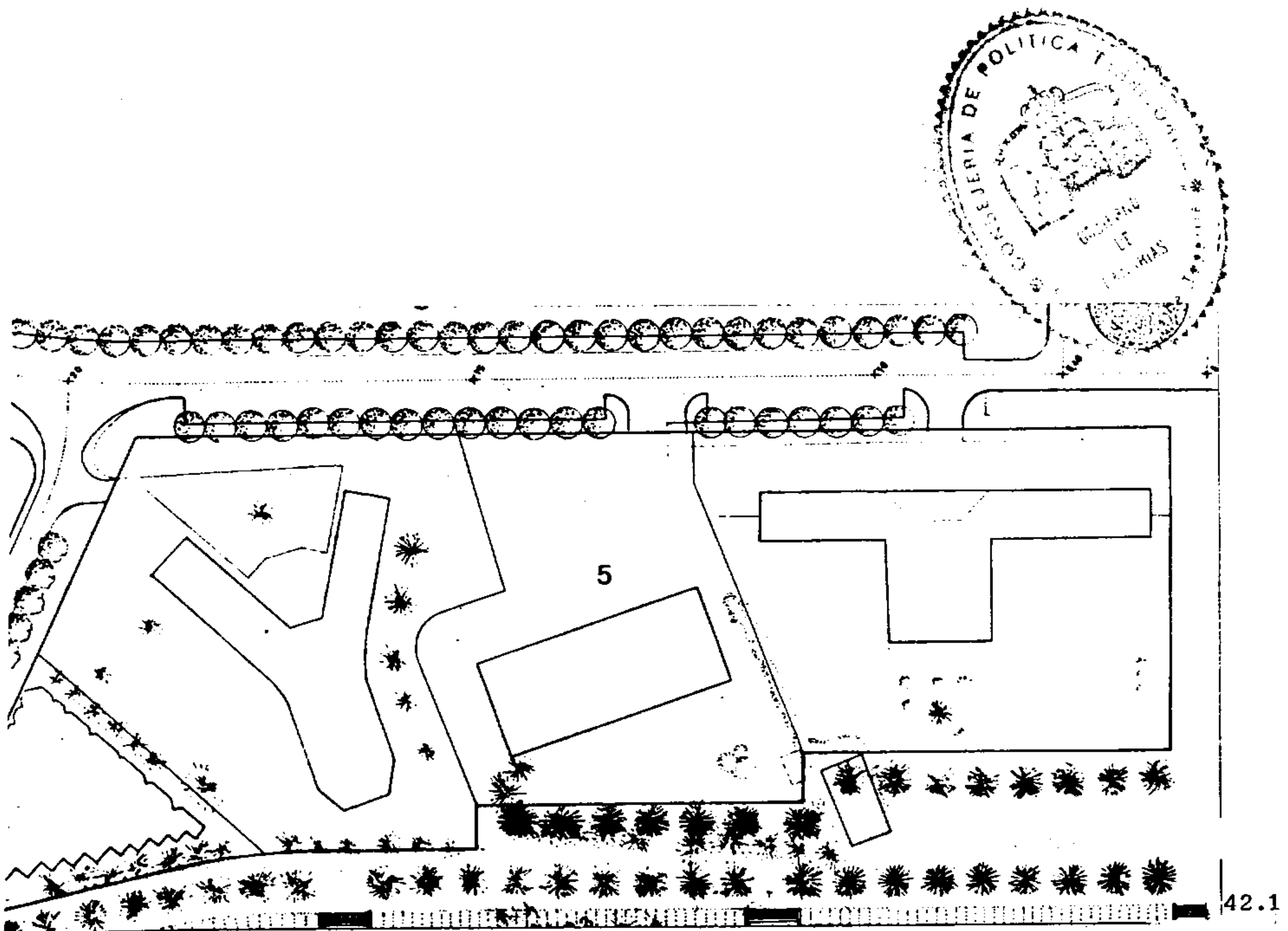
41.2e



41.2f

Art. 42 Zona 5: Bloques aislados

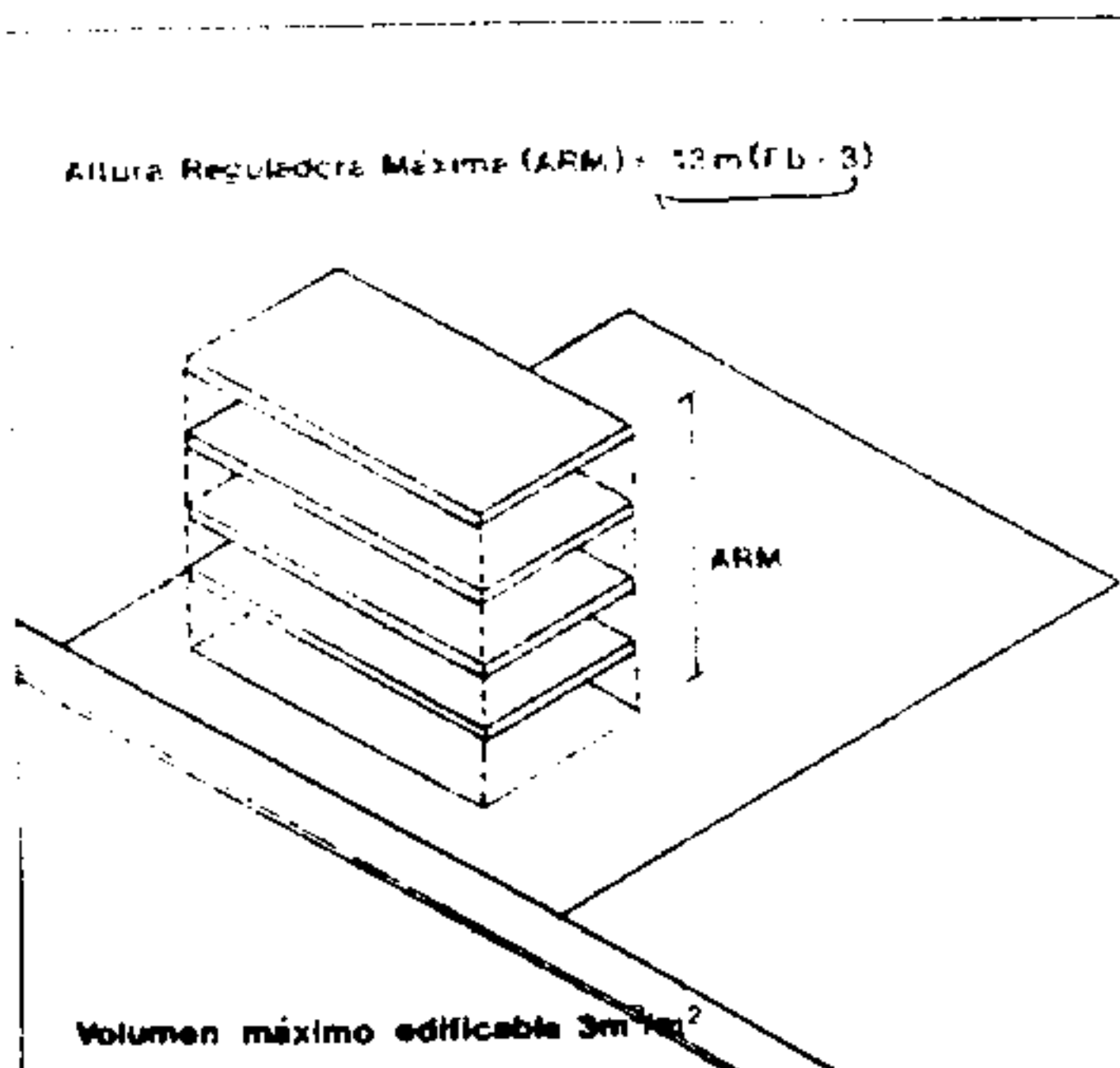
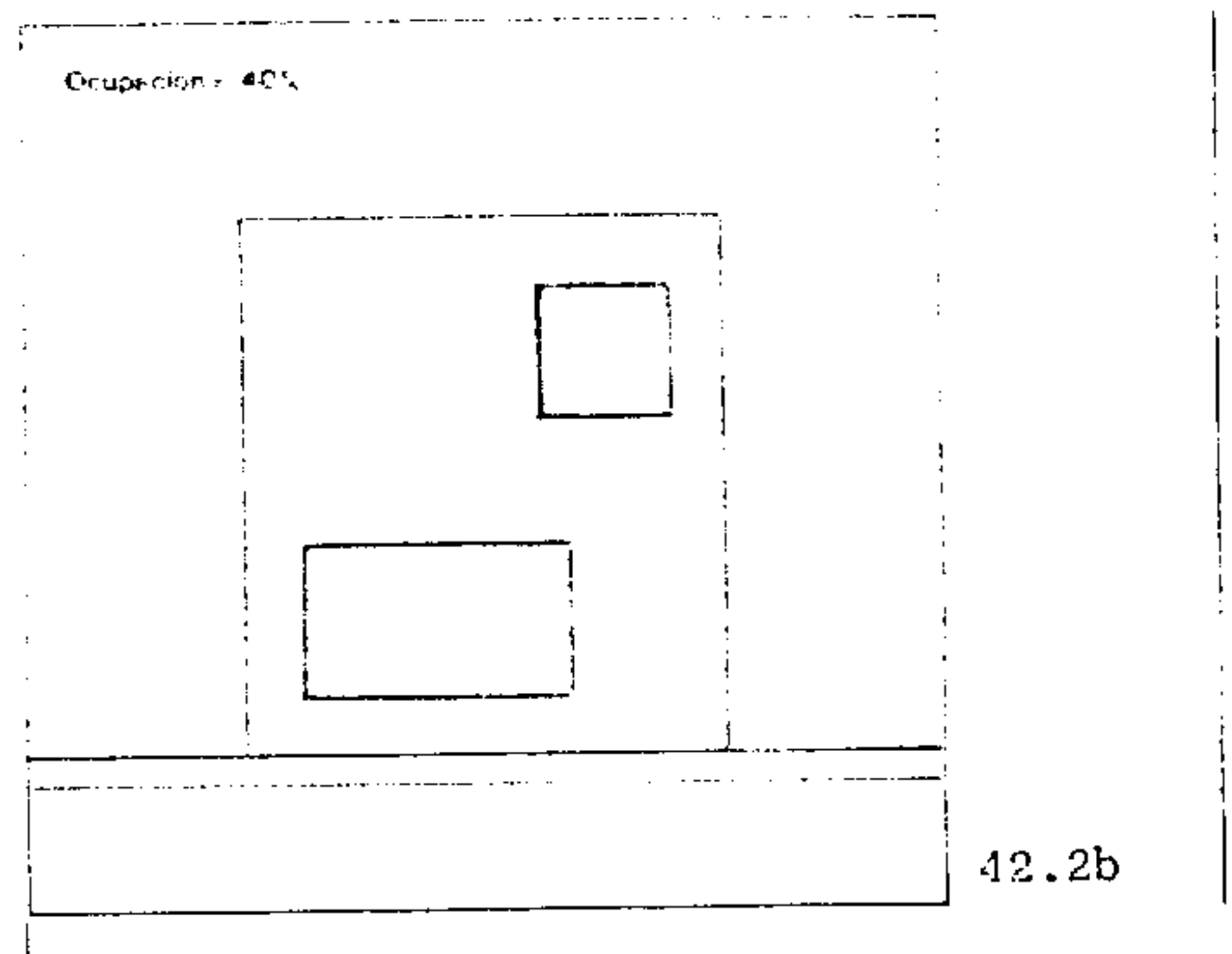
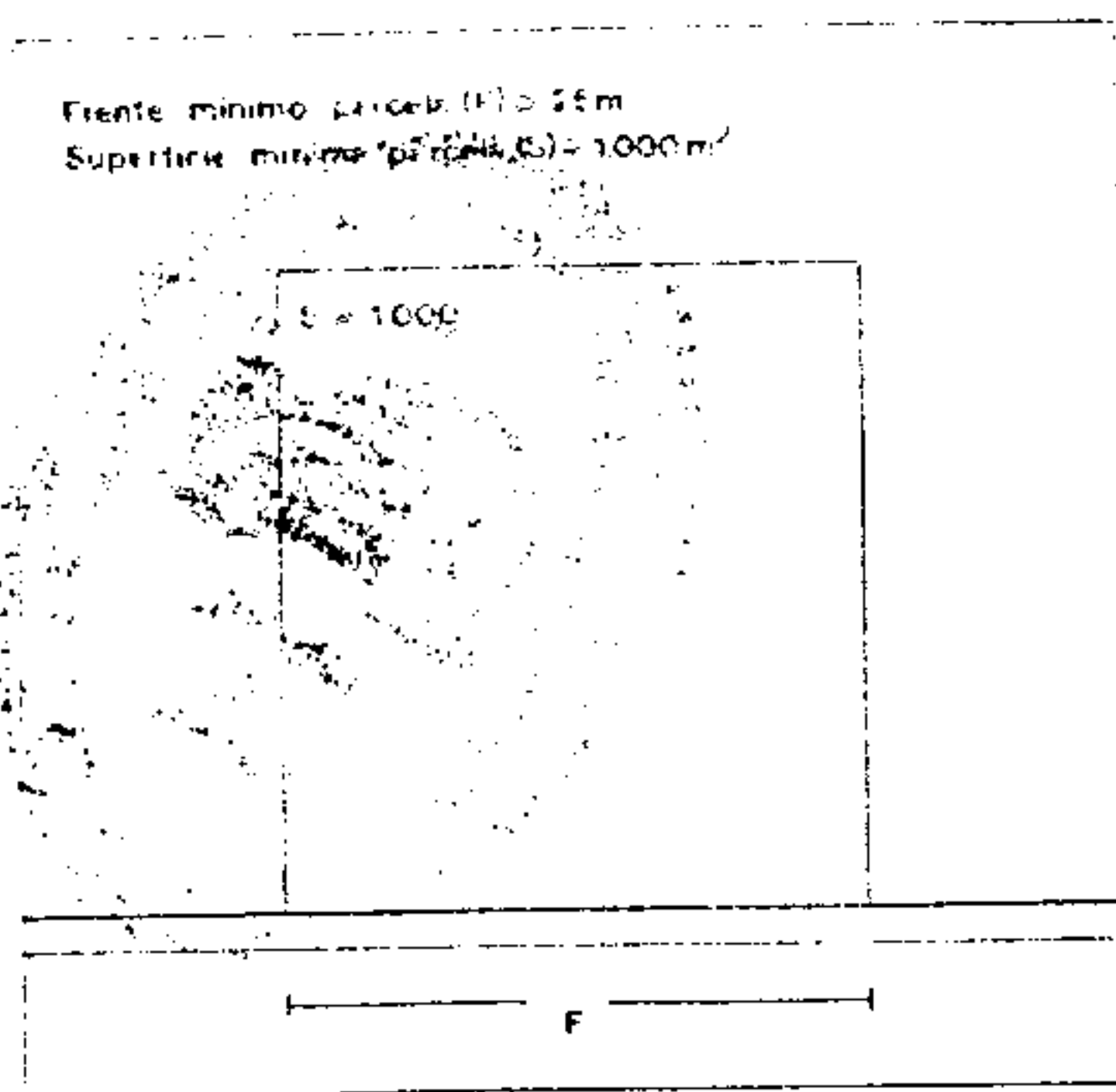
1. Corresponde a aquellos sectores, generalmente en Planes Parciales con finalidad turística, donde la edificación se concentra en bloques con cierta altura y baja ocupación del terreno. En la medida en que se trate de reconocer diversidad de situaciones existentes, pautadas desde cada Plan Parcial con parámetros muy variados, las condiciones de edificación diferirán en los distintos asentamientos turísticos.



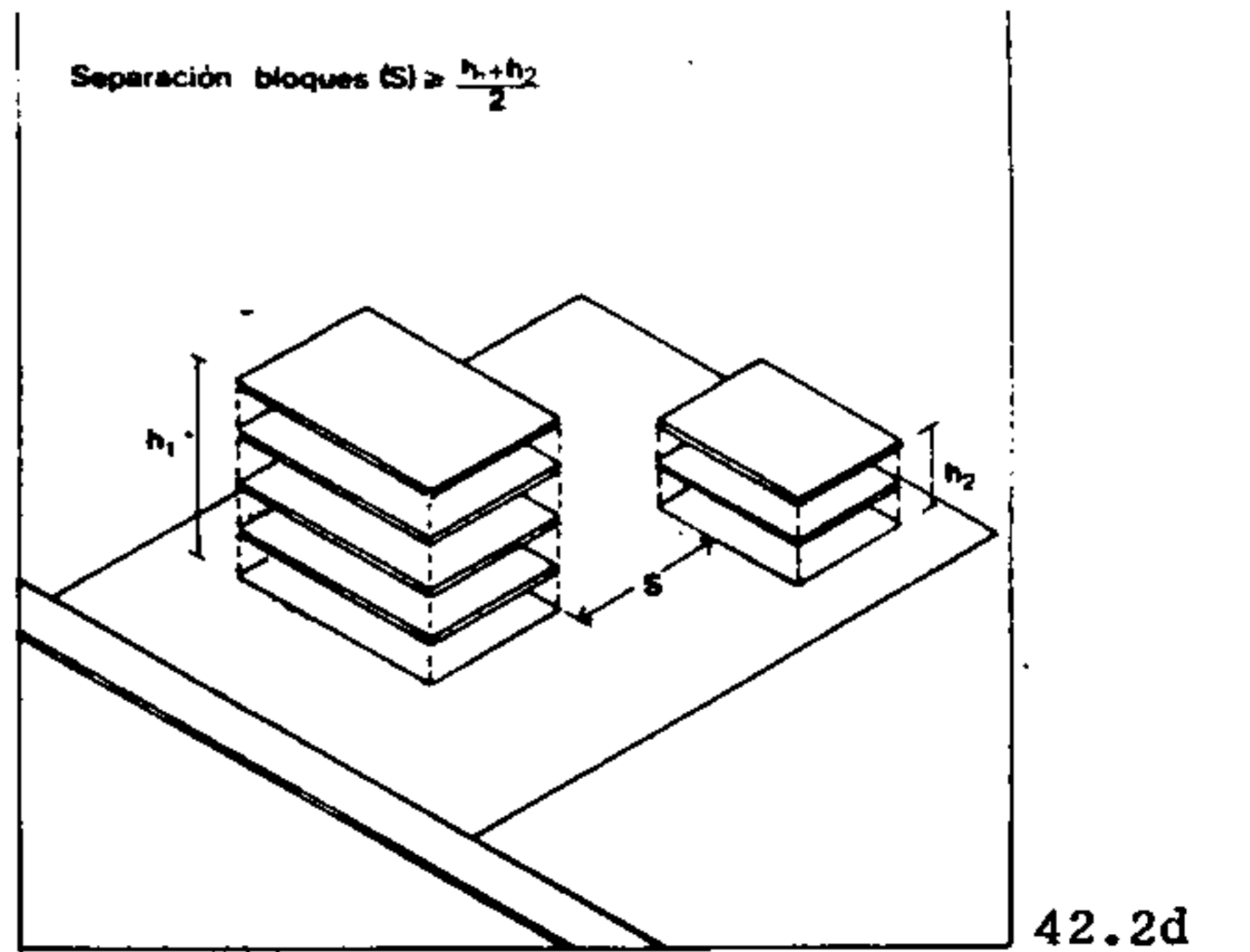
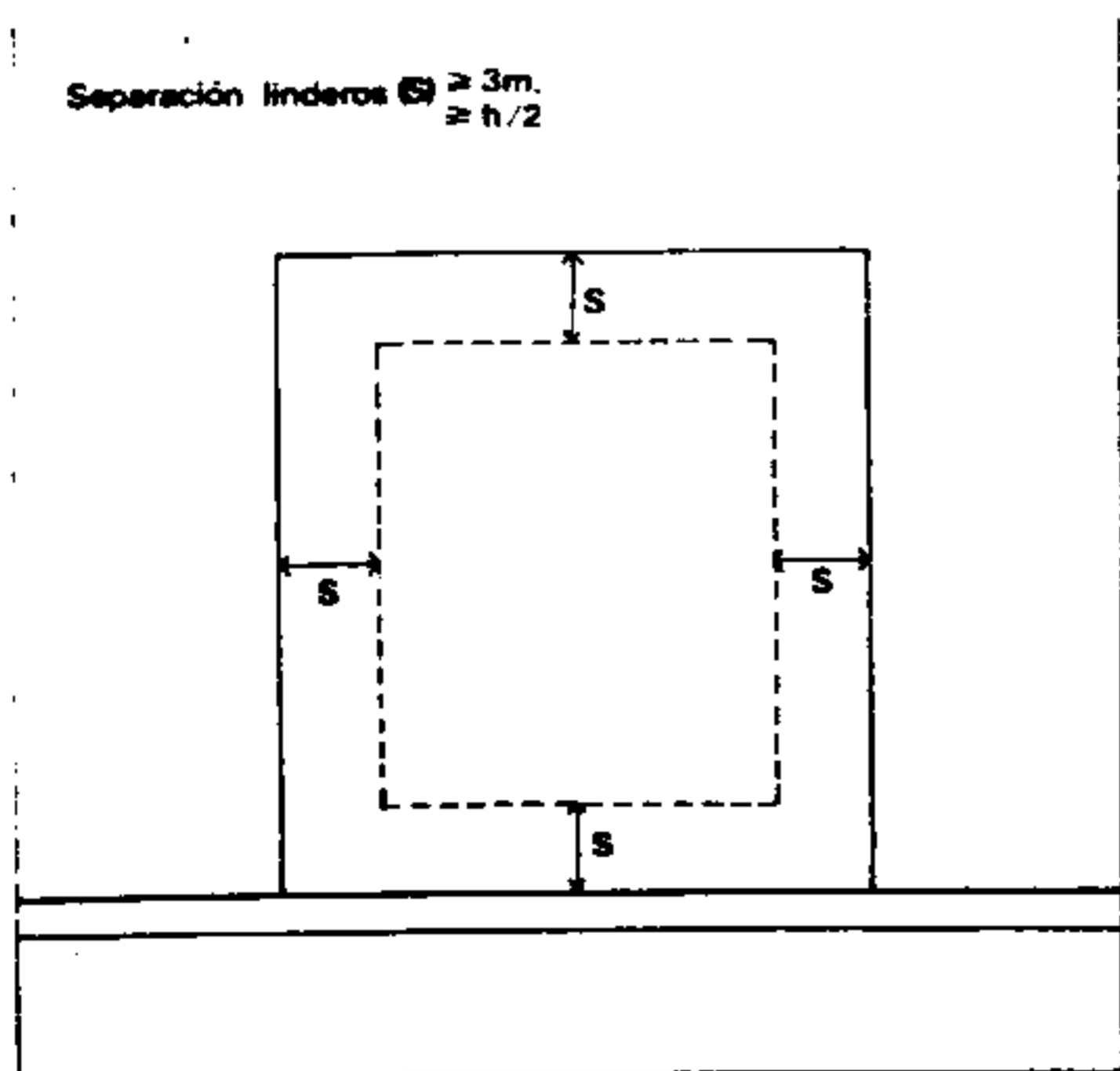
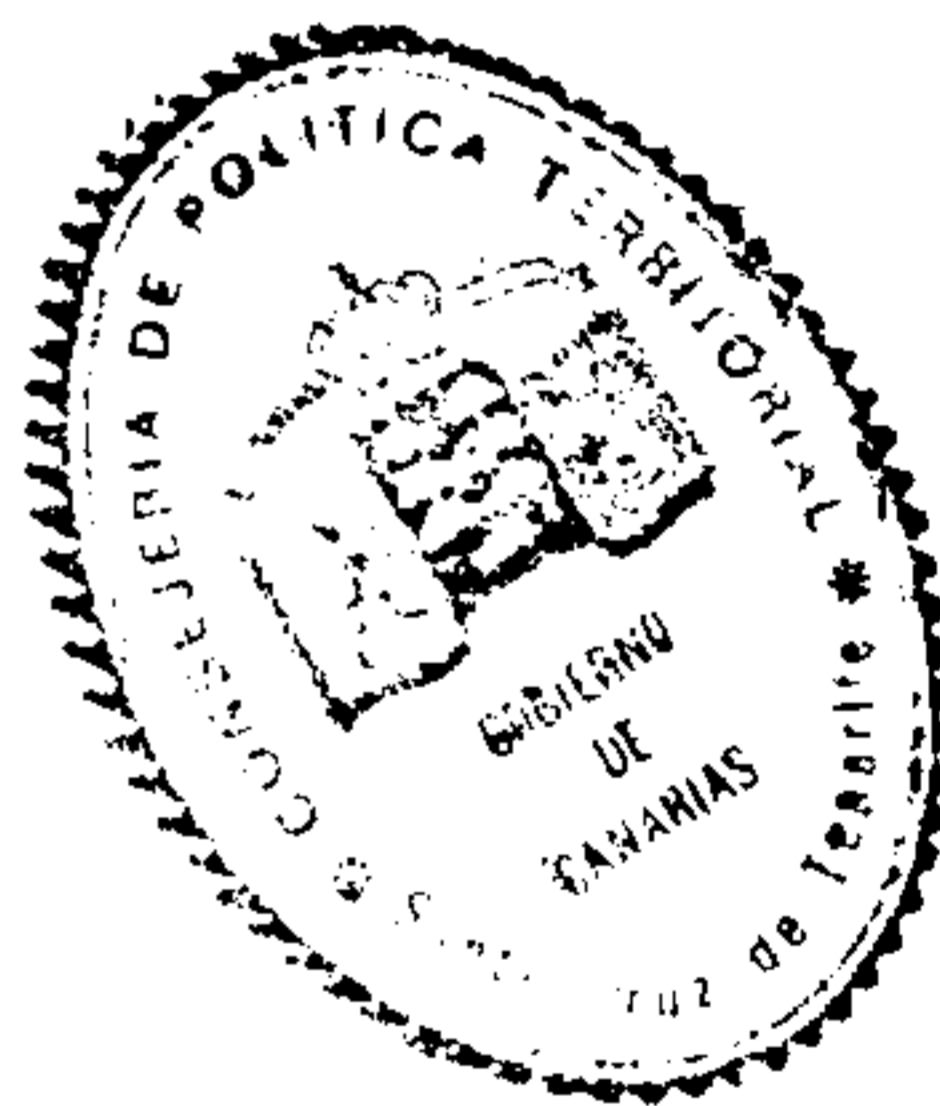
2. Las condiciones de edificación se detallan en las diferentes Unidades o Polígonos de Actuación. Allí donde no vengan definidas se establece como norma general:

- a) Frente mínimo de 25 metros y superficie mínima de parcela 1.000 metros cuadrados.
- b) Una ocupación máxima del 40% incluyendo en ella tanto la edificación principal como las construcciones auxiliares.
- c) Altura máxima de 13 metros correspondiente a planta baja y tres plantas, con un volumen máximo edificable de 5 metros cúbicos por metro cuadrado de suelo, y una edificabilidad bruta de 1,6 m²/m².

Alteración Modificación CURAC - 13-Junio 90)



- d) La edificación se retrasará al menos tres metros ó la mitad de su altura con respecto a todos los linderos. Si se construyen diferentes bloques en la misma parcela, la separación entre ellos será mayor que la semisuma de sus respectivas alturas absolutas, pudiendo reducirse esta distancia hasta la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince metros de longitud y carezca de aberturas correspondientes a estancias.
- e) El uso podrá ser residencial o de equipamientos públicos, pudiendo asimismo ocuparse las dos primeras plantas con comercial o servicios.



r.P.G.O.U.
Arona 1984-85



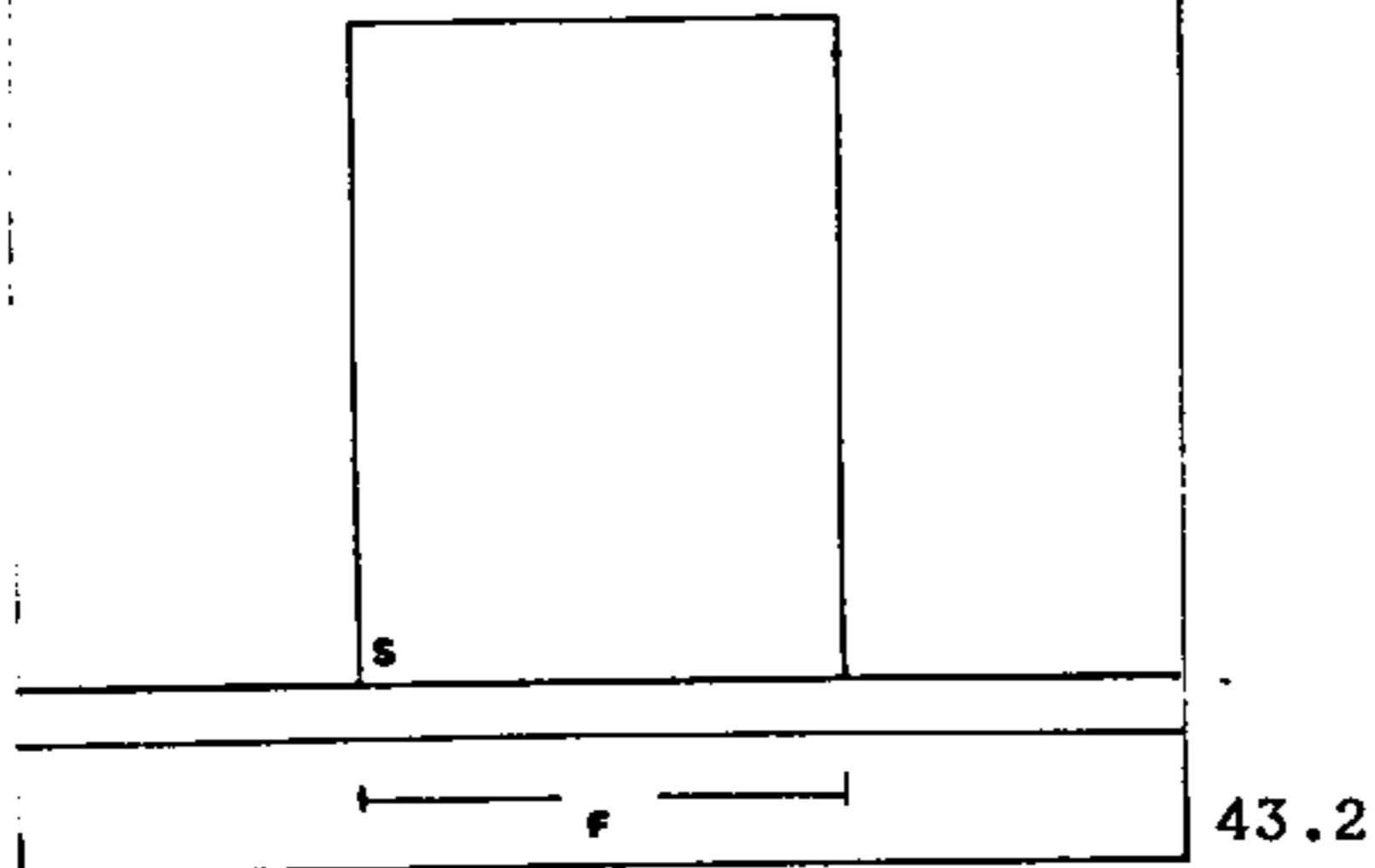
Sección 5ª. Disposiciones relativas a los solares de ocupación singular.

Art. 43 Definición y parámetros generales

1. Las presentes disposiciones se refieren a aquellas construcciones que respetando a las características de la edificación aislada, reúnen por sí solas, o por el hecho de presentarse agrupadas, unas cualidades muy específicas que exigen un especial reconocimiento. Así una serie de instalaciones industriales o de almacenaje que requieren una gran ocupación, aún disponiéndose aisladas o adosadas y en cambio no alcanzan grandes alturas; o también las agrupaciones de viviendas o apartamentos cuando adopten una disposición unitaria. En todo aquello no especificado en las normas particulares, se regirán por las correspondientes a la edificación aislada.
2. La parcela se definirá por su superficie y anchura mínimas. Cada parcela proveerá espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos propios y su maniobra.



Parámetros definitorios de la parcela:
- Superficie mínima (S)
- Fachada mínima (F)



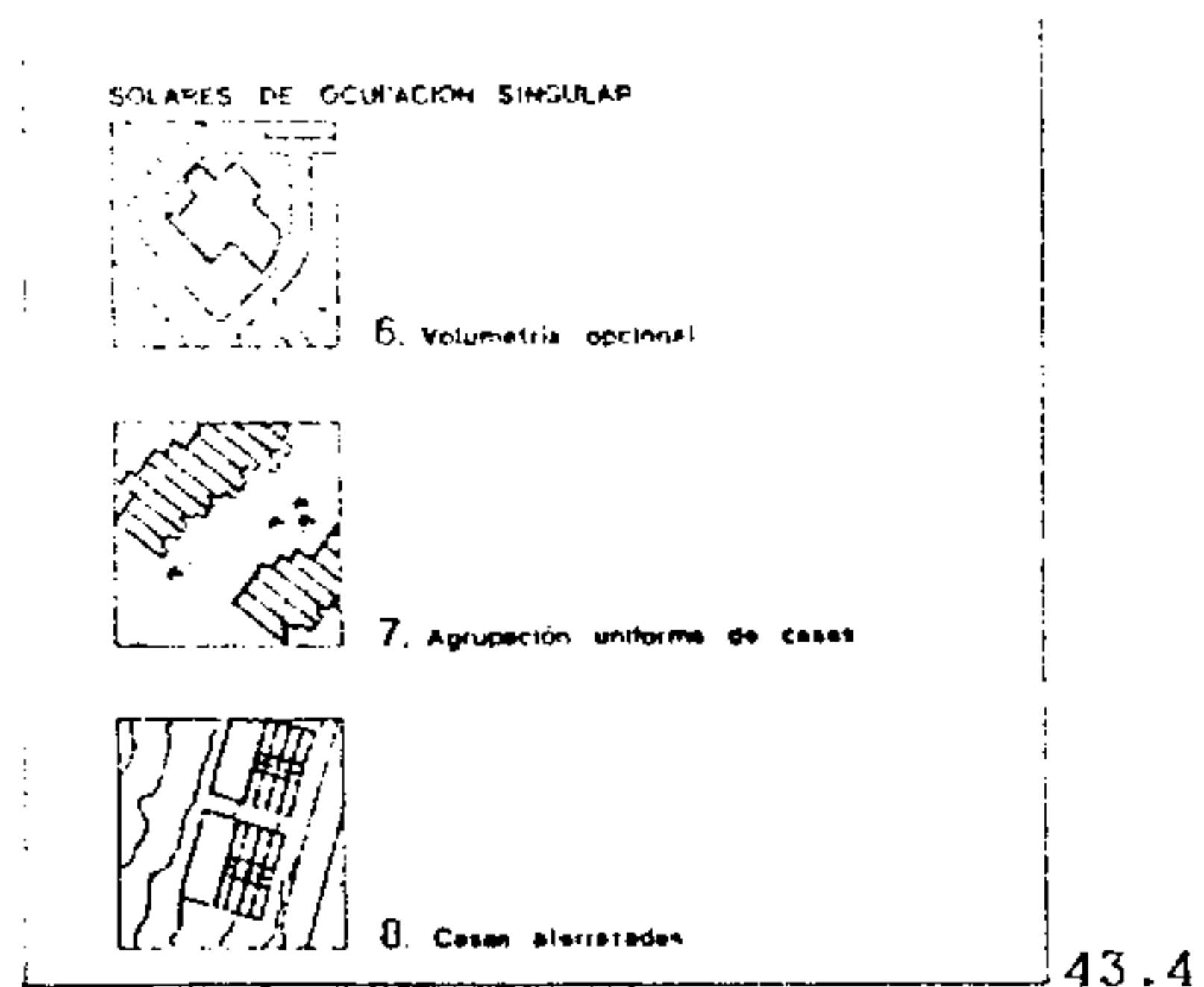
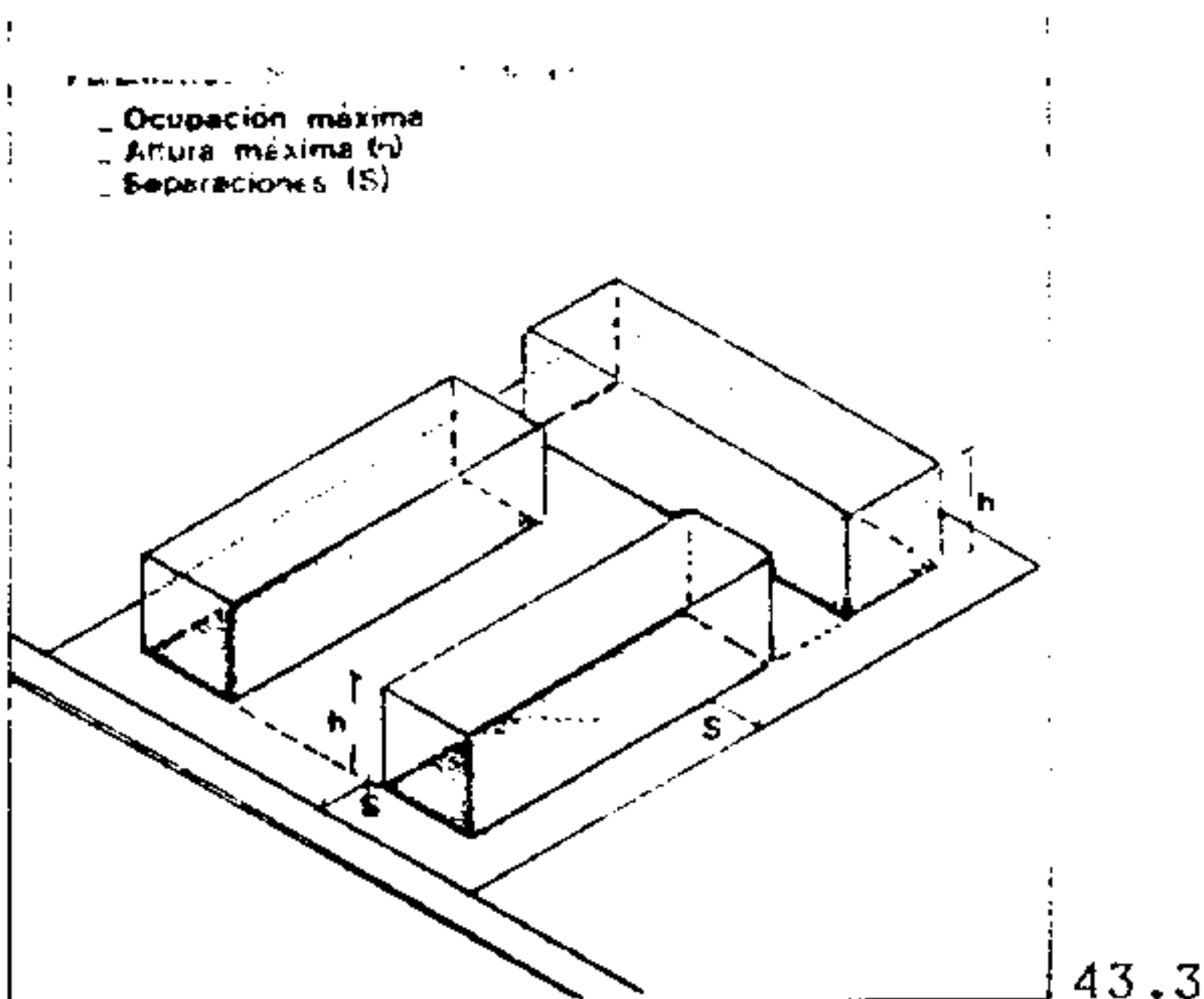
3. La edificación correspondiente a cada parcela vendrá definida por un coeficiente de ocupación y una altura máximas y unas separaciones de los límites con la calle o los vecinos.

4. Se distinguen las siguientes zonas:

Zona 6: Volumetría opcional

Zona 7: Agrupación unitaria de casas

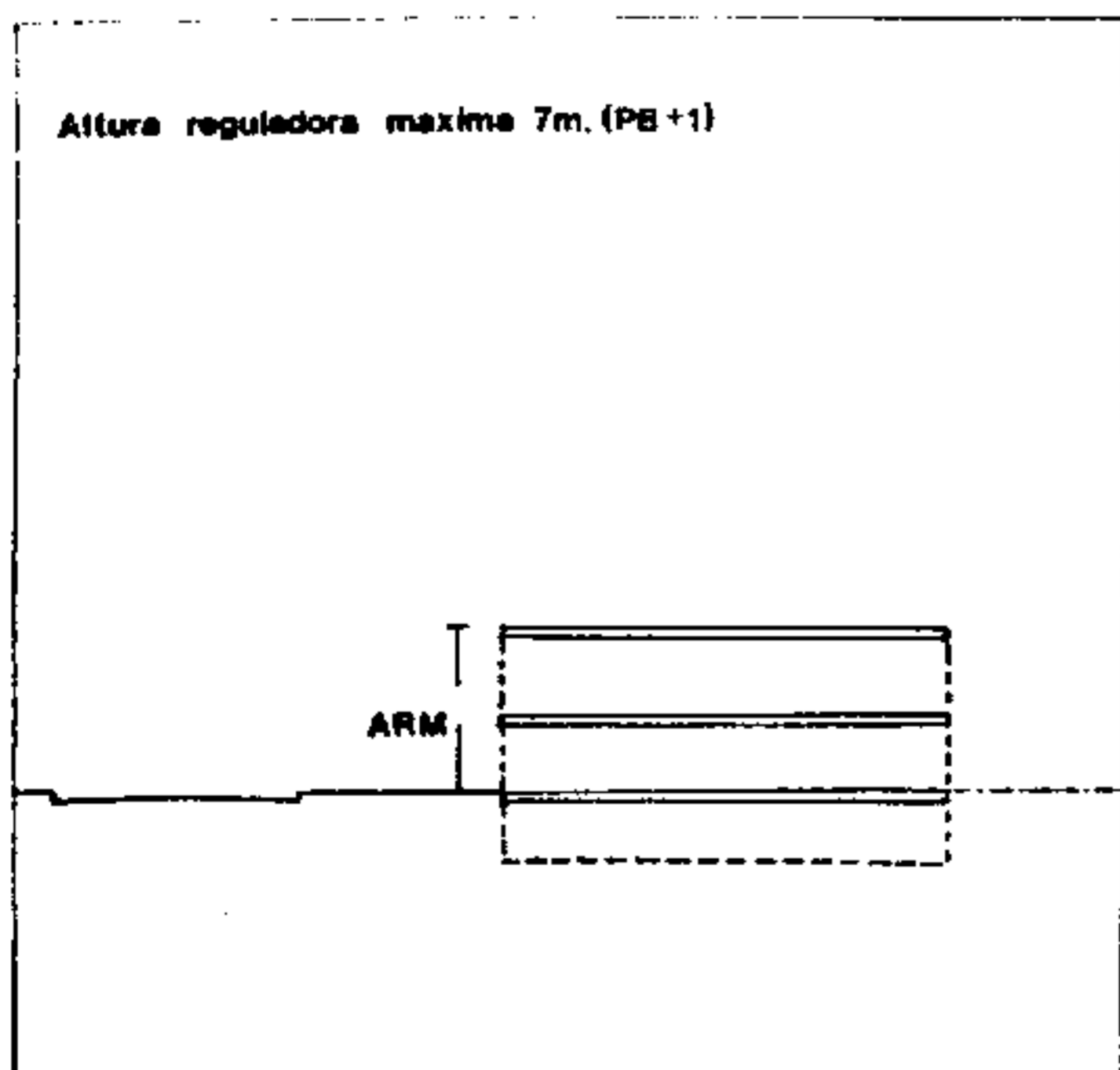
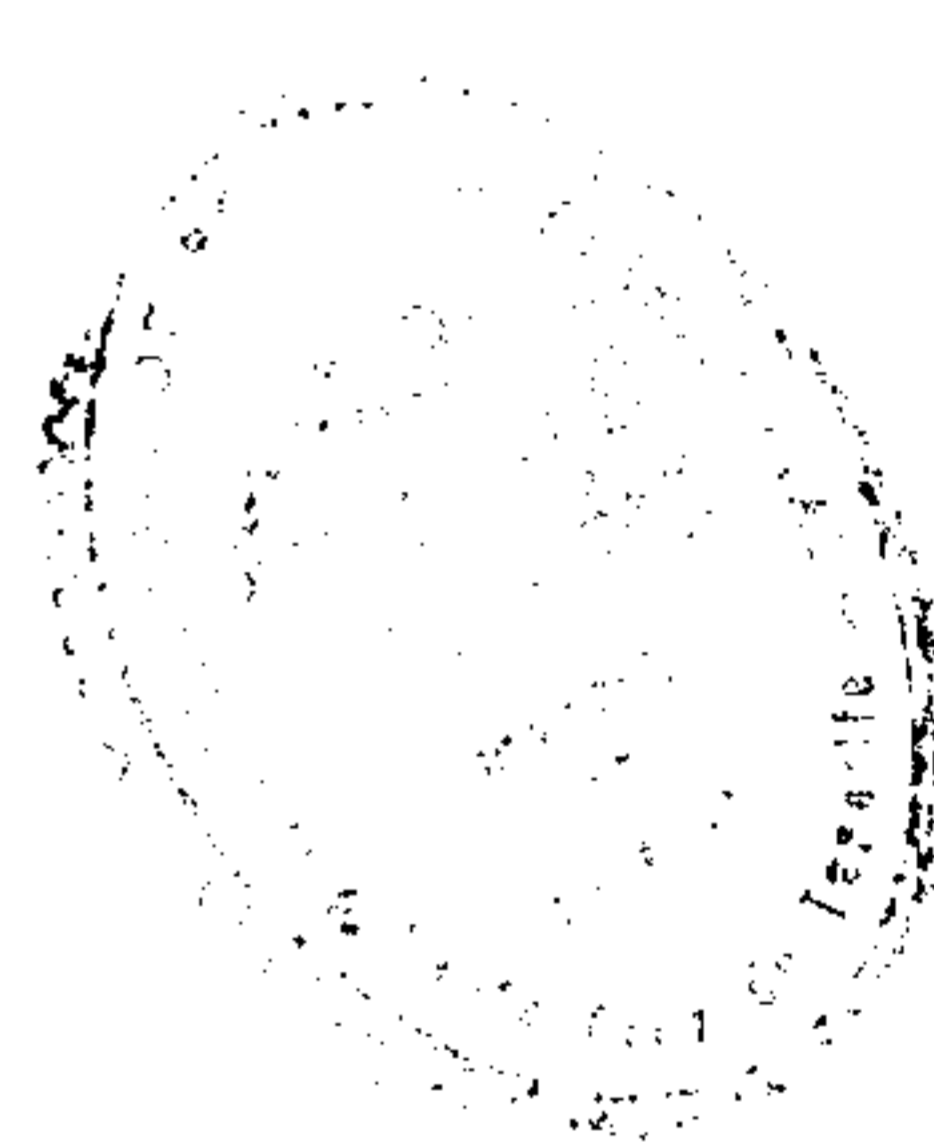
Zona 8: Casas aterrazadas



Art. 44 Condiciones de la edificación

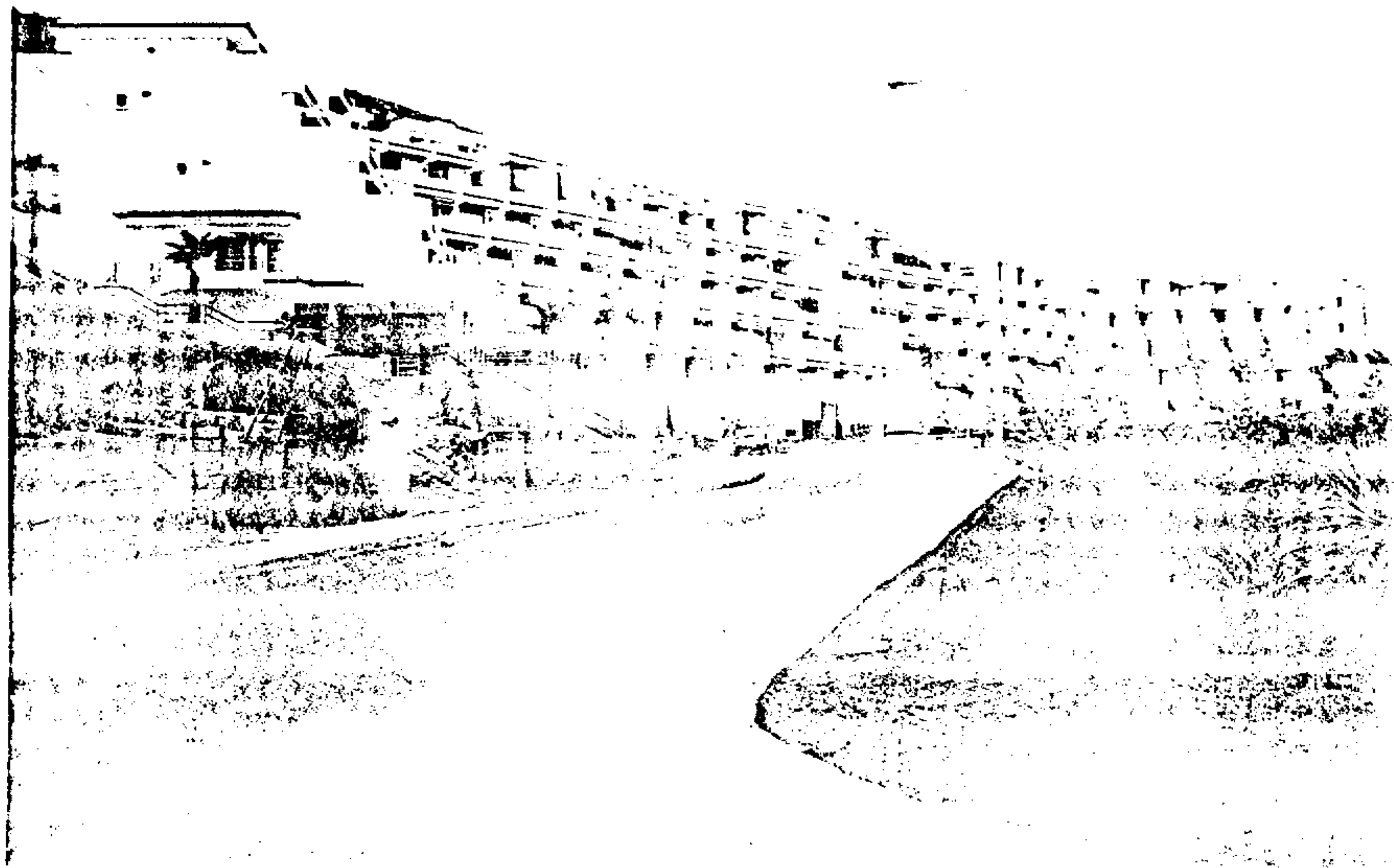
Las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:

- a) La forma y tamaño de la parcela varían en las diferentes zonas y asentamientos, para las que se fijarán unos límites específicos.
- b) La altura máxima se fija en siete metros, equivalente a planta baja y una planta, admitiéndose la construcción de una planta sótano siempre que respete la ocupación y retranqueo fijados.
- c) No se limita el vuelo de los cuerpos salientes, siempre que cumplan las determinaciones del artículo 31.8.



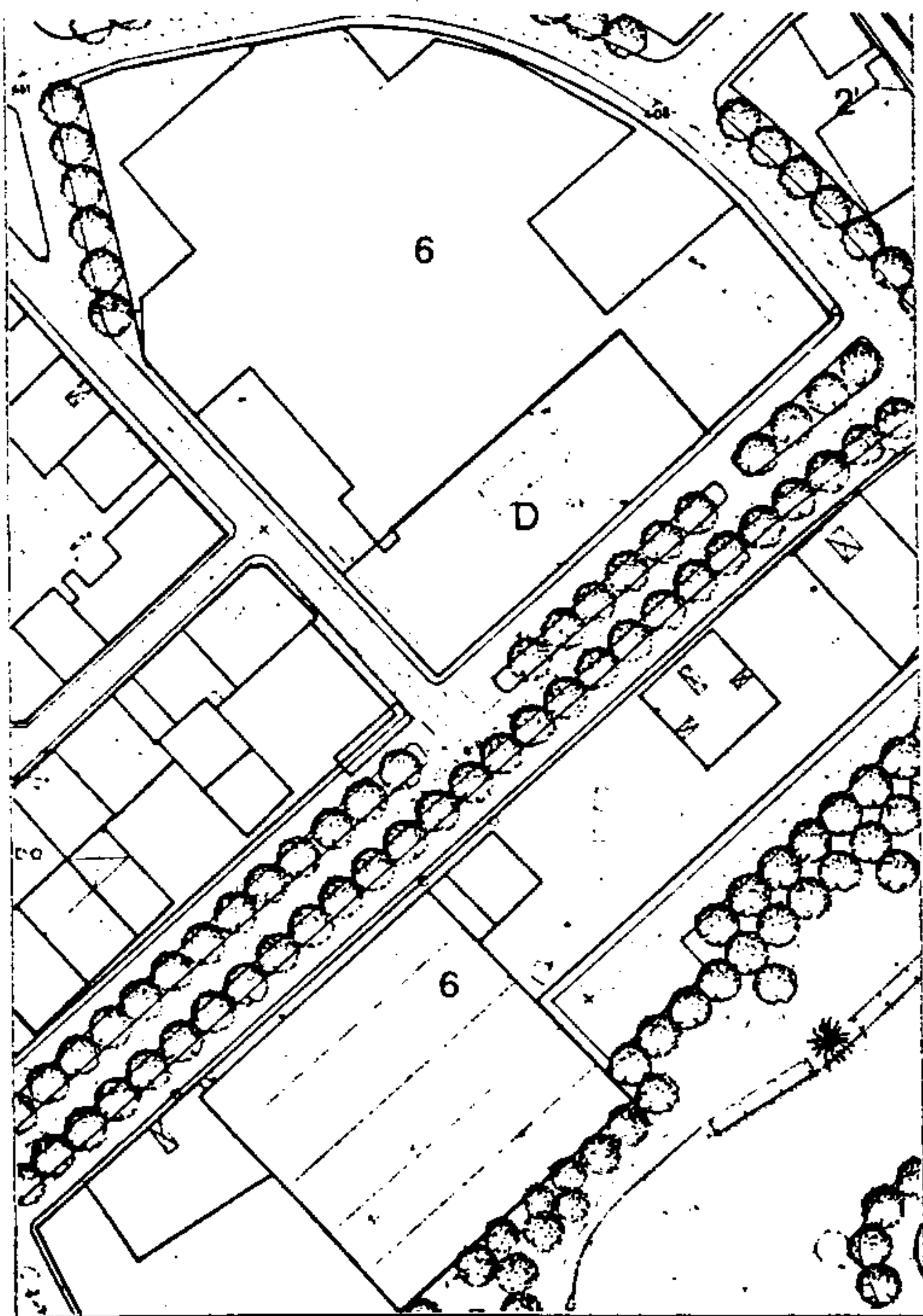
r. P. G. O. U.
Arona 1984-85

Agrupada escalonada y Agrupación de bungalows



Art. 45 Zona 6: Volumetría opcional.

1. Corresponde a parcelas de gran tamaño donde se ubican naves industriales o de almacenamiento, no debiendo ocasionar su actividad molestias a las edificaciones vecinas de acuerdo con el apartado correspondiente de Reglamentación de usos. Las edificaciones se disponen aisladas o adosadas a alguno de los lindes, con una notable e irregular ocupación de suelo y una altura considerable en función de las necesidades de dichas instalaciones.

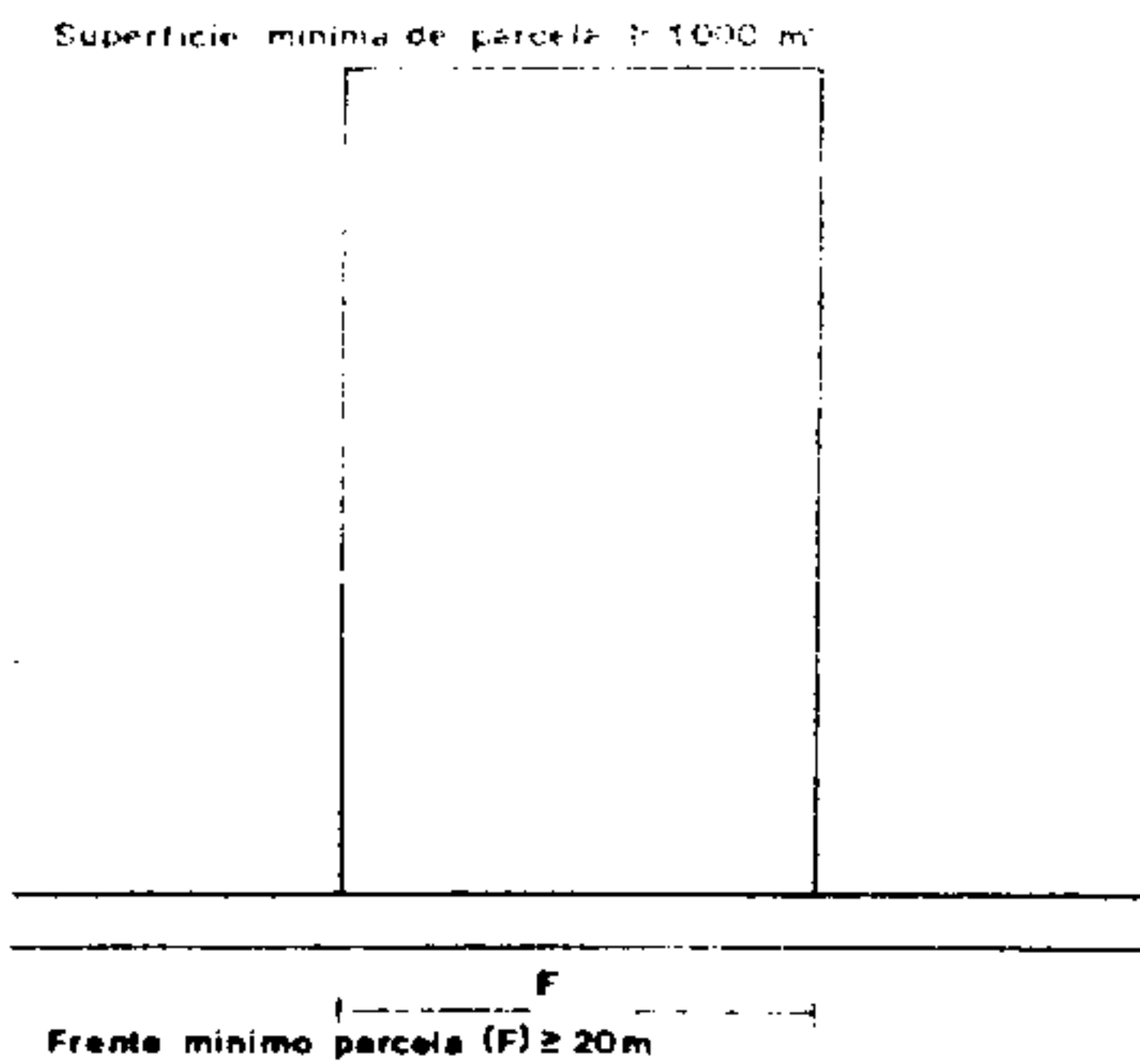


45.1

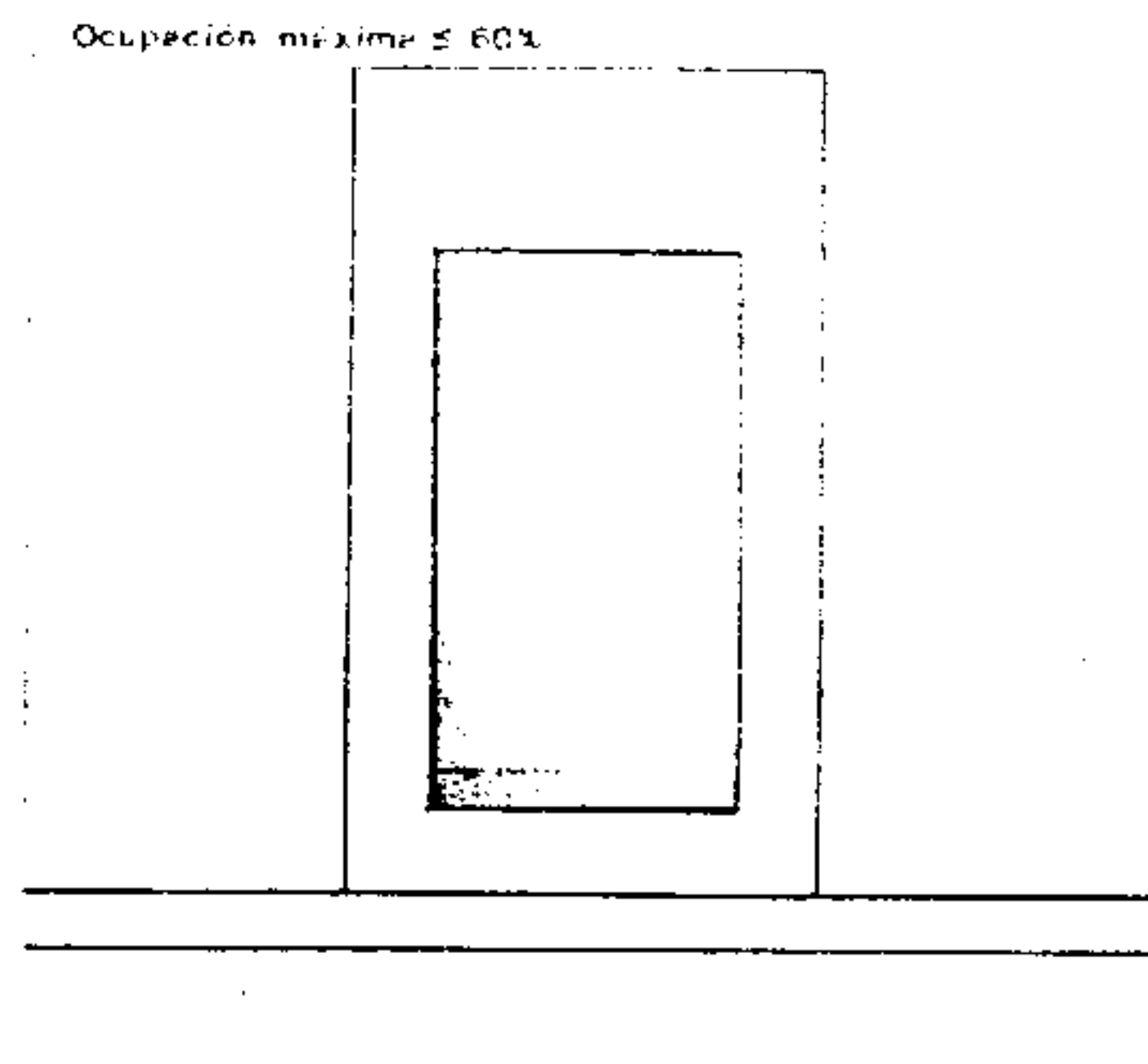


2. Las condiciones de edificación pretenden recoger estas características y para ello fijan:

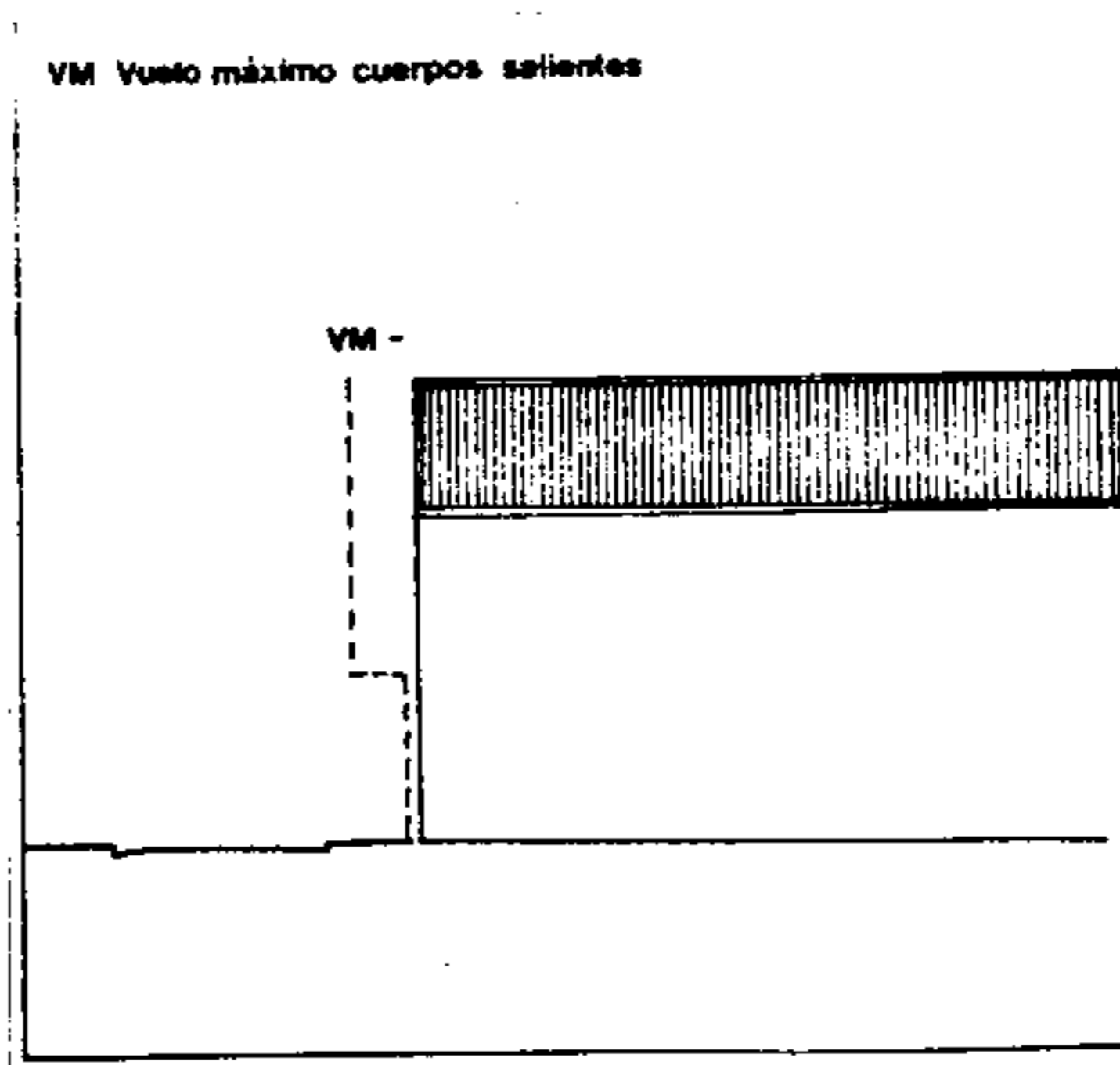
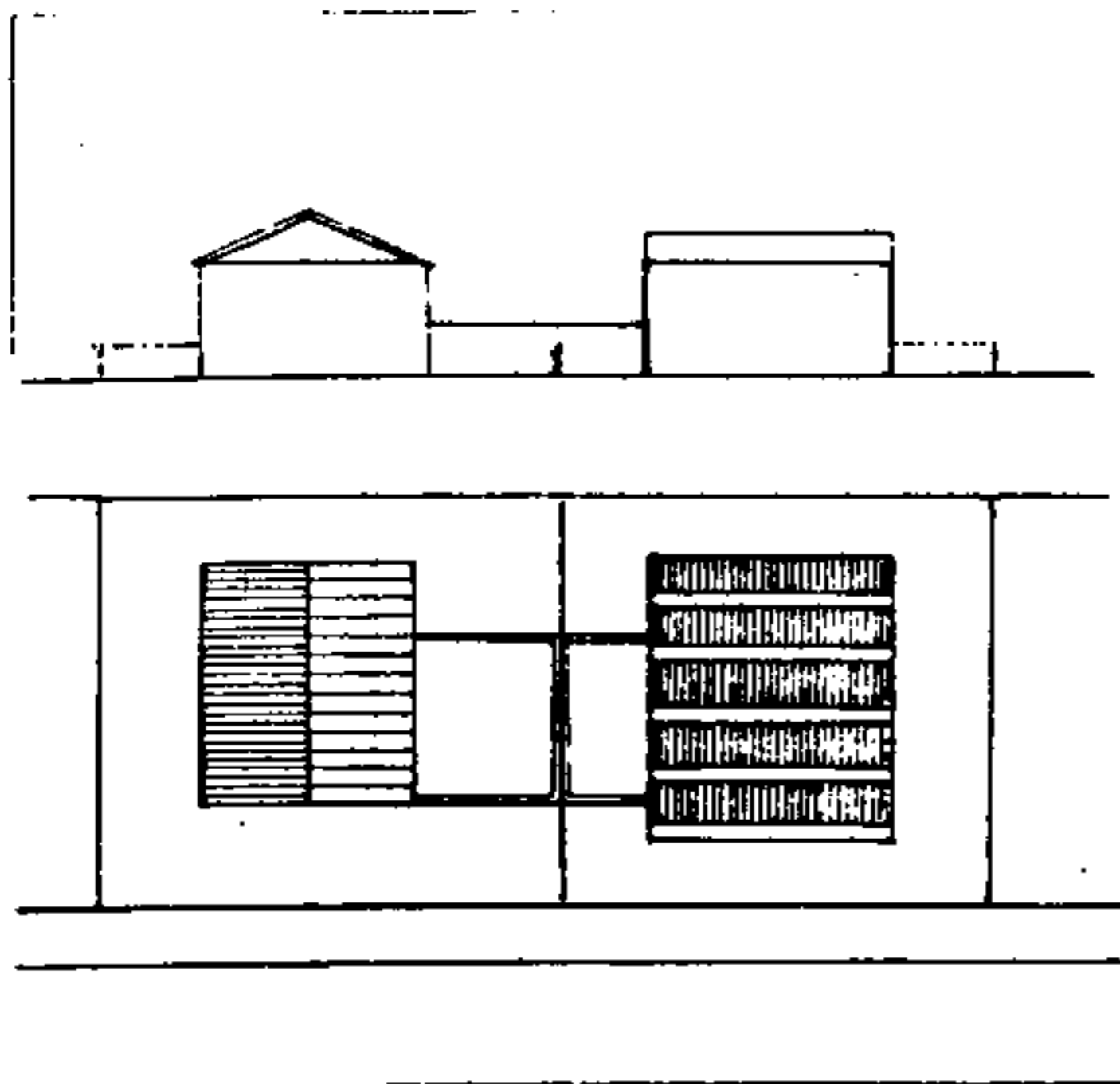
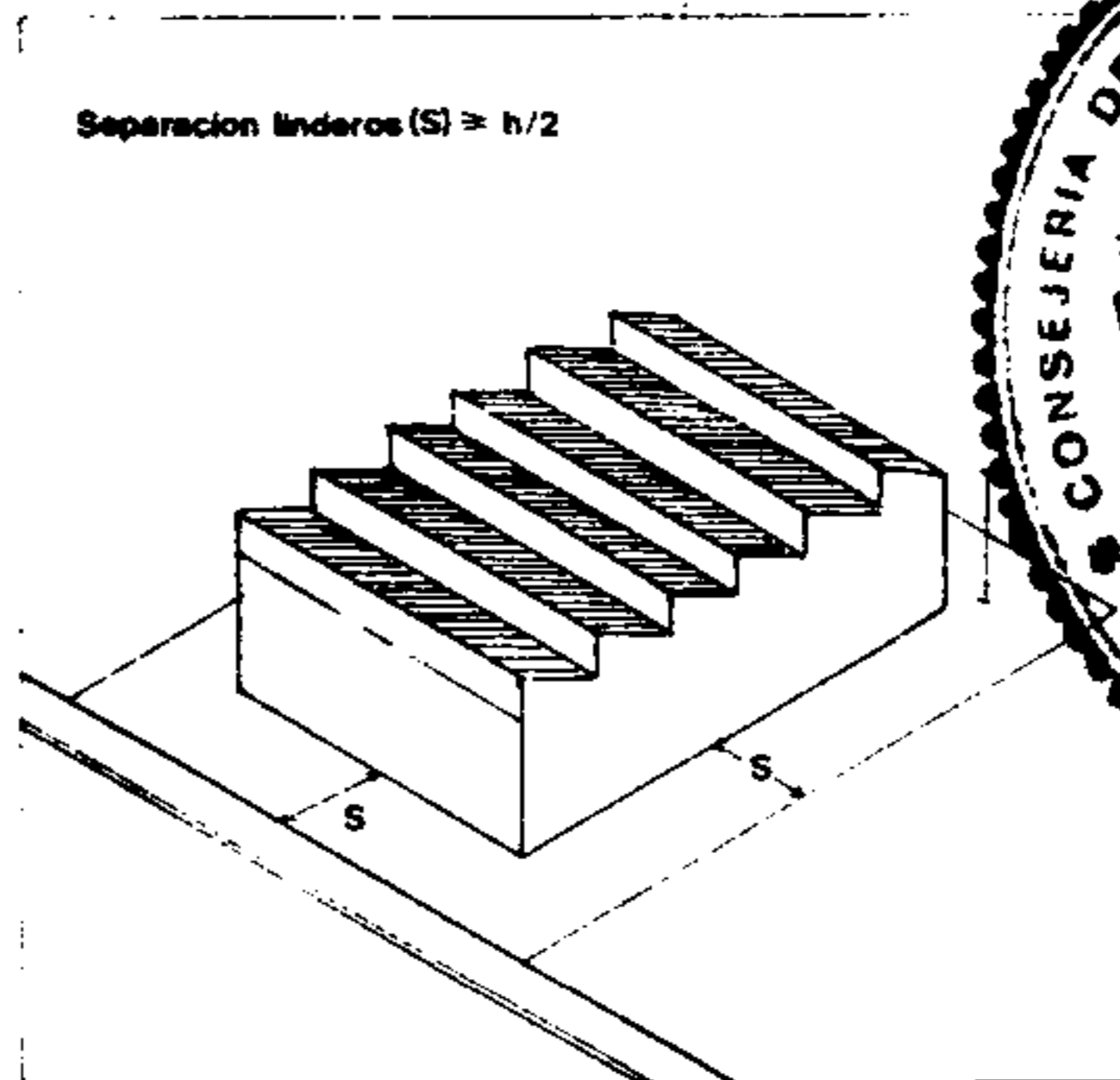
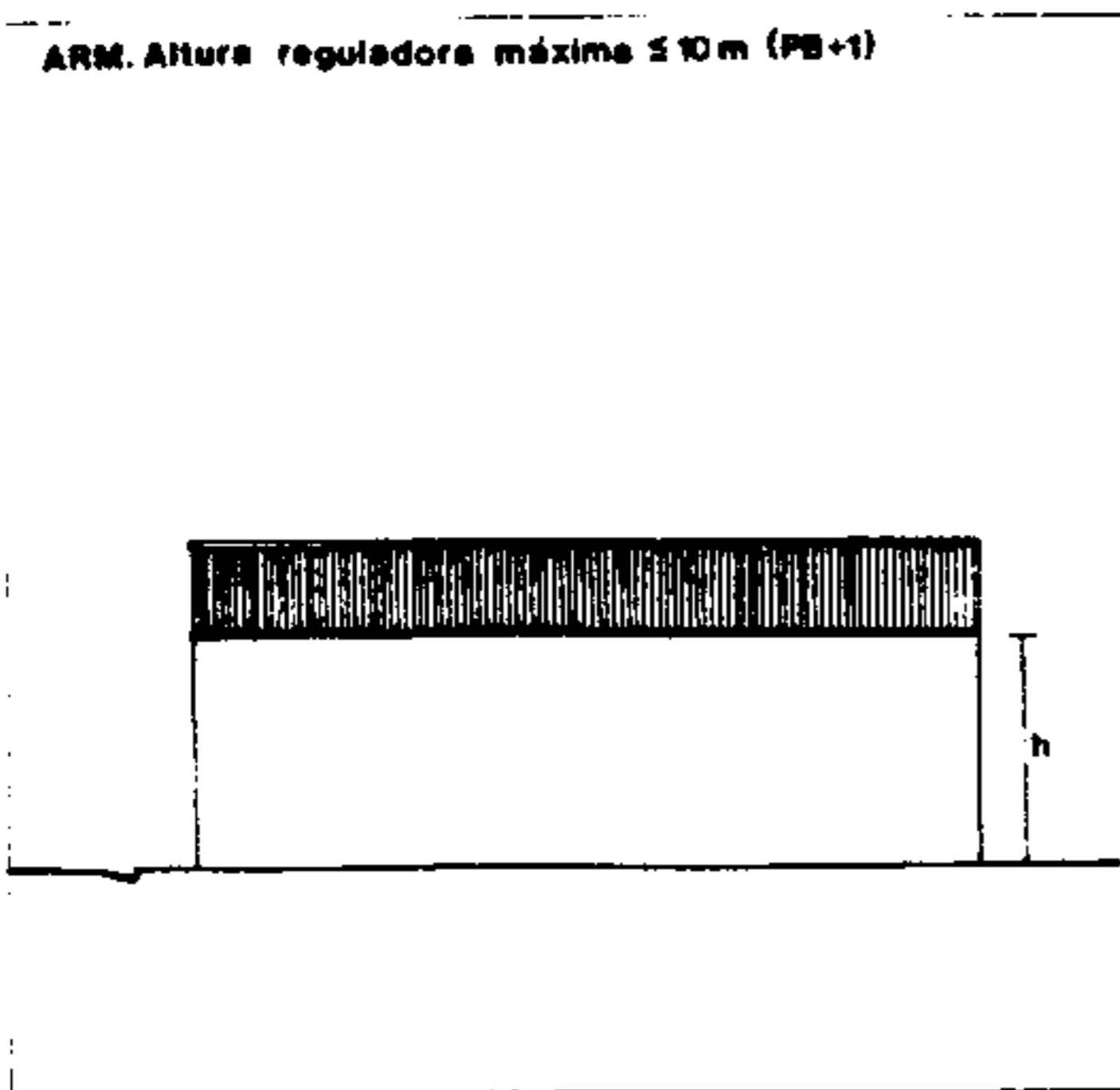
- a) Una parcela con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y un frente mínimo de 20 metros.
- b) Una ocupación máxima por parcela del 60%.
- c) No superando el número de plantas fijado se admite en atención a las características específicas de las construcciones (naves, silos...) una altura reguladora de diez metros. Quedan exceptuados de este límite aquellas instalaciones técnicas (chimeneas, torres...) que precisan de una mayor altura y cuya consecución no persiga un incremento del volumen edificado destinado al desempeño de la actividad. El volumen edificable será por tanto de $600 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y edificabilidad bruta de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.



45.2a

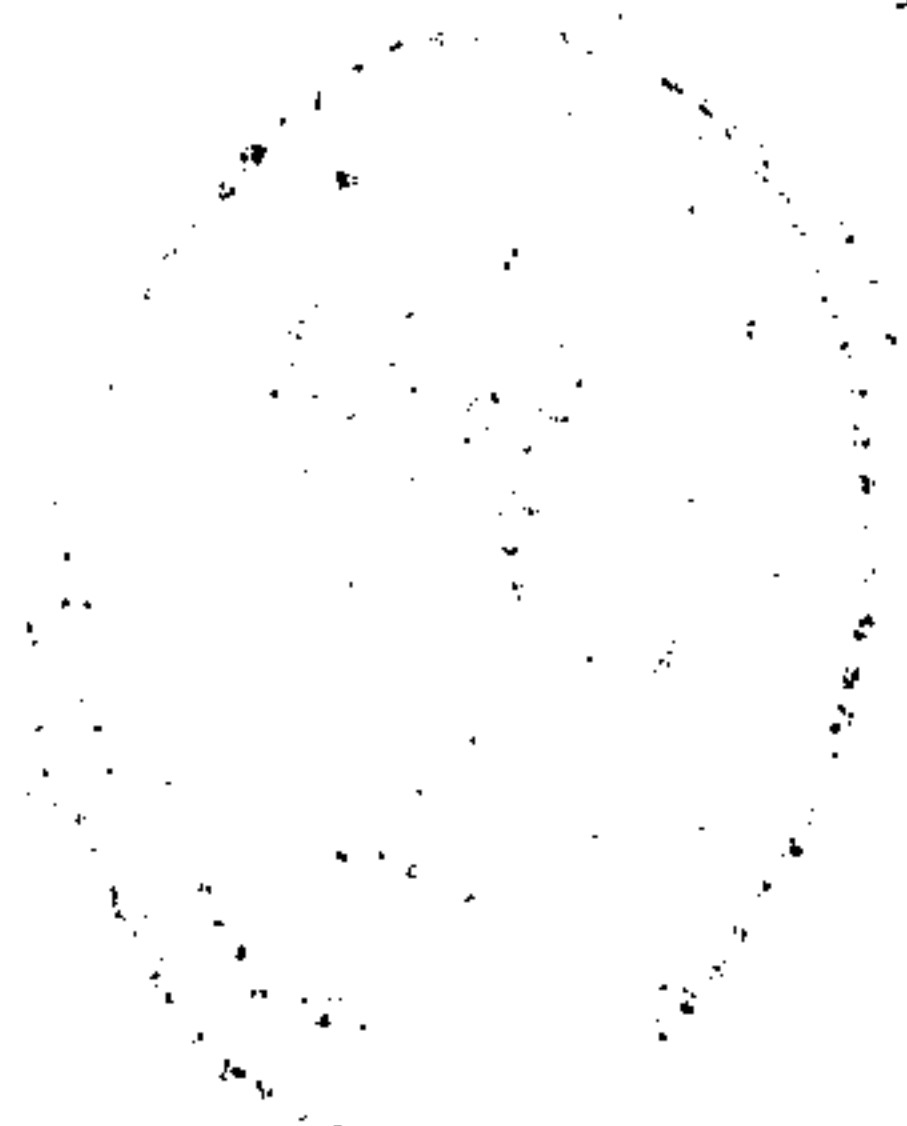


d) La edificación guardará una distancia del lindero con los vecinos igual al menos a la mitad de su altura. Ahora bien, si éste ha dejado una medianera al descubierto o su parcela le permite hacerlo, podrá adosarse a dicho lindero en el mismo ámbito y alturas en que pueda hacerlo la construcción vecina. Si se dispone siguiendo la alineación de la calle deberá respetar las condiciones en cuanto a cuerpos salientes de la edificación ordenada según alineaciones viarias.



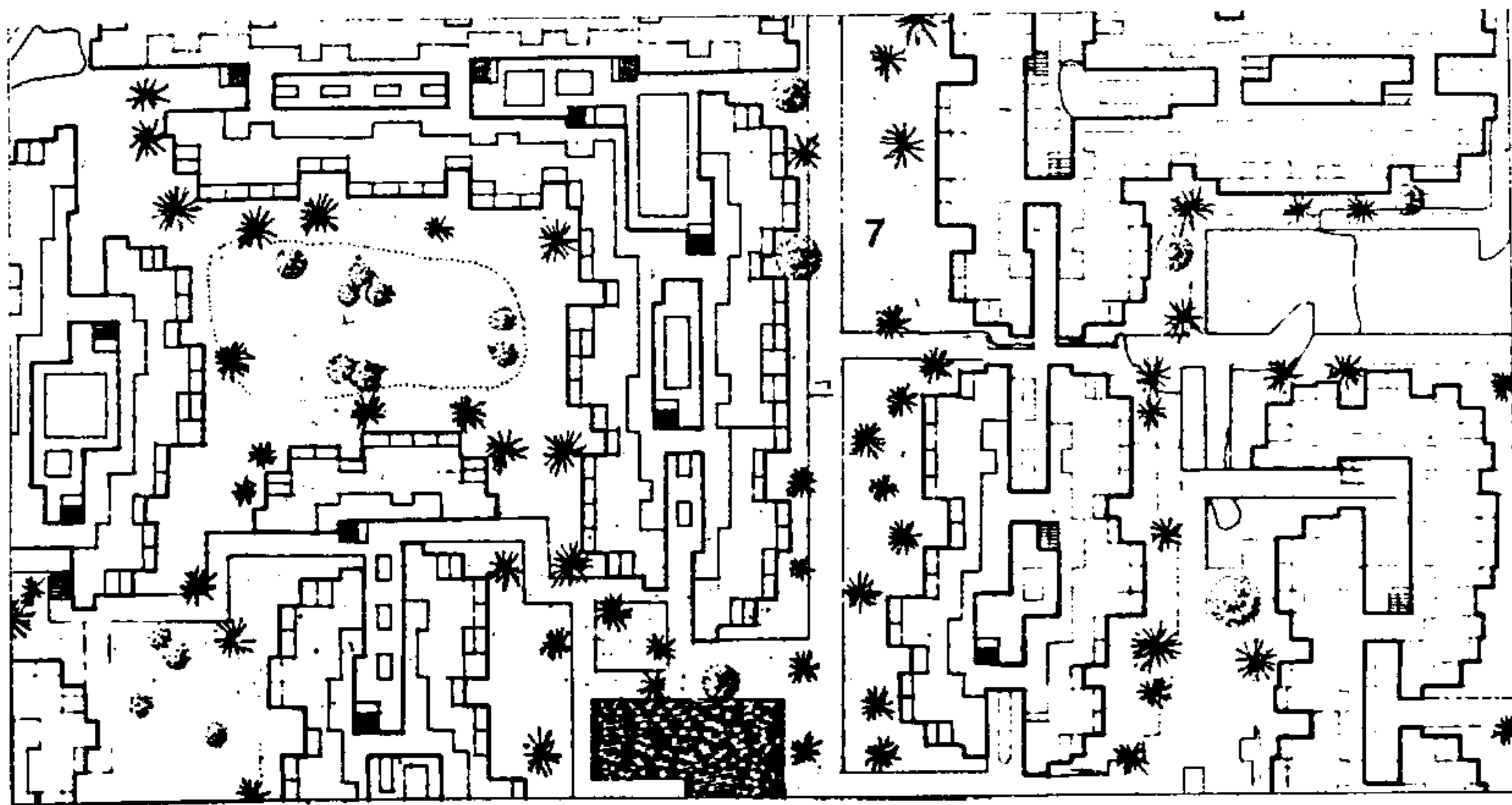
- e) Los usos admitidos son el industrial, almacén, taller, garaje o equipamiento público, con tolerancia para una vivienda destinada al vigilante en cada parcela.

Excepcionalmente, en los núcleos de Valle San Lorenzo, La Camella y La Rosa, donde coexisten zonas de volumetría opcional y zonas residenciales y en caso de desaparición del uso industrial previsto y de pretenderse destinar dicha parcela a un uso residencial, será precisa la redacción de un Estudio de Detalle que justifique la ordenación y condiciones de edificación propuestas en función de esta normativa (aprovechamientos, alturas) y de las calificaciones zonales del entorno.



Art. 46 Zona 7: Agrupación unitaria de casas

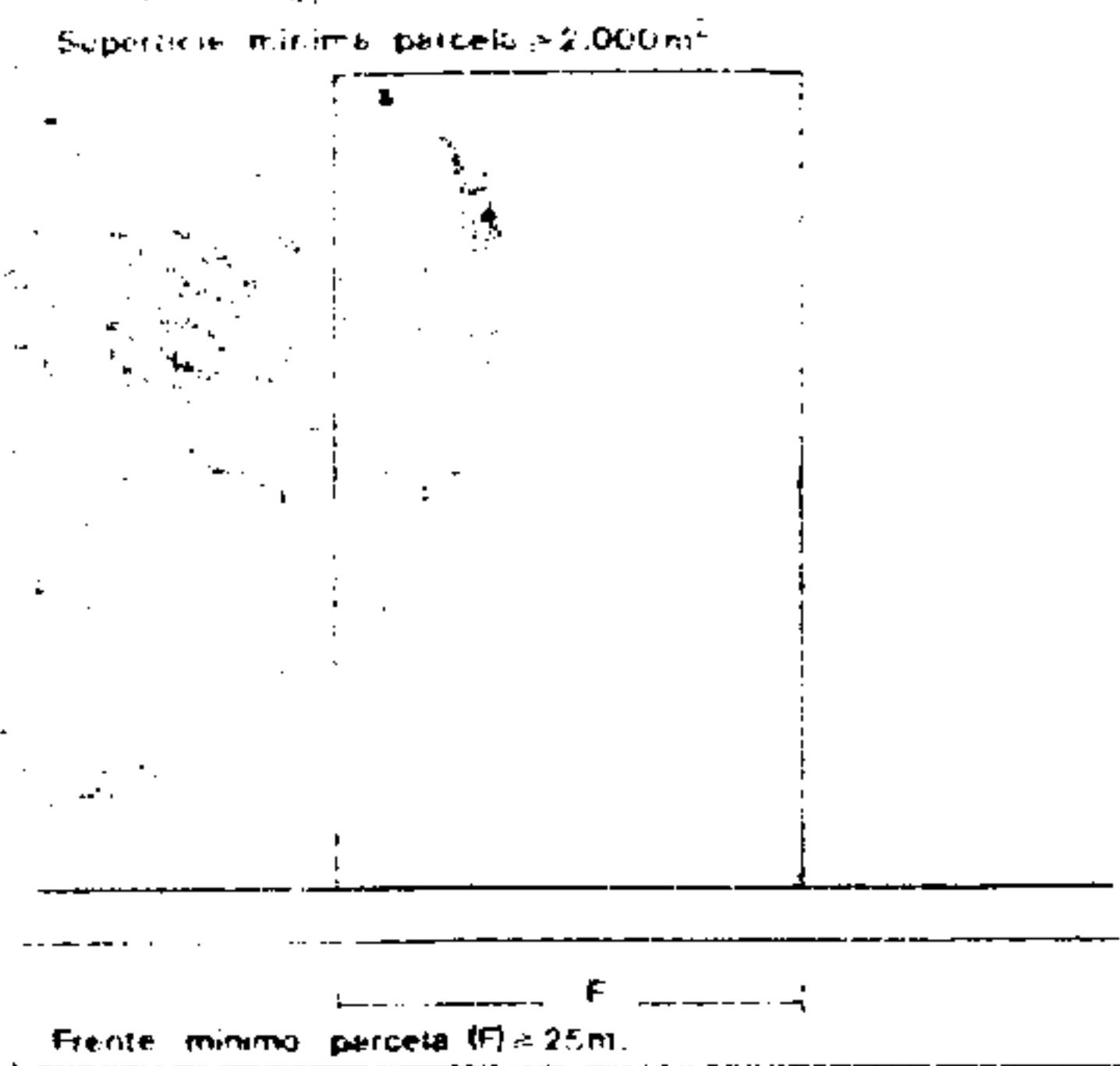
1. Corresponde a aquellas agrupaciones de apartamentos o bungalows destinadas generalmente a residencia turística, que se distinguen precisamente por el carácter unitario del proyecto conjunto y por la uniformidad de las soluciones tipológicas y de los acabados. Se plantean en la mayor parte de iniciativas de planeamiento parcial dada su singular aceptación por parte de la demanda turística. Las construcciones suelen adosarse conformando espacios de uso comunitario (jardines, piscinas...) y tener por lo general una o dos plantas de altura.



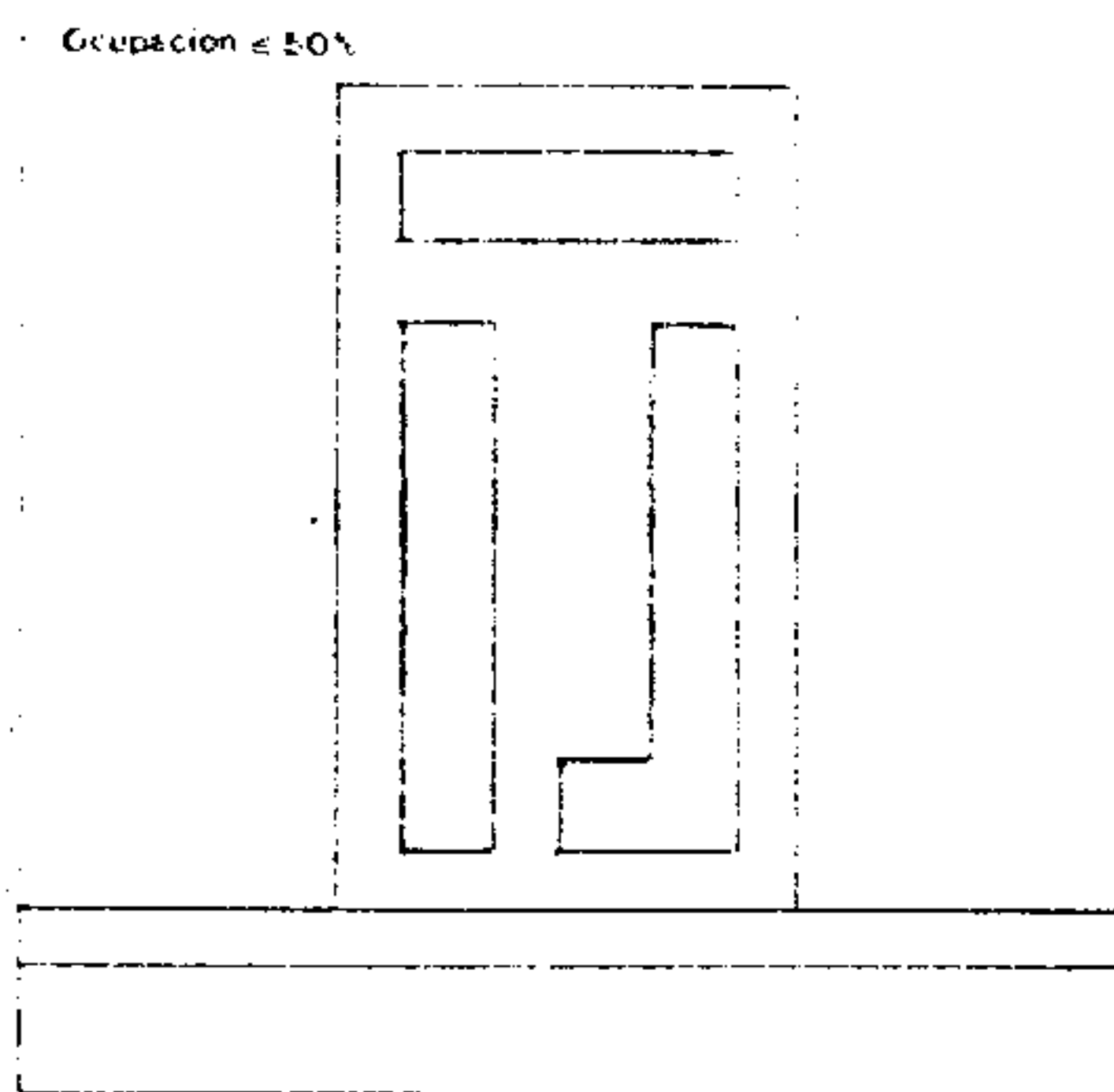
46.1

2. Las condiciones de edificación pretenden recoger estas características y para ello fijan además de las disposiciones generales ya enunciadas:

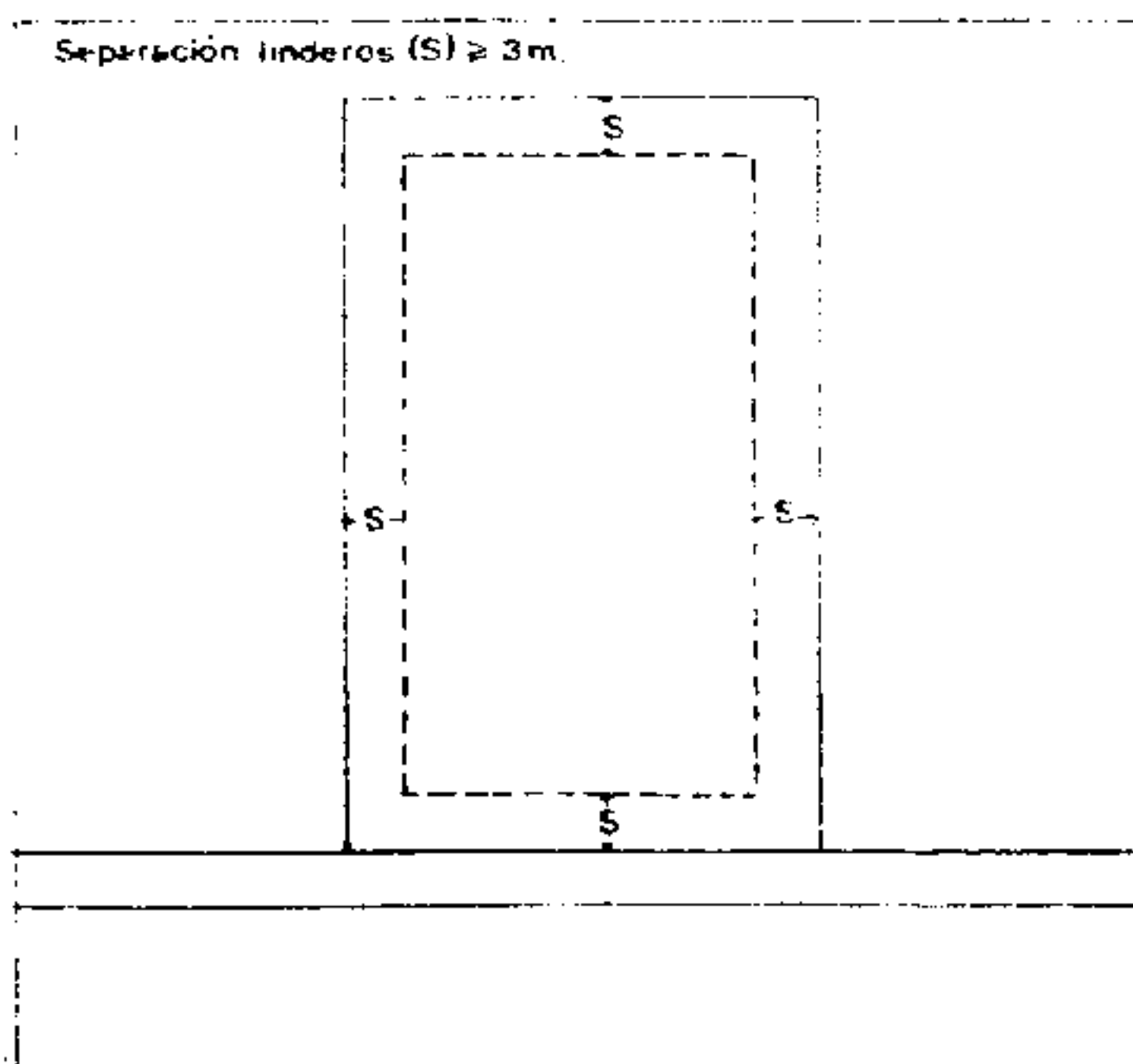
- a) Una parcela con una superficie mínima de dos mil metros cuadrados y un frente mínimo de 25 metros.
- b) Una ocupación máxima por parcela de un 50% incluyendo todas las construcciones (principales y auxiliares), con un volumen máximo edificable de 2,5 metros cúbicos por metro cuadrado de suelo, y una edificabilidad bruta de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- c) Un retranqueo mínimo de 3 metros a cualquier lindero.
- d) El uso será exclusivamente residencial con los servicios internos propios de estas agrupaciones.
- e) El proyecto deberá asimismo especificar el tratamiento de las áreas no ocupadas por la edificación.



46.2a



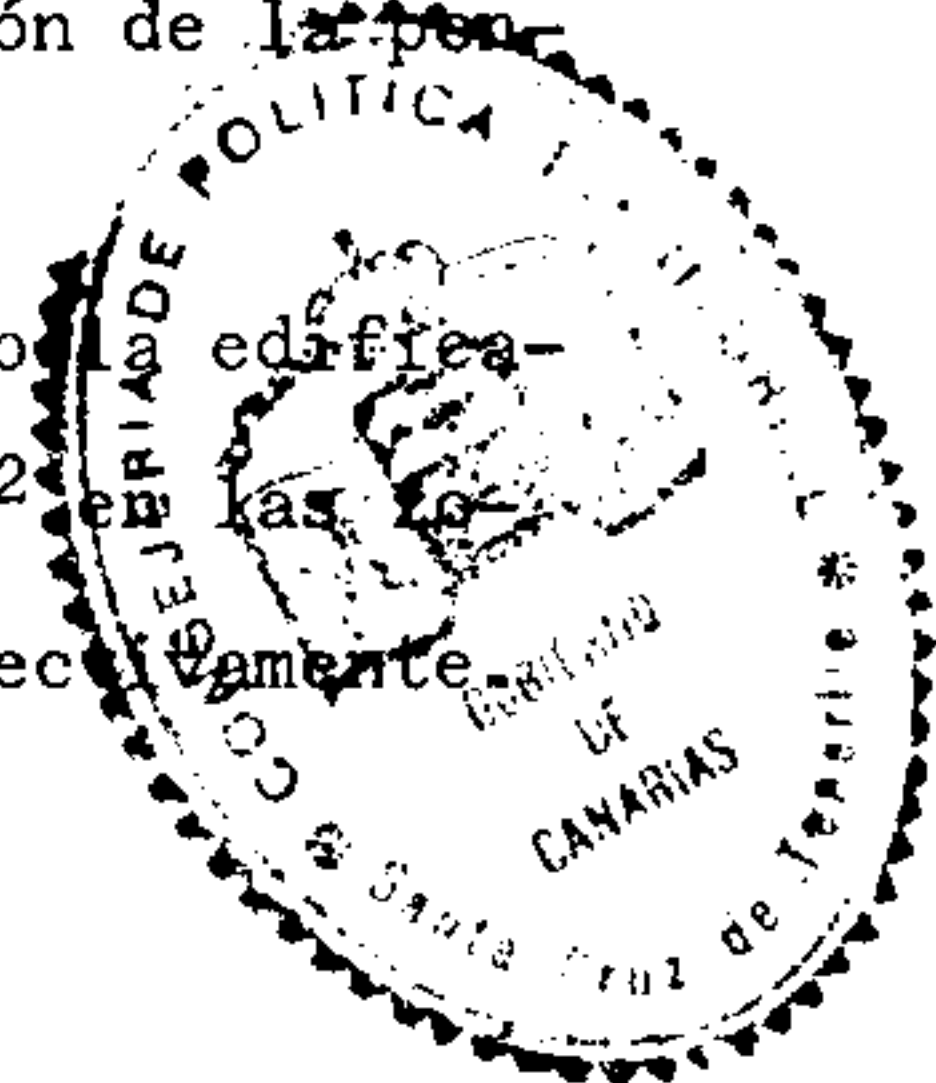
46.2b



46.2c

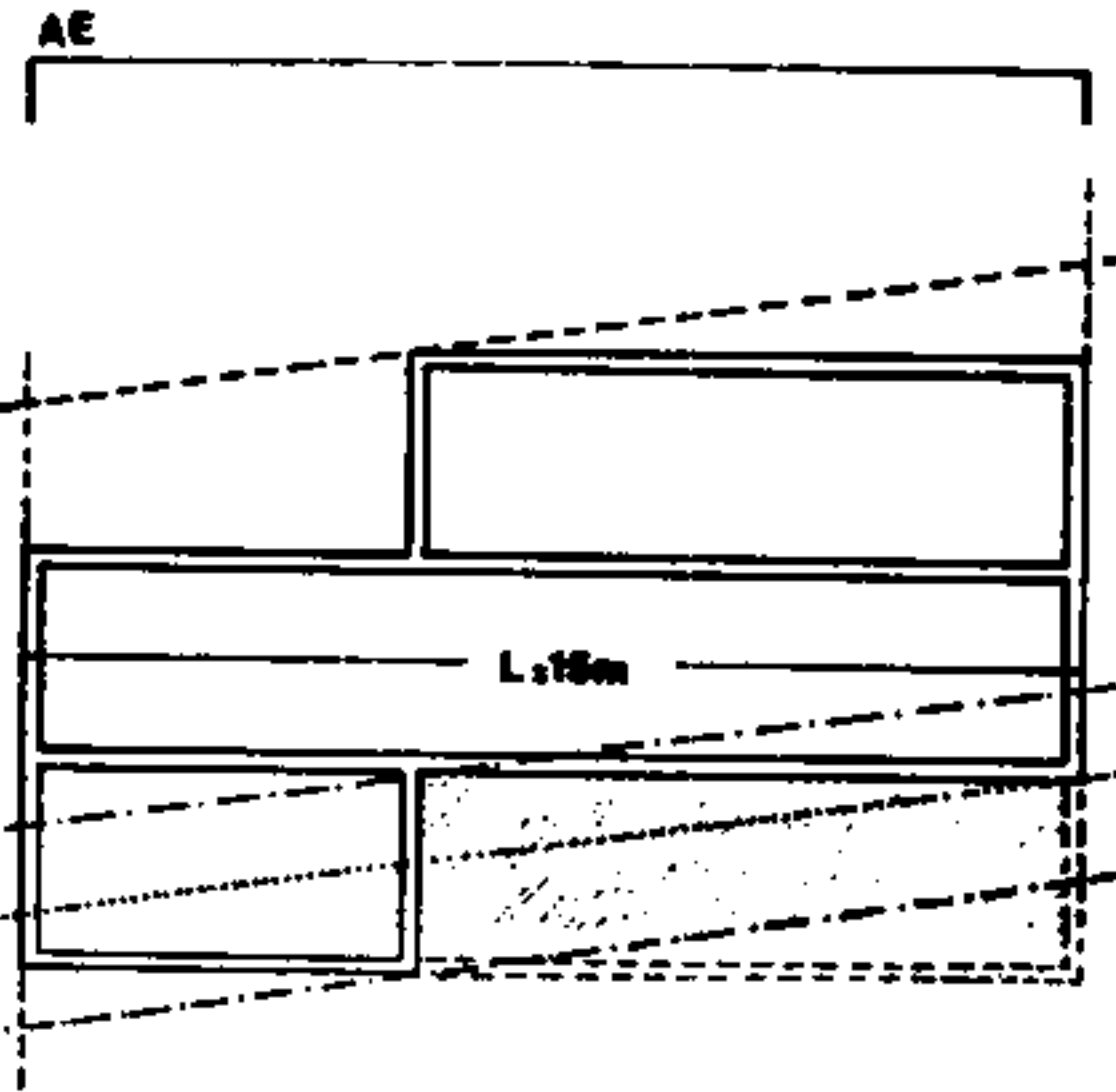
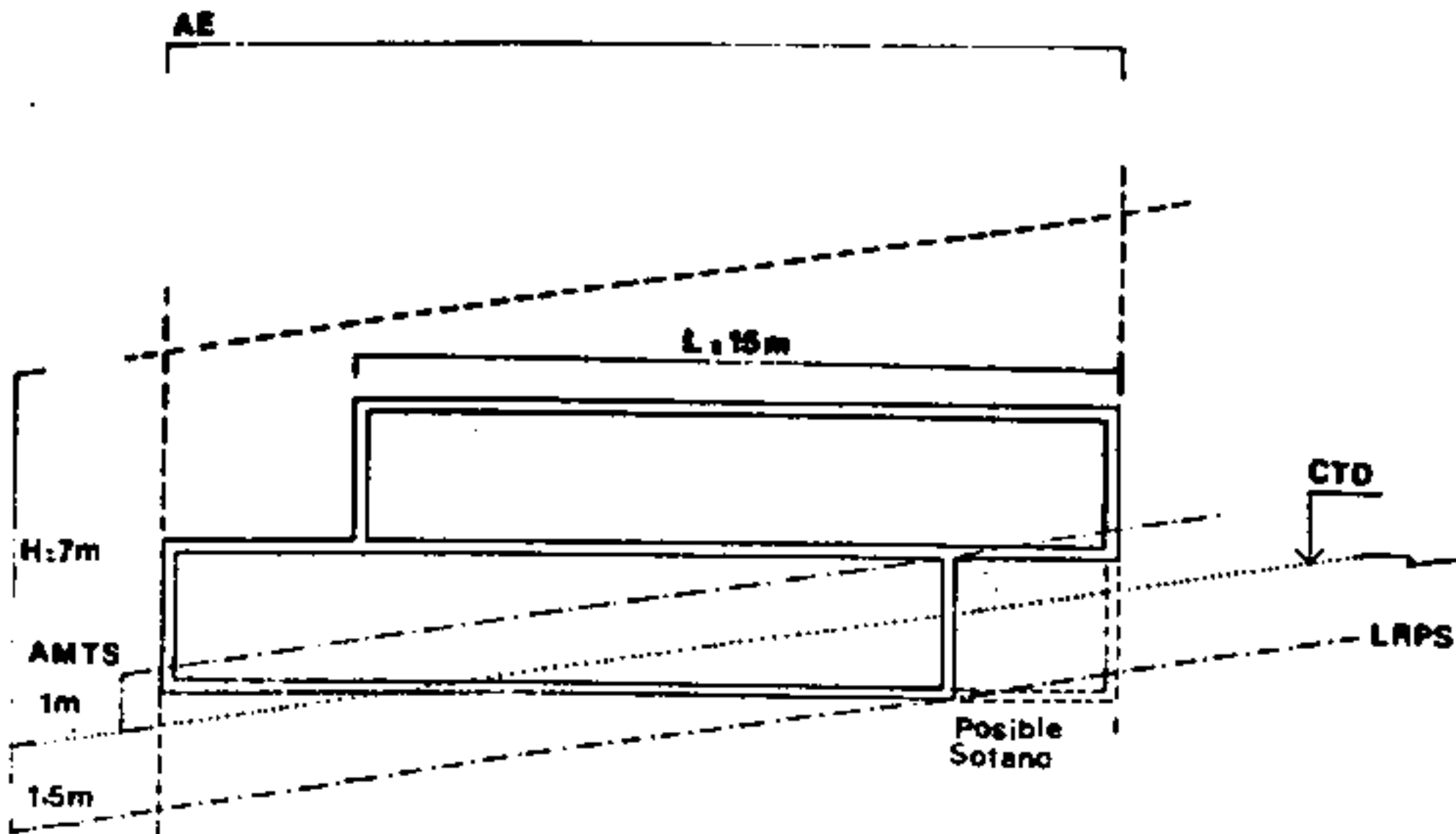
Art. 47 Zona 8: Casas aterrazadas

1. Corresponde a agrupaciones de apartamentos o bungalows con similares características de las descritas en la zona anterior y con la principal particularidad de que se disponen sobre terrenos de notable pendiente.
2. Esta normativa pretende prestar una especial atención a la relación de la edificación con el terreno y por ello fija las siguientes condiciones:
 - a) La parcela deberá contar con una superficie mínima de 400 metros cuadrados y un frente mínimo de diez metros.
 - b) Se admiten tres plantas habitables (que se reducen a dos en algunos Polígonos o Unidades de Actuación), debiendo adecuarse su disposición, separaciones a linderos y límites de altura de acuerdo con los gráficos que se adjuntan (en función de la pendiente media de la parcela).
 - c) La ocupación máxima no superará el 30%, y por tanto la edificabilidad bruta será inferior a $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ó $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en las parcelas donde se admiten 2 ó 3 plantas habitables respectivamente.
 - d) El único uso admitido es el residencial.

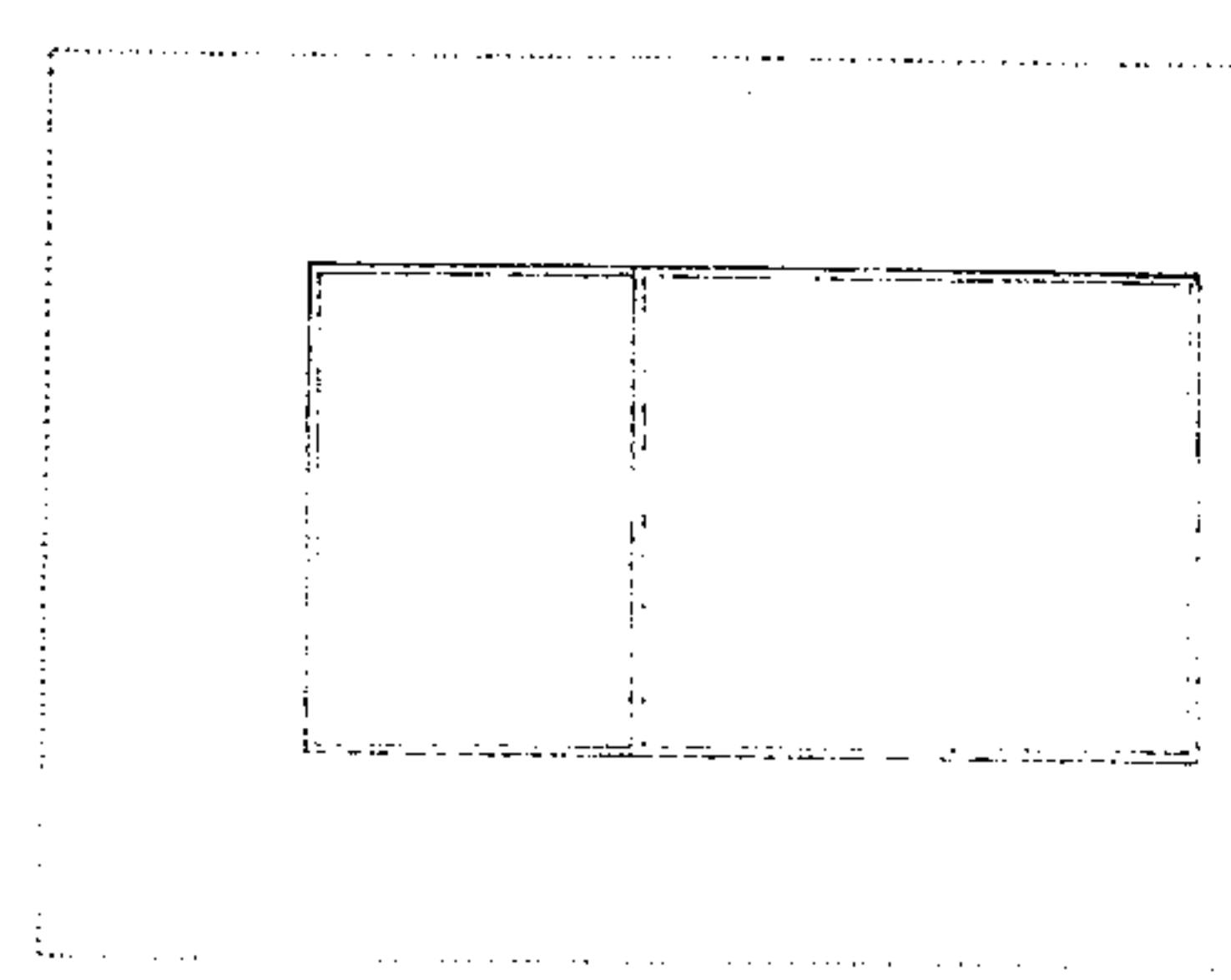
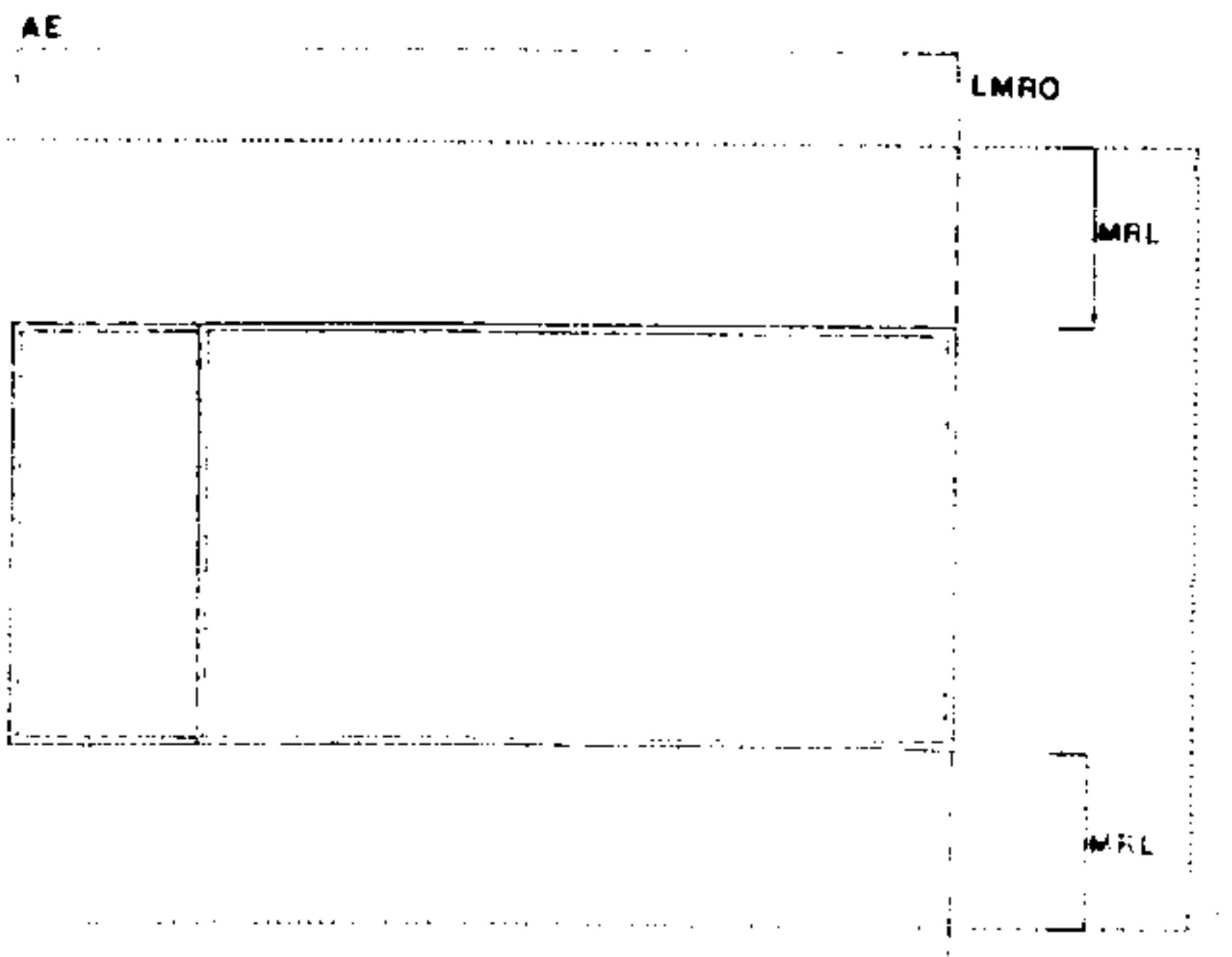


AE	Ambito edificable
LMRO	Línea mínimo retranqueo obligatorio
CTD	Cota terreno definitivo
H	Altura reguladora sobre el terreno
AMTS	Altura máxima techo sótano
LRPS	Línea referencia planta sótano
L	Profundidad máxima edificable en una planta
MRL	Mínimo retranqueo lateral

r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

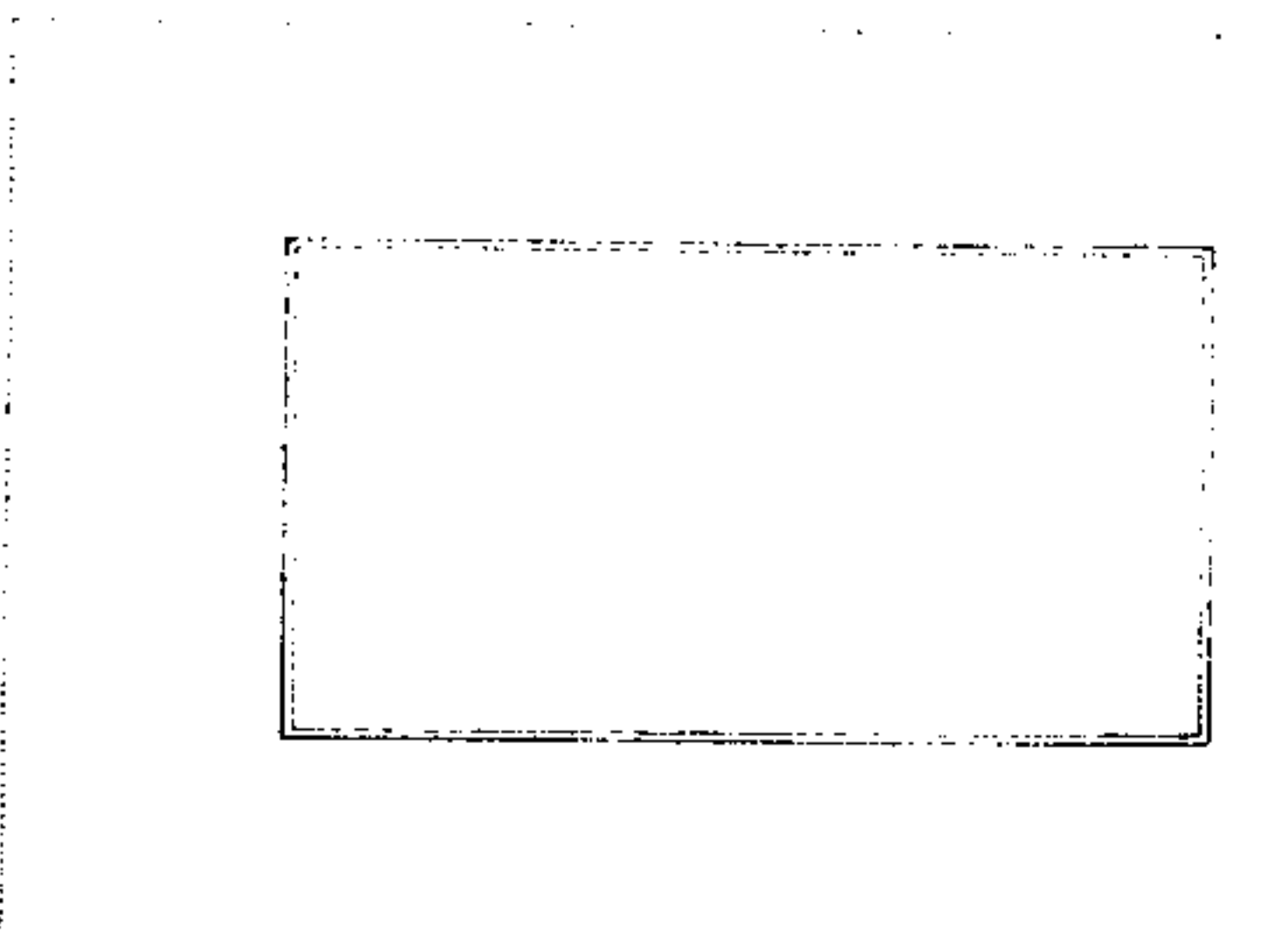
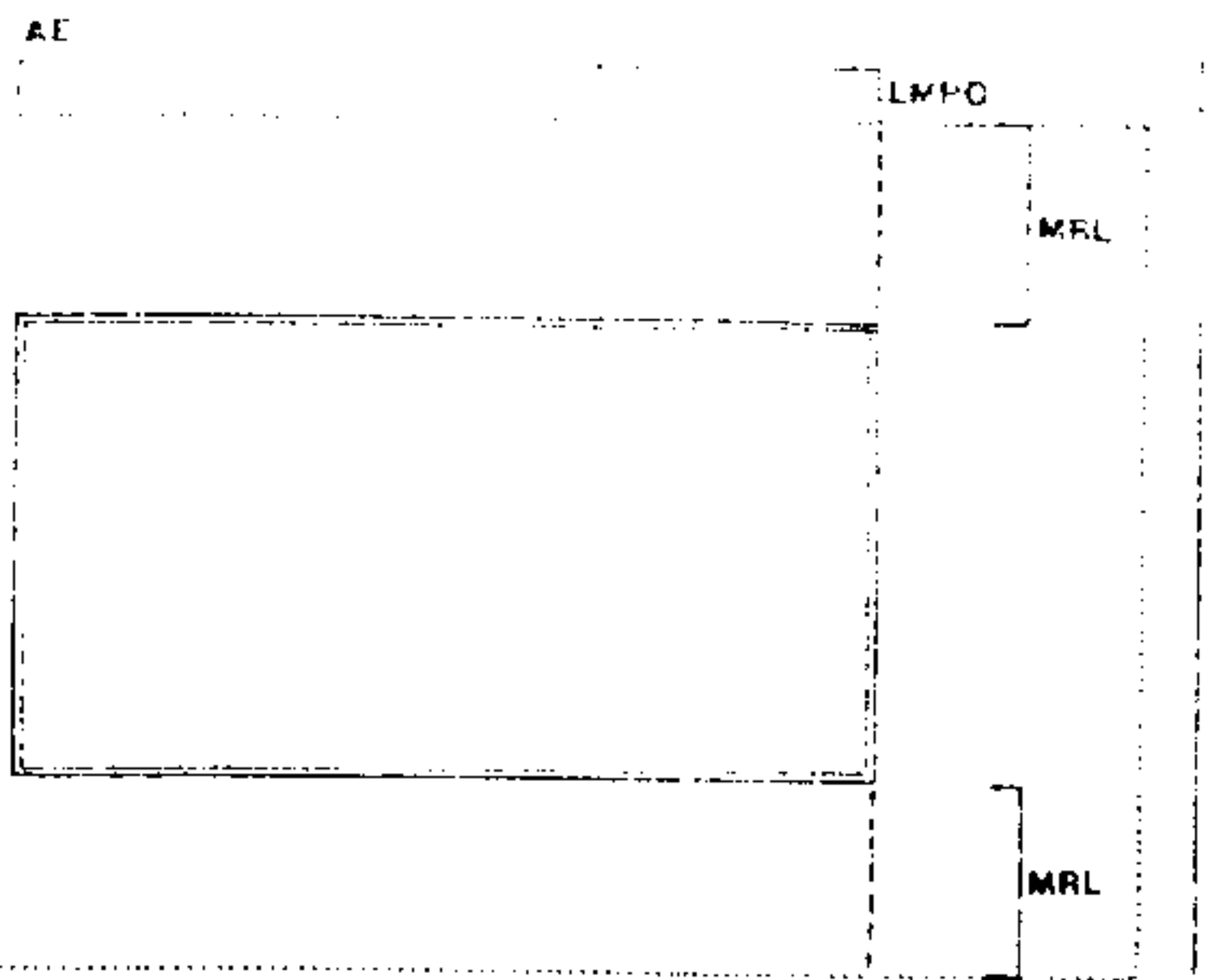
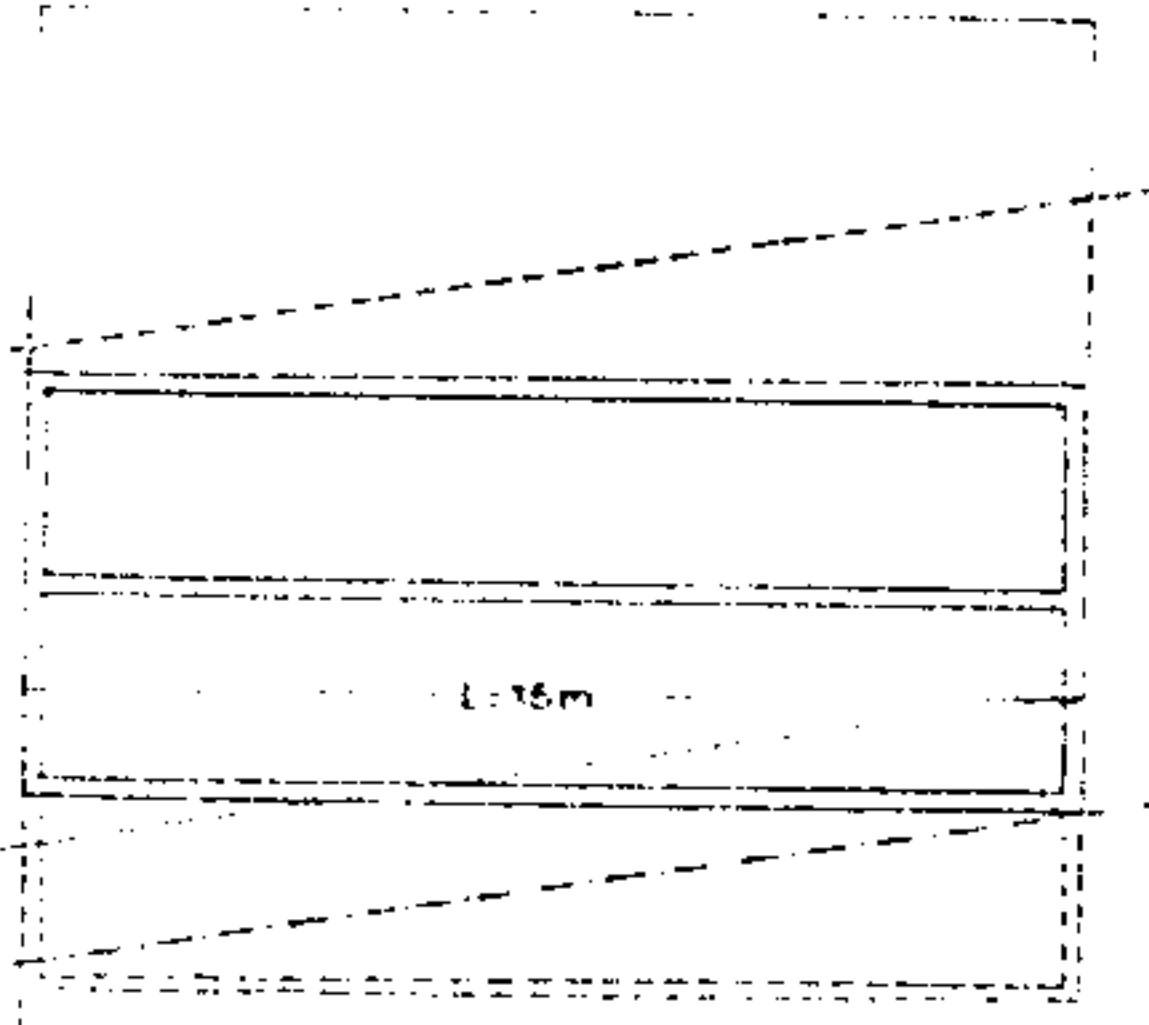
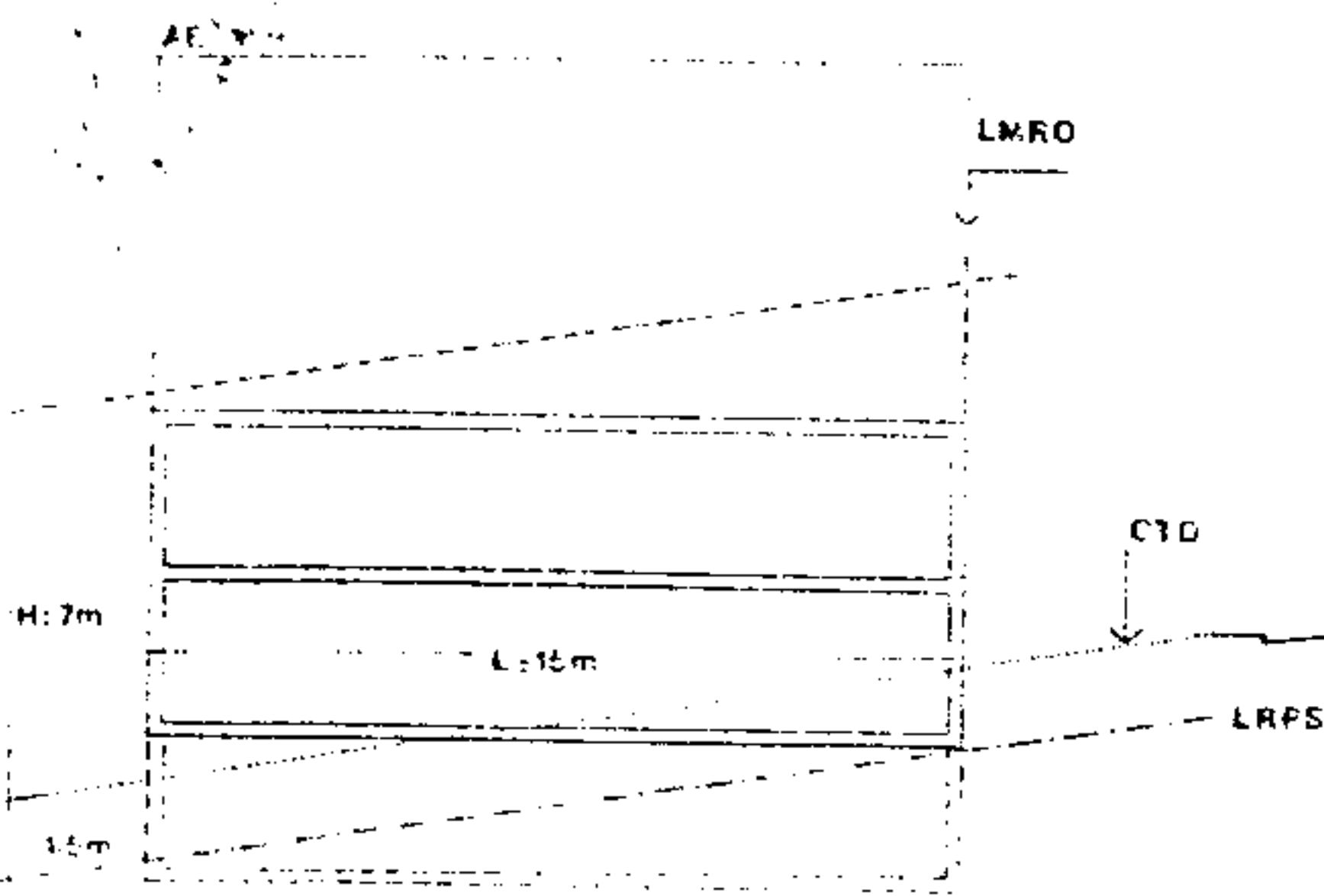


SECCION TIPO



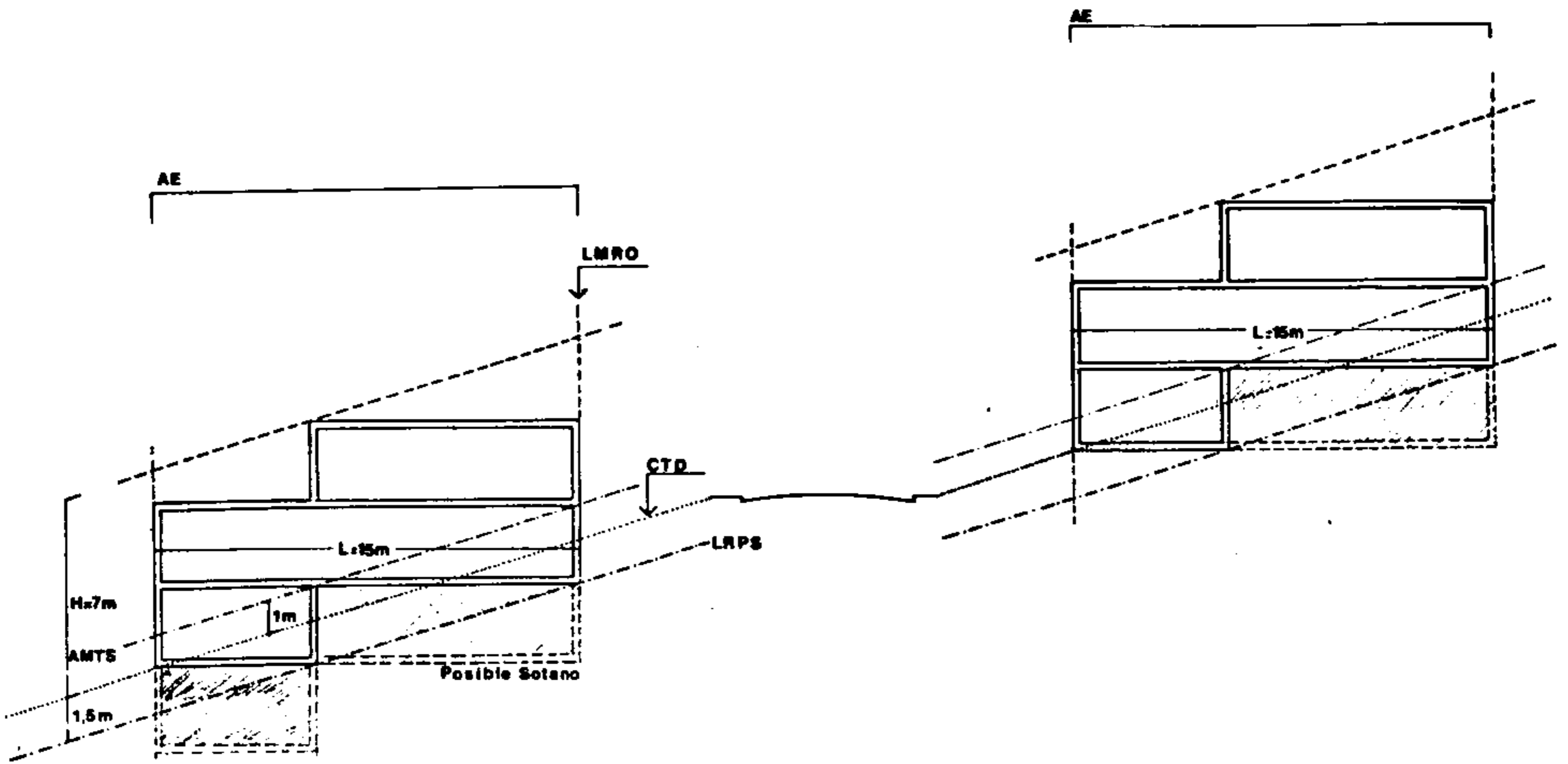
SECCION TIPO

SECCION TIPO

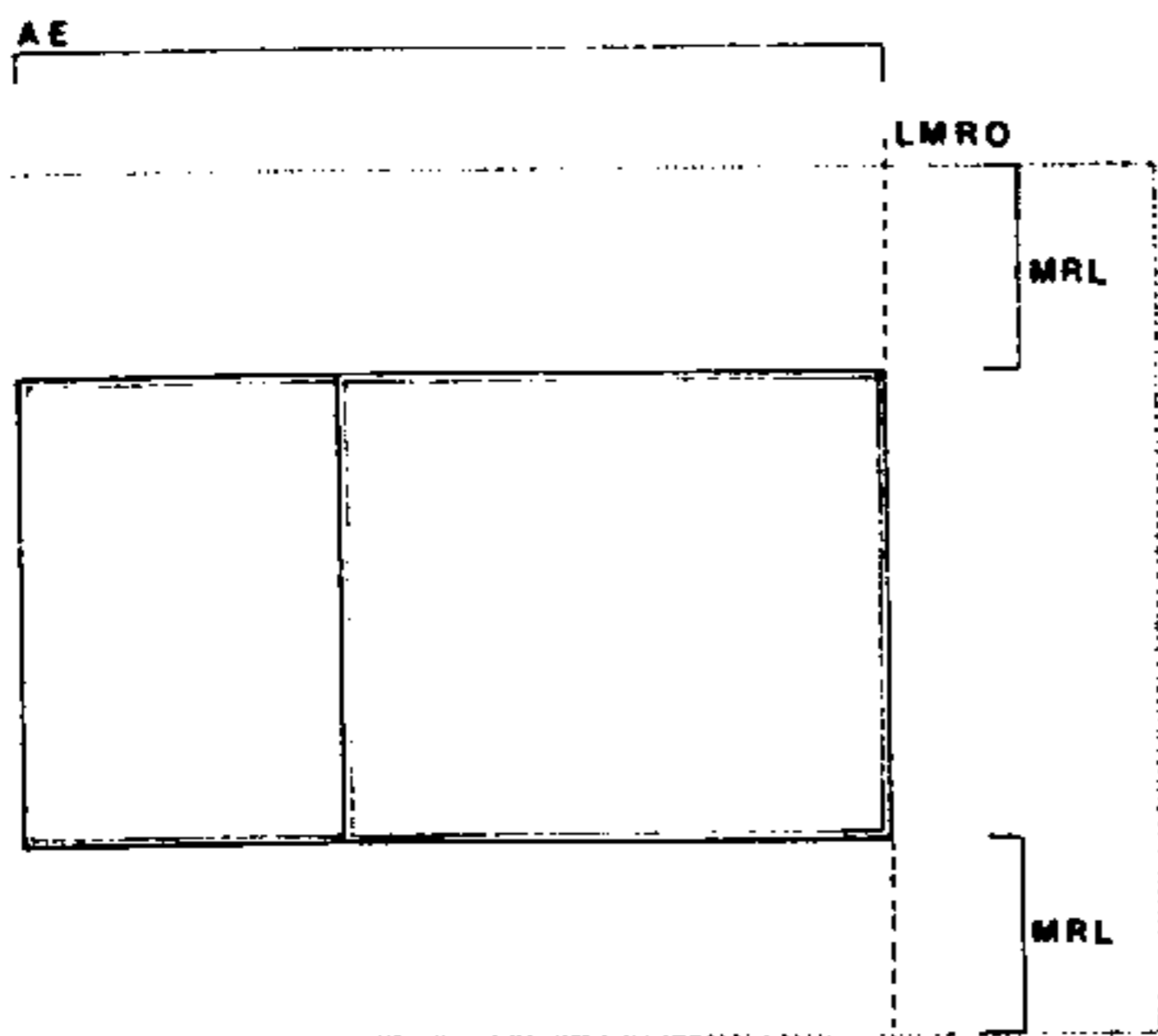


PLANTA TIPO

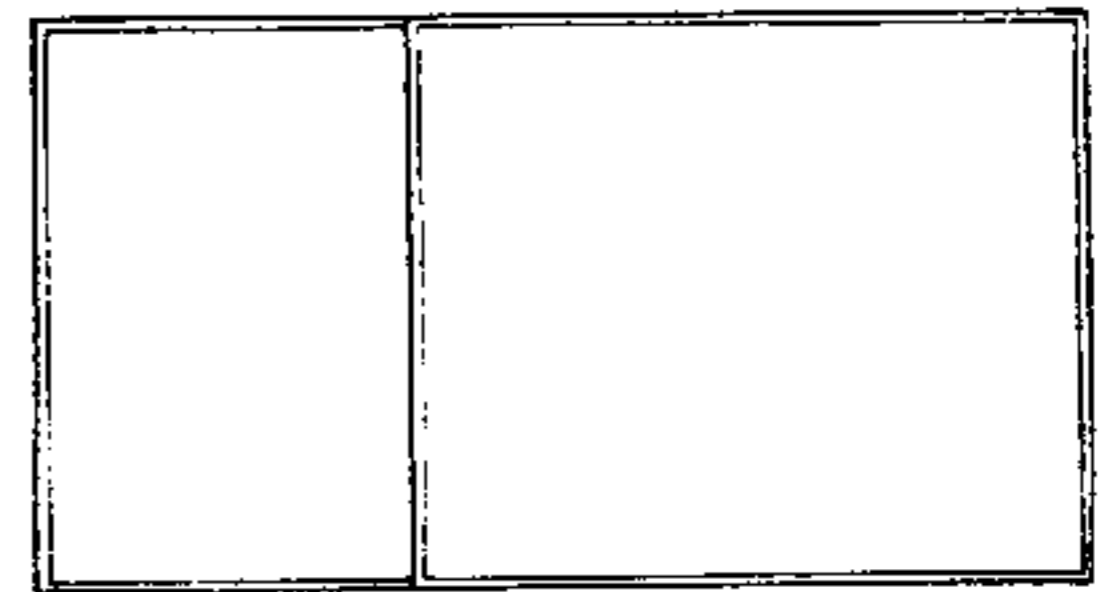
ALTURA 7m
PENDIENTE < 15 %



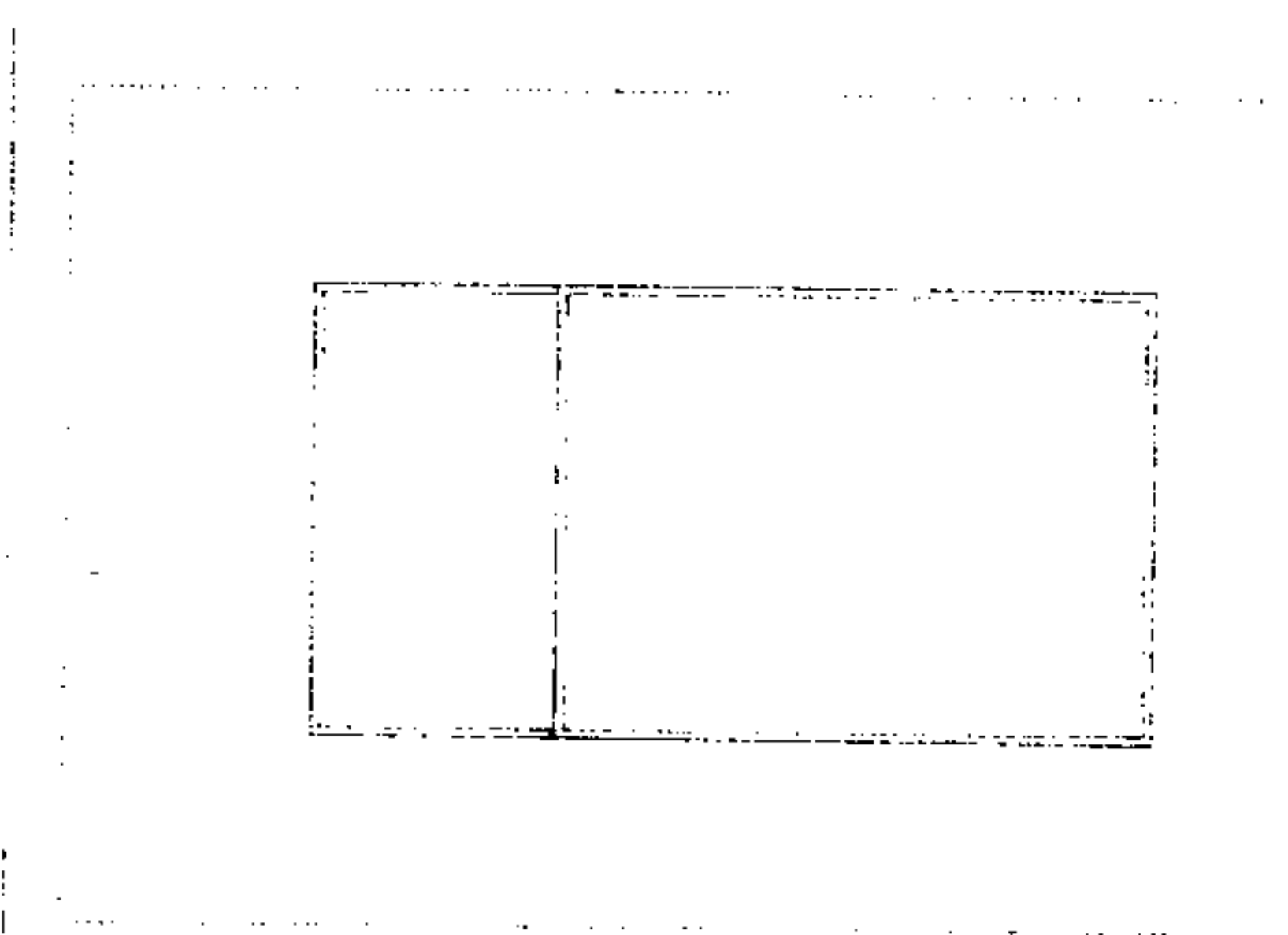
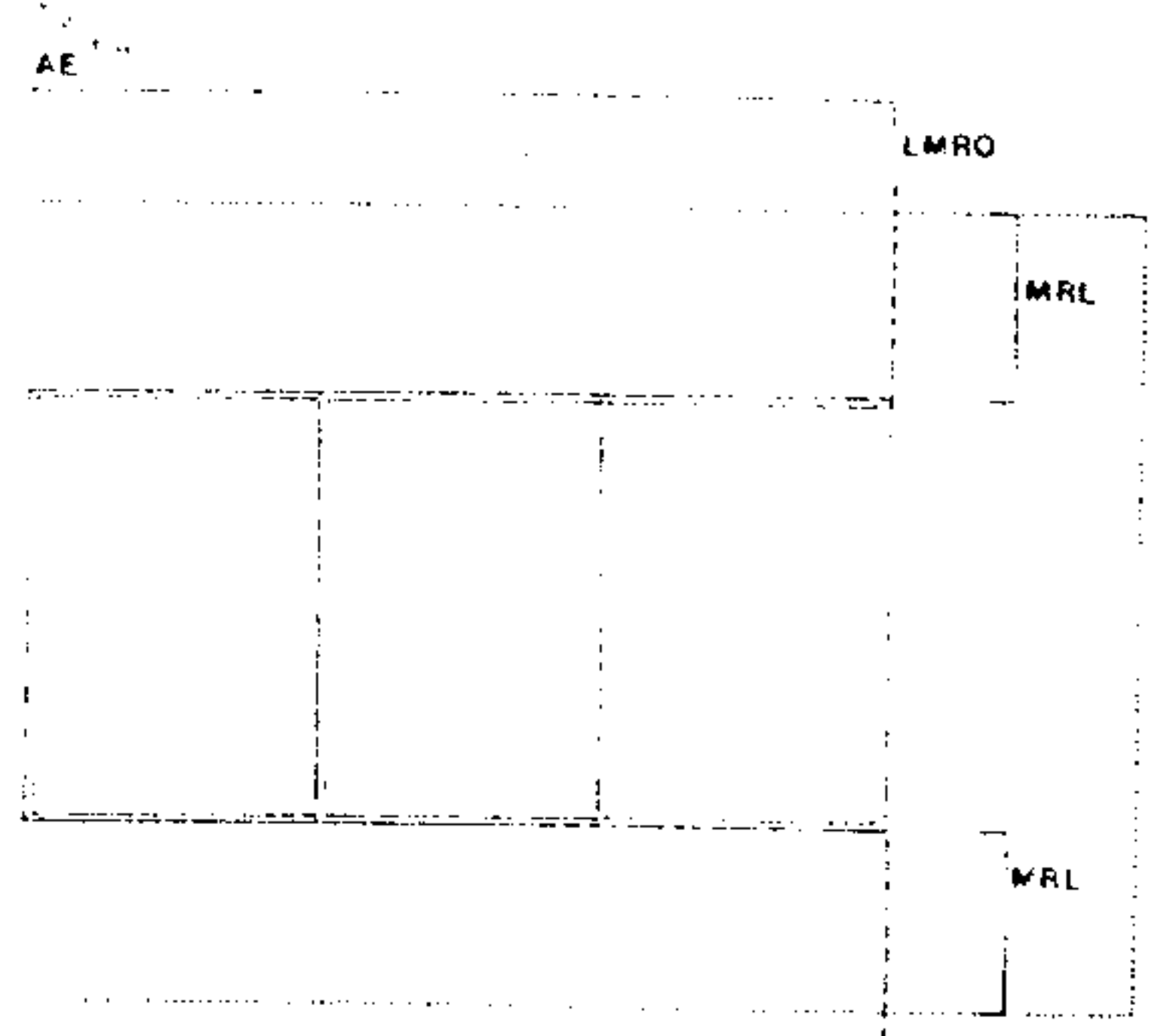
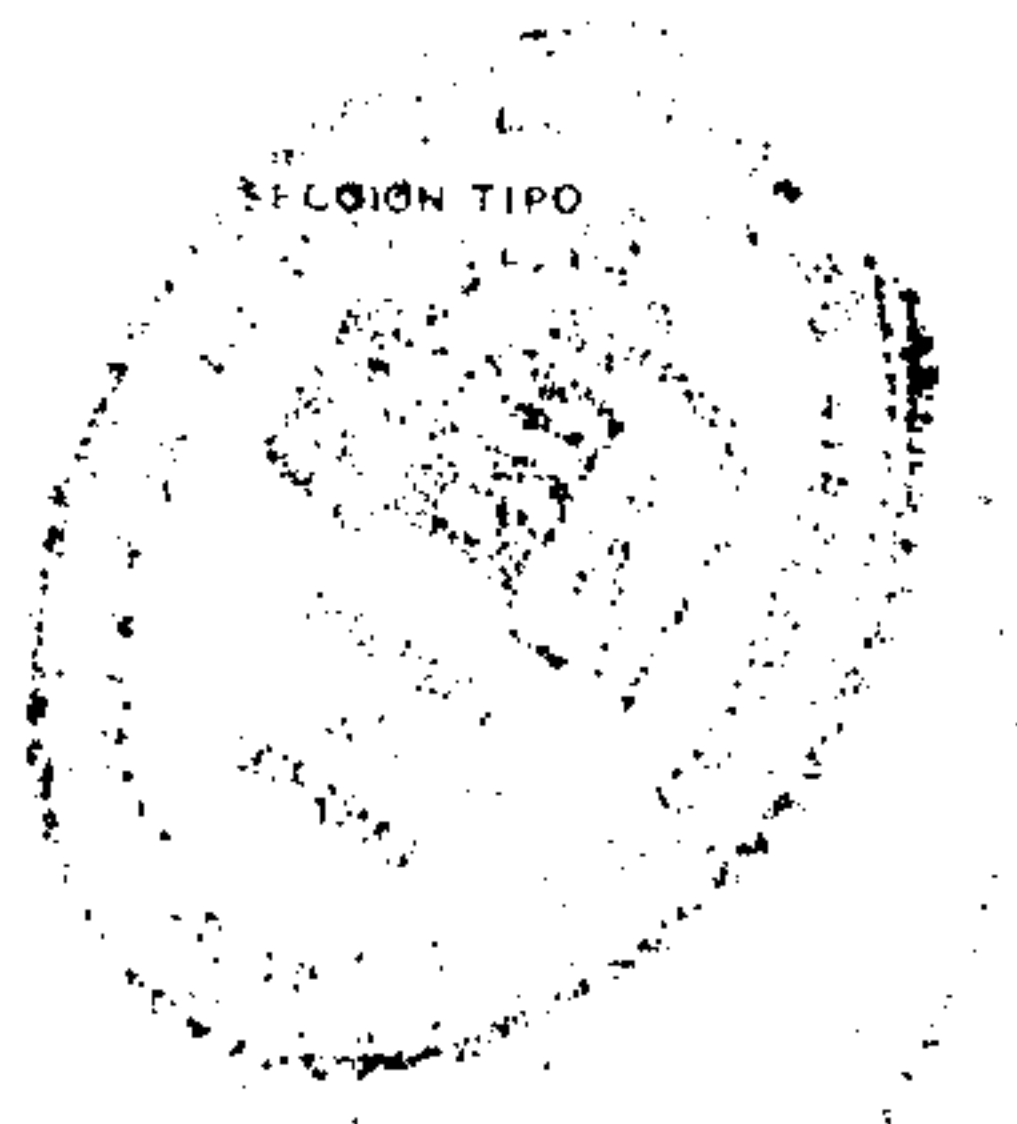
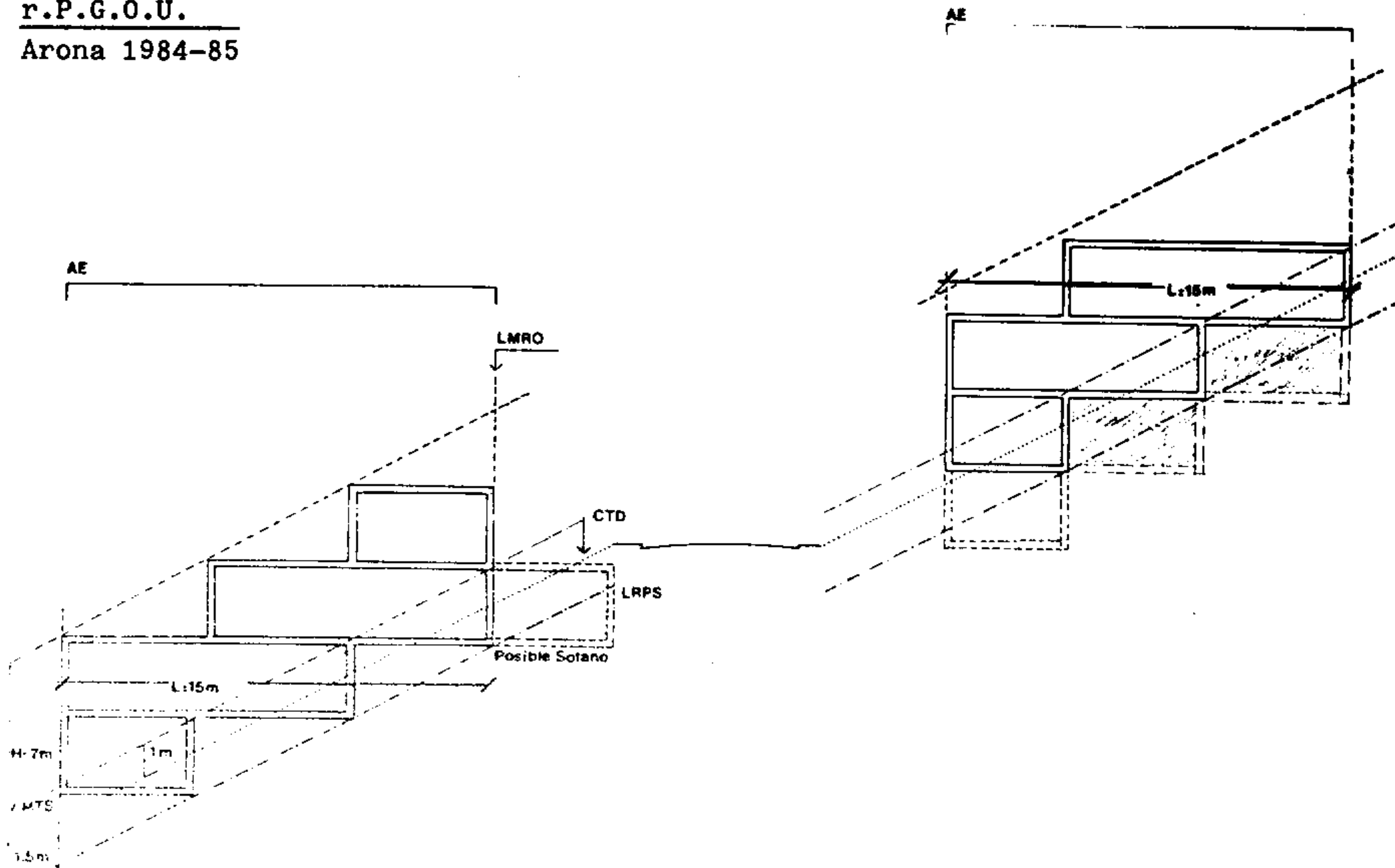
SECCION TIPO



PLANTA TIPO

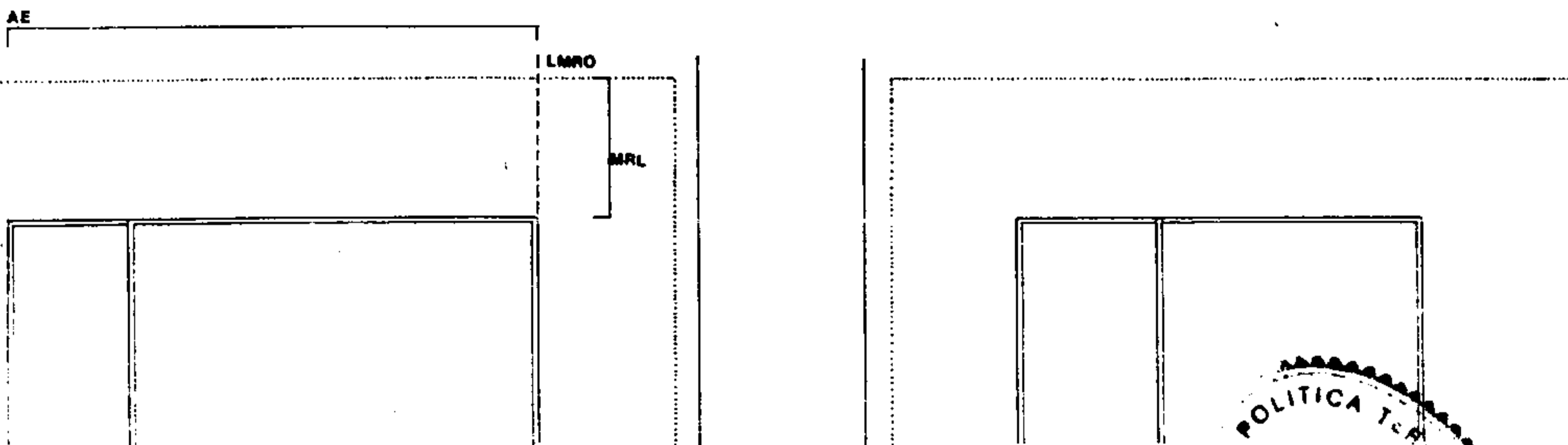
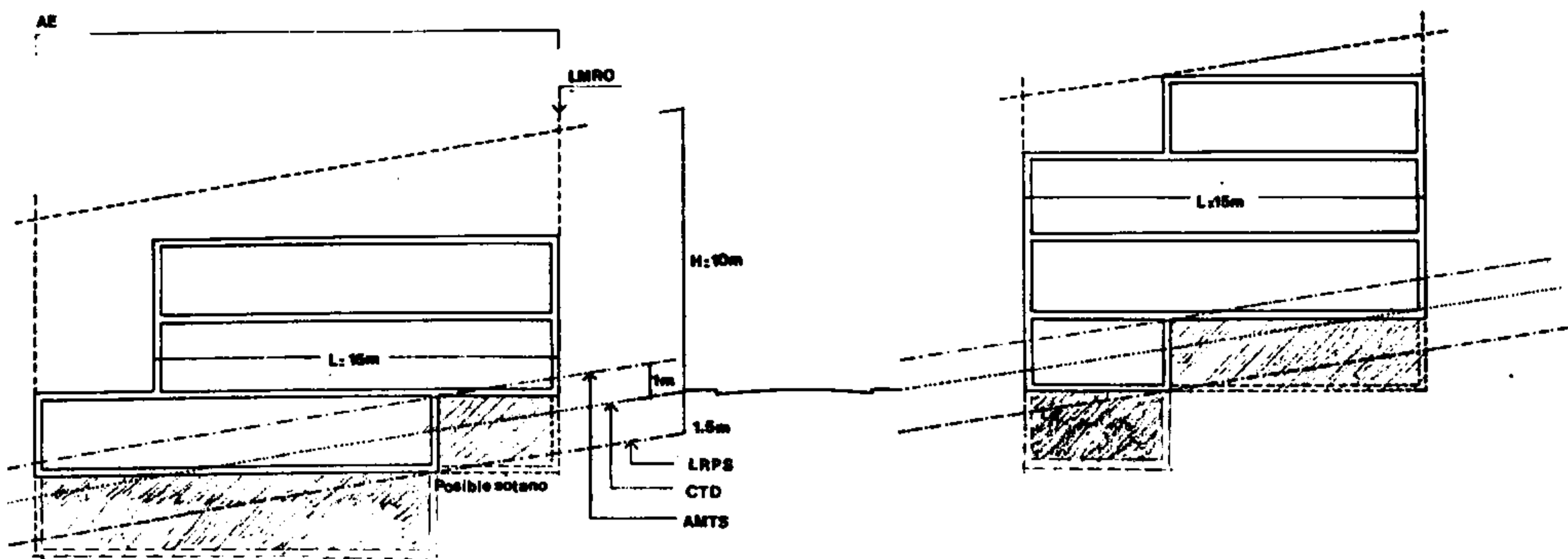


ALTURA 7m
PENDIENTE 15% < P < 40%



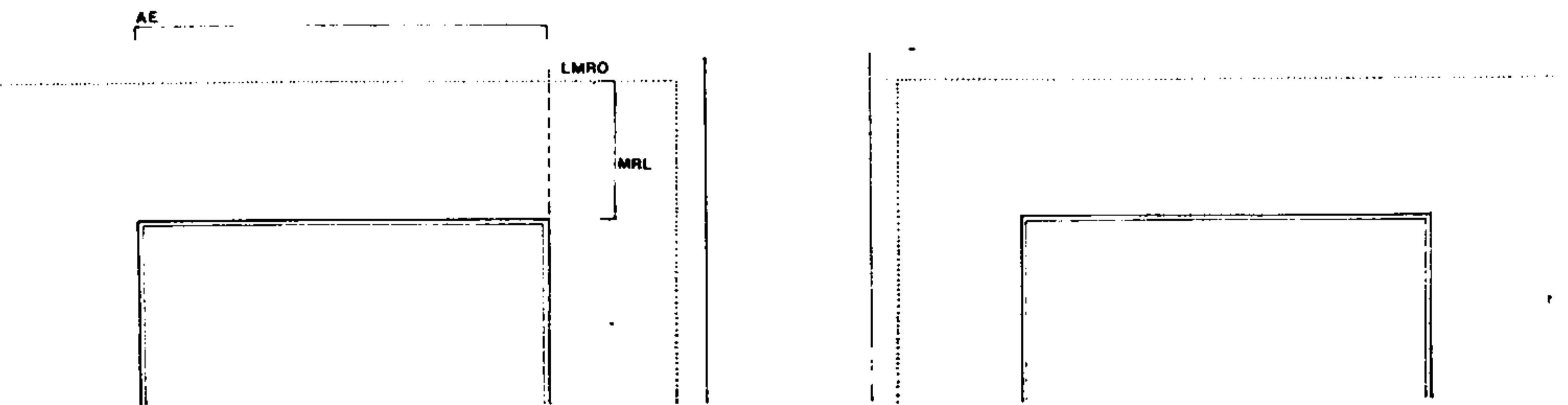
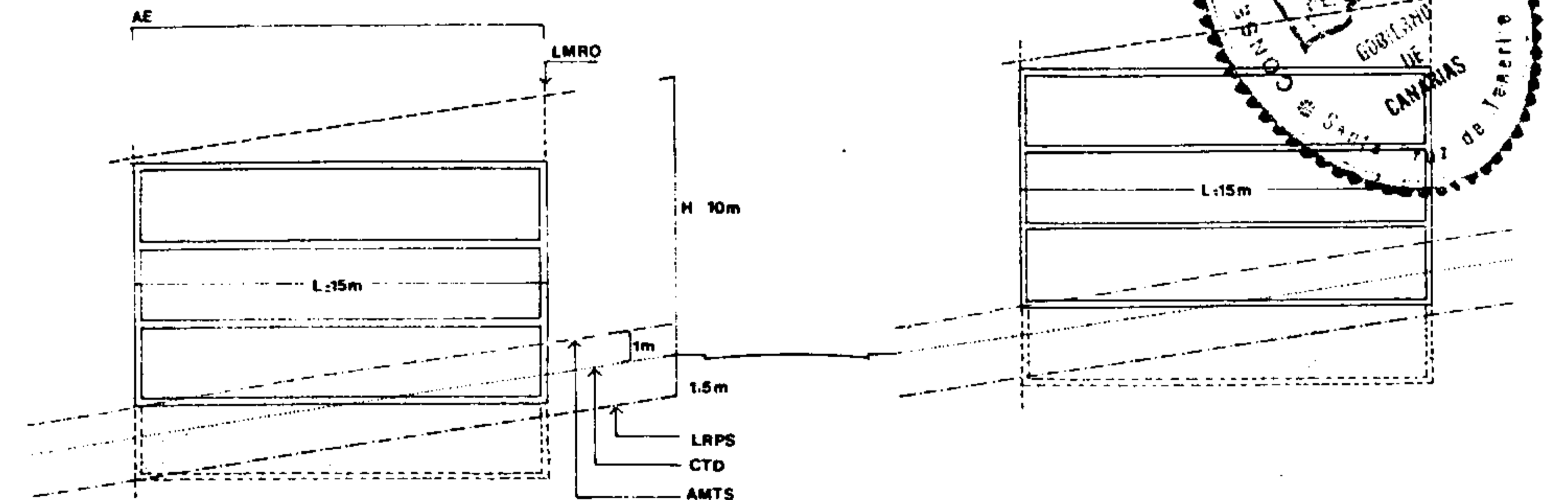
PLANTA TIPO

ALTURA 7m
PENDIENTE >40%



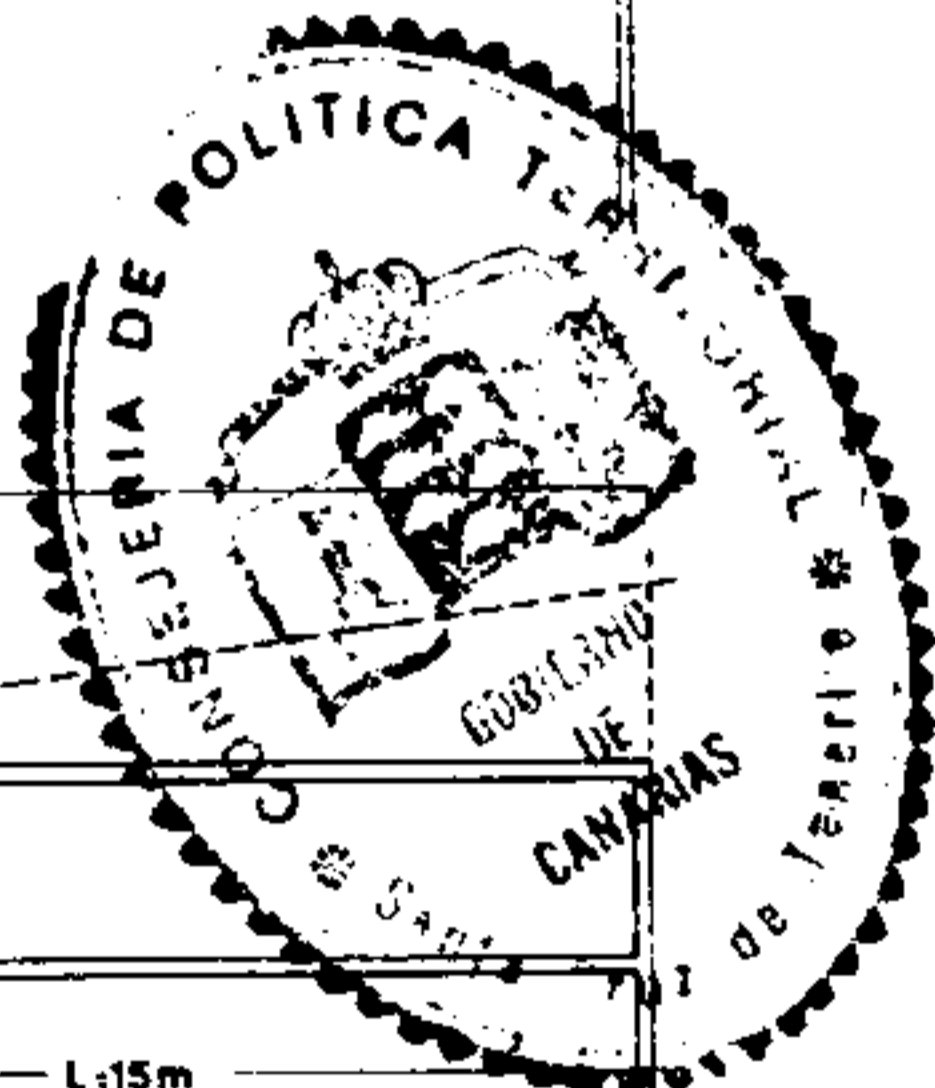
PLANTA TIPO

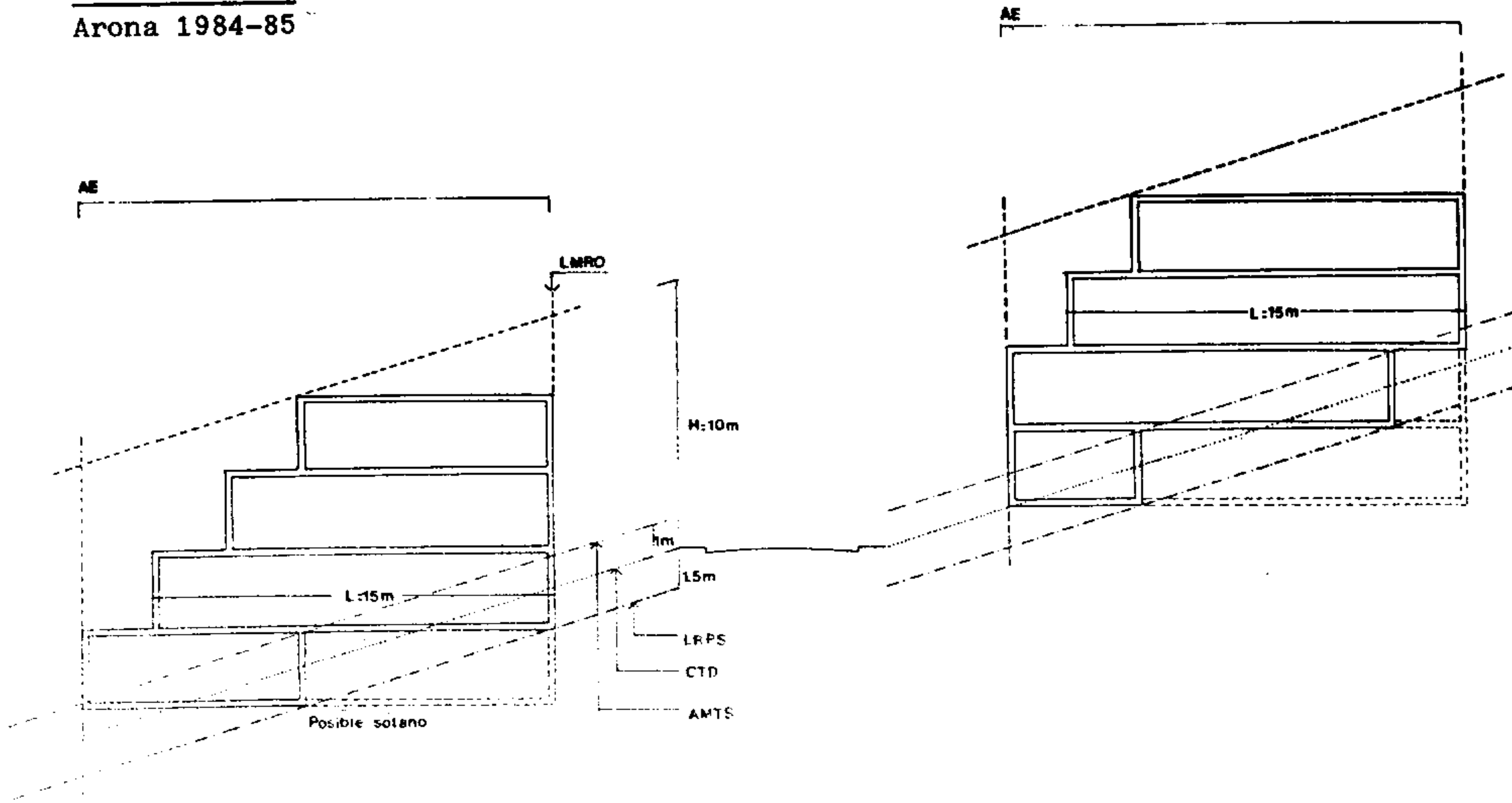
SECCION TIPO



PLANTA TIPO

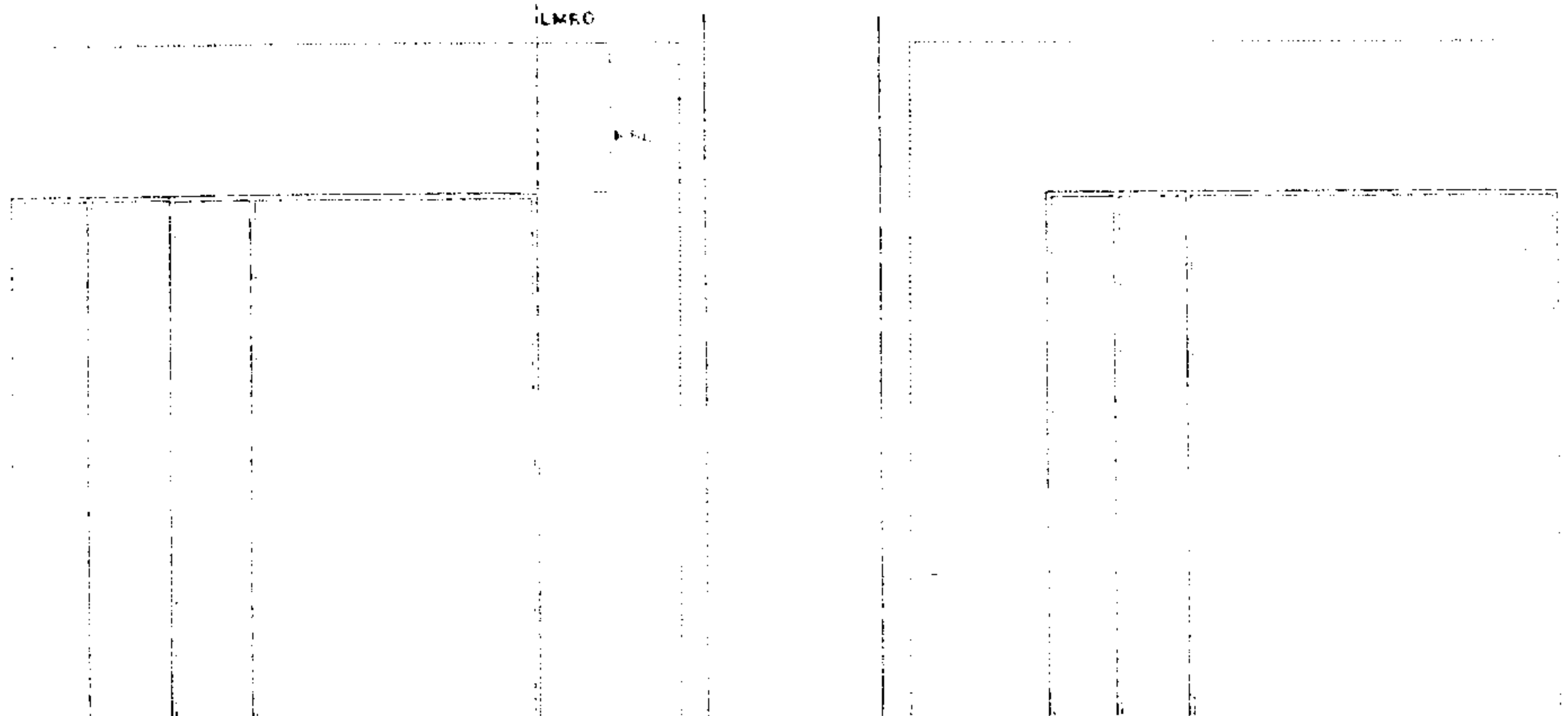
ALTURA 10m
PENDIENTE < 15 %





SECCION TIPO

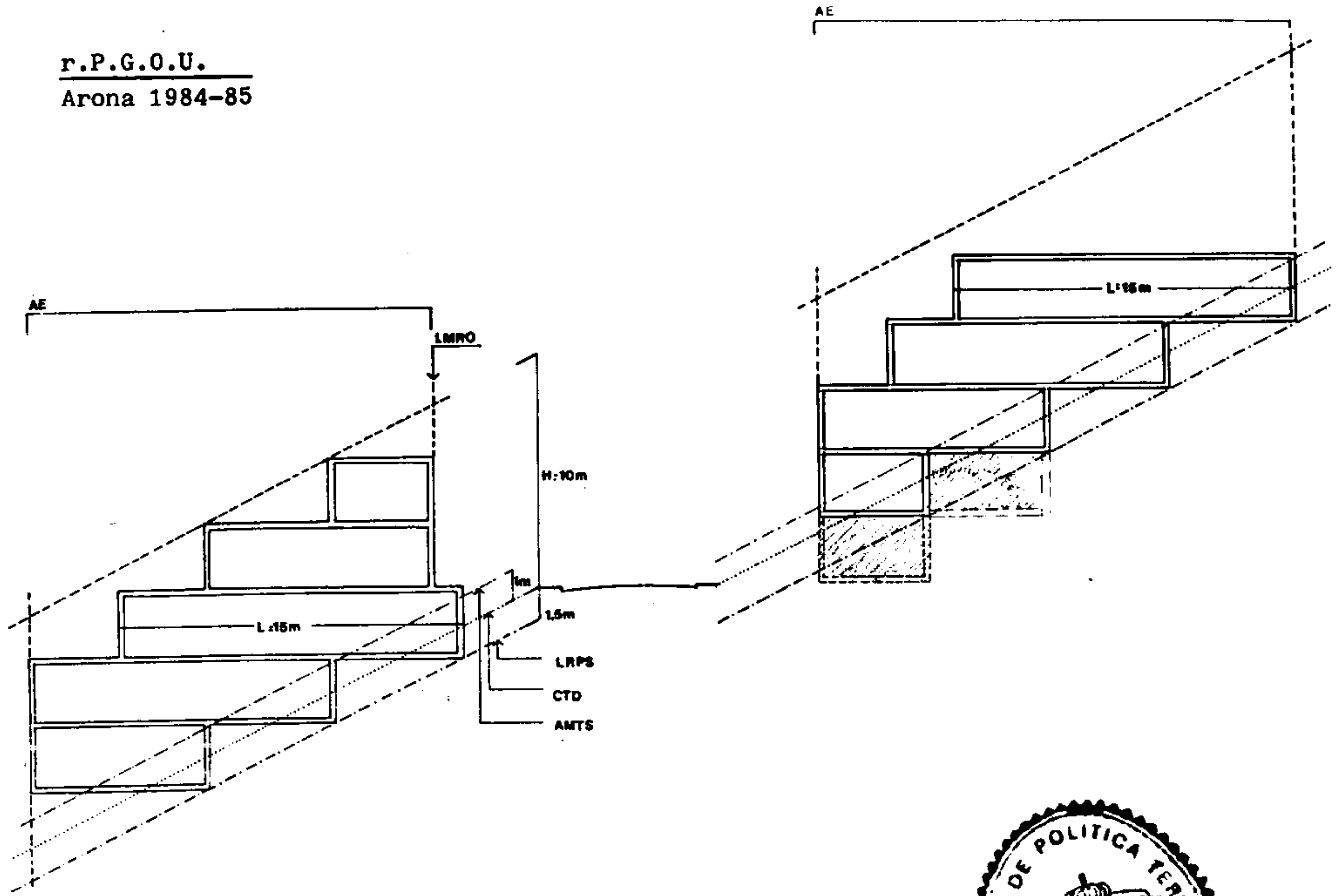
1/1



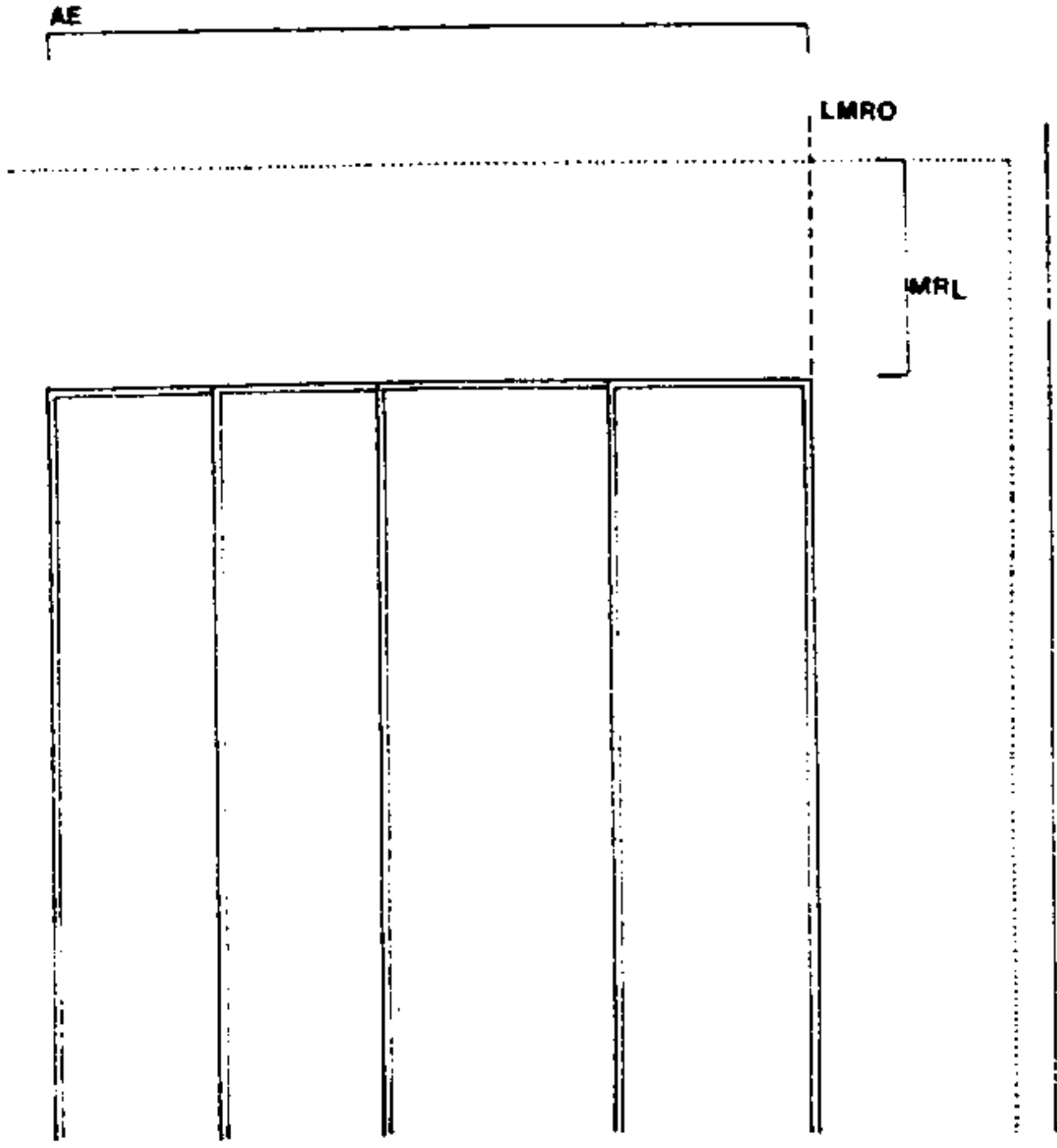
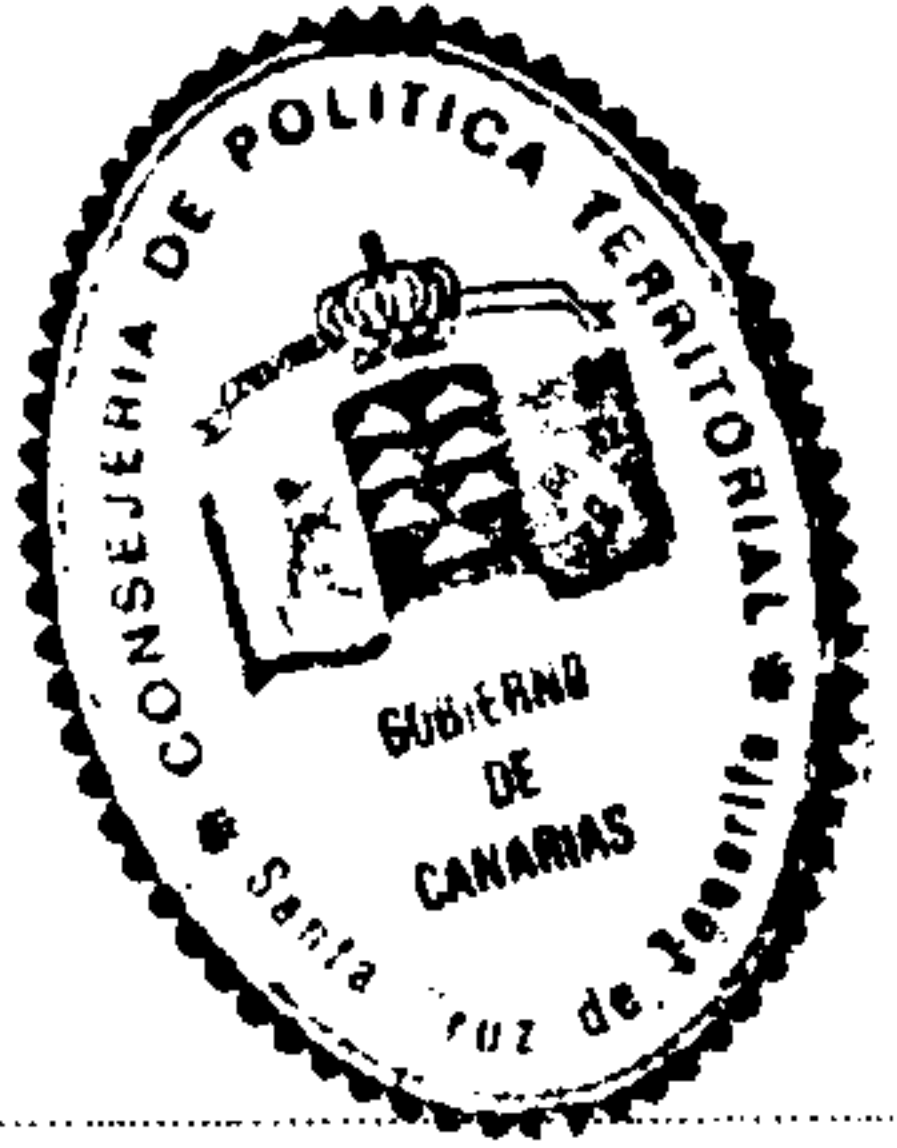
PLANTA TIPO

ALTURA 10m
PENDIENTE 15% < P < 40%

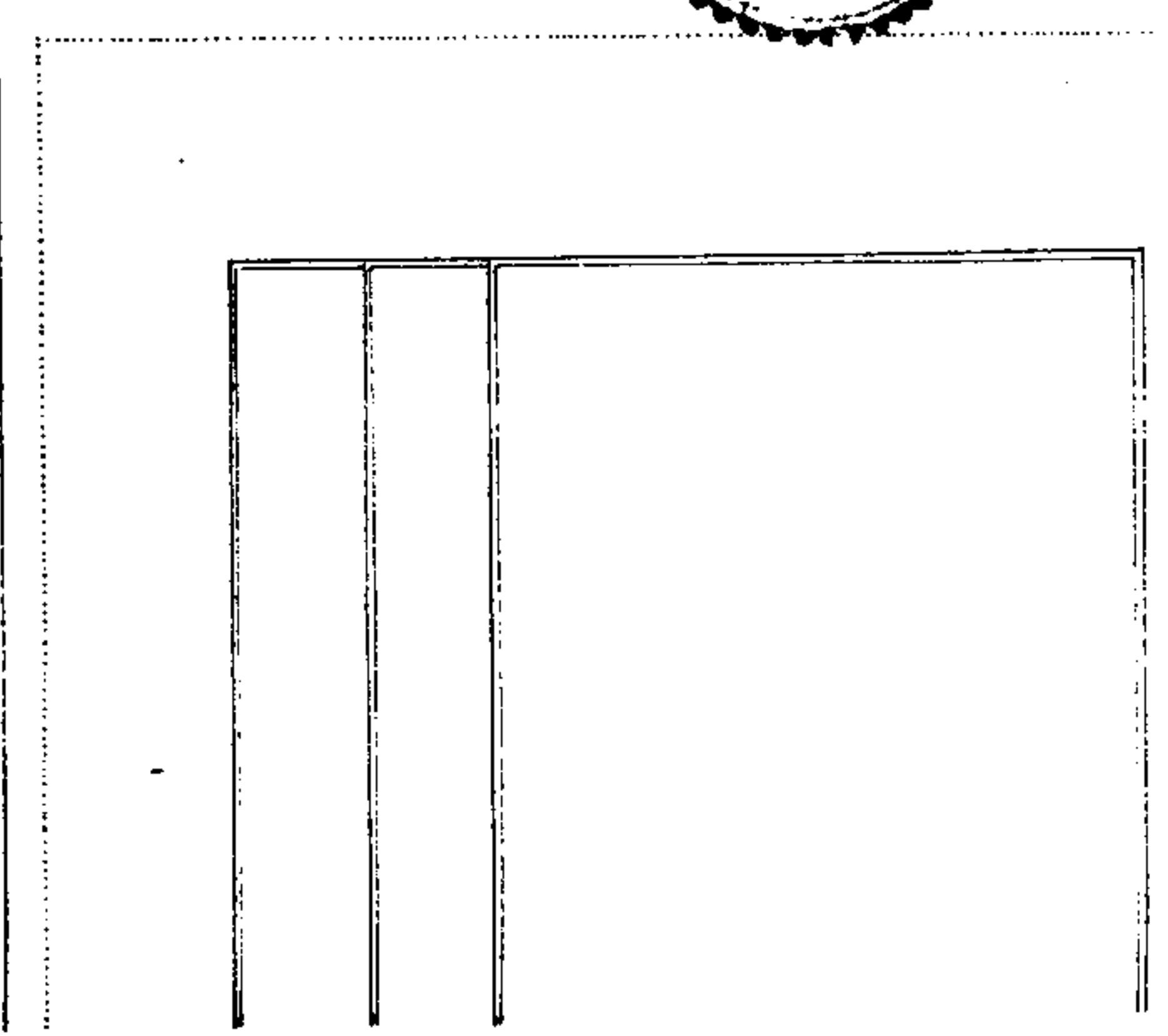
r.P.G.O.U.
Arona 1984-85



SECCION TIPO



PLANTA TIPO



ALTURA 10m
PENDIENTE >40%

r.P.G.O.U.
Arona 1984-85



E. Disposiciones relativas a los Polígonos y Unidades de Actuación.

Art. 48 Objeto de su delimitación.

1. La delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación en suelo urbano se incorpora a este Plan General de Ordenación Urbana al objeto de desarrollar sus previsiones en los terrenos que comprenden, tanto en lo referente a la obtención de suelo para sistemas locales, como en lo referente a la reparcelación según los criterios de división de los terrenos expresamente fijados y a su edificación según las Normas Urbanísticas correspondientes a cada zona. Se delimitan atendiendo aquello que dispone el artículo 117,3 y concordantes de la Ley del Suelo y el 117.2, 117.3 y 36.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Se admiten reajustes en su delimitación de acuerdo con el artículo 117 de la Ley del Suelo que tiendan a facilitar la gestión, no desvirtúen el sentido de la ordenación, ni supongan transferencia de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.
3. Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse un polígono o unidad en otros más pequeños, pudiendo en cada uno de ellos acumularse las dotaciones, cesiones y excesos de aprovechamiento correspondientes a su parte proporcional, que se utilizará de acuerdo con el proyecto de reparcelación para compensar los defectos de los polígonos colindantes.
4. La ejecución parcial de una Unidad de Actuación podrá adelantarse con respecto a la reparcelación global de la misma. Para ello cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento medio de la Unidad si como contrapartida realiza las ce

siones correspondientes a las medias en dicha Unidad, en función del suelo que pretenda edificar.

5. La Administración podrá adelantar la ejecución de las dotaciones previstas aún cuando no se realice simultáneamente el resto del conjunto y siempre que se garantice el acceso rodado y se justifique su integración al desarrollo futuro. En dicho su puesto la Administración podrá resarcirse entrando a formar parte de la comunidad reparcelatoria, o convenir de acuerdo con lo previsto en el art. 53,2 de la Ley del Suelo otra forma adecuada de compensación.

Art. 49

Aplicación de la normativa en los Polígonos o Unidades de Actuación.

1. El suelo incluido en los Polígonos o Unidades de Actuación delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbana es objeto de calificación urbanística en zonas y sistemas, cuyas condiciones de volumen y uso serán las que se establecen de forma específica en cada uno de ellos.
2. A los efectos de la ejecución tendrán un carácter vinculante las propuestas de trazados viarios locales, aparcamientos, dotaciones y espacios libres, tanto en lo que se refiere a su posición, forma, uso, como superficie de suelo comprometida. Serán asimismo vinculantes la división parcelaria y la disposición de la edificación que se grafie en los planos de ordenación física y que aquí se reproduzcan con indicaciones adicionales.

No obstante se podrá modificar la división parcelaria y la disposición de la edificación mediante la redacción de un Estudio de Detalle que asegure el mantenimiento de la uniformidad del

conjunto.

3. En la edificación de cada Polígono o Unidad será de aplicación la normativa correspondiente a cada zona, prevaleciendo en su caso las modificaciones puntuales que se introduzcan respecto a la general y que guarden relación con: la consecución de una determinada uniformidad formal, la compensación de la edificabilidad que se opera al interno de cada una de ellas, el respeto a unas condiciones previas aprobadas mediante un Plan Parcial de ordenación... que se detallan en cada uno de los cuadros correspondientes.
4. La asignación de coeficientes de edificabilidad bruta para cada Polígono o Unidad se realiza en función de un tipo de ordenación y de la zona donde se desarrolla, de la posición urbana, estado de la urbanización y condiciones de uso de los terrenos. En muchos casos se reconoce y reconduce una alternativa anterior, homogeneizando sus características, estrechando la interrelación con el sector urbano circundante y respetando su aprovechamiento. La volumetría resultante para cada caso no es pues comparable en términos de cantidad de techo edificable, sin la previa introducción de las consideraciones enumeradas.
5. El sistema de actuación escogido es, excepto indicación expresa, el de cooperación en las Unidades nuevamente delimitadas y el de compensación en aquellos Polígonos de iniciativa privada y consecuencia de un planeamiento parcial previo. *Modificación*

Art. 50

Zonificación y aprovechamiento en los Polígonos y Unidades de Actuación.

1. Los terrenos incluidos en las Unidades y Polígonos de Actuación se califican como zonas y sistemas, cuya denominación es

coincidente con la del resto del suelo calificado. Los parámetros que definen el aprovechamiento pueden no obstante variar ligeramente de los fijados con carácter general, al objeto de recoger lo más fielmente posible los aprovechamientos y condiciones de la edificación del planeamiento anterior.

2. Las condiciones de la edificación serán por tanto las correspondientes a cada una de las zonas y sistemas según este Título de las N.U. (cap. 1º y capítulo 2º, sección segunda) corregidas en todos los casos por los parámetros recogidos para cada Polígono o Unidad de Actuación en los cuadros respectivos que acompañan a esta sección.
3. Estos cuadros, la reglamentación detallada de la edificación y las disposiciones respecto a los sistemas, refunden en un único texto normativo el conjunto de ordenanzas de cada uno de los Planes Parciales con sus numerosas y sucesivas modificaciones, aclaran aspectos poco tratados y homogenizan denominaciones y características paramétricas.

Las antiguas ordenanzas de los respectivos P.P. quedan por tanto incorporadas a esta normativa en lo que no lo alteren.

4. Las condiciones de edificación y aprovechamiento en cada uno de los Polígonos y Unidades de Actuación se resumen en los cuadros y planos adjuntos. En la ficha respectiva de los Polígonos se cuantifican las superficies correspondientes a las diferentes zonas y se recoge un esquema detallado de las ordenanzas aplicables. Los datos a que éstas hacen referencia son:

Referencia zonal:

Se corresponde con la de la normativa general de este P.G.O.U. (zonas 1 a 8). En el caso de que bajo una misma denominación zonal se planteen aprovechamientos y parámetros diferenciados,

se distinguirá el número de la zona con un subíndice a,b,c...
En los Polígonos de Actuación se recogen tanto la nueva denominación, que pasará a estar vigente, como, a efectos de identificación, el nombre que le correspondía en el antiguo Plan Parcial o en sus sucesivas modificaciones.

Esquema de ordenanzas:

Se recogen parcela mínima (metros cuadrados); frente mínimo del solar para ser edificable; ocupación en planta (%); retranqueos a la calle, a sendas peatonales y linderos entre parcelas, y a otras edificaciones en la misma parcela (en metros); volumen edificable (metros cúbicos por metro cuadrado); altura (en metros) y número máximo de plantas superpuestas en cualquier punto de la edificación; usos dominantes y permitidos.

En el apartado de observaciones se incorporan otros parámetros provenientes generalmente de las antiguas ordenanzas que se ha estimado de interés mantener.

El código relativo a los usos hace referencia a:

Viviendas; dentro de ciertas zonas comerciales, industriales o de equipamientos éstas se limitan a la correspondiente vivienda del vigilante o encargado (v'); en otros casos se limita a vivienda unifamiliar.

Residencial, tal y como especifica el artículo 87,2a de estas Normas Urbanísticas. Puede quedar condicionado a resultados de algún Plan Parcial previo a un uso exclusivo hotelero. En dicho supuesto se indicará con idéntico signo (v') al caso anterior.

El resto de usos responderían estrictamente a las especificaciones del artículo 87-2 de estas Normas, aunque sólo se recogen en el cuadro aquellos que se han venido proponiendo en el



planeamiento previo. La denominación industrial incluye asimismo el uso de almacenes; el recreativo comprende el uso socio-cultural.

El condicionamiento sobre usos comerciales, recreativos...(') implica que no podrán ocupar más que las dos primeras plantas de la edificación respectiva.

La ficha relativa a las Unidades de Actuación resulta en cambio mucho más sencilla al no venir determinada por anteriores calificaciones y expectativas. En ella se hace referencia a los siguientes datos:

- Delimitación y características destacables en su caso de los terrenos incluidos en la Unidad.
- Objetivos de planeamiento en dicha Unidad.
- Calificación zonal y tipo de gestión, donde se especifican, si las hay, las modificaciones con respecto a la normativa general de cada zona.
- Superficies totales de las zonas y sistemas y aprovechamiento.

La delimitación y obligaciones y derechos derivados de una Unidad de Actuación podrían en su caso ser sustituidos, por la redacción y aprobación de un convenio urbanístico entre particulares y Administración municipal, tal y como se ha realizado en algún caso precedente.

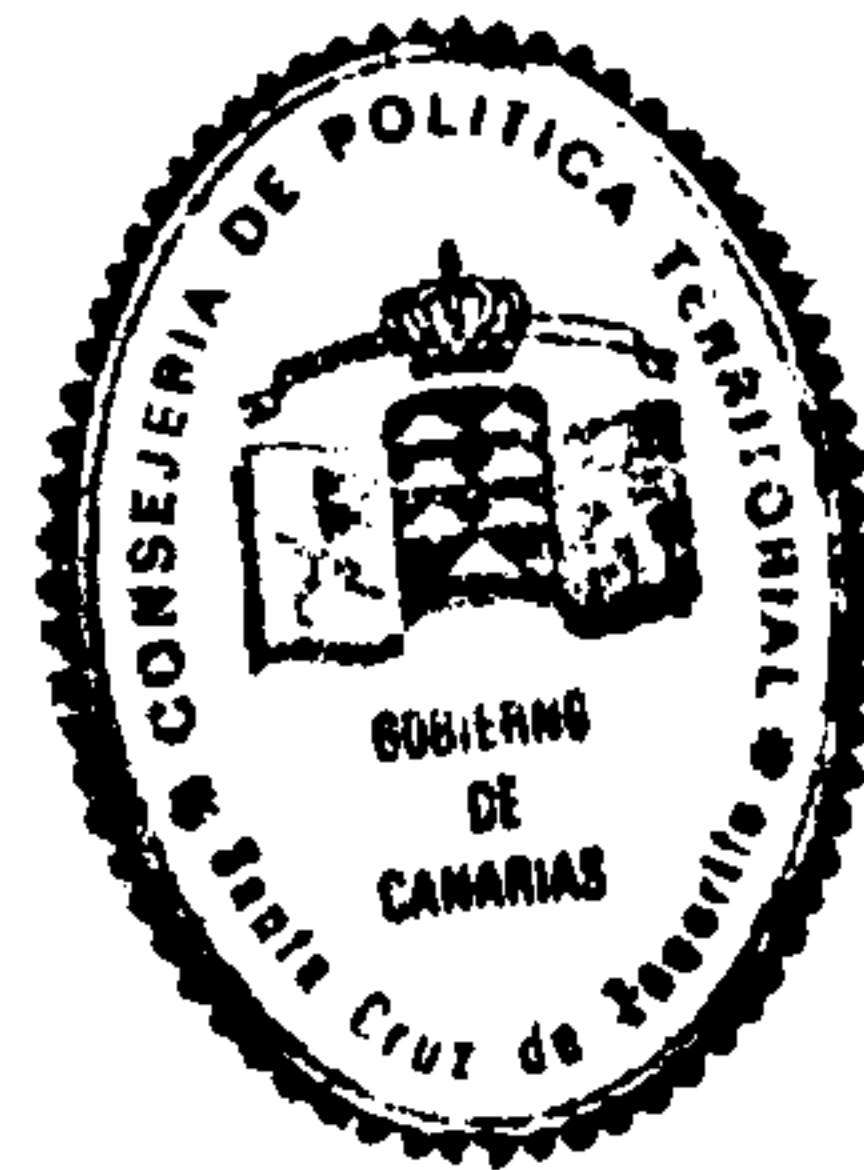
Art. 51 Régimen de cesiones.

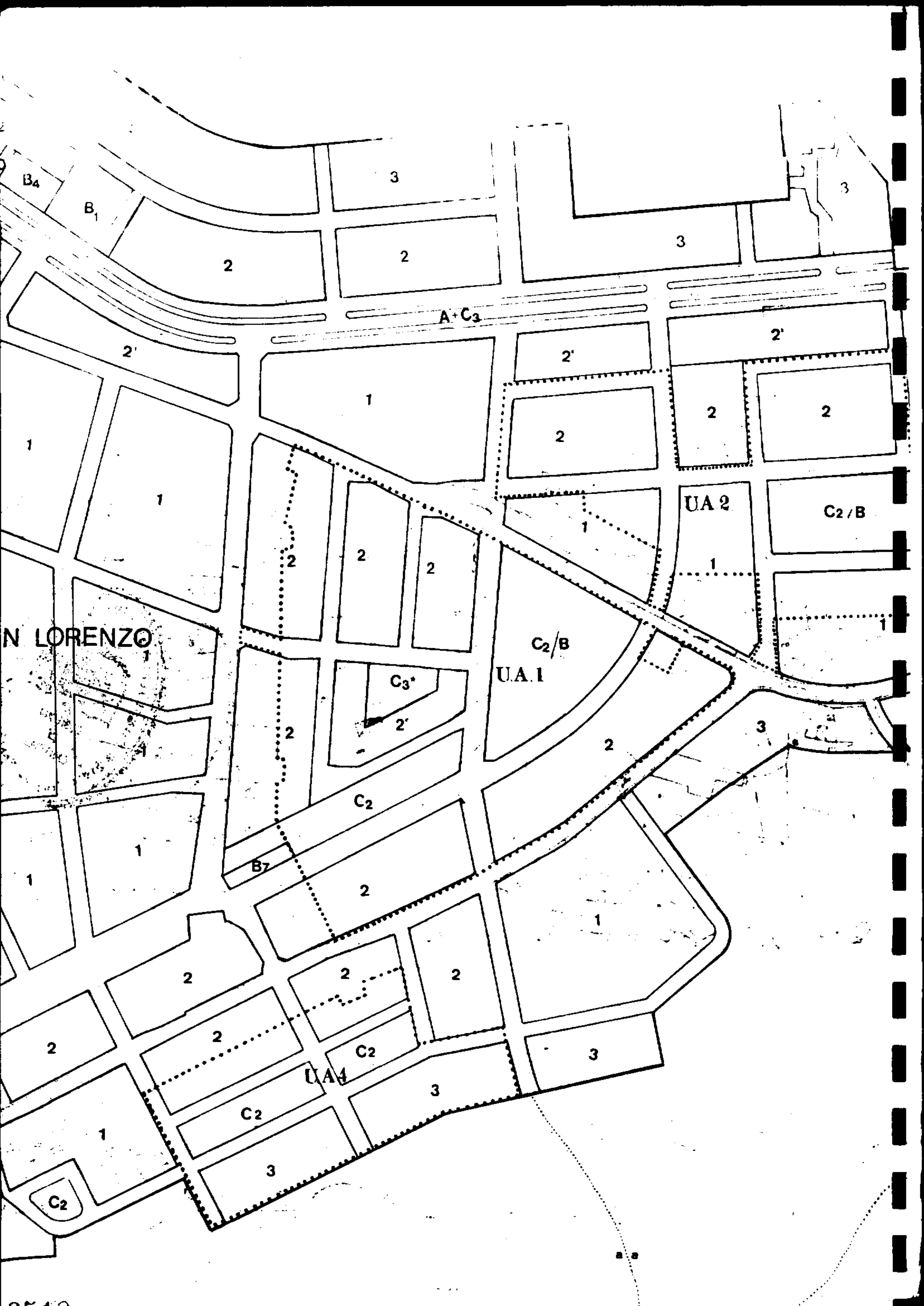
1. En los Polígonos de Actuación serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos destinados a viales, espacios libres, equipamientos y otros usos que determinen la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como el Plan Parcial previo, de acuerdo

con los art. 11 y 12 de estas Normas.

Entre estas cesiones estarían las correspondientes al 10% del aprovechamiento medio, exigible en todos aquellos Planes Parciales aprobados definitivamente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo o que se hubieran modificado posteriormente.

2. En las Unidades de Actuación serán de cesión obligatoria y gratuita los suelos destinados a viales y estacionamientos, parques y jardines, así como a centros de Enseñanza General Básica al servicio de la Unidad.





B4

B1

3

3

2

2

3

A+C3

2'

2'

2'

1

2

2

2

1

1

2

2

2

1

UA 2

C2/B

1

1

N LORENZO

C2/B
UA.1

C3*

2'

2

2

3

C2

B7

2

1

2

2

2

2

2

C2

3

UA.4

3

C2

1

3

C2

UA 1 VALLE SAN LORENZO

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	6.040 m ²	
Espacios libres	6.020 m ²	
Equipamientos	-	
TOTAL SISTEMAS	12.060 m²	
Zona 2	12.760 m ²	31.000 m ²
Zona 2'	1.580 m ²	4.700 m ²
TOTAL ZONAS	14.340 m²	
TOTAL UNIDAD	26.400 m²	35.700 m²
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		1,35 m ² /m ²

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objetivo de esta Unidad de Actuación es el de la apertura de las calles propuestas, que permitirán completar la trama en el centro del núcleo del Valle San Lorenzo y a su vez la consecución de las correspondientes reservas para espacios libres y dotaciones.

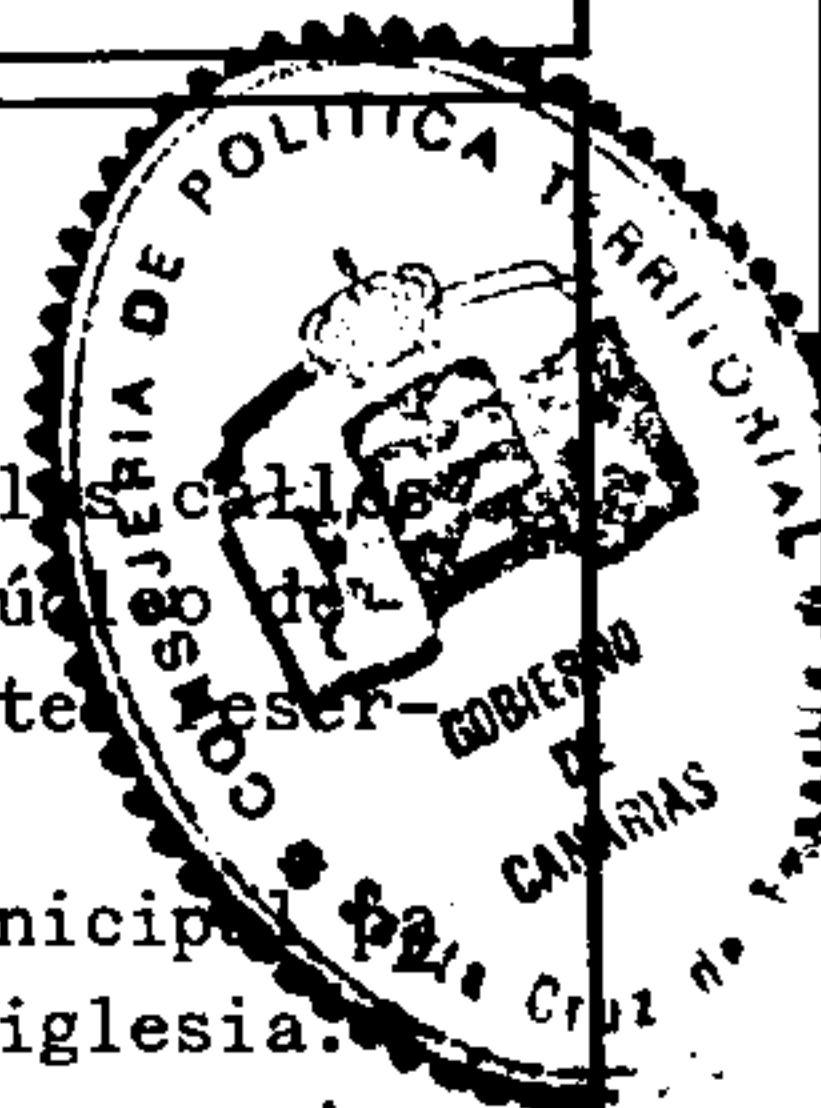
La ordenación propuesta tuvo que reajustarse tras el proyecto municipal para la construcción de una pequeña plaza ajardinada detrás de la iglesia. Se mantiene el eje central que desde la avenida Valle San Lorenzo organiza las manzanas de edificación y llega a una amplia zona ajardinada con un equipamiento representativo en su extremo.

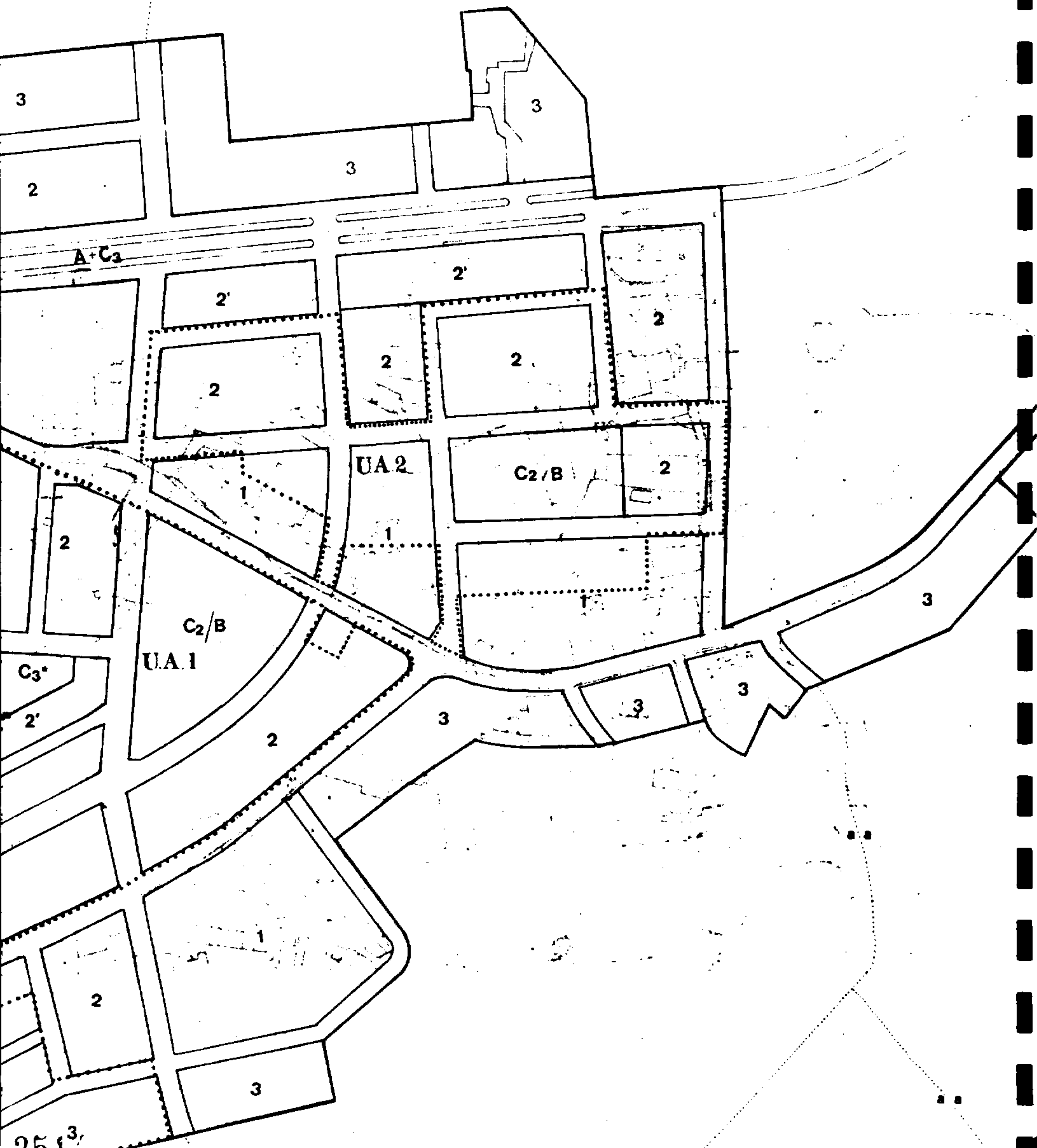
Las construcciones se disponen en manzanas alargadas con dos frentes de casas ordenadas, que posibilitan una parcelación regular. La normativa aplicable es la fijada con carácter general en cada una de las dos zonas 2 y 2'. En el espacio libre edificado C₂/B se admite la construcción de un pequeño equipamiento municipal, que no ocupe más del 30% de su superficie ni supere las dos plantas.

El área calificada como C₃ tendrá la consideración de jardín-patio privado y los frentes que abran a ella deberán recibir un tratamiento de fachadas. La ejecución de la Unidad comporta la cesión del suelo destinado a sistemas, así como su completa urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Sistema de actuación: Preferentemente cooperación, dado el especial interés que su posición central en el núcleo le confiere y la existencia de diversos propietarios.

Plazo de ejecución: Primer cuatrienio.





UA 2 VALLE SAN LORENZO

<u>DATOS NUMERICOS</u>	Suelo	Techo edificable
Viario	6.260 m ²	
Espacios libres	2.320 m ²	
Equipamientos	-	
TOTAL SISTEMAS	8.580 m²	
Zona 1	3.600 m ²	9.120 m ²
2	5.920 m ²	15.340 m ²
TOTAL ZONAS	9.520 m²	
TOTAL UNIDAD	18.100 m²	24.460 m²
Coficiente edificabilidad bruto (privado)		1,35 m²/m²

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objetivo de esta Unidad es el de facilitar el enlace desde el camino de Chindia y sector central de Valle San Lorenzo con la actual carretera del Sur, que se rediseña en forma de rambla. La edificación se dispone completando las manzanas cerradas dispuestas sobre la carretera y el camino de Chindia y resolviendo los de nueva creación con dos frentes de casas ordenadas.

Ello permitirá un ajuste más preciso a las numerosas construcciones existentes en el perímetro de la Unidad, así como la adecuación a los tipos edificatorios propios de este núcleo. Detrás del frente a la carretera se disponen vías de servicio al objeto de evitar las continuas interferencias que podrían suponer los accesos a los salones, comercios o viviendas.

En el centro de la Unidad se prevé la creación de una plaza arbolada que le confiera una mayor calidad al entorno y contribuya a paliar la escasez generalizada de todo tipo de espacios libres y dotaciones.

La edificación se regirá por la normativa definida con carácter general las zonas 1 y 2. En el espacio libre calificado como C₂/B se admite la construcción de un pequeño equipamiento municipal, que no ocupe más del 30% de la superficie ni supere las dos plantas.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión del suelo destinado a sistemas así como su completa urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución de cargas y beneficios.

Sistema de Actuación: Cooperación.

Plazo de ejecución: Segundo cuatrienio



UA 3 VALLE SAN LORENZO

<u>DATOS NUMERICOS</u>	Suelo	Techo edificable
Viario	8.880 m ²	
Espacios libres	4.080 m ²	
Equipamientos		
TOTAL SISTEMAS	12.960 m ²	
Zona 2	14.240 m ²	36.840 m ²
TOTAL ZONAS	14.240 m ²	36.840 m ²
TOTAL UNIDAD	27.200 m ²	
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		1,35 m ² /m ²

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

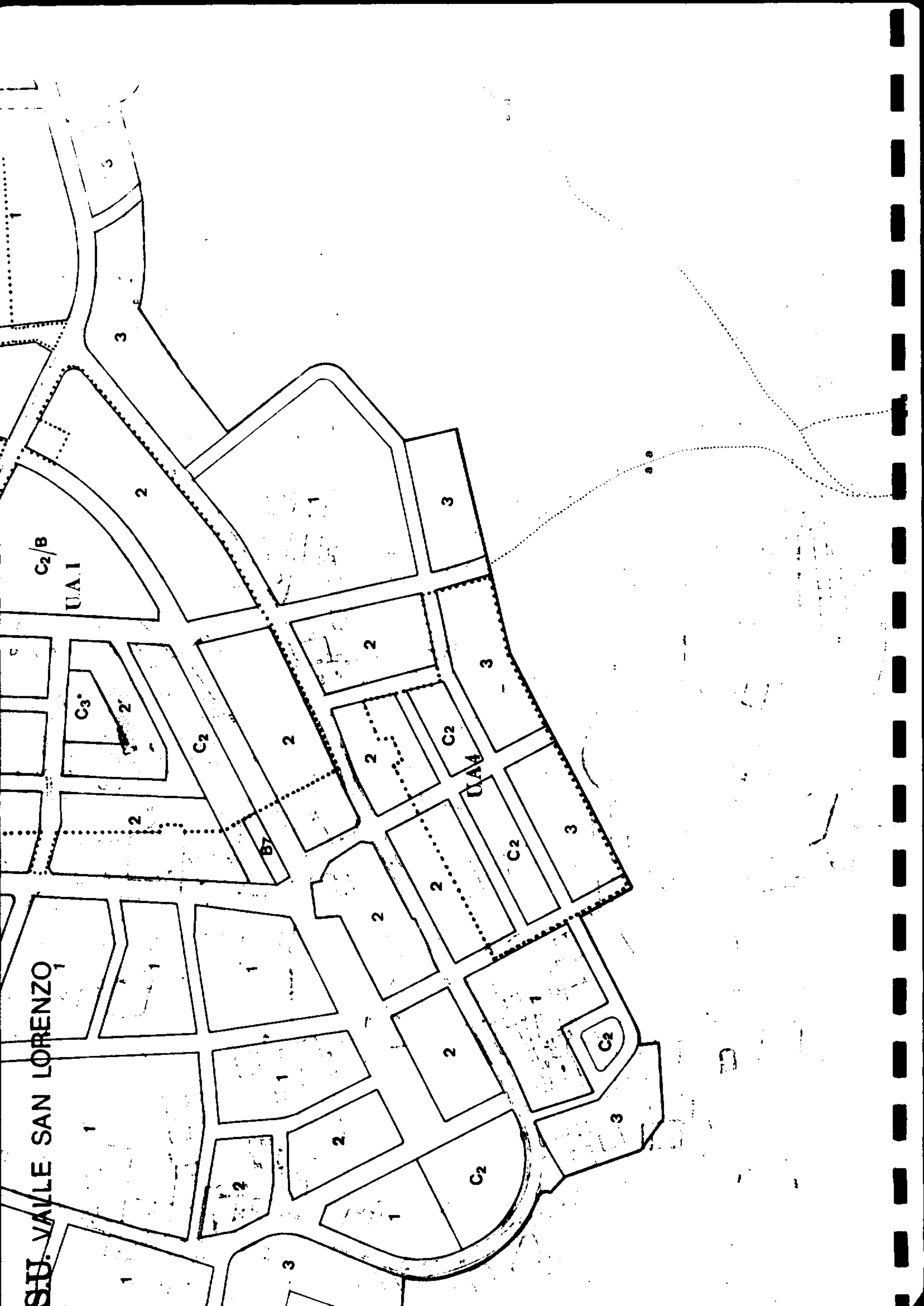
El objetivo de esta Unidad es el de enlazar el sector de Cruz de Guanche, pequeña parcelación marginal aislada en el cruce de la carretera del Sur con la que proviene de Las Galletas, con el conjunto del núcleo de Valle San Lorenzo. Por debajo por tanto de la carretera y siguiendo una ocupación paralela a ésta se extendería esta Unidad hasta el camino de Cabo Alegre. Por su ámbito reducido se ha estimado más sencillo el desarrollo de esta franja dentro de una Unidad de Actuación, que su posible inclusión en un sector de suelo urbanizable. Ello no implica, no obstante, el renunciar a unas mínimas dotaciones (espacios libres con pequeños equipamientos representativos) que pauten la organización del conjunto y contribuyan a mejorar las condiciones urbanísticas del entorno.

La edificación se ha propuesto en pequeñas manzanas alargadas con dos frentes de casas ordenadas, de acuerdo con la normativa general de la zona 2. En el espacio libre calificado como C₂/B se admite la construcción de un pequeño equipamiento municipal que no ocupe más del 30% de la superficie ni supere las dos plantas.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión del suelo destinado a sistemas, así como su urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Sistema de actuación: Cooperación

Plazo de actuación: No se limita.



S.J. VALLE SAN LORENZO

C2/B

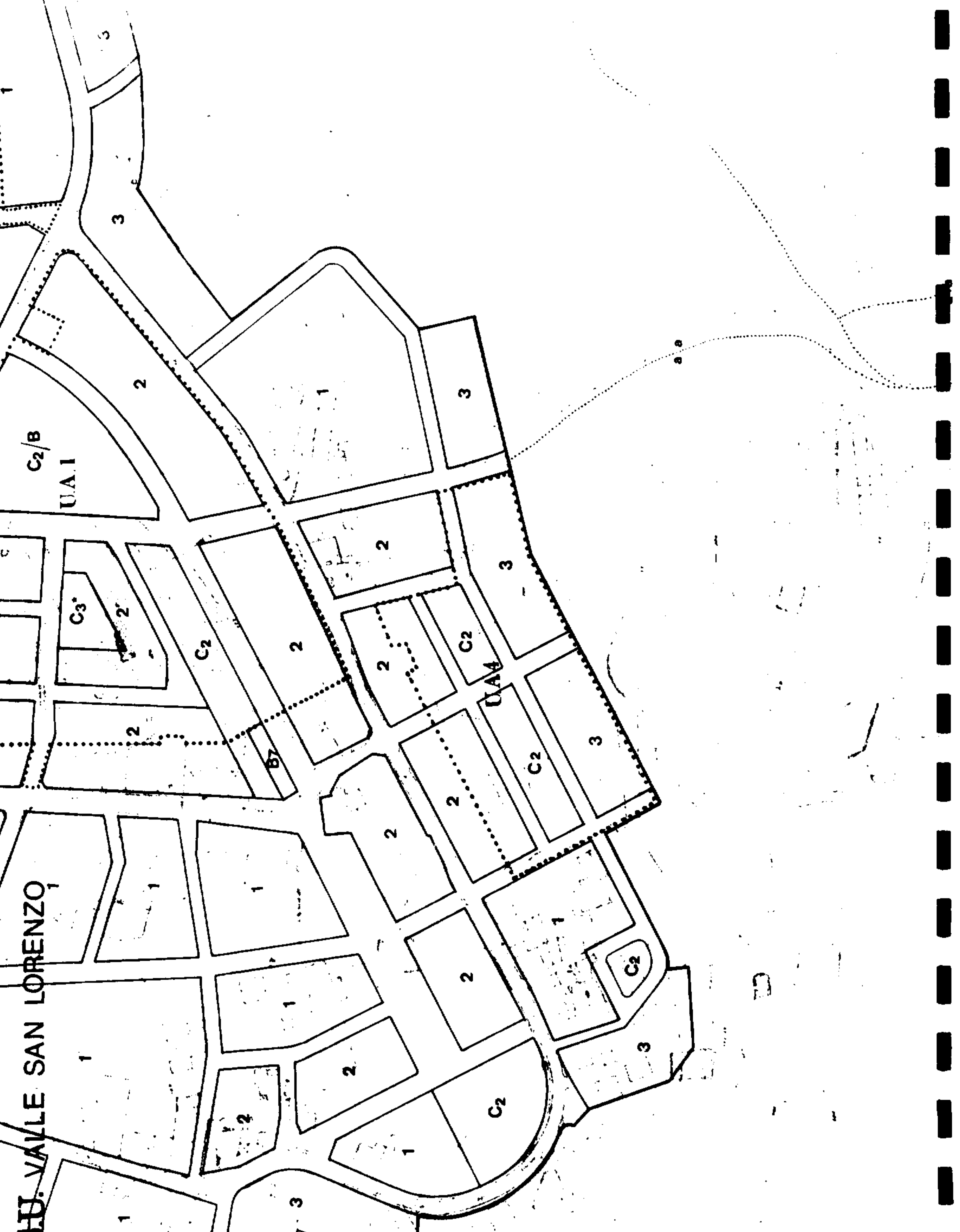
UAI

C3

C2

UAA

C2



UA 4 VALLE SAN LORENZO

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	2.320 m ²	
Espacios libres	1.760 m ²	
Equipamientos		
TOTAL SISTEMAS	4.080 m²	
Zona 2	1.760 m ²	5.280 m ²
3	3.840 m ²	7.810 m ²
TOTAL ZONAS	5.600 m²	
TOTAL UNIDAD	9.680 m²	13.090 m²
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		1,35 m ² /m ²

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

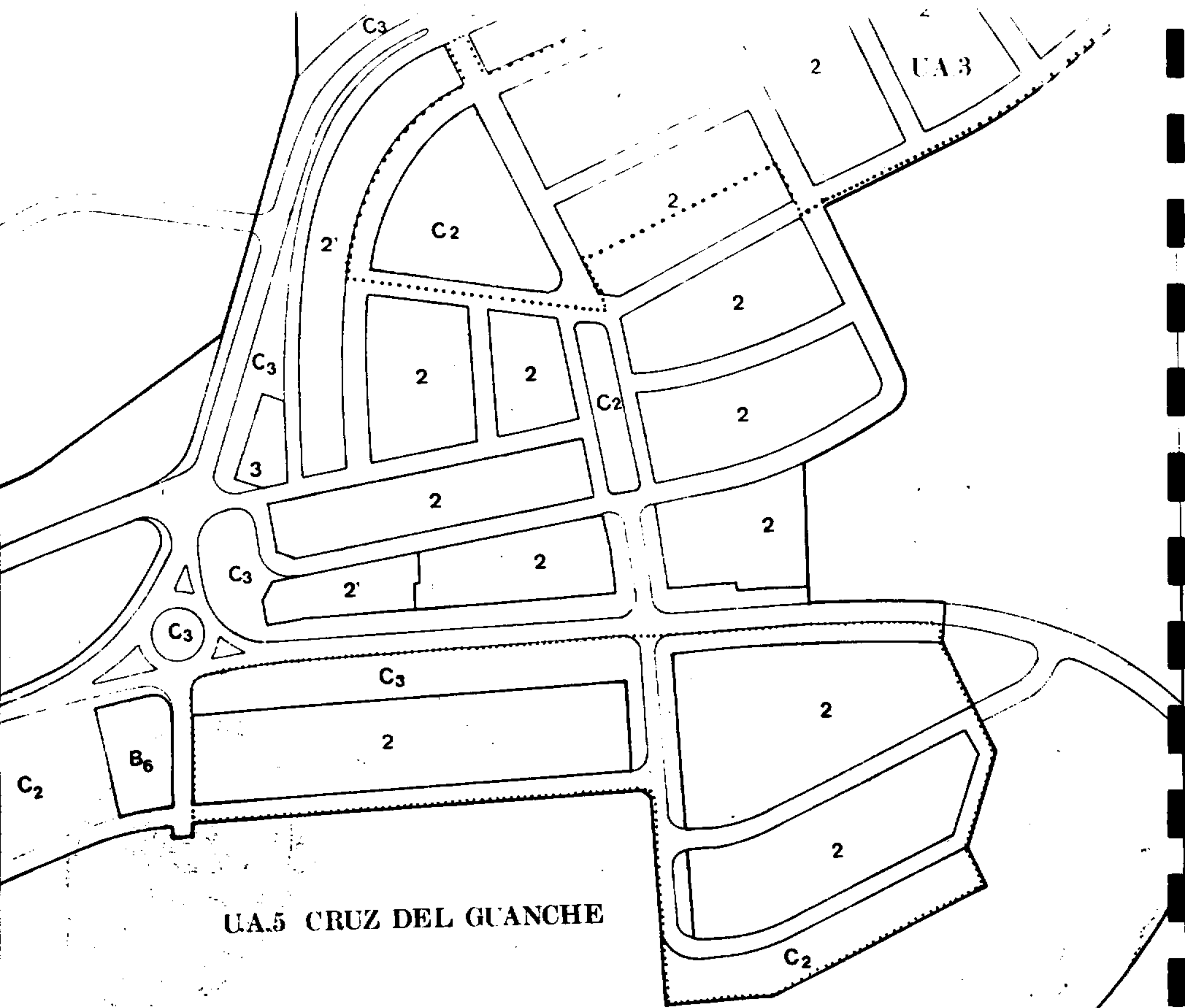
El objetivo de esta Unidad es exclusivamente el de completar la ordenación de unos terrenos de muy reducida superficie por debajo de la calle Cabezada, así como de lograr una distribución equitativa de las cargas y beneficios que dicha ordenación comporta. Al objeto de ajustar las dimensiones de los fondos edificables se dispone una pequeña franja de zona verde-paseo entre las zonas 2 y 3. Esto permitirá situar una pequeña rambla o jardín, prolongación de hecho de las casas a que da frente (dado el tránsito tan reducido que cabe suponer) y la continuidad de la vía de acceso por el sur.

La normativa se aplica sin excepciones.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión del suelo destinado a sistemas, así como su urbanización.

Sistemas de actuación: Compensación.

Plazo de ejecución: Segundo cuatrienio.



UA.5 CRUZ DEL GUANCHE

UA 5. VALLE SAN LORENZO - CRUZ DEL GUANCHE

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	5.360 m ²	
Espacios libres	3.650 m ²	
Equipamientos	-	
TOTAL SISTEMAS	9.010 m ²	
Zona 2	12.010 m ²	28.377
TOTAL ZONAS	12.010 m ²	
TOTAL UNIDAD	21.020 m ²	
Coeficiente edificabilidad bruto:		135 m ² /m ²

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objetivo de esta unidad es el de recoger el convenio suscrito por el Ayuntamiento de Arona y Doña Teresa Mercedes González Linera y propuesta de D. Eloy Francisco y Don Juan Reveron García en La Cruz del Guanche de la parcelación clandestina, origen de diversas construcciones existentes.

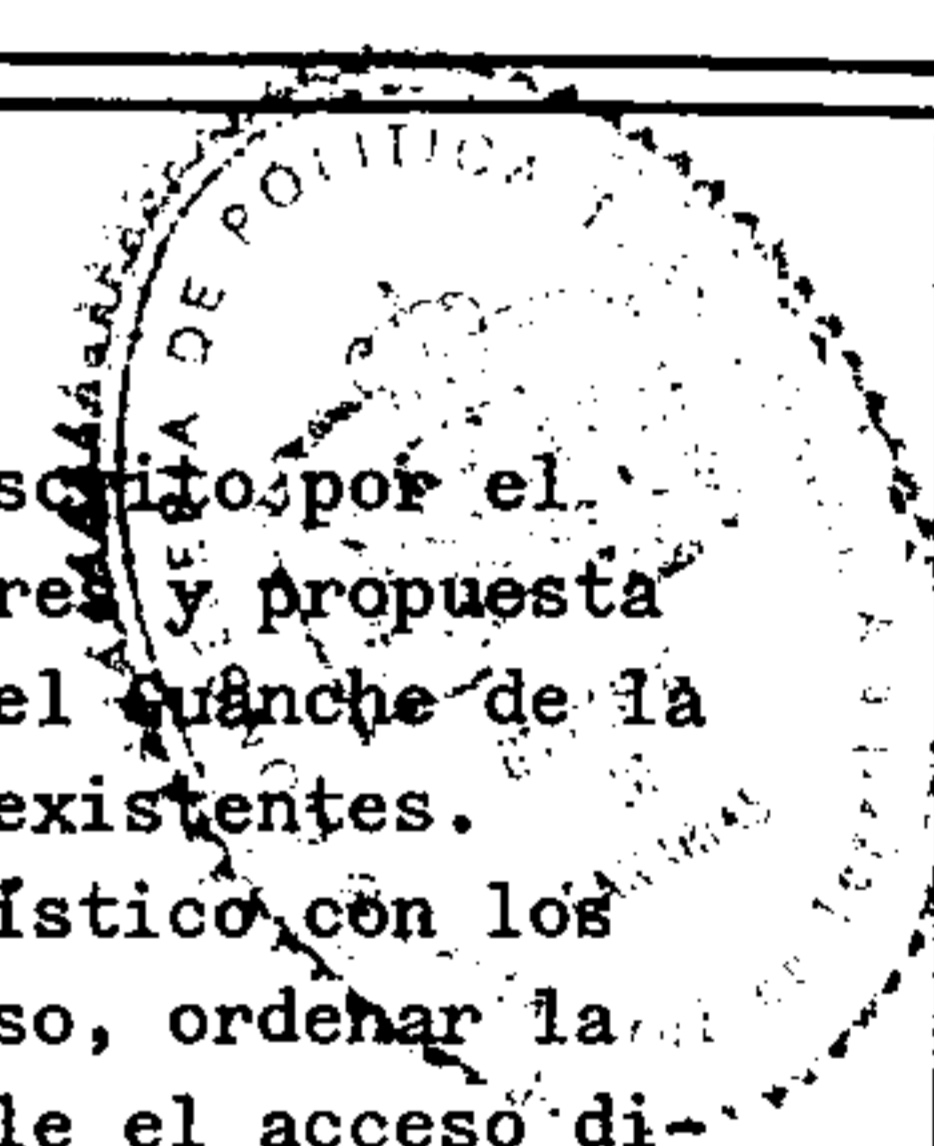
El Ayuntamiento acordó la celebración de un Convenio Urbanístico con los propietarios al objeto de recoger las parcelaciones en curso, ordenar la edificación y completar los trazados, evitando en lo posible el acceso directo a la carretera.

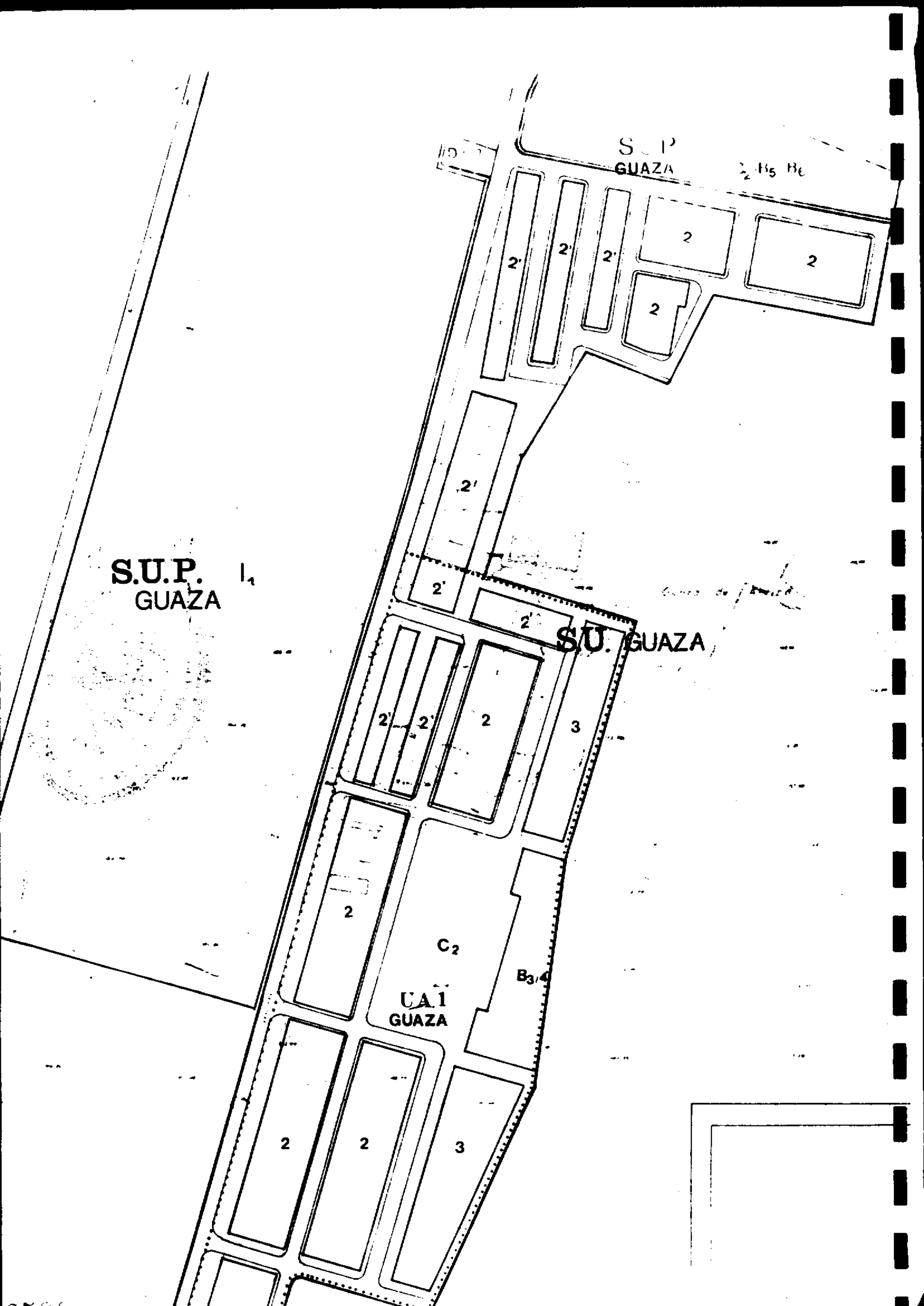
Se han trazado tres vías paralelas a la misma que dan acceso a las casas. A su vez se han previsto tres embocaduras, una a la altura del cruce, que sirve asimismo de acceso al sector inferior del P.P. Las Rosas, otra que permite la unión con la parte superior de la Cruz del Guanche al otro lado de la carretera; así como el actual acceso, más abajo. Se ha previsto asimismo una plaza mirador alargada en el extremo sureste de la Unidad.

El aprovechamiento se fija en 1,35 m²/m².

Sistema de actuación: Cooperación

Plazo de ejecución: Primer cuatrienio





UA 1 GUAZA

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	10.960 m ²	
Espacios libres	8.575 m ²	
Equipamientos B _{3/4}	2.850 m ²	5.700 m ²
Servicios D	800 m ²	800 m ²
TOTAL SISTEMAS	23.265 m²	
Zona 2	12.840 m ²	33.695 m ²
2'	2.655 m ²	7.975 m ²
3	4.120 m ²	9.580 m ²
TOTAL ZONAS	19.615 m²	
TOTAL UNIDAD	42.800 m²	57.750 m²
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		1,35 m ² /m ²

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

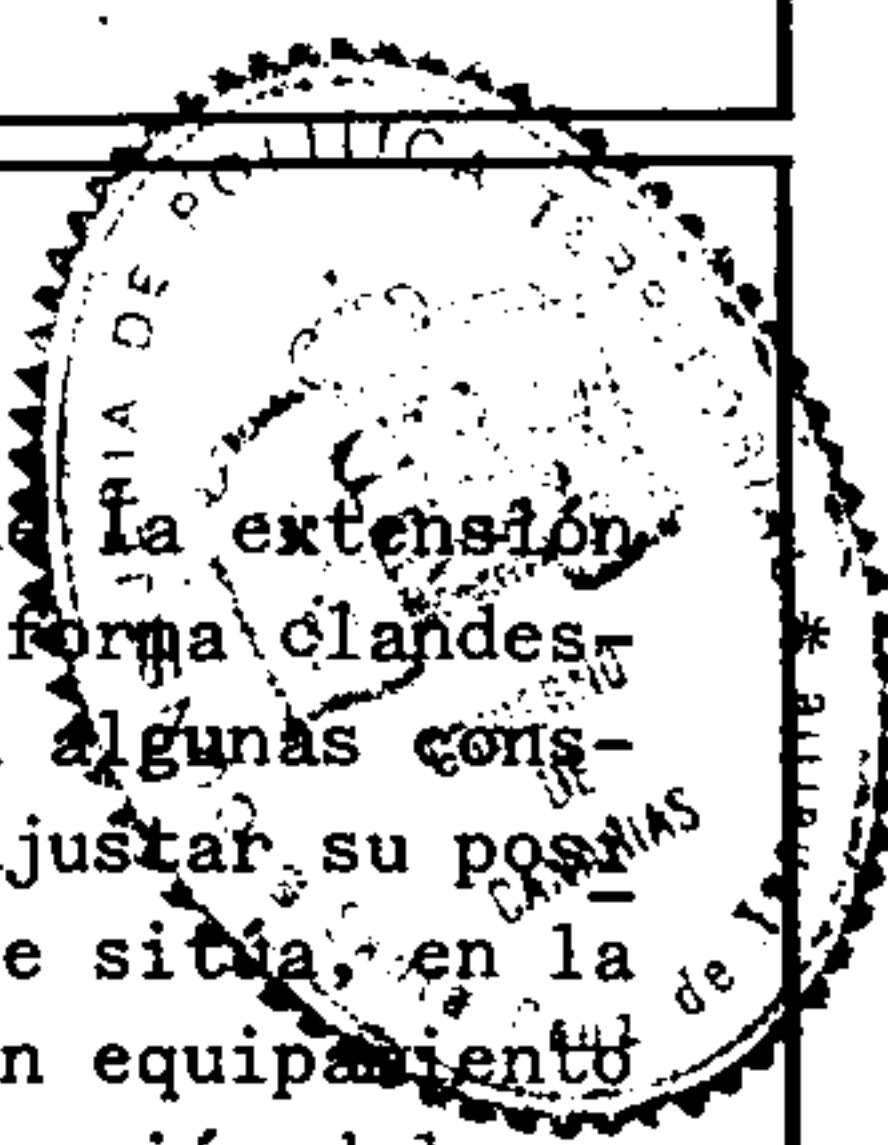
El objetivo de esta Unidad es el de completar la ordenación de la extensión sur del núcleo de Guaza, que había venido desarrollándose de forma clandestina durante el período más reciente. Se incluyen en la misma algunas construcciones a medio edificar, al objeto de legalizarlas y de ajustar su posición a un trazado ordenado de calles y edificios. Al tiempo se sitúa, en la parte posterior de dicha iniciativa, una plaza centrada con un equipamiento de tipo cívico-recreativo al fondo. En éste se admite una ocupación del 100% y siete metros de altura, equivalente a dos plantas. La Unidad deberá garantizar una justa distribución de cargas y beneficios entre los diferentes propietarios de terrenos de la misma.

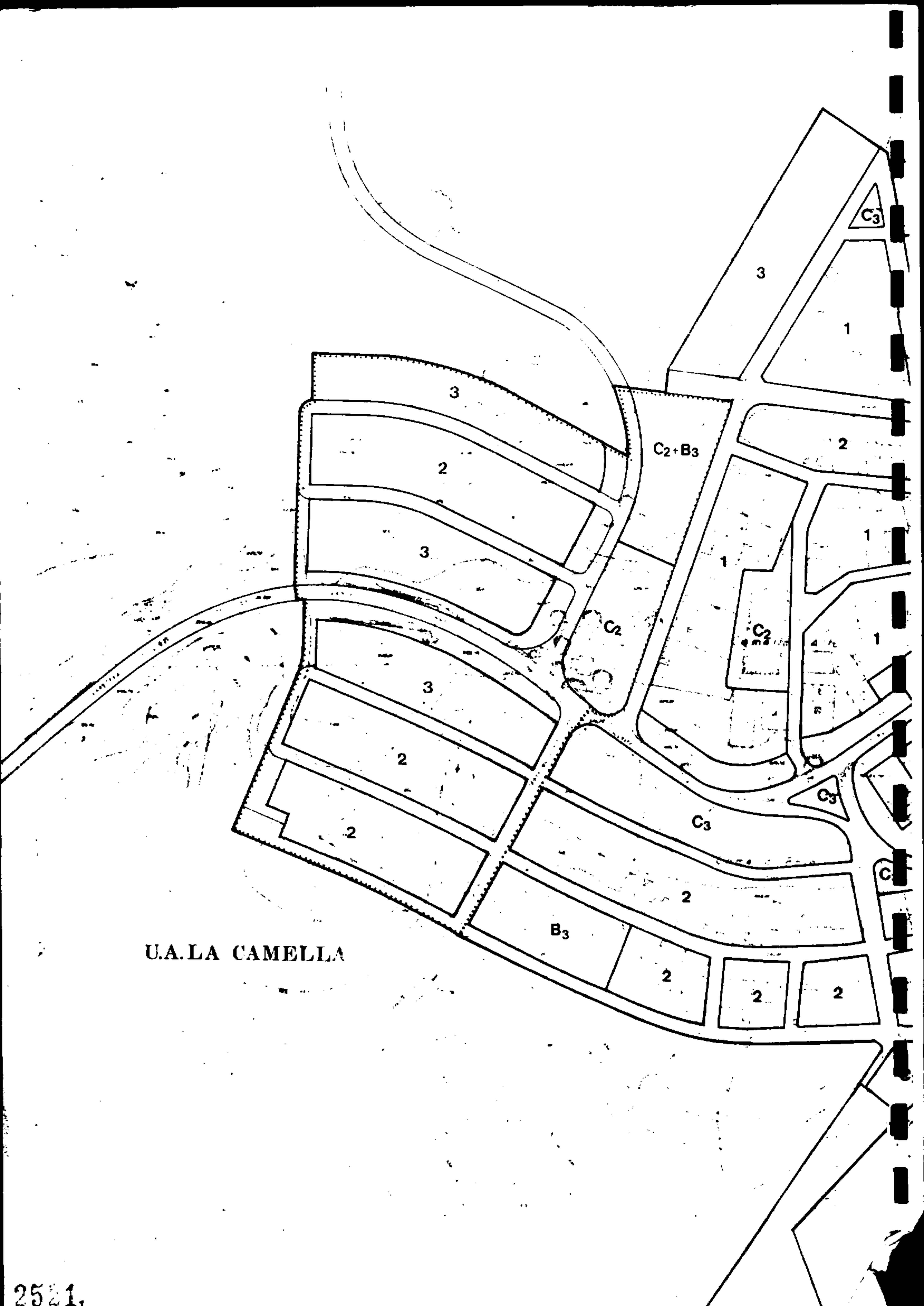
La normativa zonal (zonas 2, 2' y 3) se aplica con carácter general y sin excepciones.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión del suelo destinado a sistemas, así como su urbanización, tras una reparcelación o en su caso la ejecución fragmentaria mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Sistema de actuación: Cooperación

Plazo de ejecución: Primer cuatrienio





U.A. LA CAMELLA

UA 1. LA CAMELLA

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	13.170 m ²	
Espacios libres	2.260 m ²	
Equipamientos	2.330 m ²	
TOTAL SISTEMAS	17.760 m ²	
Zonas 2	9.390 m ²	30.244 m ²
3	8.920 m ²	18.450 m ²
TOTAL ZONAS	18.310 m ²	
TOTAL UNIDAD	36.070 m ²	
Coeficiente edificabilidad bruta: 1,35 m ² /m ²		

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

Se refiere a una parcelación clandestina en el extremo occidental de La Camella a ambos lados de la carretera del Sur. En el escrito de alegaciones en que se pedía su toma en consideración, se acompañó un croquis de la citada parcelación y una relación de propietarios. Requeridos éstos para completar la información se nos obtuvo un plano a escala 1:1.000 donde figuraba dicha parcelación así como una lista con los titulares y superficies de las parcelas respectivas.

Entre ambos planos se pueden apreciar notables divergencias, presentando además la parcelación propuesta notables inconvenientes (acceso a la carretera, recorridos tortuosos de las vías en fondo de saco, forma irregular de las parcelas...) Por todo ello se procedió en primer lugar a encajar una ordenación que corrigiese estas deficiencias de acuerdo con los siguientes criterios:

- Estricto respeto del contenido del Convenio.
- Buscar el acceso desde calles con tráfico menos intenso que la carretera del Sur, respetando las distancias a ésta y a la carretera que sube hacia Arona.
- Procurar un parcelario lo más regular posible, que mantuviera las superficies de las parcelas vendidas y encajara dentro del mismo las construcciones ya levantadas.

Realizada una primera propuesta se verificó su encaje con respecto a las características topográficas, corrigiendo tras un levantamiento sobre el terreno la posición de los edificios existentes.

Según la relación presentada el conjunto de las veintiseis parcelas (de las cuales hay ya cuatro construídas) suponen 15.165,50 metros cuadrados.

En conjunto la Unidad de Actuación La Camella, incluida dentro del suelo urbano, tiene una superficie de 36.070 metros cuadrados, de los que 18.310 corresponden a las zonas edificables 2 y 3; por lo tanto encajan dentro de ellas el total de parcelas vendidas, sobrando aún terrenos edificables por un total de 4.554,50 metros cuadrados.

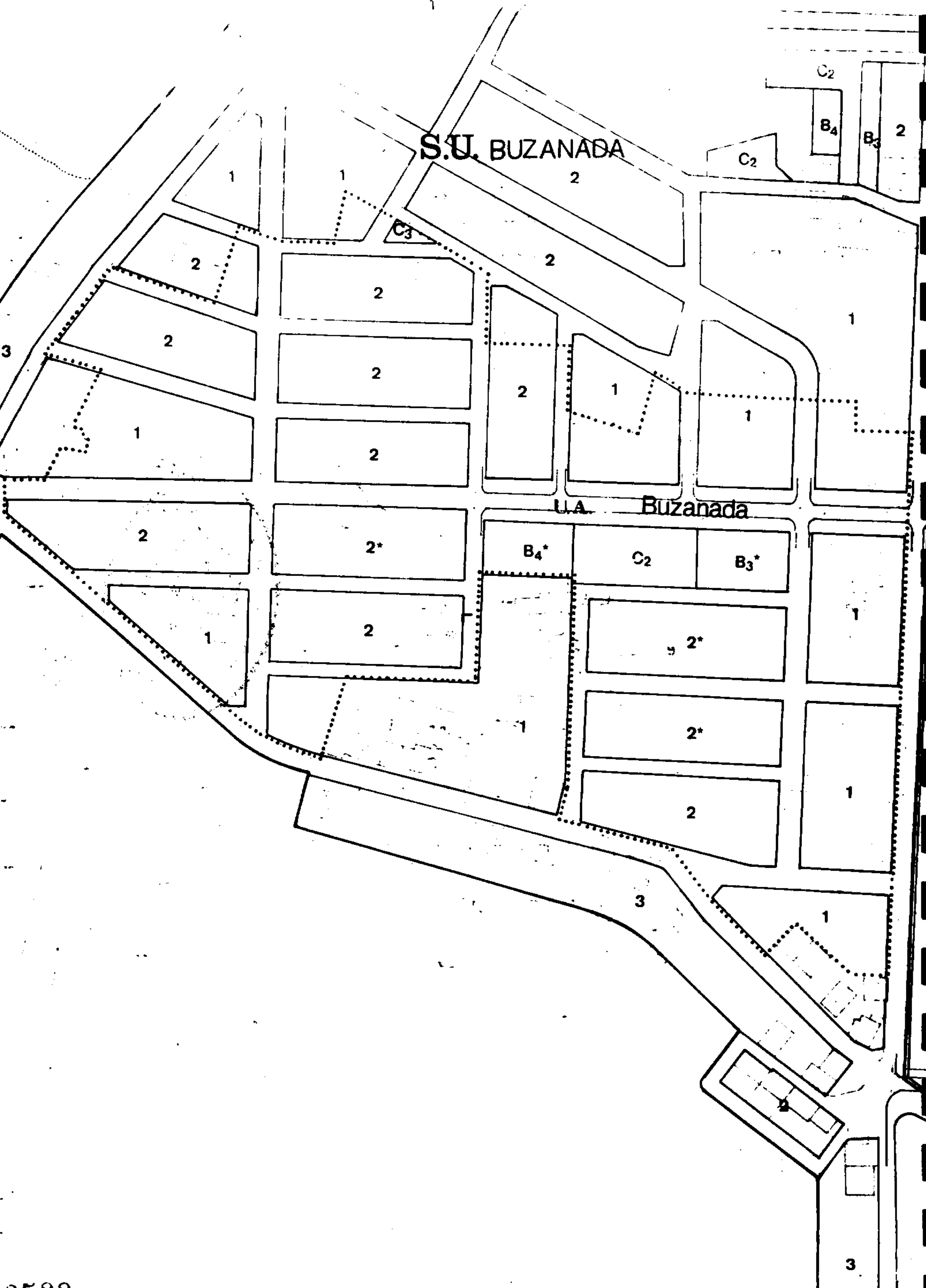
Dentro de esta Unidad deberá realizarse una reparcelación mediante la cual se asegure una justa distribución de beneficios y cargas, así como el mantenimiento de las superficies de las parcelas vendidas, una vez regularizadas y la cesión al Ayuntamiento del 20% estipulado del total del suelo urbano, en terrenos edificables, o bien destinados a sistemas, además del viario.

Esta obligación de cesión supone unos 7.214 m². Comoquiera que la superficie calificada como zona verde (y en parte ya cedida) es de 4.590 metros cuadrados, restan por ceder 2.624 m² de terrenos edificables, lo que no supera el 10% del correspondiente aprovechamiento medio. Dicha cesión en parcelas edificables deberá realizarse concentrada y permitirá al Ayuntamiento la compensación a los compradores de parcelas de una parcelación situada poco más arriba, sobre la carretera de Arona.

En los cálculos de las cesiones se ha tenido ya en cuenta la cesión realizada para la urbanización de una plaza por Doña Clorinda Hernández López.

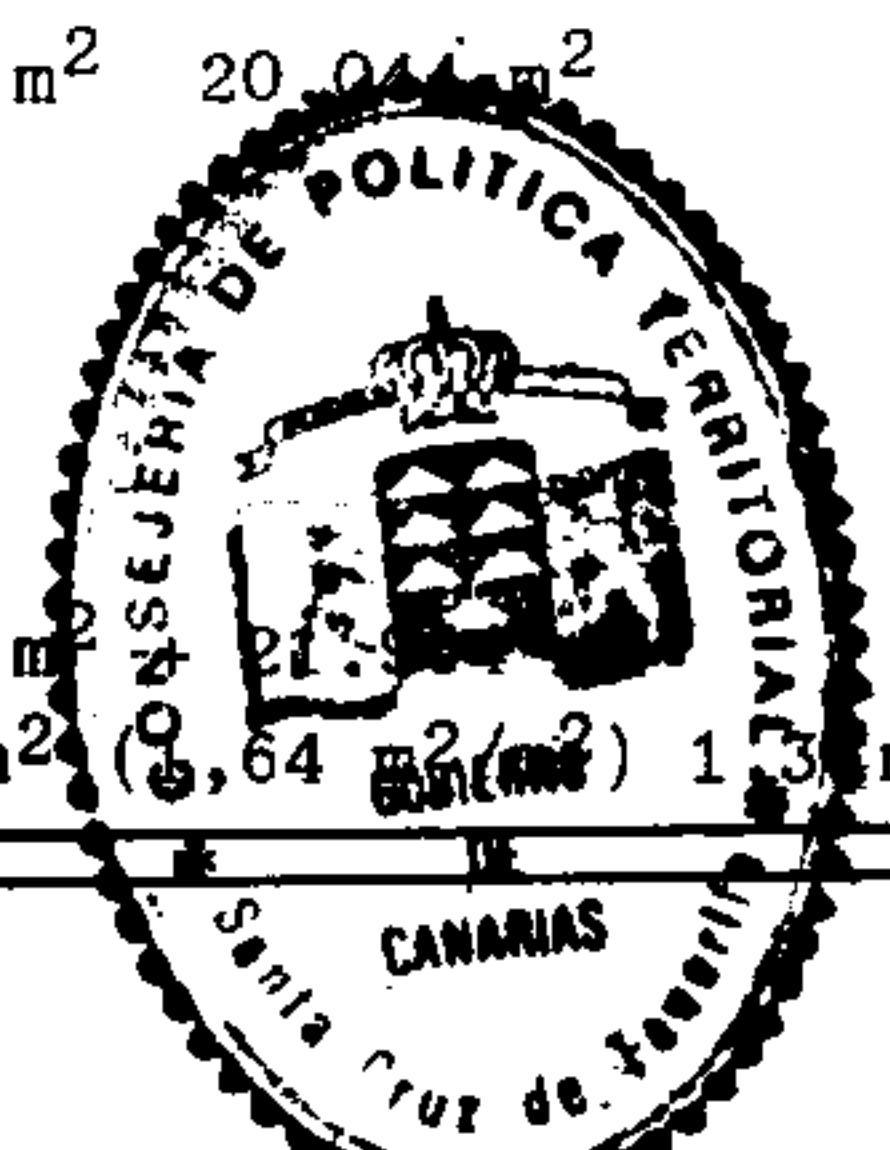


S.U. BUZANADA



UA 1 BUZANADA

<u>DATOS NUMERICOS</u>	Suelo	Techo edificable	
Viario	19.610 m ²		
Espacios libres C ₂ +C ₃	1.535 m ²		
Equipamientos B ₃ +B ₄	1.920 m ²		1.920 m ²
TOTAL SISTEMAS	23.065 m²		
Zona 1	18.200 m ²	45.388 m ²	
2	27.695 m ²	45.898 m ²	20.041 m ²
TOTAL ZONAS	45.895 m²		
TOTAL UNIDAD	68.960 m²	91.286 m²	
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		(1,32 m ² /m ²)	(1,64 m ² /m ²) 1,35 m ² /m ²



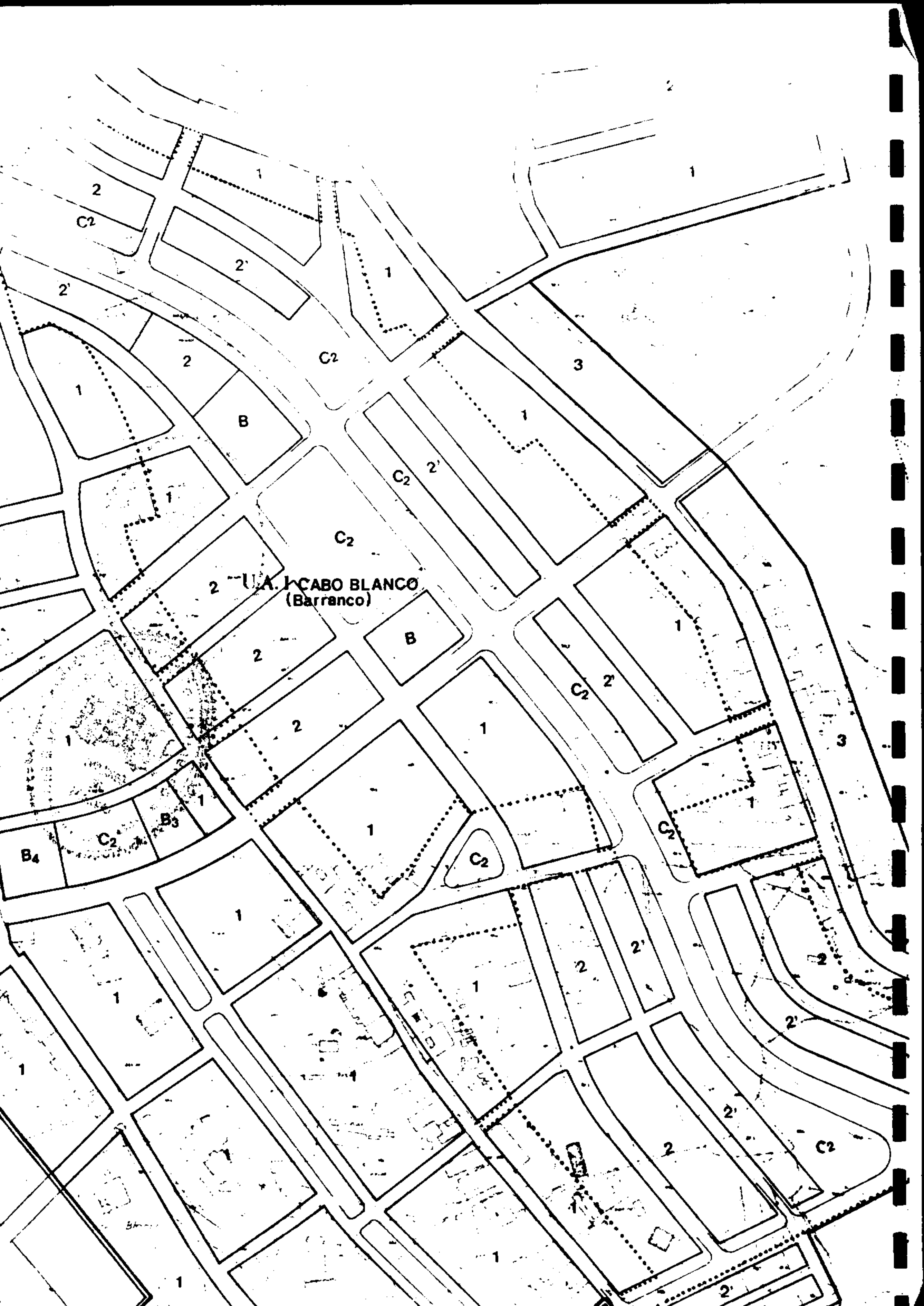
CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objetivo de esta Unidad es el de pautar de manera ordenada un proceso con^utinuado de parcelación que ha dado lugar hasta ahora a un asentamiento de ca^racterísticas sumamente irregulares, con servidumbres de paso tortuosas, más que calles, y construcciones adosadas que no conforman manzanas. Se pretende con ella ordenar un amplio sector central entre los dos caminos a Buzanada y la carretera a Aldea Blanca integrando las numerosas edificaciones existentes en una trama de manzanas regulares y adecuadas a la tradicional vivienda autoconstruida, característica de estos núcleos. Frente a la diversidad de directrices preexistentes (tantas como límites de fincas) se opta por reforzar la del camino a Buzanada entre el volcán y la Iglesia, sin dejar de ajustarse en su perímetro a otras calles o construcciones preexistentes. La posi^ción de estos terrenos lleva a enfatizar el valor urbano de un eje central más ancho, perpendicular al camino antes citado, donde se sitúa una plaza y pequeñas dotaciones representativas.

La normativa zonal (zonas 1 y 2) se aplica con carácter general y sin excepciones. La ejecución de la Unidad comporta la cesión del suelo destinado a sistemas (con la extensión fijada por el art. 46 del R.G.), así como su completa urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribu^ción equitativa de cargas y beneficios. El aprovechamiento se fija, como en todas las Unidades en 1,35 m²/m². Comoquiera que el resultante de aplicar las ordenanzas lo sobrepasaría (1,64), se señalan con un asterisco (*) las manzanas donde debe irse realizando la cesión del exceso al Ayuntamiento.

Sistema de actuación: Cooperación, dado el especial interés que su posición central en el núcleo le confiere.

Plazo de ejecución: No se limita.



U.A. CABO BLANCO
(Barranco)

B4

C2

B3

B

C2

C2

C2

C2

UA 1 CABO BLANCO

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	26.575 m ²	
Espacios libres	15.260 m ²	
Equipamientos	2.180 m ²	6.540 m ²
TOTAL SISTEMAS	44.015 m²	
Zona 1	20.000 m ²	44.770 m ²
2	14.840 m ²	39.100 m ²
2'	9.905 m ²	29.700 m ²
TOTAL ZONAS	44.745 m²	
TOTAL UNIDAD	88.760 m²	120.110 m²
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		1,35

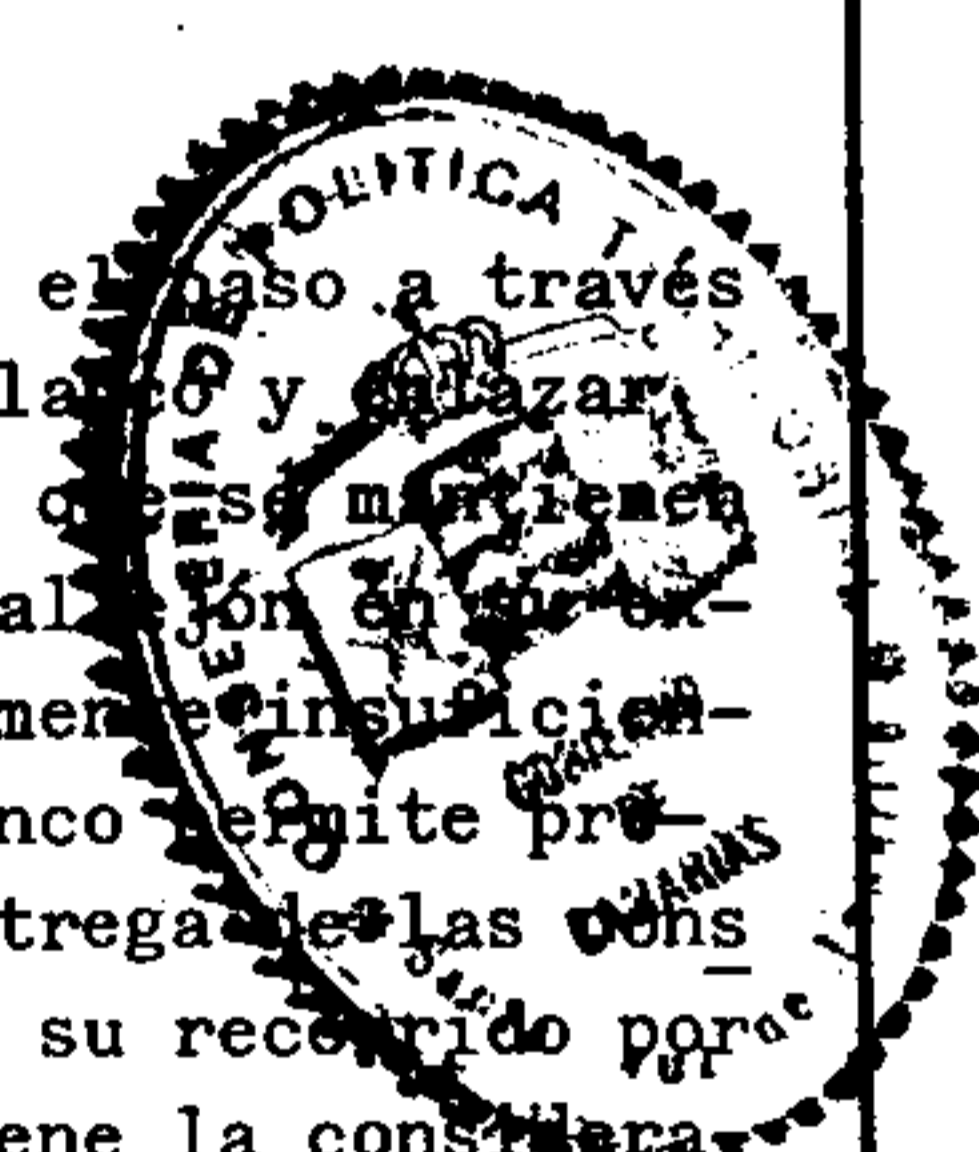
CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objetivo fundamental de esta Unidad es el de posibilitar el paso a través de la variante de la carretera que cruza actualmente Cabo Blanco y Guízar, los dos ejes sobre los que se ha desarrollado este núcleo y que se mantienen hasta la fecha unidos tan solo por un estrecho y tortuoso camino en su extremo superior. La actual carretera tiene una sección claramente insuficiente e irregular; su desplazamiento paralelo al eje del barranco permite prever no tan solo su ensanchamiento, sino además pautar la entrega de las construcciones con respecto a ella, y acompañarla a lo largo de su recorrido por un extenso paseo o rambla. Esta variante de la carretera tiene la consideración de sistema general, por lo que su ejecución corre a cargo de la Corporación o cualquier otra institución pública. De forma perpendicular a esta nueva variante-paseo, se disponen algunos ejes que cruzan la carretera existente y el camino de Angelito por el otro extremo, enlazando así las dos directrices del crecimiento reciente y pautando la ordenación al interno de la Unidad. Sobre estos ejes y el paseo se disponen, reforzando el valor de ciertos itinerarios principales, algunas plazas y equipamientos representativos. La normativa zonal (zonas 1, 2 y 2') se aplica con carácter general y sin excepciones. En las áreas calificadas como B, equipamientos locales, se admite una ocupación de un 100% y 10 metros de altura, equivalente a planta baja y dos plantas.

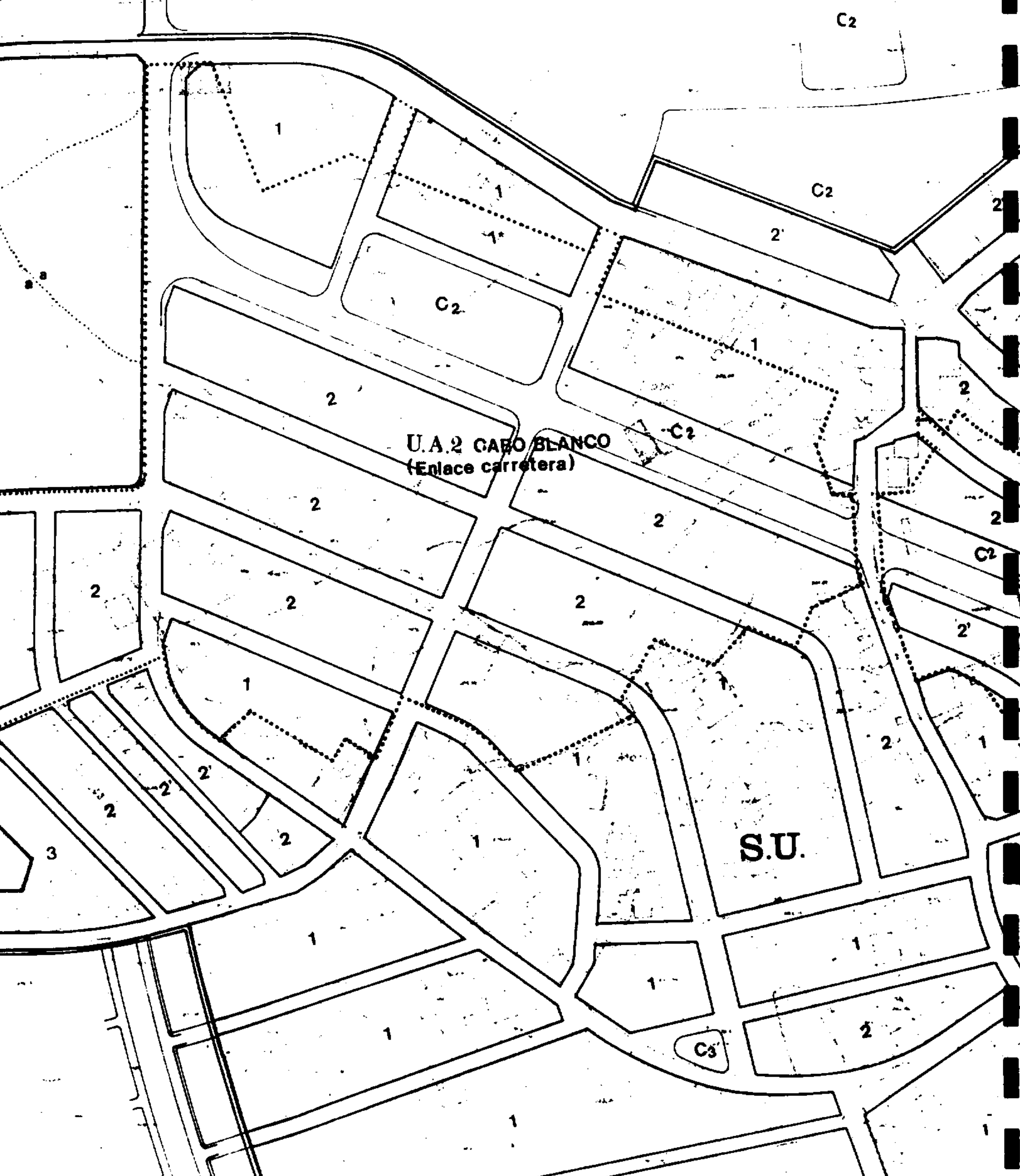
La ejecución de la Unidad comporta la cesión del suelo destinado a sistema, así como su urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Sistema de actuación: Cooperación, atendiendo a la inclusión como sistema general de la variante de la carretera.

Plazo de ejecución: No se limita.



SUP R₂
CABO BLANCO
(F. Castro)



UA 2 CABO BLANCO

<u>DATOS NUMERICOS</u>	Suelo	Techo edificable
Viario	18.890 m ²	
Espacios libres	6.720 m ²	
TOTAL SISTEMAS	25.610 m ²	
Zona 1	10.030 m ²	16.612 m ²
2	24.600 m ²	64.712 m ²
TOTAL ZONAS	34.630 m ²	
TOTAL UNIDAD	60.240 m ²	
Coeficiente edificabilidad bruto (privado) (1,35 m ² /m ²)		

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objetivo fundamental de esta Unidad es el de posibilitar el paso, a través de la variante de la carretera que cruza actualmente Cabo Blanco en su extremo superior. La actual carretera tiene una sección claramente insuficiente e irregular; su desplazamiento paralelo al eje del barranco, y una vez cruzado éste volviendo a enlazar a la altura de las casas de Florentín Castro, permite prever no tan solo su ensanchamiento, sino además su diseño en forma de paseo arbolado y una adecuada ordenación de la edificación alrededor suyo.

Este trazado tiene la consideración evidente de sistema general, por lo que su ejecución corre a cargo de la Corporación municipal o cualquier otra institución pública.

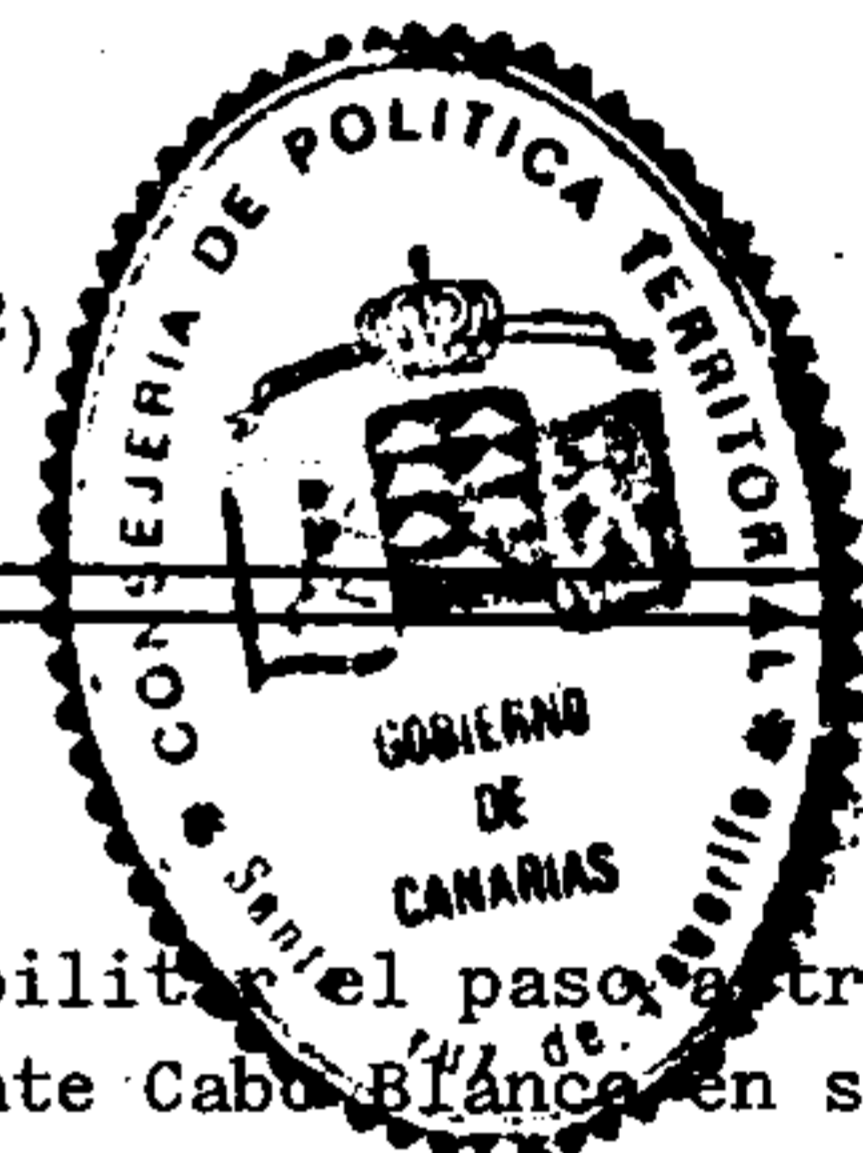
La normativa zonal (zonas 1 y 2) se aplica con carácter general y sin excepciones.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión del suelo destinado a sistemas así como su urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

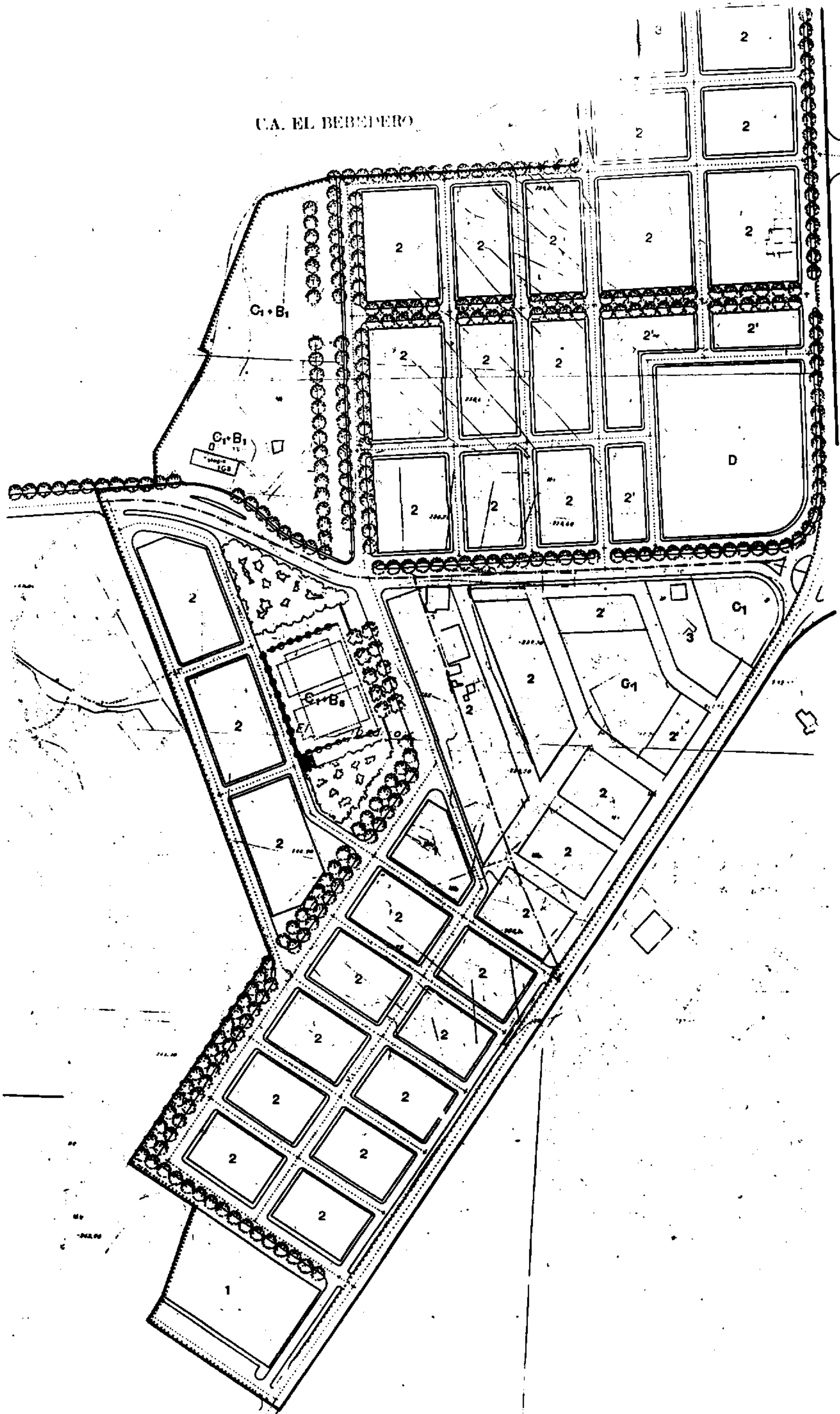
El aprovechamiento se fija, como en todas las Unidades en 1,35 m²/m².

Sistema de Actuación: Preferentemente cooperación, atendiendo a la inclusión como sistema general de la variante de la carretera que atraviesa Cabo Blanco.

Plazo de ejecución: No se limita.



CA. EL BEBEMERO



UA EL BEBEDERO

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	42.880 m ²	
Espacios libres	2.830 m ²	
Equipamientos (C ₁ +B ₁)	8.890 m ²	
(C ₁ +B ₅)	5.990 m ²	
Servicios	4.680 m ²	4.680 m ²
TOTAL SISTEMAS	65.280 m ²	
Zona 1	3.400 m ²	8.840 m ²
2	39.100 m ²	124.148 m ²
2'	3.430 m ²	10.290 m ²
3	1.770 m ²	4.578 m ²
TOTAL ZONAS	47.710 m ²	
TOTAL UNIDAD	112.990 m ²	
Coeficiente de edificabilidad bruta:	1,35 m ² /m ²	

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

Con esta unidad de actuación se recogen las parcelaciones clandestinas de la Fabrica y el Bebedero, en el cruce de acceso a Buzanada y Cabo Blanco. Se han delimitado tres sectores con cesiones equivalentes y proporcionales.

En conjunto la unidad de actuación incluida dentro de suelo urbano tiene una superficie de 112.990 metros cuadrados de los que 47.710 corresponden a zonas edificables 1,2,2' y 3; 4.680 corresponden al área de servicio, 5.990 al parque deportivo y 8.890 a sistema escolar.

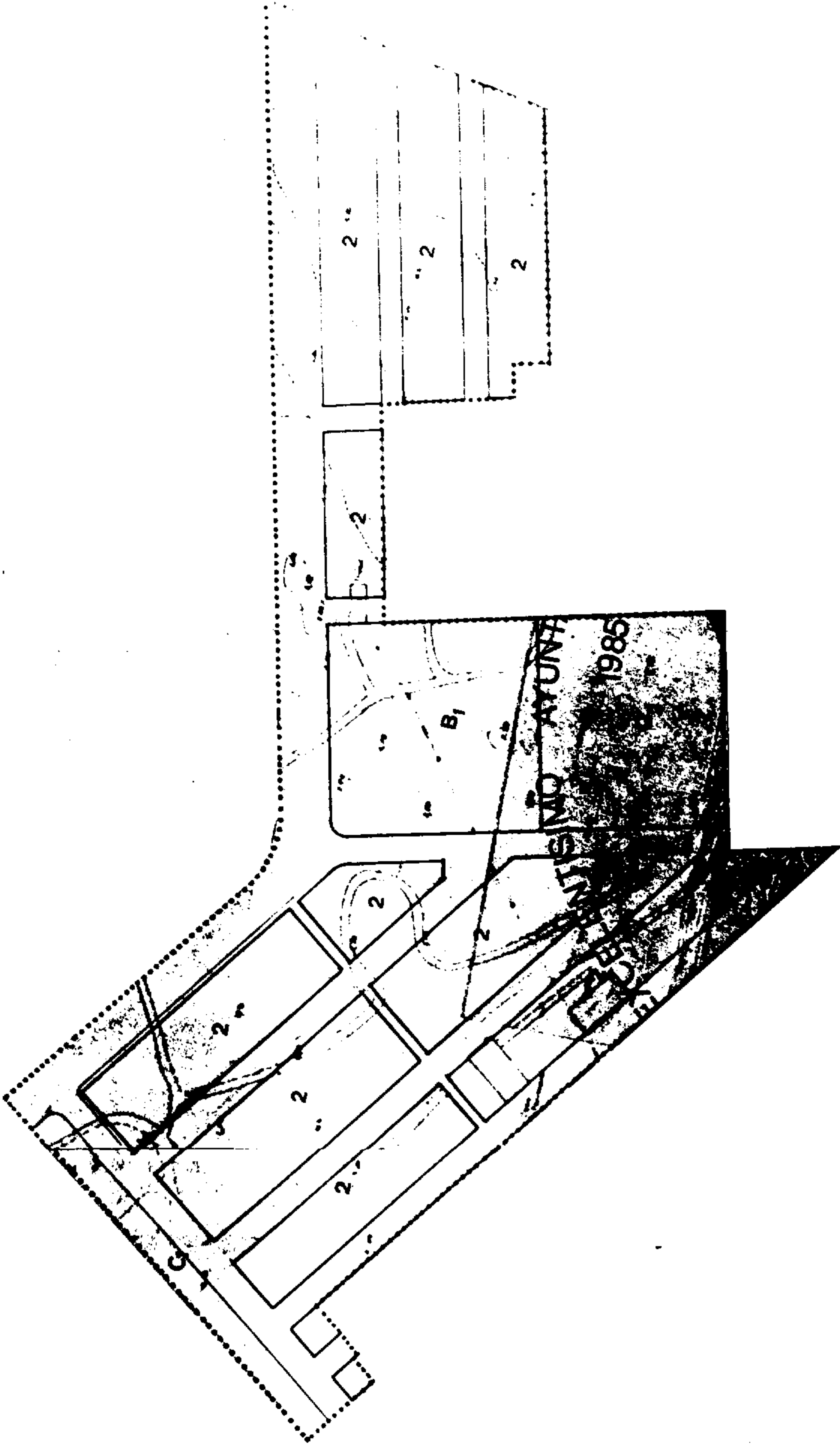
Dentro de esta Unidad deberá realizarse una reparcelación entre las tres grandes propiedades (Dña.P almira Bello, D.Graciano González y D.Juan Rodríguez González) mediante la cual se asegure una justa distribución de beneficios y cargas, el mantenimiento de las parcelas vendidas y la cesión al Ayuntamiento de un 20% del total del suelo urbano, en terrenos edificables o bien destinados a sistemas, además del viario.

Esto supone una cesión de 22.598 metros cuadrados.

Comoquiera que con la calificación de escolar deportivo y parque se califican ya 17.710, restarán por ceder 4.880 metros cuadrados más en parcelas edificables, para que éste con la estipulación primera del convenio los destine a construcciones residenciales, equipamientos, posibles compensaciones...

Los 4.880 m² deberán concentrarse en el menor número de manzanas edificables posible, al objeto de que el Ayuntamiento pueda garantizar su destino más adecuado.

En los cálculos de cesiones se han tenido en cuenta, de acuerdo con el Convenio, la cesión previa de unos 2.000 metros cuadrados para la construcción de un centro escolar.



U.P.A. 1 LAS GALLETAS. EXTENSIÓN

UA 1 LAS GALLETAS EXTENSIÓN

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	18.300 m ²	
Espacios libres	5.920 m ²	
Equipamientos	5.000 m ²	
TOTAL SISTEMAS	29.220 m²	
Zona 2	20.775 m ²	58.995 m ²
2'	245 m ²	735 m ²
TOTAL ZONAS	21.020 m²	59.730 m²
TOTAL UNIDAD	50.240 - 6.053 (suelo público) = 44.187 m²	
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		1,35



CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objetivo de esta Unidad es el de facilitar la apertura de las calles propuestas y la consecución de las correspondientes reservas para espacios libres y dotaciones, permitiendo con ello un crecimiento más desahogado de este núcleo que se ha venido densificando progresivamente en las primeras hileras de manzanas.

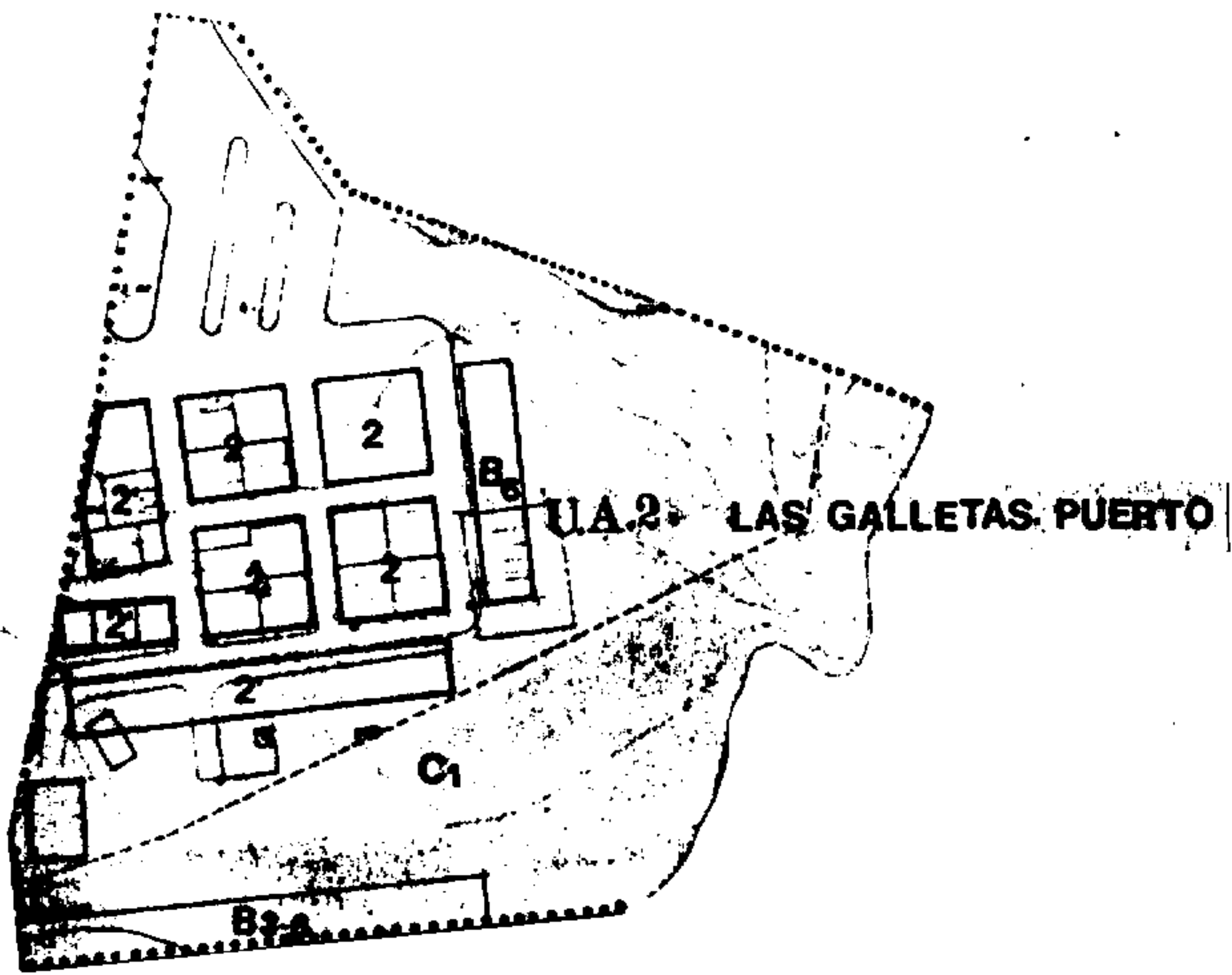
La ejecución de la Unidad permitirá a Las Galletas dar el primer salto cualitativo en su crecimiento, mediante un tejido residencial menos intensivo, la previsión de un paseo y áreas de equipamiento y una cierta descongestión del tráfico de paso. Aunque la medida de la trama edificada ha venido fuertemente condicionada por el desarrollo del entorno, se ha procurado en lo posible una edificación menos densa. La normativa zonal (zonas 2 y 2') se aplica con carácter general y sin excepciones.

El equipamiento escolar previsto se considera de cesión toda vez que estaba ya calificado así en el anterior P.G.O.U. y en parte ha sido objeto de un convenio urbanístico.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión de los suelos destinados a sistemas, así como su completa urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Sistema de actuación: Cooperación

Plazo de ejecución: Primer cuatrienio



UA 2 LAS GALLETAS PUERTO

<u>DATOS NUMERICOS</u>	Suelo	Techo edificable
Viario	4.700 m ²	
Espacios libres	10.240 m ² (2/3 en ZMT)	
Equipamientos	1.320 m ²	2.640 m ²
TOTAL SISTEMAS	16.260 m²	
Zona 2	1.600 m ²	4.800 m ²
2'	1.280 m ²	3.840 m ²
TOTAL ZONAS	2.880 m²	8.640 m²
TOTAL UNIDAD	19.140 m²	11.280 m²
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		0,6 m²/m²

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

Se trata de una Unidad de Actuación atípica y no comparable por tanto con las restantes, toda vez que su aprovechamiento viene establecido por las dos parcelas restantes (G-15 y S-4) del P.P.Costa del Silencio. Además se tiene especialmente en cuenta la posible construcción de un puerto deportivo y la plaza central del paseo marítimo entre Las Galletas y Costa del Silencio, así como las edificaciones existentes y las propuestas para la ubicación de una terminal de transportes o las previsiones del nudo de enlace desde el puerto a la carretera de acceso.

Aprovechamiento deducible del P.P.Costa del Silencio

	(excluyendo Z.M.T.)	(nueva propuesta Z.M.T.)
Zona Social-Comercial	10.800 m ³	16.480 m ³
Viviendas agrupadas	12.730 m ³	10.470 m ³
	<u>23.530 m³</u>	<u>26.950 m³</u>

Aprovechamiento propuesto por la U.A.2

Zona 2	16.000 m ³	Edificados unos 10.000 m ² aproximadamente
Zona 2'	12.200 m ³	El exceso de edificabilidad permitirá resolver con mayor facilidad las necesarias permutas.
B ₆ y B ₃₋₆	8.360 m ³	
	<u>36.560 m³</u>	

El bloque calificado como B₃₋₆ frente al puerto deportivo deberá tener la planta baja diáfana, al objeto de no impedir la vista desde el paseo, pudiendo disponer dos plantas por encima de ésta (con una ocupación de un 100%), destinadas a viviendas, comercios o servicios.

El resto de las construcciones se ajustará a la normativa zonal definida con carácter general, admitiéndose en B₆ un 100% de ocupación y 10 metros de altura, equivalente a planta baja y dos plantas.

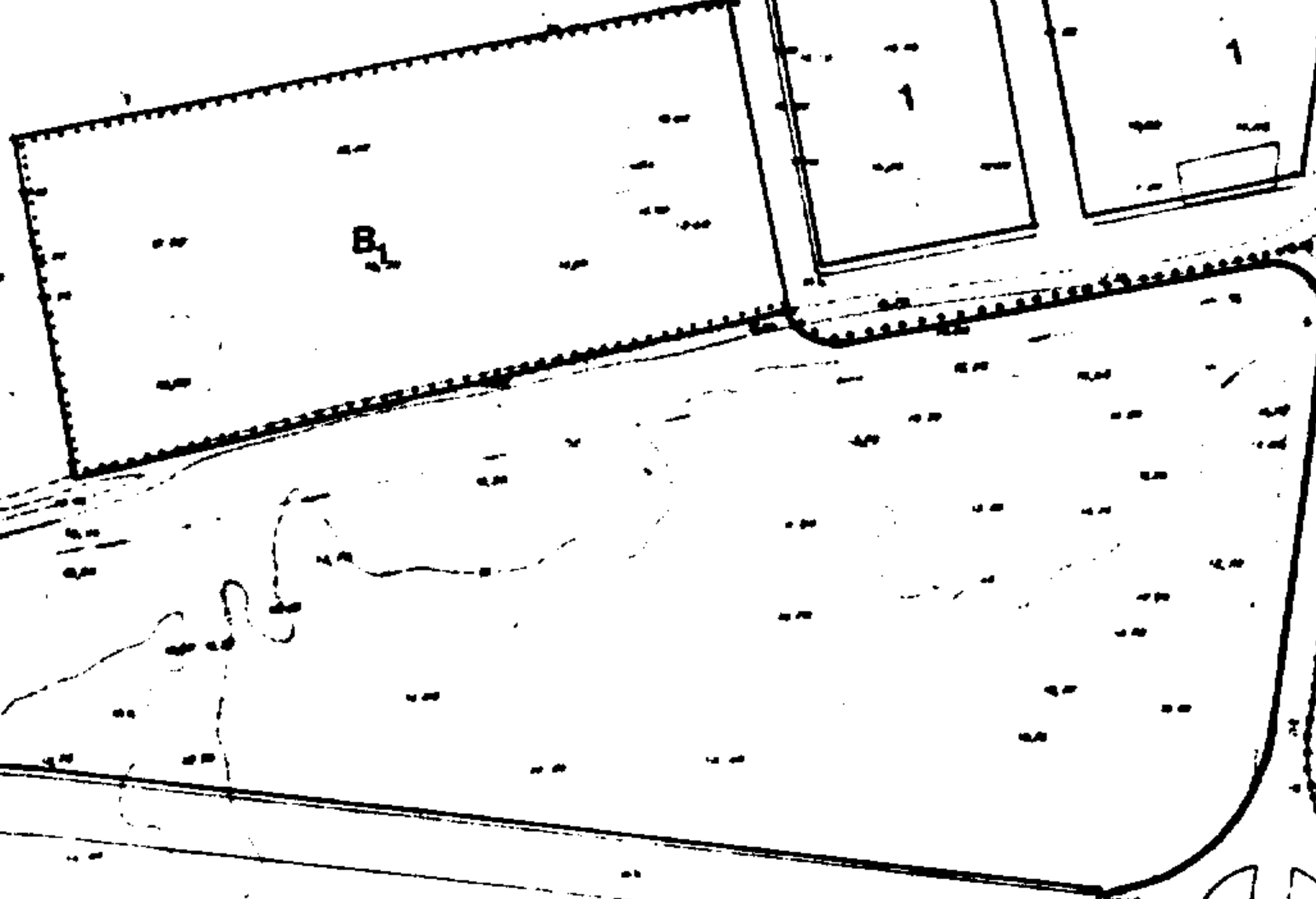
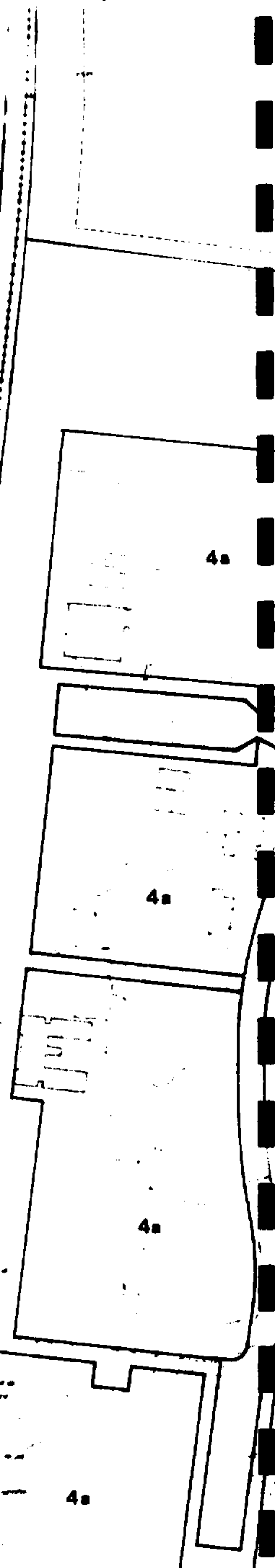
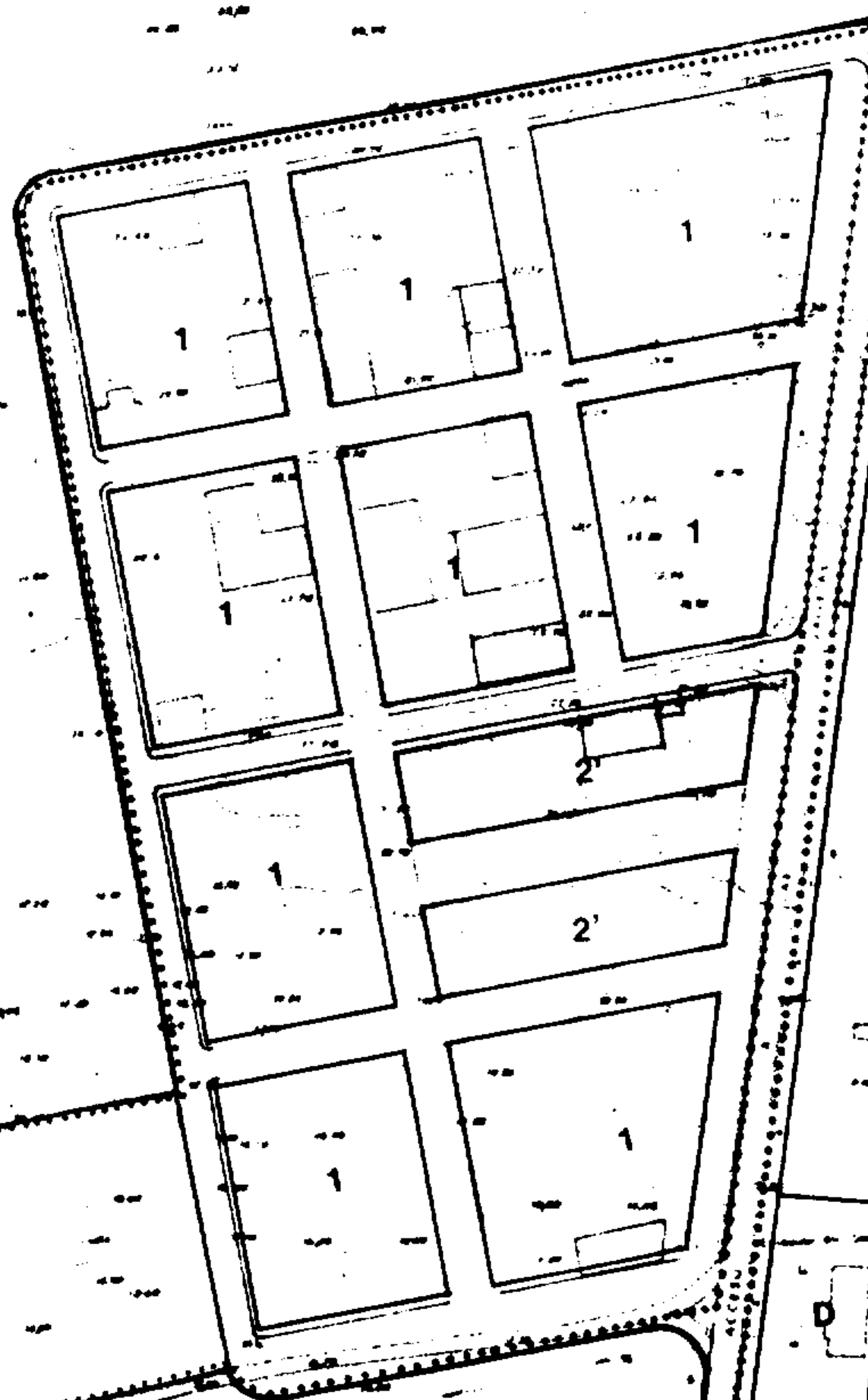
La ejecución de la Unidad comporta la cesión de los suelos destinados a sistemas, así como su completa urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

La urbanización de la plaza y paseo y de la terminal de autobuses corre a cargo del Ayuntamiento.

Sistema de Actuación: Cooperación

Plazo de ejecución: Segundo cuatrienio.

U.A.3 LA ESTRELLA



UA 3 LA ESTRELLA

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	14.650 m ²	
Espacios libres	-	
Equipamientos	9.250 m ²	
TOTAL SISTEMAS	23.900 m²	
Zona 1	19.500 m ²	53.875 m ²
2'	2.850 m ²	8.550 m ²
TOTAL ZONAS	22.350 m²	62.425 m²
TOTAL UNIDAD	46.250 m²	
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		1,35 m ²



CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objetivo de esta Unidad es el de legalizar una urbanización marginal en curso de ejecución, completar su ordenación y cubrir unas mínimas reservas para las dotaciones propias de este asentamiento.

El criterio seguido ha sido el de respetar las edificaciones y parcelas existentes en función de los siguientes objetivos:

- Procurar que las viviendas no realizasen sus aberturas directamente sobre la carretera de Las Galletas, sobre la que se prevé un notable incremento de tráfico.
- Disponer entre esta carretera y las construcciones una franja verde de protección, que permita en su caso su previsible ensanchamiento.
- Respetar unas reservas mínimas para dotaciones al servicio de dicha Unidad.

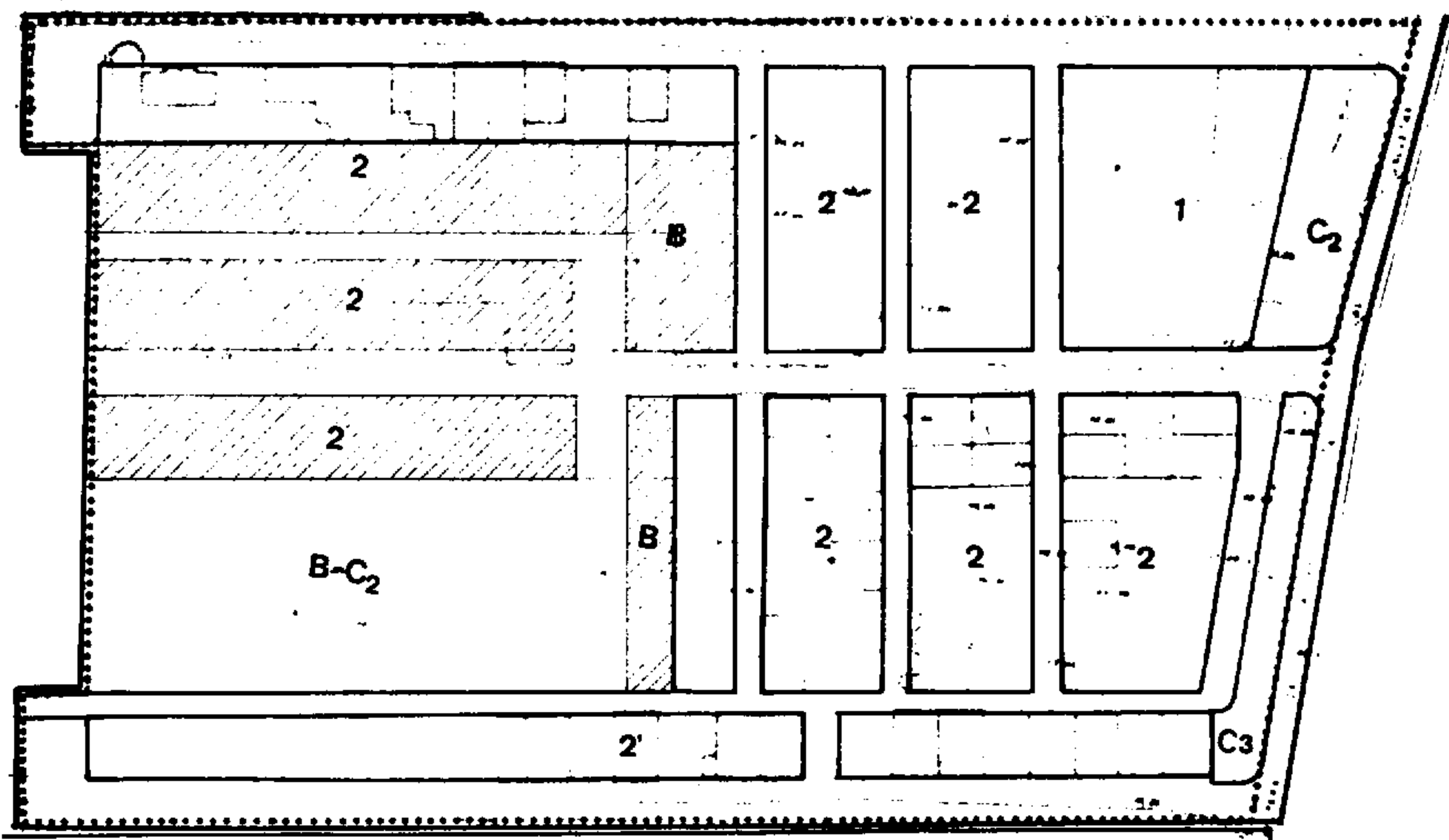
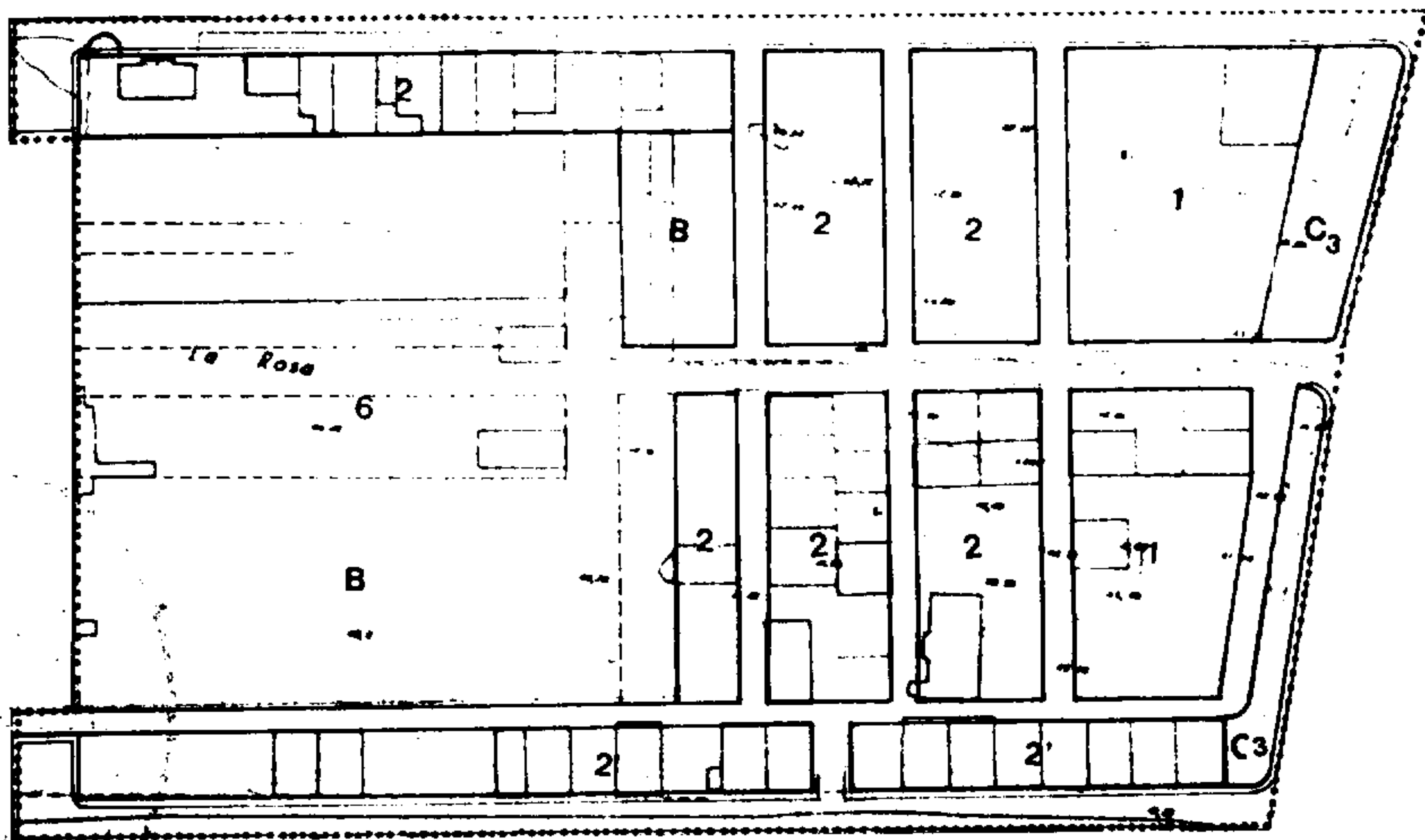
Comoquiera que las determinaciones fijadas en el P.D.S.U. y en las Normas Subsidiarias se han vulnerado, ocupando alguna de las calles o zonas verdes previstas, y de acuerdo con conversaciones mantenidas con los propietarios de los terrenos, que lo son asimismo de los colindantes, se plantea la posibilidad de reajustar la ubicación de la zona de equipamiento mediante convenio.

La edificación se ajustará a la normativa zonal definida con carácter general.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión de los suelos destinados a sistemas, así como su completa urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Sistema de actuación: Compensación

Plazo de ejecución: Segundo cuatrienio.



UA 4.LA ROSA 1

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	16.045 m ²	
Espacios libres	2.220 m ²	
Equipamientos	8.280 m ²	
TOTAL SISTEMAS	26.545 m²	
Zona 1	5.880 m ²	16.100 m ²
2	10.695 m ²	32.085 m ²
6 (2)	9.440 m ² (7.516 m ²)	22.548 m ²
TOTAL ZONAS	26.015 m²	70.733 m²
TOTAL UNIDAD	52.560 m²	
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		1,35 m ² /m ²

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objetivo de esta Unidad es el de legalizar una urbanización marginal en curso de ejecución, completar su ordenación y cubrir unas mínimas reservas para las dotaciones propias de este asentamiento.

El criterio seguido ha sido el de procurar respetar, en la medida en que se tenía constancia de ello, las edificaciones y parcelas existentes en función de los siguientes criterios:

- Procurar que las viviendas no realicen sus aberturas directamente sobre la carretera de Las Galletas, sobre la que se prevee un notable incremento de tráfico.
- Disponer entre ésta carretera y las construcciones una franja verde de protección, que permita en su caso su previsible ensanchamiento.
- Respetar unas reservas mínimas para dotaciones al servicio de dicha Unidad.

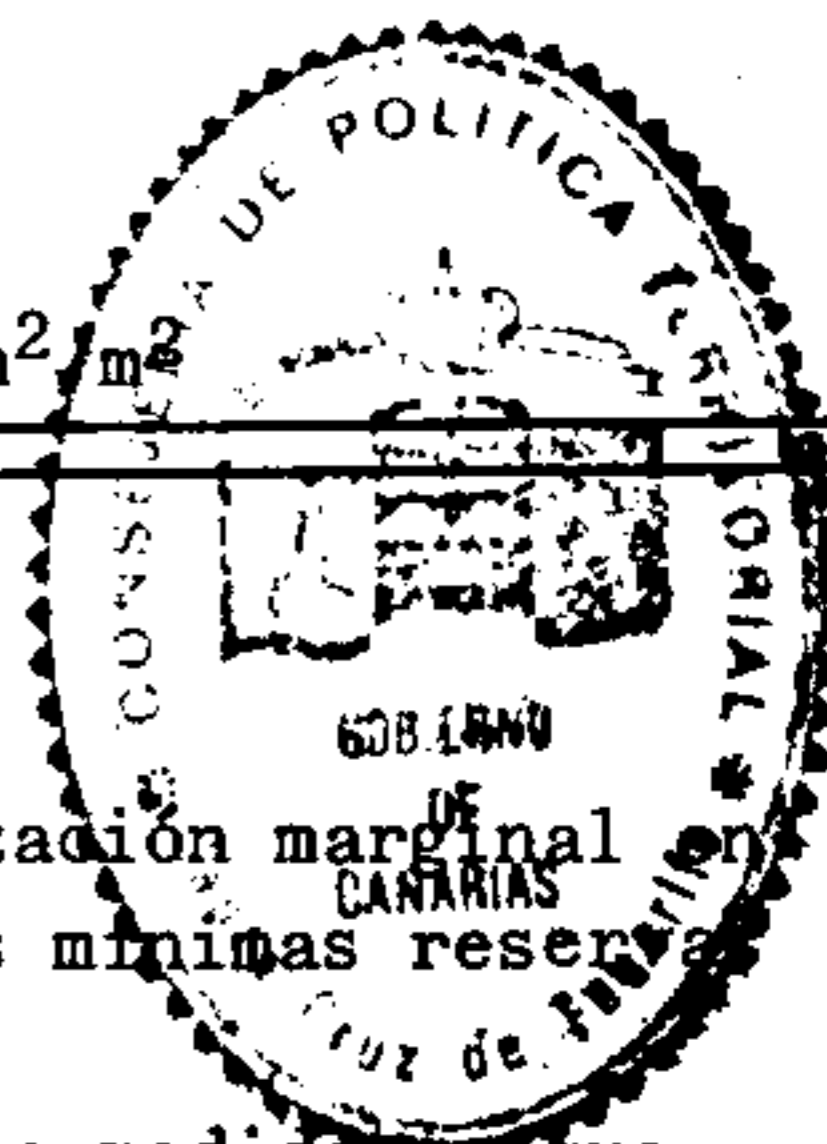
Se han reubicado las parcelas destinadas a equipamientos y zonas verdes de acuerdo con una sugerencia de la propiedad y se prevé mediante un Estudio de Detalle la transformación futura de la zona industrial en zona 2 de casas alineadas tal como se muestra en el esquema adjunto.

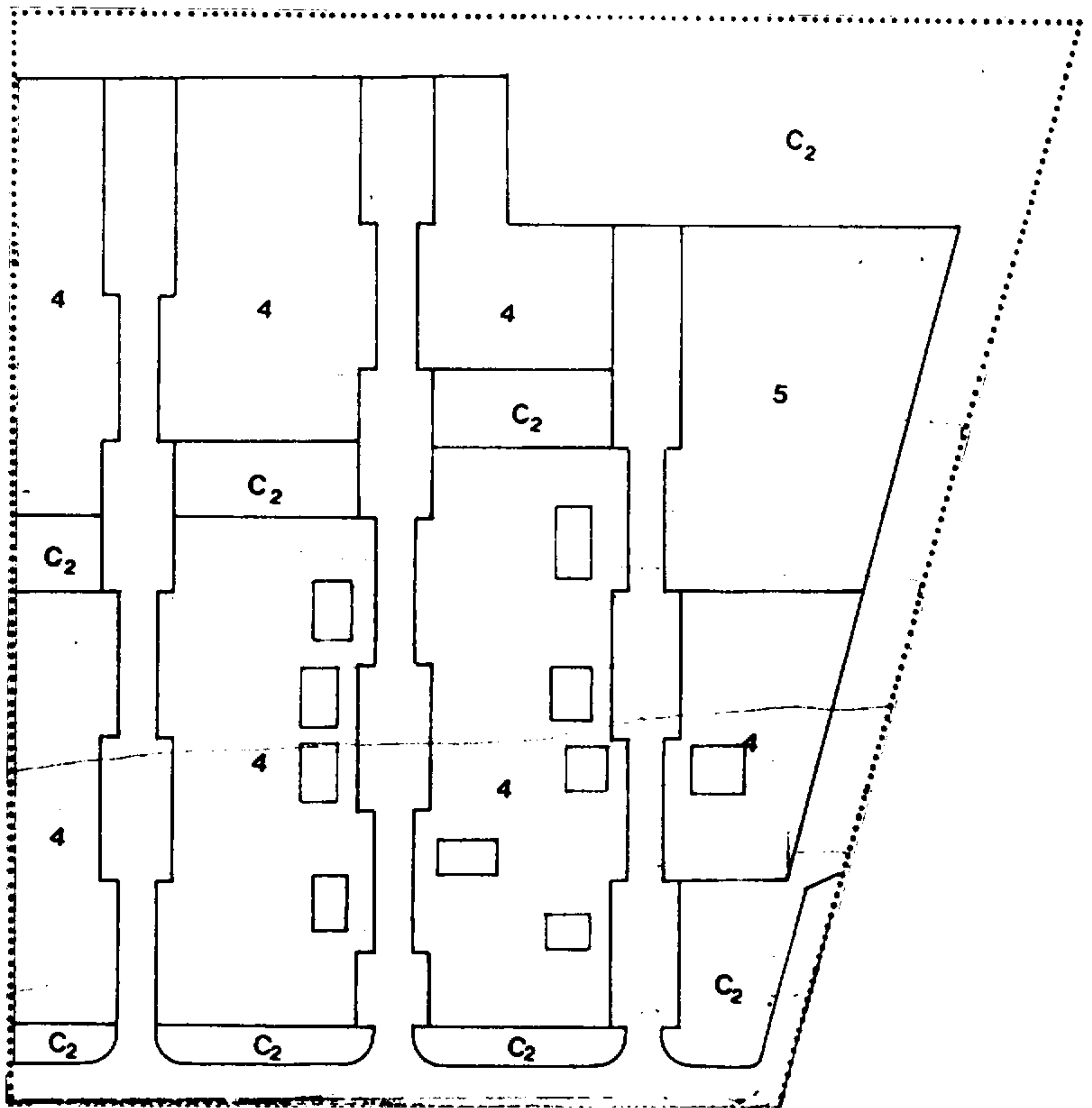
La edificación se ajustará a la normativa zonal definida con carácter general.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión de los suelos destinados a sistemas, así como su completa urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Sistema de actuación: Compensación

Plazo de ejecución: Segundo cuatrienio.





UA.5 LA ROSA 2

UA 5 LA ROSA 2

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	15.940 m ²	
Espacios libres	20.060 m ²	
Equipamientos	-	
TOTAL SISTEMAS	36.000 m²	
Zona 4	34.720 m ²	20.832 m ²
5	6.640 m ²	10.624 m ²
TOTAL ZONAS	41.360 m²	31.456 m²
TOTAL UNIDAD	77.360 m²	
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		0,4 m ² /m ²

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

Se trata asimismo de una Unidad de Actuación atípica y no comparable por tanto con las restantes, toda vez que su aprovechamiento edificatorio es resultante del planeamiento previo.

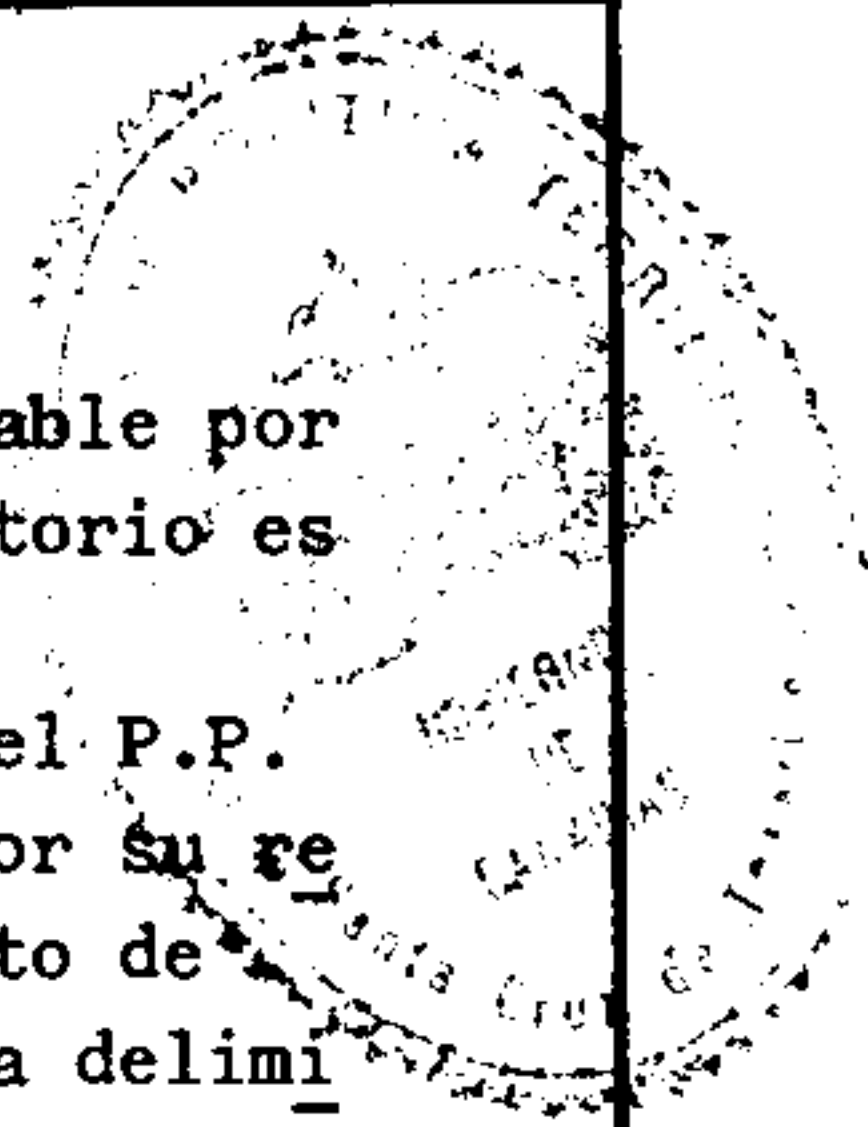
El objetivo de esta Unidad es el de reconocer la primera etapa del P.P. La Rosa aprobado en su momento, pero no ejecutado en el resto. Por su reducida superficie y de acuerdo con el artículo 36.2 del Reglamento de Gestión y 117.2 de la Ley del Suelo, se ha estimado preferible la delimitación de una Unidad en lugar de un Polígono de Actuación.

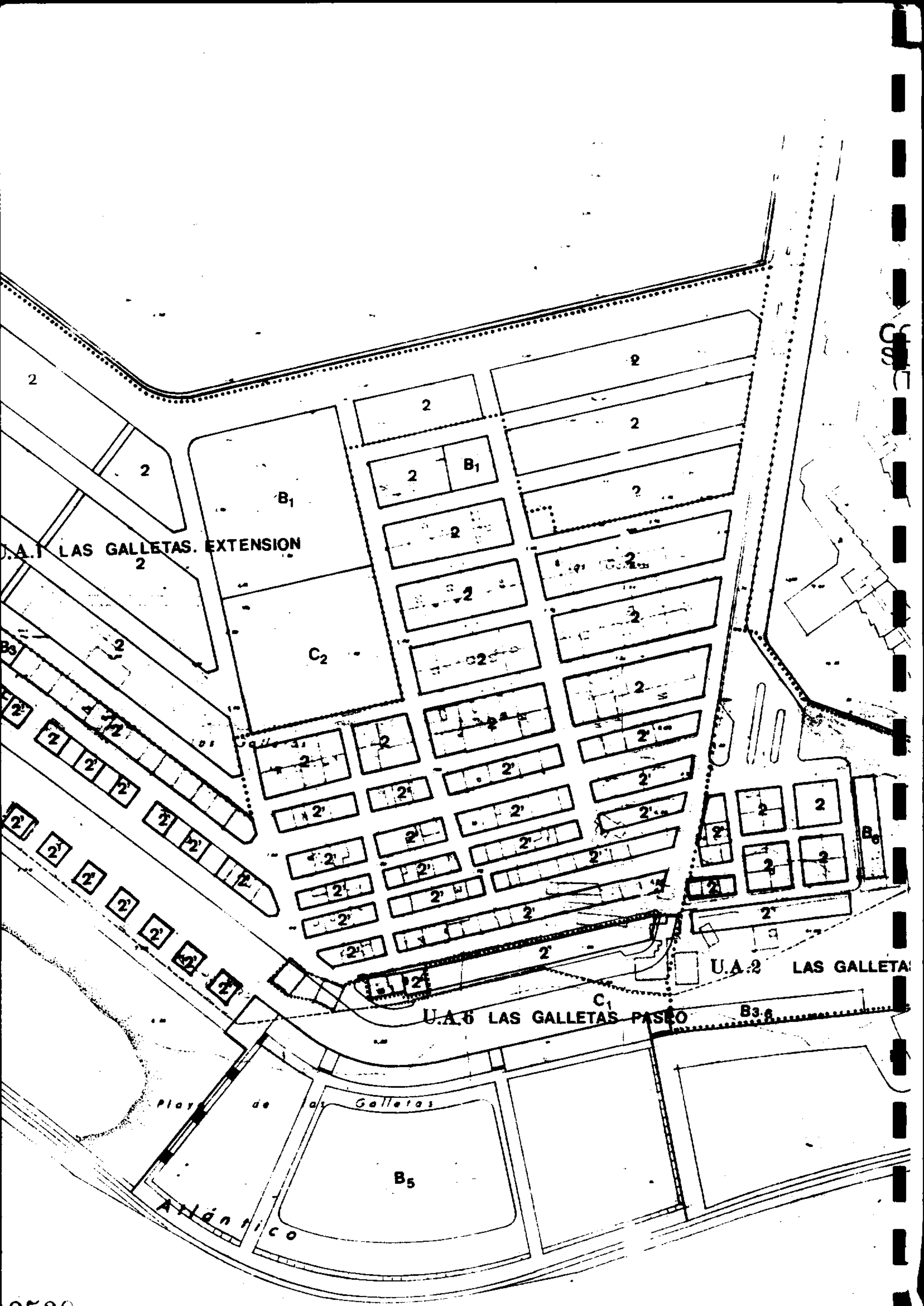
La ordenación propuesta recoge estrictamente dicha primera fase del Plan Parcial, y la edificación se ajustará a la normativa zonal definida con carácter general.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión de los suelos destinados a sistemas, así como su completa urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios.

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo de ejecución: Segundo cuatrienio.





UA 6 LAS GALLETAS PASEO

<u>DATOS NUMERICOS</u>	Suelo	Techo edificable
Viario	1.300 m ²	
Espacios libres	120 m ²	
Equipamientos		
TOTAL SISTEMAS	1.420 m²	
Zona 2'	1.160 m ²	3.840 m ²
TOTAL ZONAS	1.160 m²	3.480 m²
TOTAL UNIDAD	2.580 m²	
Coeficiente edificabilidad bruto (privado)		1,35 m ² /m ²

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El objetivo de esta Unidad es simplemente el de resolver una afectación del antiguo Plan General de 1965 y conseguir de este modo culminar la apertura de la rambla de Las Galletas hasta convertirse en Paseo Marítimo delante de las futuras piscinas naturales. De igual modo se conseguirá dar salida adecuada a uno de los ejes de acceso, diversificando de esta manera el tráfico y permitiendo la disposición de áreas de aparcamiento frente al Paseo.

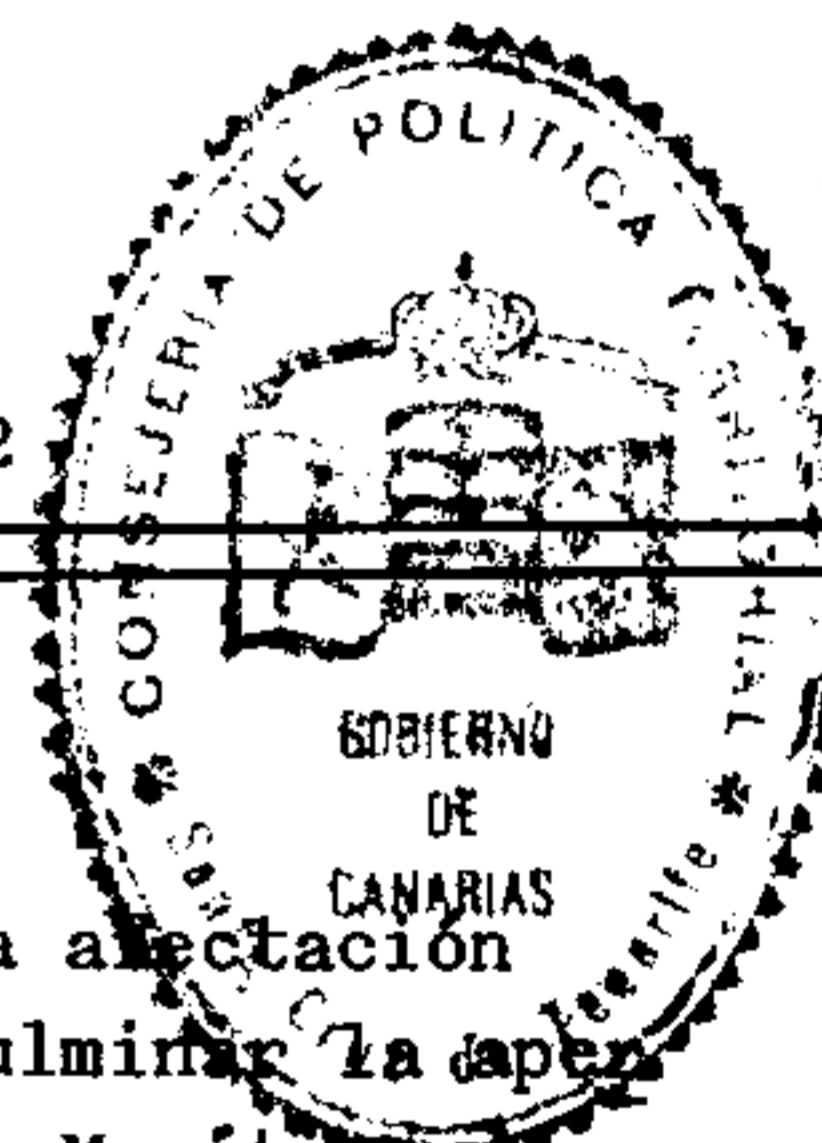
La definición de una manzana de casas alineadas con frente al Paseo debe permitir la permuta con tres construcciones existentes, que de este modo no perderían su posición privilegiada en primera línea, pero tampoco serían obstáculo para la adecuada urbanización del frente marítimo.

La edificación se ajustará a la normativa zonal definida con carácter general.

La ejecución de la Unidad comporta la cesión de los suelos destinados a sistemas, así como su completa urbanización, tras una reparcelación que permita asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios. La urbanización del Paseo es por cuenta del Ayuntamiento.

Sistema de Actuación: Cooperación.

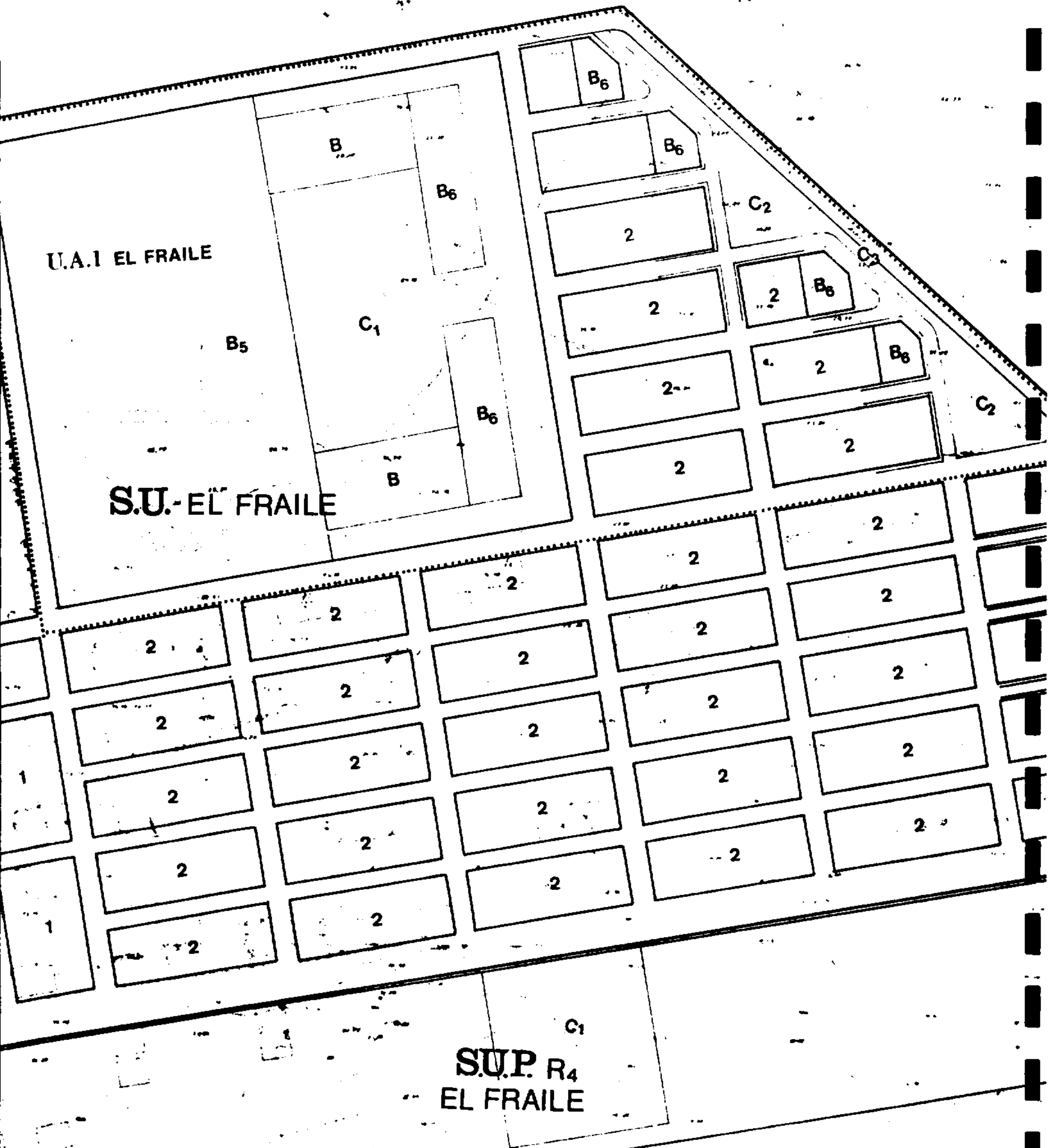
Plazo de ejecución: Primer cuatrienio.



U.A.I EL FRAILE

S.U.-EL FRAILE

S.U.P. R4
EL FRAILE



UA 1. EL FRAILE

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	22.800 m ²	
Espacios libres C ₁	6.080 m ²	
C ₂	2.880 m ²	
Equipamientos B	3.520 m ²	
B ₅	19.560 m ²	
B ₆	4.360 m ²	13.080 m ²
TOTAL SISTEMAS	59.280 m ²	
Zona 2	10.640 m ²	31.920 m ²
TOTAL UNIDAD	69.920 m ²	45.000 m ²
Coeficiente de edificabilidad bruto: 0,64 m ² /m ²		

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

El 25 de agosto de 1983 el Ayuntamiento de Arona y los propietarios de la finca original del Fraile signaron un convenio Urbanístico, que tras diversas vicisitudes se traduce en la ordenación recogida en el plano adjunto.

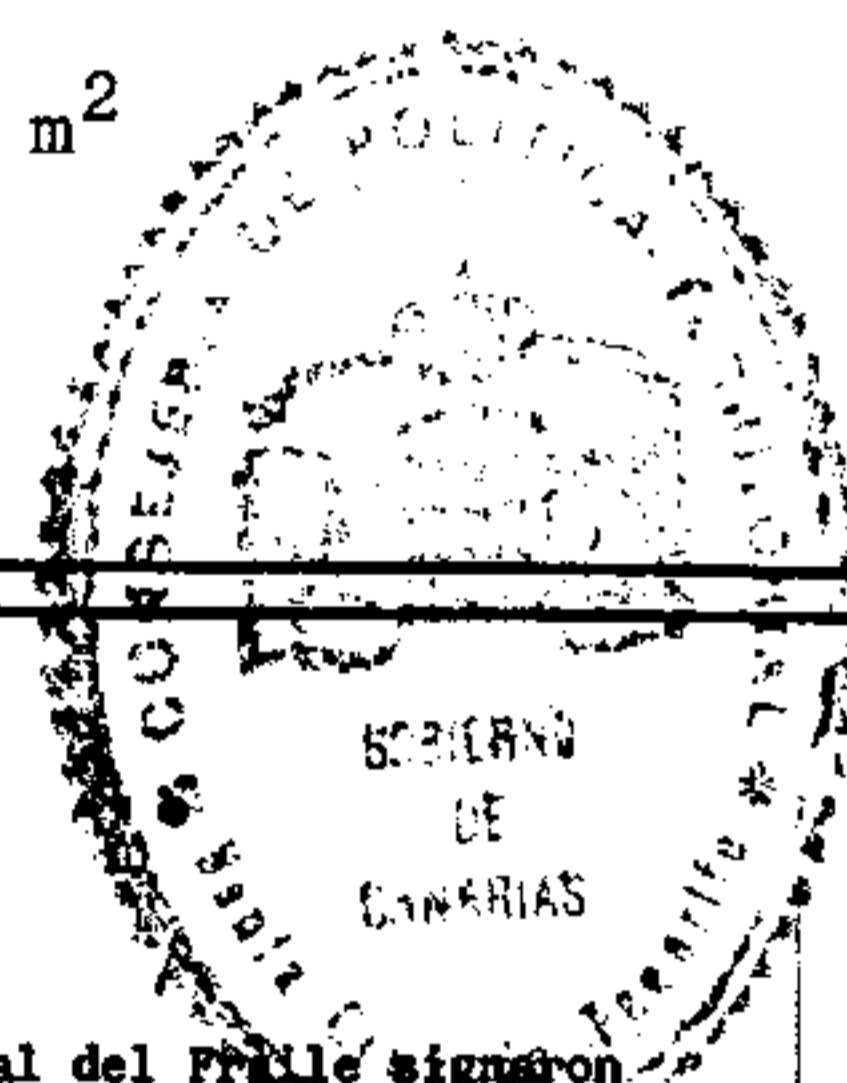
Los aspectos más relevantes del citado Convenio a que debía atender la ordenación física del área son:

- Cesión al Ayuntamiento de una parcela de 32.000 metros cuadrados, a partir de la vía de acceso a las instalaciones escolares para ser destinada a dotaciones municipales
- Clasificación como suelo urbano del conjunto de la finca a la que se hace referencia y en concreto como edificables (en la misma proporción, volumen y alturas que las edificaciones de la zona) unos 27.958 metros cuadrados, junto a la anterior parcela de equipamiento. Dentro de esta zona urbanizable deberán destinarse 9.856 metros cuadrados a zona comercial con un mínimo de dos plantas más los correspondientes sótanos para el almacenamiento de mercancías.

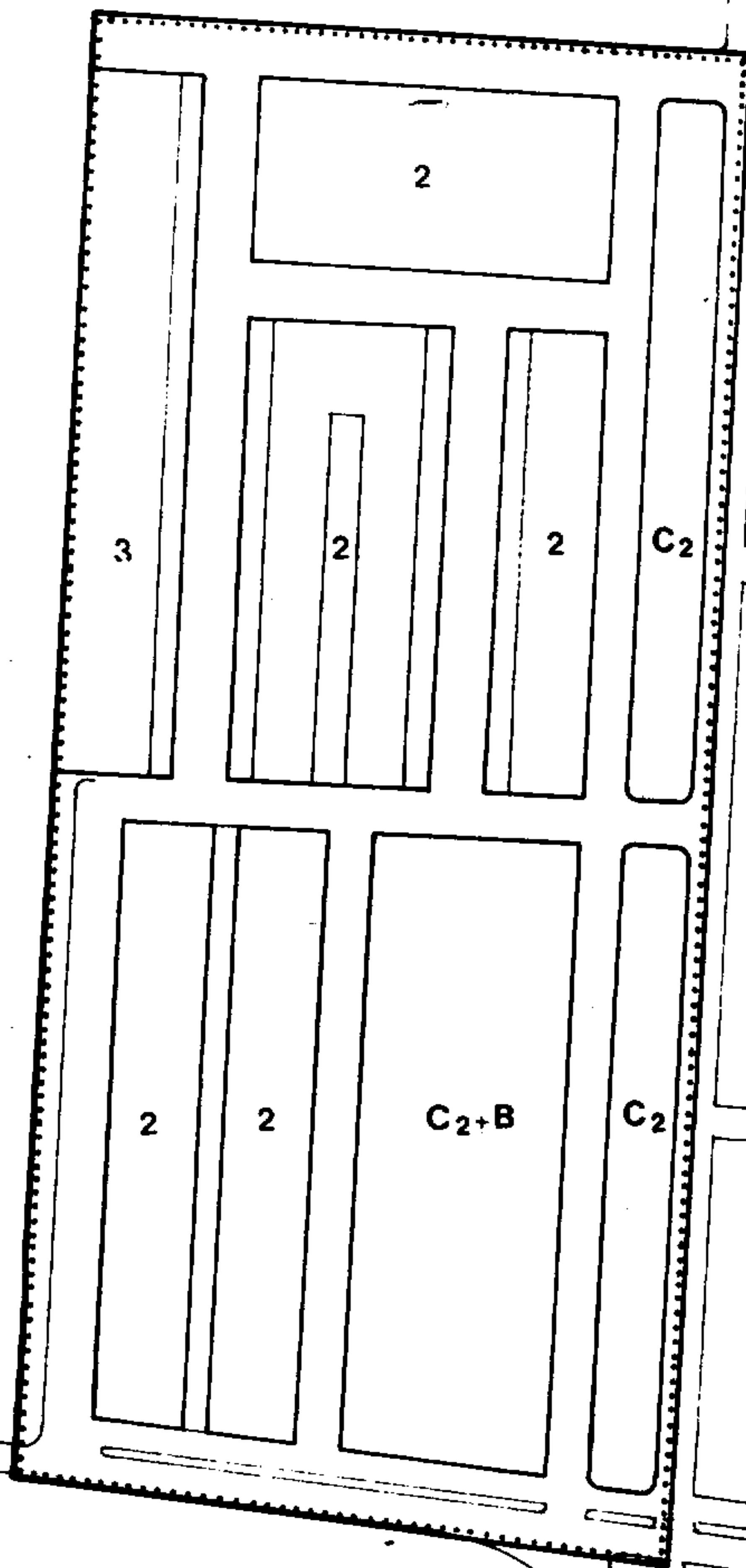
Los terrenos del Ayuntamiento se sitúan a oriente del actual colegio y se destinan en parte a instalaciones deportivas (permutando esta parcela con la de Federación de Fútbol, al otro lado de la escuela) y en parte a equipamientos de carácter sociocultural y destino no determinado, a ambos lados de una gran plaza.

En los terrenos que restan de propiedad privada se completa la ordenación alrededor de dicha plaza con dos edificios longitudinales destinados a uso comercial en sus dos primeras plantas, pudiendo utilizarse la tercera como residencia u otro uso compatible. En el resto se ha seguido las pautas de ordenación y ordenanzas de edificación del resto del barrio, evitando no obstante las soluciones en fondo de saco con frente a la carretera. En los extremos de las manzanas con frente a dicha carretera de acceso a Las Galletas se produce una parcela de forma irregular, que para mejor asumirla se considera indivisible y destinada a uso comercial con las mismas condiciones que las antes citadas (posibilidad de viviendas en la tercera planta). Un Estudio de Detalle del conjunto deberá demostrar el cumplimiento de las reservas exigidas como uso comercial (además de las ya citadas).

El sistema de actuación propuesto es el de cooperación.



U.A. GUARGACHO



UA GUARGACHO

DATOS NUMERICOS

	Suelo	Techo edificable
Viario	19.318 m ²	
Espacios libres C ₂	4.440 m ²	
C ₂ +B	6.348 m ²	
TOTAL SISTEMAS	30.106 m²	
Zona 2	15.394 m ²	59.075 m ²
3	4.000 m ²	7.750 m ²
TOTAL ZONAS	19.394 m²	
TOTAL UNIDAD	49.500 m²	
Coeficiente de edificabilidad bruto: 1,35 m ² /m ²		

CARACTERISTICAS Y OBJETIVOS

A la vista de una parcelación clandestina realizada recientemente en la zona denominada Guargacho, a caballo entre los municipios de San Miguel y Arona, el Ayuntamiento acordó, atendido el considerable número de parcelas, resolver su inclusión dentro del suelo urbano mediante la celebración de un Convenio Urbanístico, en el que se asegurasen las cesiones correspondientes para dotaciones locales. Comoquiera que los propietarios iniciales no se personaron en el proceso de información, se resolvió delimitar dicha área en una Unidad de Actuación, dentro de la cual se previeron unas mínimas reservas para áreas libres y dotaciones al servicio de la misma. El Plan General ajusta por tanto la ordenación, respetando las parcelas vendidas, resolviendo el encaje con el sector vecino de San Miguel, evitando el acceso directo a la carretera y previendo una rambla arbolada en el límite del término municipal y una gran parcela destinada a plaza y dotaciones públicas. La superficie total de la Unidad es de 49.500 metros cuadrados con la siguiente distribución.

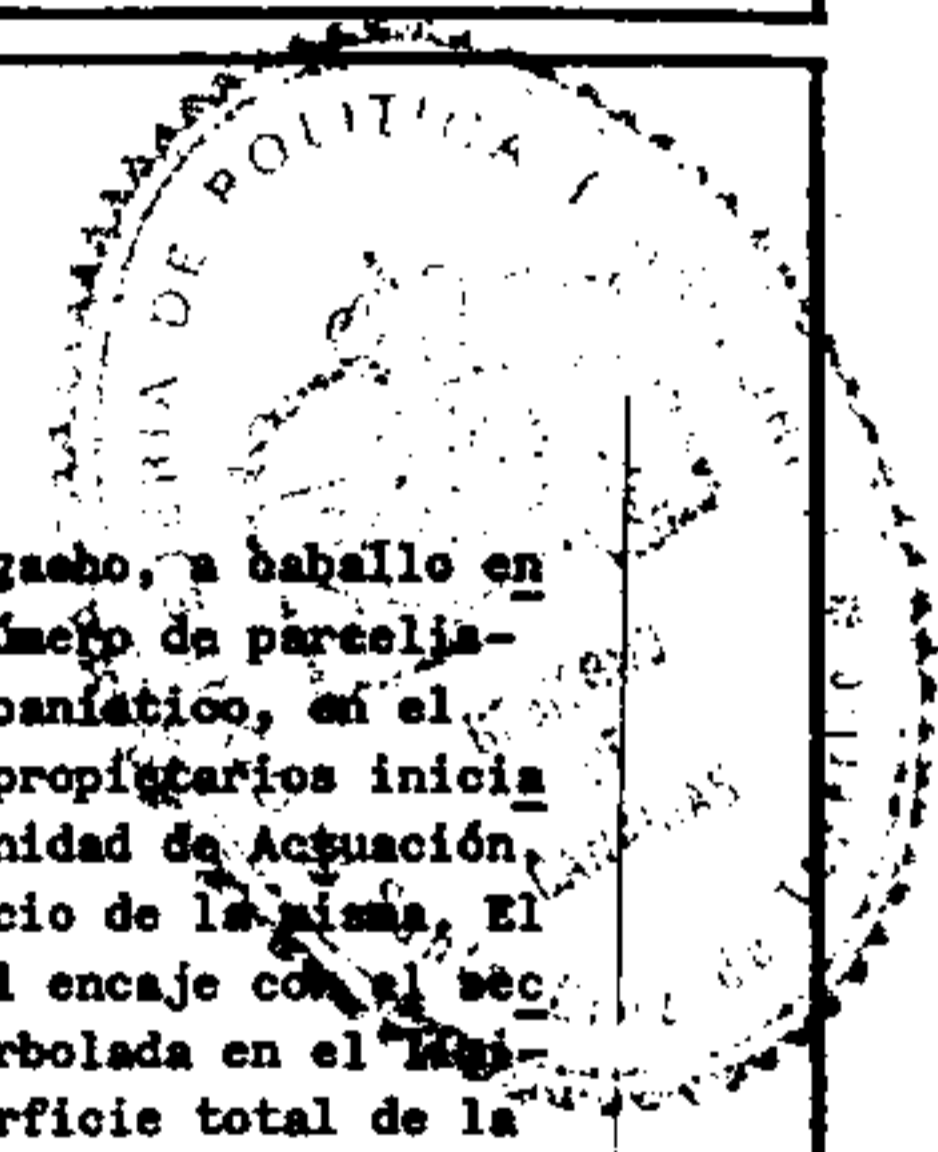
Zonas edificables

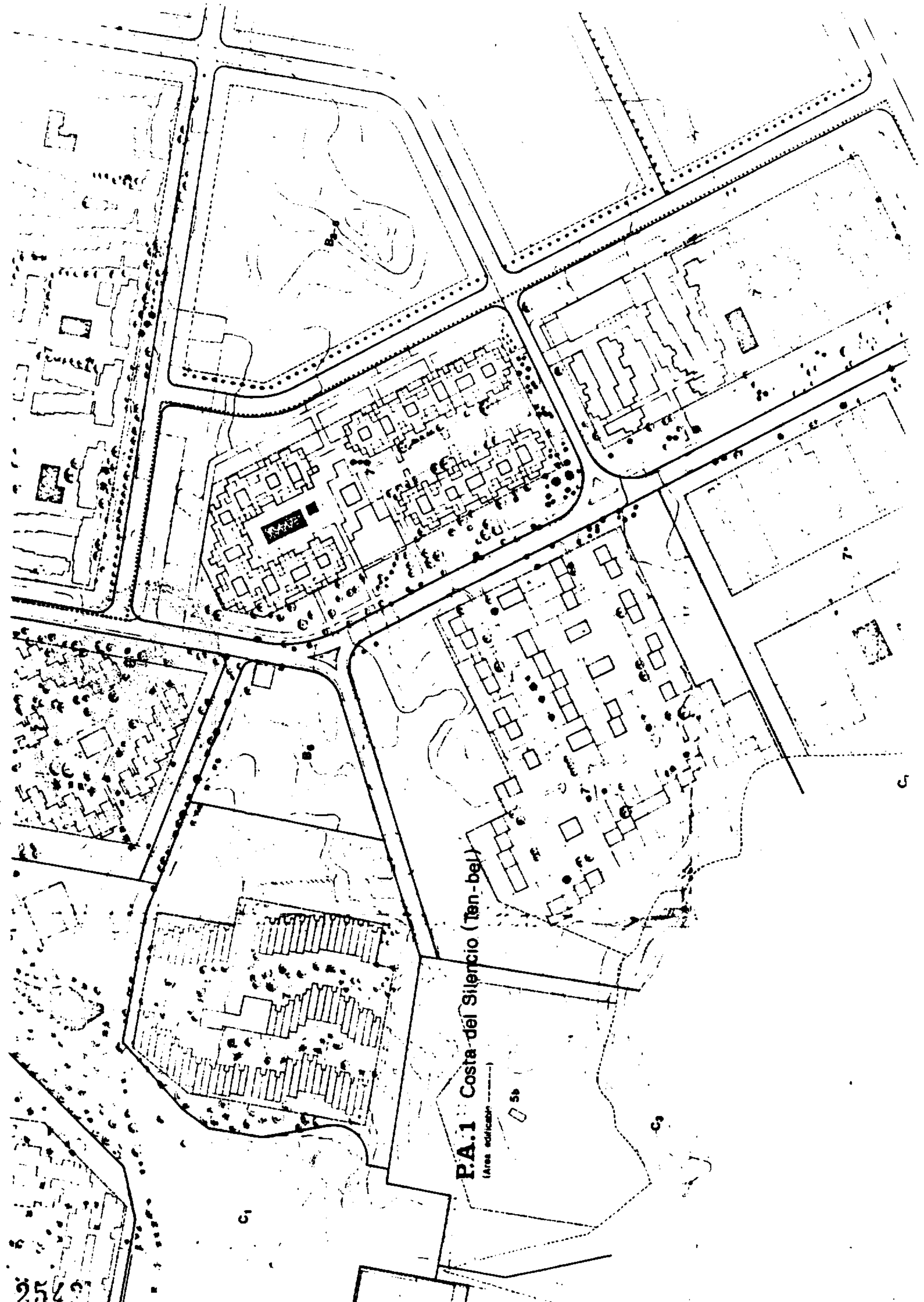
2. Manzanas con dos frentes de casas entre medianeras	15.394 m ²
3. Disposiciones de casas alineadas	4.000 m ²
Total zonas	19.394 m²

C ₂ Plazas y áreas de juego	4.440 m ²
C ₂ +B Plazas con posibles dotaciones públicas	6.348 m ²
Viario	19.318 m ²
Total sistemas	30.106 m²

Comoquiera que las cesiones habituales en estas áreas supondrían 9.900 metros cuadrados (20% de 49.500), el resto, hasta alcanzar los 10.788 (4.440 + 6.348) se consideran destinados a dotaciones, no cedible en el marco de una Unidad, y que deberá por tanto ser comprado a sus propietarios.

Los 9.900 serán en cambio de cesión, tras una reparcelación, en su caso económica, en el seno de la Unidad. El plano adjunto de la Unidad de Actuación señala unas zonas no edificables, jardines particulares (anteriores y posteriores) de las casas.





P.A.1 Costa del Silencio (Ten-bel)

(Area edificable)

5b

C1

C2

C3

Nombre	Superficie (m ²)	Plano	Superficie (m ²)	Distancia (m)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)	Superficie (m ²)
5a Bloques aislados (centro y grupo Alborada, Mod. P.P. parcelas C-7 y C-8)	38.800	s.plano	50	15 h/2	5	16	5	rc'A	Se admite una planta sótano.										
5b Bloques aislados (Parcelas de hoteles)	21.520	s.plano	30	10 10	5	13	4	4	Se admite una planta sótano y excepcionalmente planta baja y cubierta si aquella es abierta. Sobre la última planta se admite 1/3 de ocupación cubierta.										
7 Agrupación unitaria de casas (Agrupaciones apartamentos)	273.040	s.plano	30	5 5 5	5	1,4	7 2	vrc'D'R	Se admite una planta sótano. Sobre la altura reguladora no se permite ningún cuerpo cerrado. En las parcelas m y n del antiguo Plan Parcial (*) se admiten tres plantas.										
85 Deportivo (Balneario)	9.480	s.plano	30			0,2	7 2	R											
86 Comercial (Centro comercial)	4.160	s.plano	100				8 2	CR	Se admite una planta sótano.										
86 Comercial (Recepción y administración)	8.880	s.plano	30				8 2	C	Se admite una planta sótano.										
C1 Parque urbano (zona verde)	47.000																		
C3 Otros espacios libres (senda costera)	15.280																		
Vías y aparcamientos	23.160																		
En cada zona se señala con una línea discontinua el ámbito de espacios libres de dominio privado y uso restringido. Los retranqueos que se recogen en el cuadro se refieren a las divisiones internas a las grandes parcelas definidas por el P.P. (distancias mínimas a las vías que se introduzcan, linderos de parcelas u otras construcciones en la misma parcela).																			
El parque y la plaza frente a la administración tienen la consideración de zonas verdes de dominio y uso público, debiendo regularse la explotación de las instalaciones deportivas y de recreo existentes.																			
Los espacios hasta ahora catalogados como a conservar en su estado natural serán espacios libres de dominio privado y uso restringido.																			
Las parcelas constituirán espacios libres de dominio y uso restringido.																			
El viario rodado constituirá una red de dominio y uso público; la senda de la costa será de dominio privado y uso público general; serán de dominio privado y uso restringido las vías secundarias de acceso a las diversas agrupaciones de viviendas, terrenos en pendiente, jardines privados. En el plano se indica con un trazo discontinuo el área ocupable por la edificación.																			

P.A.1 COSTA DEL SILENCIO (TEN-BEL)

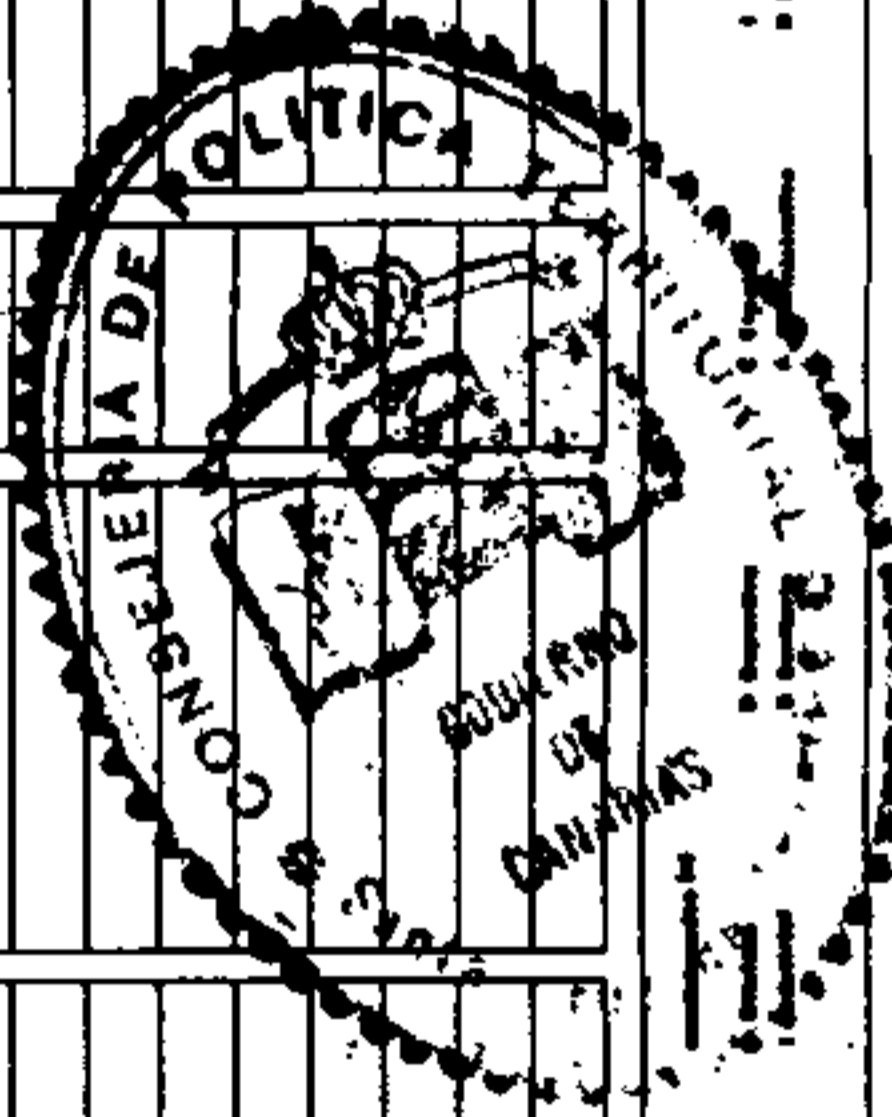


DESCRIPCIÓN	Superficie (m²)	Volumen (m³)	Altura (m)	Categoría	Cálculo	Resultado	Observaciones
4a Casas aisladas (Viviendas agrupadas)	30.400	360,12	35	vvc'DR	5 3 4'5"	7 2	1 aparcamiento cada 150 m² construíbles. Se permite adosar los garajes a los linderos con una longitud máxima de 12 metros. Se pueden adosar 2 vdas. 1 plaza aparcamiento por vda.
4b Casas aisladas (Unifamiliares)	77.360	500,15	20	v	5 3 6"	7 2	1 plaza aparcamiento por cada 150 m² construíbles. Uso exclusivo hotelero y servicios anejos. En la parcela 5a (*) se admiten 19 metros equivalentes a seis plantas.
5a Bloques aislados (Hotelera)	117.180	10000,50	40	E	6 6-h/2 6-h/2	16 5	1 plaza aparcamiento por cada 150 m² construíbles.
5b Bloques aislados (Colectivas de altura)	52.120	1500,30	40	vvc'DR	5 5-h/2 5-h/2	16 5	
5c Bloques aislados (Poblado de servicios)	115.000	5000	40	vvc'E	5 3 4'5"	7 2	
6 Volumetría opcional (Industrial)	134.520	1500,30	75	Iv'	5 5 6"	7 2	Se admiten cerramientos opacos de hasta 3 mts. de altura. Aparcamiento propio dentro de cada parcela. Se admite sólo la vivienda del vigilante.
7 Agrupación unitaria de casas (Viviendas agrupadas)	359.140	360,12	35	vvc'DR	5 3 4'5"	7 2	1 aparcamiento cada 150 m² construíbles.
8 Casas aterrazadas (Agrupaciones escalonadas)	47.140	340,10	35	vvc'DR	5 3 4'5"	10 3	
E1 Escolar	5.075	s.plano	50	Ev'	3 h/2 h/2	10 3	
E2 Social-comercial A	82.840	s.plano	50	v'c	6 6-h/2 4'5-h/2	10 3	1 aparcamiento por cada 100 m² construíbles. Se admite asimismo la construcción de hoteles.
E5 Deportivo	1.000		10	D	0'1	4 1	Se admiten construcciones vinculadas al uso deportivo: vestuarios, local social, restaurante...
E6 Social-comercial B	18.240	s.plano	35	vc'DR	6 6-h/2 4'5-h/2	7 2	1 aparcamiento por cada 100 m² construíbles
E7 Parques y jardines	120.000		5	D'	0'2	4 1	Se admiten usos deportivos compatibles, resto ajardinado.
C3 Otros espacios libres (Senda costera)	49.210						En la senda costera se admiten pequeños bares de servicio a los bañistas y escalinatas y plataformas de acceso al mar. Las instalaciones se concederán a las parcelas limítrofes.

P.A.2 COSTA DEL SILENCIO

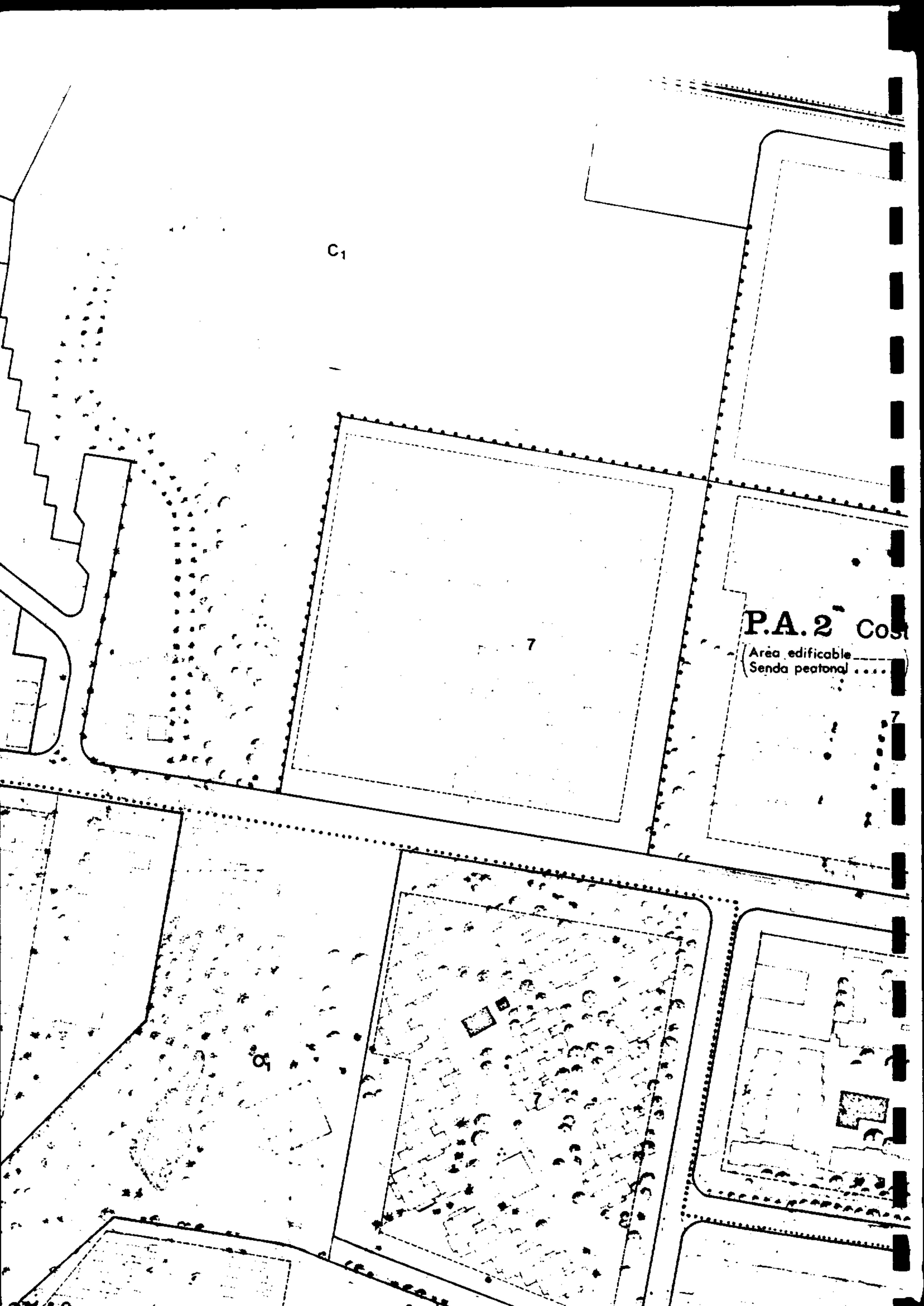
--	--	--	--	--	--	--	--

Código	Descripción	Superficie (m ²)			Superficie (m ²)			Superficie (m ²)			Observaciones	Año	Estatus
		Tot	Urb	Rur	Tot	Urb	Rur	Tot	Urb	Rur			
D	Vías y aparcamientos	1,160											
	Antes de proceder a la edificación de las parcelas colindantes deberá redactarse un proyecto de urbanización de las nuevas vías al sur de la actual avenida de pe- netración. Mediante éste se admiten ligeros ajustes y desplazamientos de dichas vías al objeto de mejor adaptarlas a las propiedades e instalaciones vecinas, sien- pre y cuando mantengan su alineación entre los extremos. En las parcelas del P.P. Costa del Silencio que les correspondía según el citado Plan Parcial (contabilizando en aquel la total superficie de la edificación. La franja entre esta línea y la alineación de vial se con- siderarán espacios libres de dominio privado y uso público restringido. Los retranqueos que se reconocen en el cuadro se refieren a las divisiones internas a las grandes parcelas definidas en su día por el P.P. (distancias mínimas a las vías que se introduzcan, linderos de parcelas u otras construcciones en la misma parcela). El aparcamiento podrá ser cubierto o descubierto, pero deberá situarse en todo caso dentro de la parcela de acuerdo con el artículo 40.e de estas Normas. Los terrenos calificados como parques o jardines (C1-C2) tendrán la consideración de zonas verdes de dominio y uso público, debiendo regularse la explotación de las instalaciones deportivas y de recreo existentes. Los espacios hasta ahora catalogados como a conservar en su estado natural (C3), serán espacios libres de do- minio privado y uso restringido; mi- El viario rodado definido en el plano de ordenación constituirá una red de dominio y uso públicos; la senda a lo largo de la línea de costa (C3) será de dominio privado y uso público general; serán de dominio privado y uso restringido las vías secundarias de acceso a las diversas agrupaciones, los aparcamientos y las sendas peatonales interiores. Será preceptiva la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior en el plazo máximo de seis meses tendente a mejorar la trama viaria, a fin de resolver los problemas de circulación e introducir accesos públicos a la costa, así como paliar los déficits de infraestructura en su ámbito.												



P.A.2 COSTA DEL SILENCIO

1,366,520



C1

P.A. 2 COST

Área edificable
Senda peatonal

7

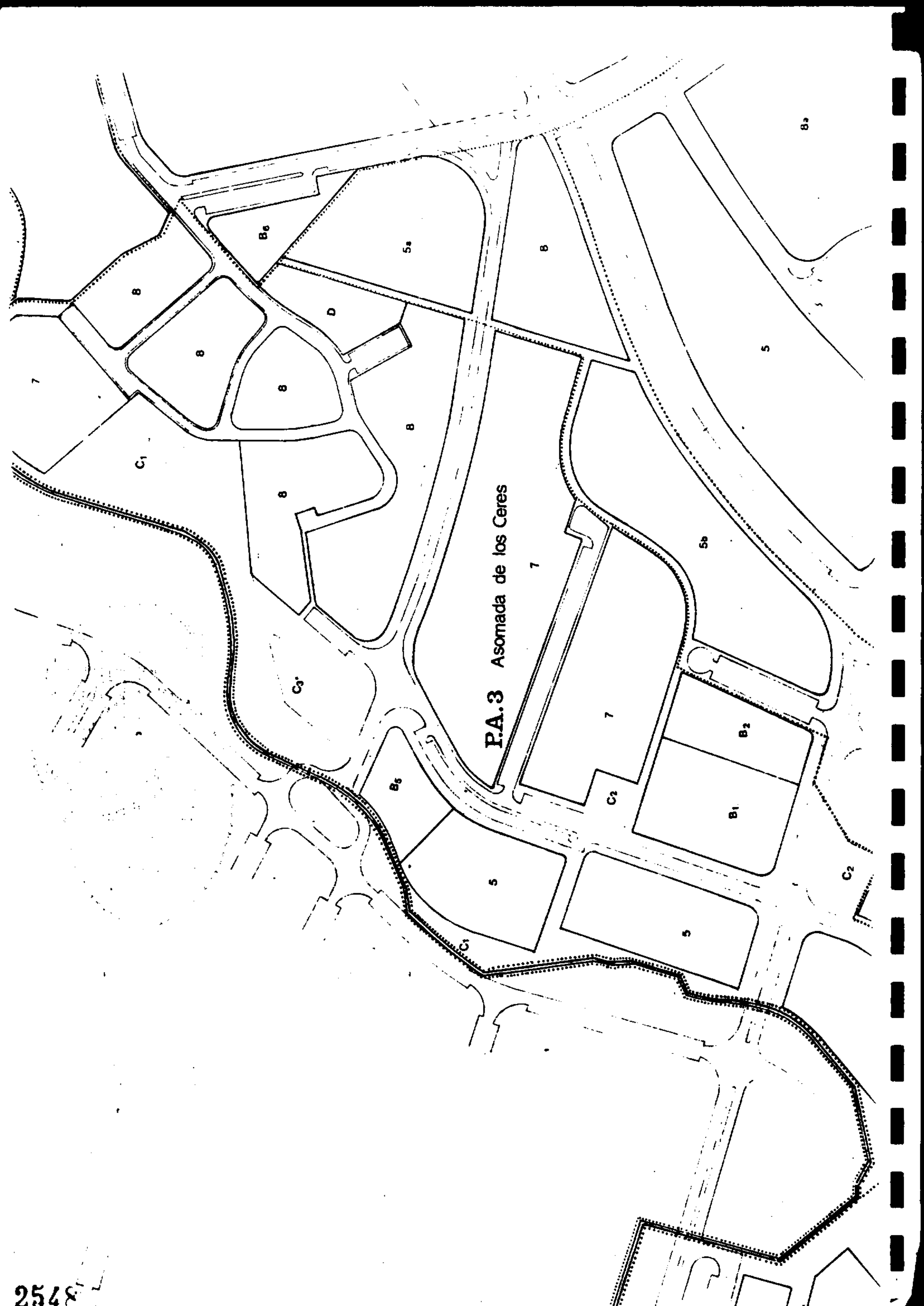
C3

4b

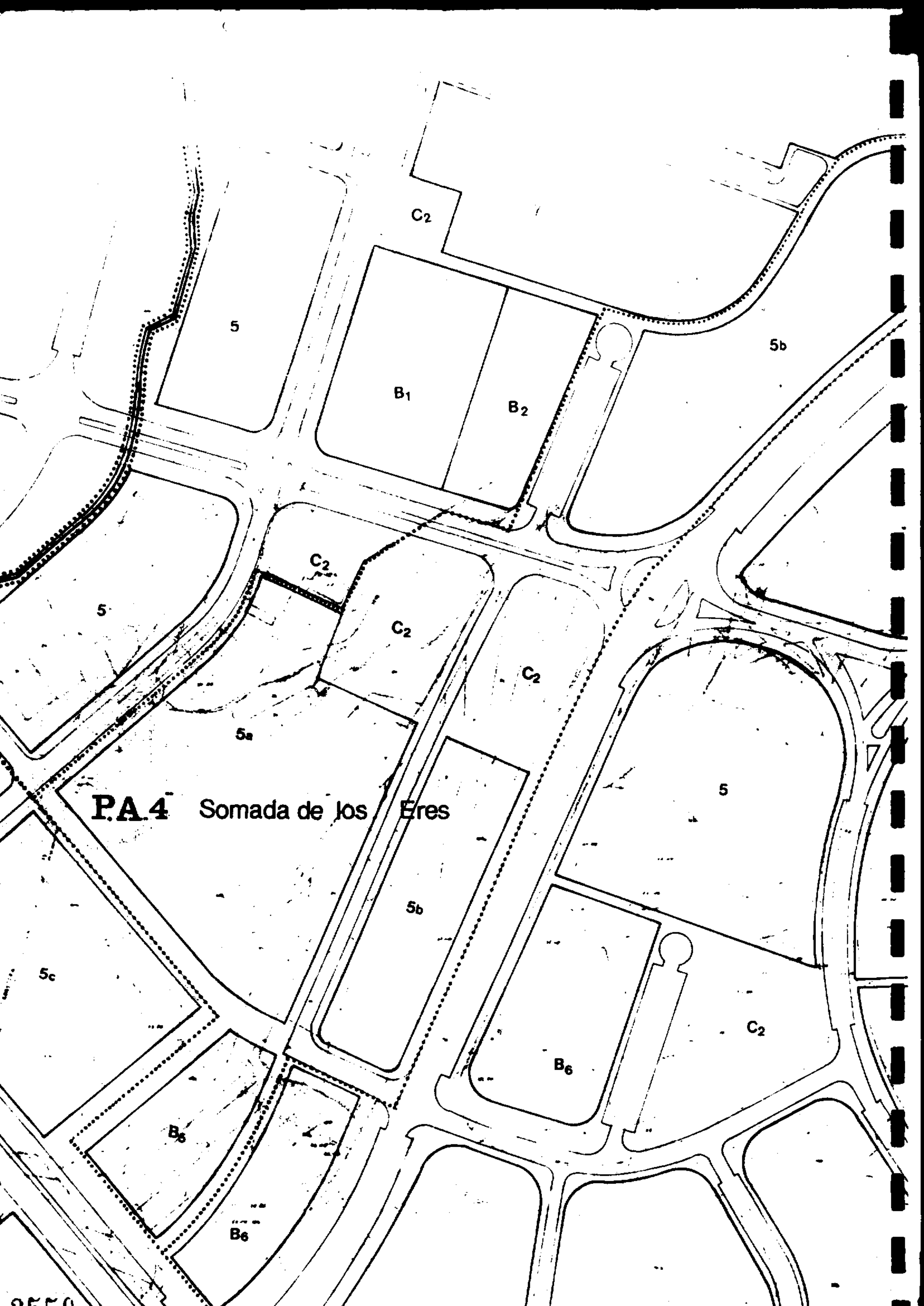
del Silencio



7
2547



P.A.3 Asomada de los Ceres



P.A.4 Somada de los Eres

C2

5

B1

B2

5b

5

C2

C2

C2

5a

5

5b

5c

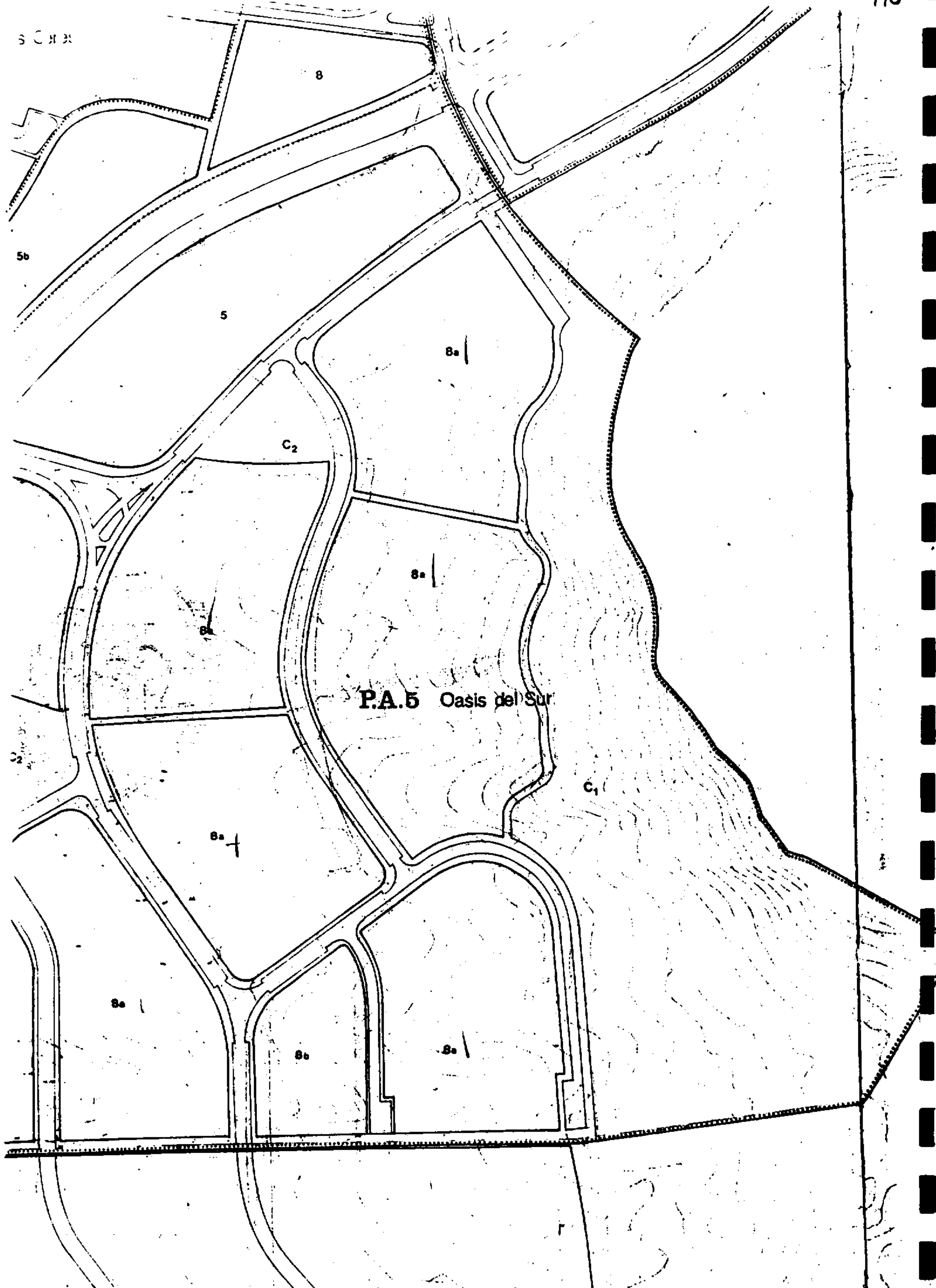
B6

B6

C2

B6

SCH 38



P.A. 5 Oasis del Sur

OFICIAL DE
COLECCION DE PLANES DE ACTUACION DE
ARQUITECTOS DE CANARIAS

30 OCT 1987

DELEGACION DE TENERIFE
SANTA CRUZ DE TENERIFE

DESCRIPCION DE ACTUACION	Superficie (m ²)	Superficie construida (m ²)	Superficie edificable (m ²)	Superficie ocupada (m ²)	Superficie libre (m ²)	Superficie total (m ²)	Superficie edificable (m ²)	Superficie ocupada (m ²)	Superficie libre (m ²)	Superficie total (m ²)	Superficie edificable (m ²)	Superficie ocupada (m ²)	Superficie libre (m ²)	Superficie total (m ²)	Superficie edificable (m ²)	Superficie ocupada (m ²)	Superficie libre (m ²)	Superficie total (m ²)	
5a Bloques aislados (Semintensiva en bloque)	24.040			35	6	3h/2	3h/2	3	13	4									
5b Bloques aislados (Centro turistico)	18.840			50	6	3	3	2	7	2									
8 Casas atarrazadas (Extensiva escasa)	6.450			30	6	3	3	1	7	2									
B5 Deportivo	3.840				3	3	3	0'2	4	1									
C2 Plazas y áreas de juego (zonas verdes)	8.360				3	3	3	0'2	4	1									
Vías y aparcamientos	19.120																		

80.600



OFICINA DE VISADOS DEL COAG
DELEGACION DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Documentación complementaria de Expediente
N.º aportada en fecha

P.A. 4 SOMADA DE LOS ERES

os Ceres



P.A. 5 Oasis del Sur

Actividad	Código	Superficie (m ²)	Número de unidades	Estructuras	Estructuras			Nº	Superficie (m ²)	Estructuras	Nº	Superficie (m ²)	Estructuras	Nº	Superficie (m ²)	Estructuras	Nº
					Edificio	Alto	Superficie										
5 Bloques aislados (Comprende parcelas 1.1, 1.2, 1.3)		34.260			6-h/2	3-h/2	35	5.000			35	3.15		19	6	TC DAR	
8a Casas aterrazadas (3.8, 3.7, 3.6, 3.5, 2-1, 3.9)		107.468			6-h/2	3-h/2	50	3.500			50	3		7	2	TC DAR	
8b Casas aterrazadas (2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5a, 3.5b, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9)		37.850			6-h/2	3-h/2	50	1.000			50	1'5		7	2	TC DAR	
8c Centro comercial		9.950		s.plano	6-h/2	3-h/2	100					7		7	2	0	
C1 Verde de protección		64.585															
C2 Zona verde		15.945															
Peatonales		3.536															
Viario rodado y aparcamientos		48.735															

Se admiten usos deportivos, servicios y kioscos de acuerdo con normativa zonal.

Se mantienen además en todo su ámbito las determinaciones siguientes del P.P. originario:

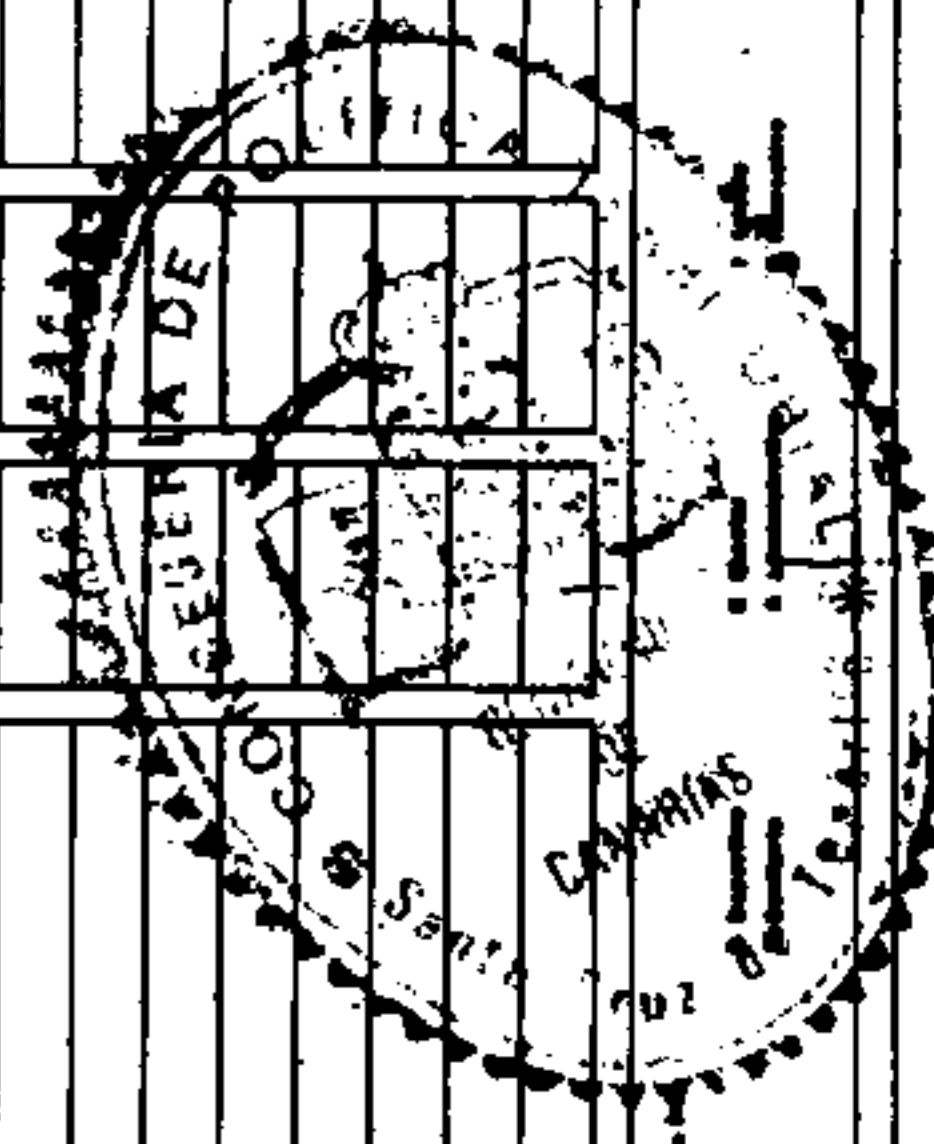
- Superficie parcela: 15 m²/persona (Zona 5), 17'5 (Zona 8a) y 20 (Zona 8b).

- Cerramientos: Cielos sólo hasta 0'5 mts. en 2/3 del perímetro, máximo en algún punto 1'5 mts. sin cerramientos en los centros.

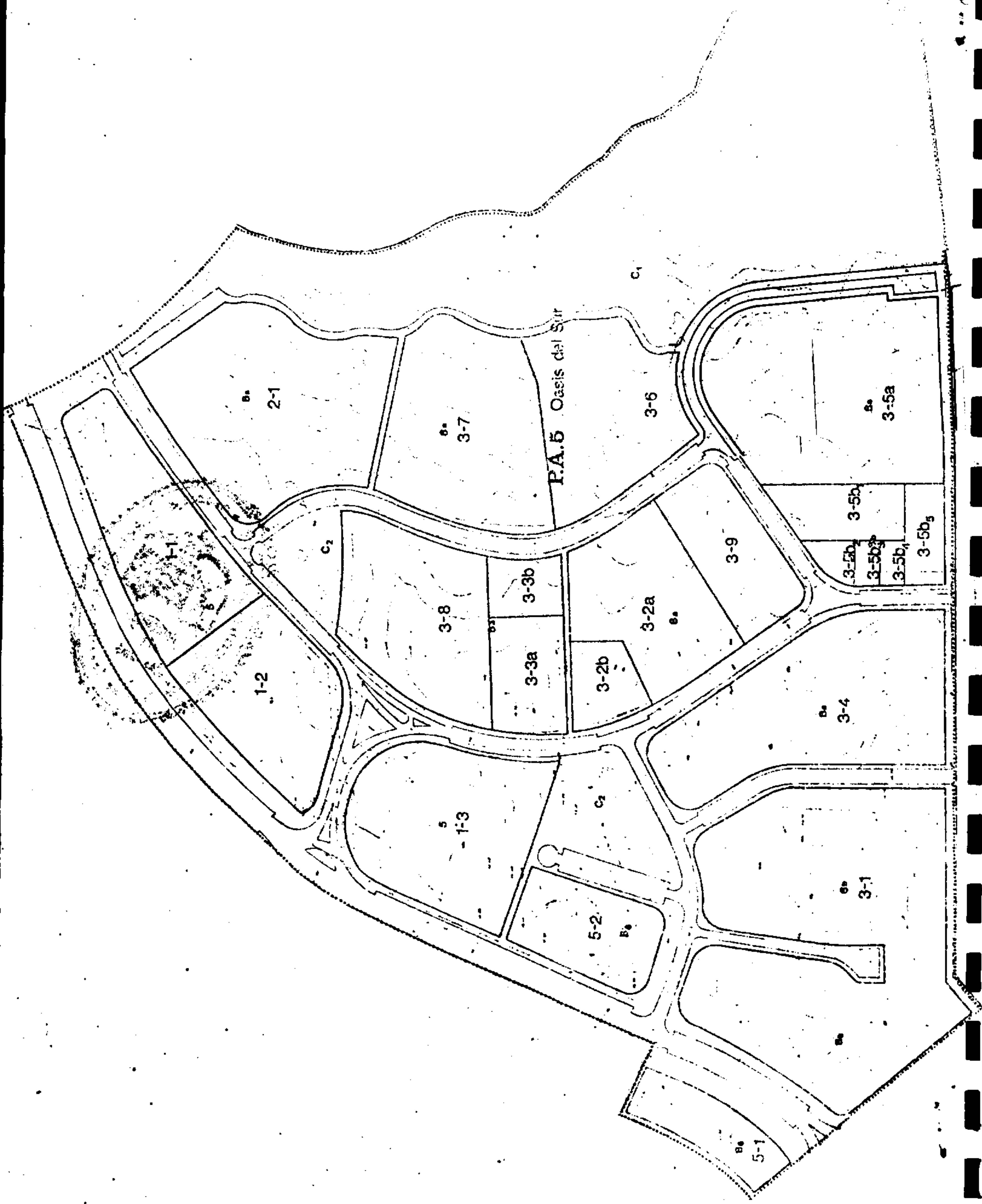
- Aparcamientos: 1 cada 10 casas de hotel/residencia, cada 2 apartamentos de superficie <60m², cada uno de superficie >60m² o cada vivienda.

Los volúmenes edificables se limitan además en las diferentes parcelas, de acuerdo con el Estudio de Detalle elaborado, cuyo cuadro se reproduce a continuación.

Previa la concesión de cualquier licencia será preceptiva la cesión correspondiente al 10% de aprovechamiento medio.



P.A. 5 OASIS DEL SUR



LIMITACION DEL VOLUMEN EDIFICABLE POR PARCELA EN EL P.A.5 OASIS DEL SUR

PARCELA	ZONA	SUPERFICIE (m ²)	VOLUMEN EDIFICABLE MAXIMO (m ³)
1-1	5	11.050	33.951
1-2	5	11.060	37.503
1-3	5	12.150	34.431
2-1	8a	15.918 /	47.754
3-1	8b	31.800	35.400
3-2a	8a /	7.828	23.484
3-2b	8a /	2.692	8.076
3-3a	8a /	3.860	11.523
3-3b	8a /	1.820	5.169
3-4	8a /	16.850	31.686
3-5a+3-6+3-9	8a	35.000	37.822
3-5b1	8b	2.550	3.708
3-5b2	8b	500	675
3-5b3	8b	500	675
3-5b4	8b	500	675
3-5b5	8b	2.000	3.000
3-7	8a	13.450 /	36.159
3-8	8a	10.850 /	32.529
5-1	8a /	4.200 /	18.714
5-2	8a /	5.750	24.597
	B6		
	B6		
TOTAL		190.278 m²	477.531 m³

Información = 50.000 m³



427.727?

477.531 m³

Referencia zonal Plan Parcial Los Cristianos:

RESIDENCIAL TURISTICA

- 1 Intensiva torre
- 2 Intensiva bloque
- 3 Semiintensiva bloque
- 4 Semiintensiva horizontal
- 5 Extensiva terraza
- 6 Extensiva agrupada
- 7 Edificada
- 8 Singular

PERMANENTE

- 9 Intensiva torre
- 10 Intensiva bloque
- 11 Semiintensiva
- 12 Extensiva

MIXTA

- 13 Intensiva
- 14 Semiintensiva
- 15 Edificada
- 16 Singular

COMERCIAL

- 17c Administrativo-comercial
- 18c Recreativo-comercial
- 19c Comercial-secundario

INDUSTRIAL

- 20i Industria de cobertura
- 21i Almacenes y garaje
- 22i Servicios de carretera

CENTROS

- 23 Cívico-representativo
- 24 Religioso
- 25 Sanitario asistencial
- 26 Escolares
- 27 De Festivales
- 28 De la Chayofita
- 29 Playa
- 30 Deportivos
- 31 Sendas, jardines y parque urbano
- 32 Protección del paisaje
- 33 Playa
Calles y aparcamientos

Los Cristianos

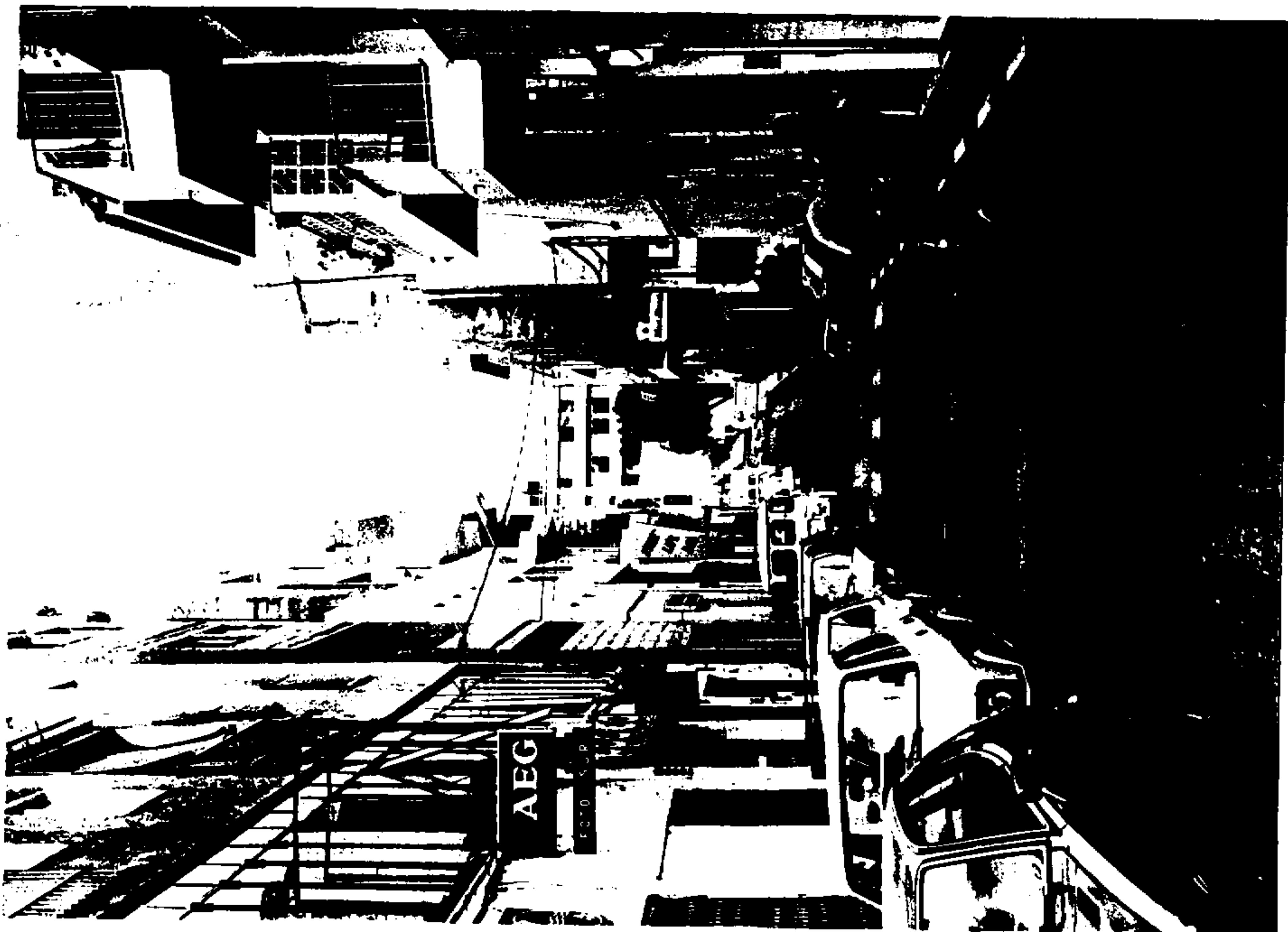
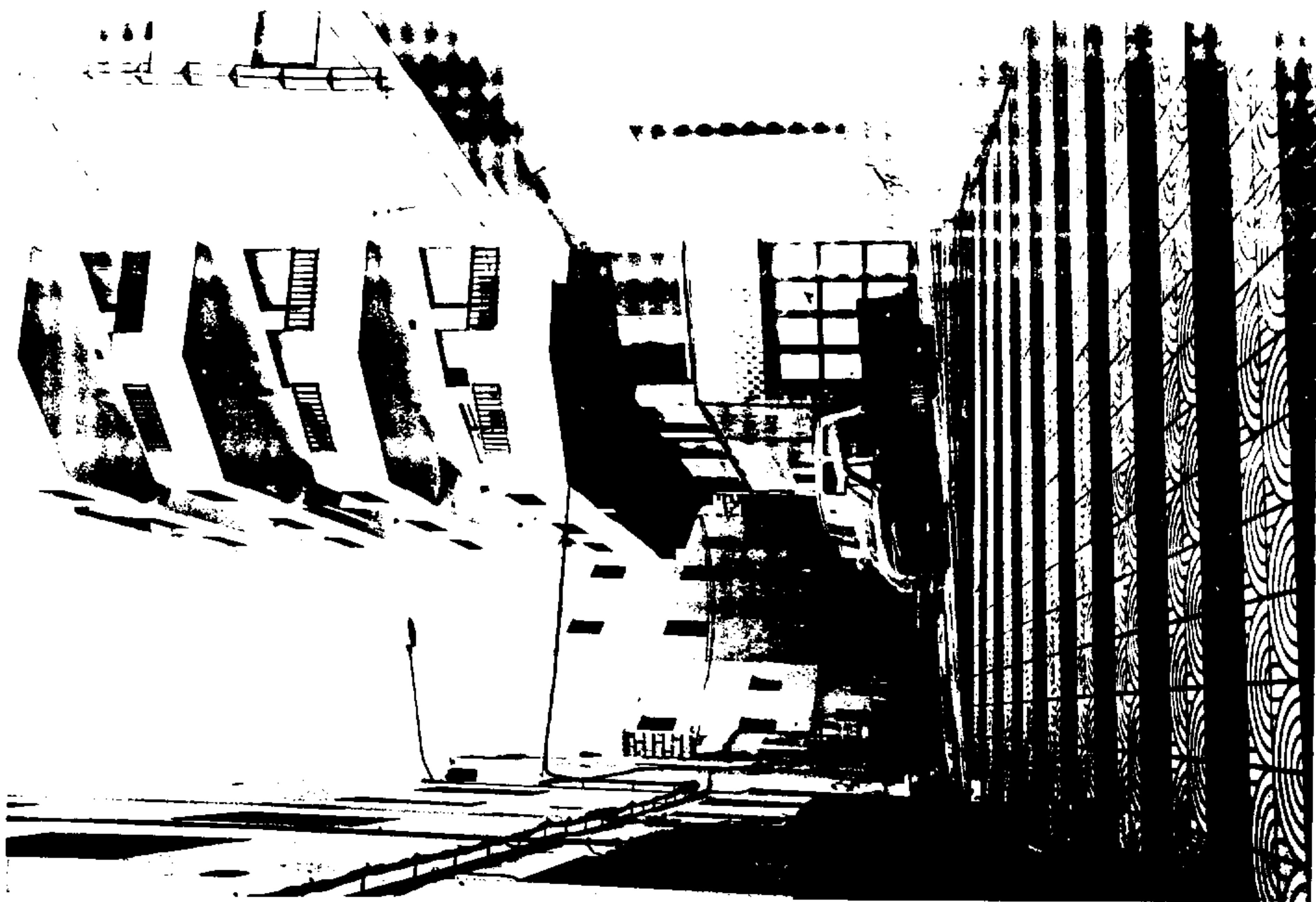
Este Plan General de Ordenación Urbana no determina la delimitación de las diferentes Unidades o Polígonos de Actuación en el ámbito de Los Cristianos, de acuerdo con el criterio de los Servicios Técnicos Municipales al objeto de ajustarlos al ritmo de ejecución y capacidad de gestión municipal. El cuadro normativo y el plano de zonificación servirán sin embargo, como marco de referencia general para dicha delimitación y el cálculo de derechos y obligaciones en cada uno de ellos.

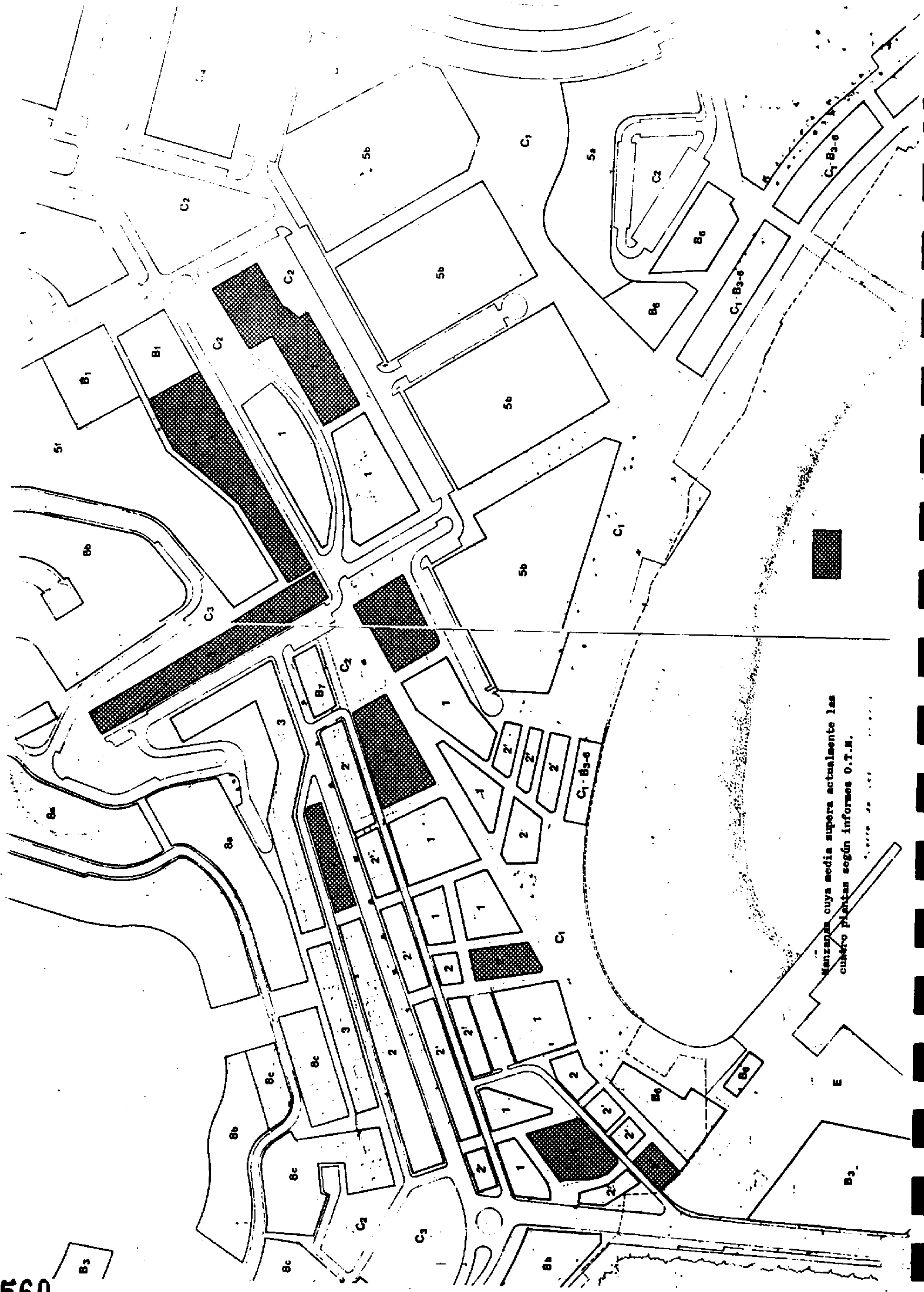
CONSEJO REGULADOR DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

ESQUEMA GENERAL

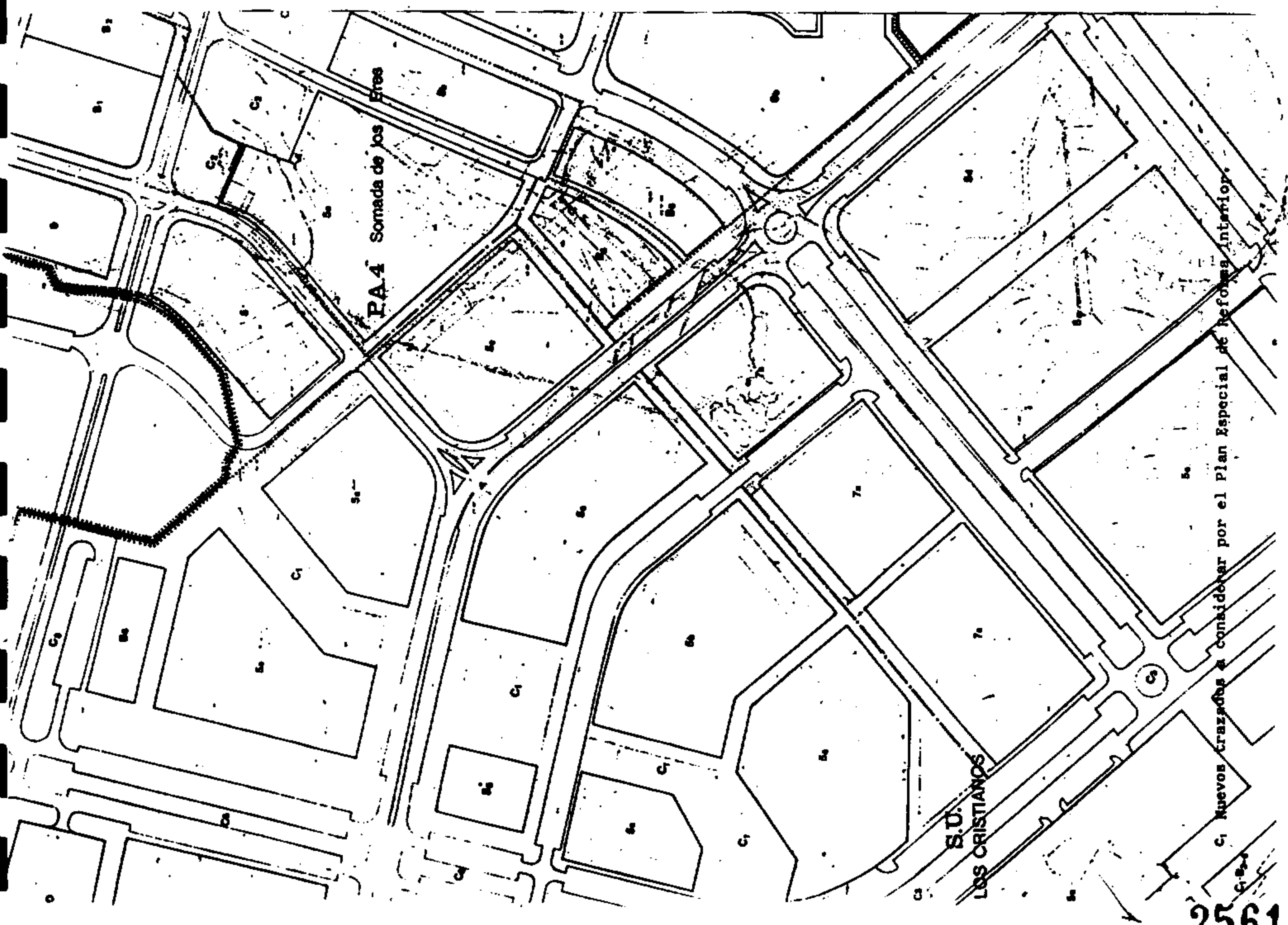
DESCRIPCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES			CONDICIONES DE EJECUCIÓN			CONDICIONES DE EJECUCIÓN			CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
Tipología	Cantidad	Superficie (m ²)	Periodo de Ejecución (meses)	Presupuesto (U.T.)	Presupuesto (U.T.)	Presupuesto (U.T.)	Presupuesto (U.T.)	Presupuesto (U.T.)	Presupuesto (U.T.)	Presupuesto (U.T.)	Presupuesto (U.T.)
1 Manzanas de casas entre medianeras (13+14+15+16)	27.160	100 6	100 6	f.máx.15	-	-	13	4	vr		
2 Manzanas con dos frentes de casas ordenadas (14-15-16-18c)	13.740	100 6	100 6	f.máx.15	-	-	13	4	vr		
3 Disposiciones de casas alineadas (4,5,14)	23.700	100 6	100 6	f.máx.15	-	-	13	4	vr	En las manzanas señaladas con 3° la altura reguladora se medirá siempre en la fachada de cota inferior, ya de a vía rodada o peatonal.	
5a Bloques aislados (1-7-8)	163.244	5.000 15	5.000 15	35	6-H/2	6-H/2	19	6	vr		
5b Bloques aislados (2)	106.440	3.500 15	3.500 15	35	6	3-H/2 3-H/2	13	4	vr		
5c Bloques aislados (3)	80.280	2.500 15	2.500 15	40	6	3-H/2 3-H/2	13	4	vr		
5d Bloques aislados (4-6)	51.480	2.500 15	2.500 15	50	6	3-H/2 3-H/2	10	3	vr		
5e Bloques aislados (9-10)	26.180	2.000 15	2.000 15	40	6-H/2	3-H/2 3-H/2	16	5	vr		
5f Bloques aislados (11)	36.470	1.000 15	1.000 15	50	6	3-H/2 3-H/2	10	3	vr	En la parcela 5f° se admiten 3'5 m ³ /m ²	
6 Volumetría específica (20-21)	12.250	1.500 6	1.500 6	60	6	3-H/2 3-H/2	10	3	o i'v'	Además del uso propio como almacenes-garaes se admiten ciertos usos administrativos (tales como exposición de cohes y oficinas correspondientes), prohibiéndose en cambio los talleres de reparación y los tratamientos de la edificación no acordes con el entorno. Al haberse invertido respecto del Plan Parcial la posición de la zona destinada a almacenes con el área de aparcamiento será preceptiva la delimitación de una Unidad de Actuación que garantice al propietario de dicha zona la permuta a la nueva zona edificable equivalente.	
7a Agrupación unitaria de casas (5)	51.312	500 15	500 15	45	6	3 3 3	7	2	vr		
7b Agrupación unitaria de casas (3-4)	11.680	2.500 15	2.500 15	50	6	3 3 3	7	2	vr		
8a Casas aterrazadas (4)	27.120	2.500 15	2.500 15	50	6	3-H/2 3-H/2	10	3	vr		

P.A.6 LOS CRISTIANOS

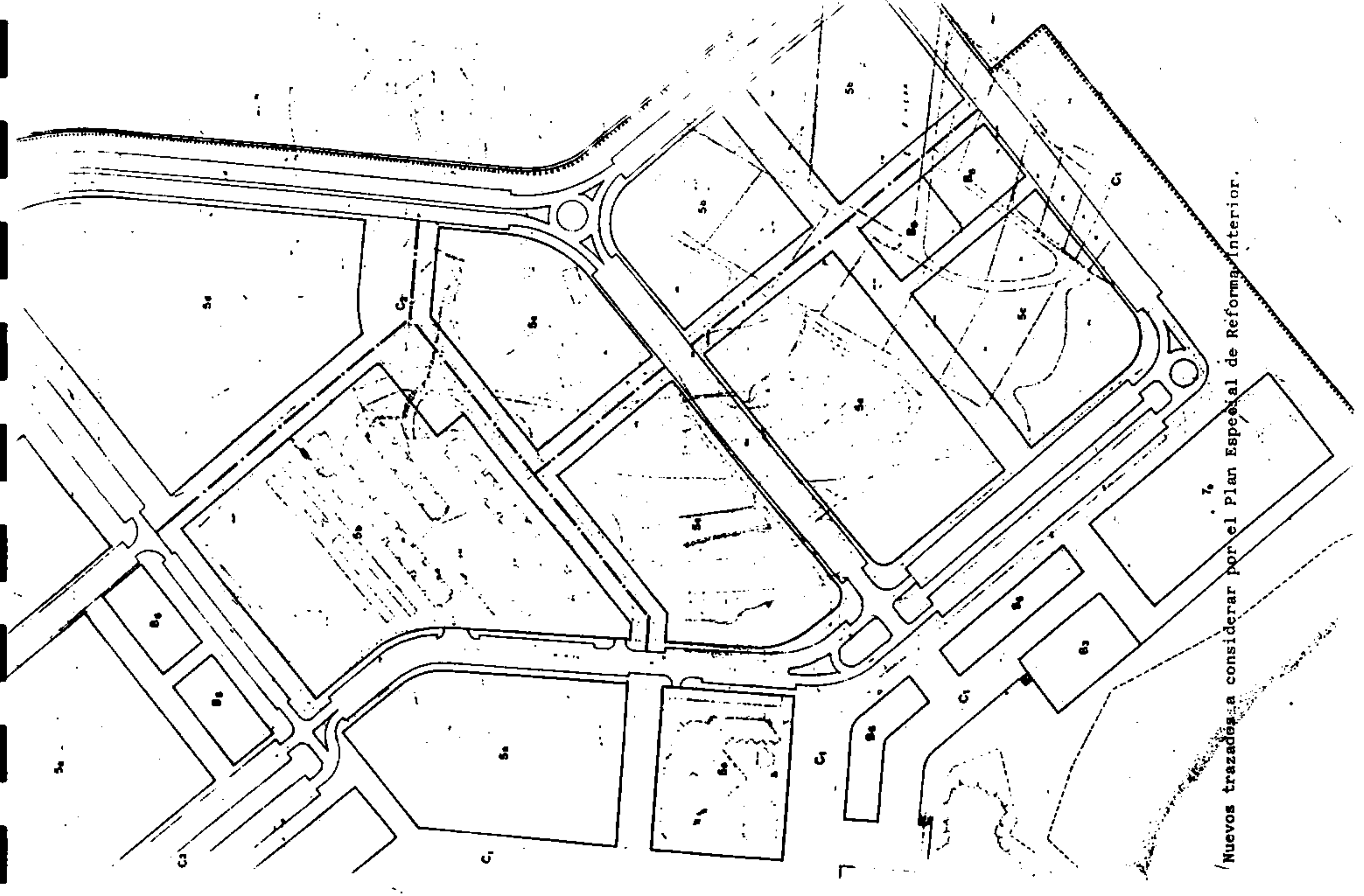




Manzanas cuya media supera actualmente las
cuatro plantas según informes O.T.M.



Nuevos trazados a considerar por el Plan Especial de Reforma Interior.



Nuevos trazados a considerar por el Plan Especial de Reforma Interior.

CALIFICACIONES, POLIGONO DE ATENCION

PROGRAMA ORDENANZA

Descripción	Superficie (m ²)	Puntos de acceso	Especificaciones	Permisos			Observaciones	Observaciones y comentarios
				Sala	Luz	Acústico		
C1 Parques urbanos, grandes paseos y avds. (32-33)	314.260		0'05					En la montaña Chayofita no se admiten otras construcciones apartes que aquellas tendientes a rehacer el perfil originario del cono. Se admiten usos deportivos e instalaciones provisionales de tipo recreativo con un tamaño máximo de 25 m ² construidos.
C2 Plazas y jardines (31-32)	82.320							
C3 Otros espacios libres	85.215							
Playa	Incluido en C ₁							
D Servicios	4.840							Esta parcela será de uso público y se destinará a estación de autobuses.
E Instalaciones portuarias	34.000							
Vías y aparcamientos	533.885							
Las construcciones que limitan con el área del terreno colindante una vez en la Montaña. Dicho Plan Especial recogerá la superficie de una manzana sobrepasa la altura edificable (o tiene áticos), se admite un incremento en la altura regulado de tres metros, equivalente a una planta más (o un ático), con la finalidad exclusiva de homogeneizar el perfil y cubrir medianeras vistas. En el plano adjunto se señalan dichos casos								
Deberá proveerse una plaza de aparcamiento al menos cada vivienda ó 150 metros cuadrados construidos o cada 10 camas hoteleras. En las instalaciones hoteleras será exigible a plaza.								
En todas las zonas 5-6-7-8 los cerramientos solo serán exigibles en las zonas 1, 2 y 3 se puede incrementar el volumen de los puntos de las vías de circulación rodada desde los que tenga acceso al solar. Dicho exceso de volumen deberá ser destinado a actividades internas de la instalación hotelera (servicios, salones, deportivos...), sin acceso directo desde el exterior.								
Los aparcamientos solo serán exigibles en las zonas 1, 2 y 3 se puede incrementar el volumen de los puntos de las vías de circulación rodada desde los que tenga acceso al solar. Dicho exceso de volumen deberá ser destinado a actividades internas de la instalación hotelera (servicios, salones, deportivos...), sin acceso directo desde el exterior.								
Será preceptiva la redacción en un plazo máximo de un año de un Plan Especial de Reforma Interior, que tendrá por objeto resolver los problemas de circulación, evitando la accesibilidad a las distintas manzanas, señalando la factibilidad de los trabajos								

1. Sala	2. Luz	3. Acústico
4. Sala	5. Luz	6. Acústico

2.022.370

P.A.6 LOS CRISTIANOS

Ordenanza	Descripción	Superficie (m ²)	Perímetro (m)	Proporción	Altura (m)	Distancia (m)	Área (m ²)	Forma	Observaciones
4	Casas aisladas (Int. bloque, B-12)	17.960	500 10	40	3	-	3	3	En la parcela 5ª se admite una ocupación del 40%
5a	Bloques aislados (Int. torre y bloque)	154.530	5000 35	35	6-h/2	3-h/2	3-h/2	3	
5b	Bloques aislados (Intensiva bloque)	172.919	7.500	35	6-h/2	3-h/2	3-h/2	3	
5c	Bloques aislados (semi-int. bloque)	169.560	1.000	40	6-h/2	3-h/2	3-h/2	2'5	La cuarta planta ocupará menos de un 50% de la anterior.
7	Agrupación unitaria de casas (Semi intensiva horizontal y en bloque)	185.800	1.000	50	6-h/2	3-h/2	3-h/2	2'5	La tercera planta ocupará menos de un 50% de la anterior.
B2	Sanitario	8.640	s.plano	-	6-h/2	3-h/2	3	4	
B3	Sociocultural y recreativo	12.000	s.plano	-	6-h/2	3-h/2	3	4	
B3-6	Recreativo-deportivo	80.160	s.plano	25	6	3	3	0'04	En el Club Náutico se admite una ocupación de un 20% y un volumen de 0'8 m ³ /m ² .
B3-5	Centros de playa		s.plano		-	-	-	0'75	
B3-6	Recreativo-comercial	72.189	s.plano	-	6	3-h/2	3	4	Los centros de titularidad privada junto a la línea costera no podrán tener más de 30 mts. de longitud, debiendo existir pasos de 3 mts. de ancho al menos cada 50 metros.
B4-6	Cívico comercial	24.400	s.plano	-	6	3-h/2	3	9	Se precisa un anteproyecto conjunto de estos centros.
B5	Deportivo	158.694	s.plano		6	3	3	0'1	
B6	Comercial (Comercial secundario)	9.100	s.plano	-	6	3-h/2	3	6	Se admite una planta ático que no sobrepase un 50% de la anterior.
C1	Parques urbanos, grandes paseos y avenidas (Senderos y zonas verdes)	282.610		0'05					Se admiten pequeñas instalaciones provisionales de uso recreativo, con menos de 25 m ² de superficie.
C2	Plazas y áreas de juego (Senderos y zonas verdes)	47.350							
C3	Otros espacios libres (Senderos y zonas verdes)	133.770							
D	Servicios urbanos (Depuradora)	8.680		50					



P.A.7 LAS AMERICAS

Ordenanza	Superficie (m ²)	Perímetro (m)	Proporción	Área (m ²)
4	17.960	500 10	40	3
5a	154.530	5000 35	35	6-h/2 3-h/2 3-h/2
5b	172.919	7.500	35	6-h/2 3-h/2 3-h/2
5c	169.560	1.000	40	6-h/2 3-h/2 3-h/2
7	185.800	1.000	50	6-h/2 3-h/2 3-h/2
B2	8.640	s.plano	-	6-h/2 3-h/2 3
B3	12.000	s.plano	-	6-h/2 3-h/2 3
B3-6	80.160	s.plano	25	6 3 3
B3-5		s.plano		- - -
B3-6	72.189	s.plano	-	6 3-h/2 3
B4-6	24.400	s.plano	-	6 3-h/2 3
B5	158.694	s.plano		6 3 3
B6	9.100	s.plano	-	6 3-h/2 3
C1	282.610		0'05	3 1
C2	47.350			
C3	133.770			
D	8.680		50	



Nuevos trazados a considerar por el Plan Especial de Reforma Interior.



Nuevos trazados a considerar por el Plan Especial de Reforma Interior.

Nombre del Proyecto de Activación	Superficie (m ²)	Puntos de Activación (m ²)	Superficie (m ²)	Requisitos (m ²)	Volumen Construido (m ³)	Altura (m)	Volumen Construido (m ³)	Volumen Construido (m ³)	Volumen Construido (m ³)	Volumen Construido (m ³)	Volumen Construido (m ³)	Volumen Construido (m ³)	Volumen Construido (m ³)	Volumen Construido (m ³)	Volumen Construido (m ³)	Volumen Construido (m ³)
Vías y aparcamientos	352,169															
En todas las zonas residenciales exigible 1 plaza de aparcamiento cada 10 camas de hotel, cada dos apartamentos menores de 75 m ² o cada vivienda o apartamento de mayor superficie.																
Los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos hasta 0.50 metros en el volumen construido siempre que dicho exceso se sitúe por debajo del plano horizontal que pasa por la cota media de los puntos de las vías de circulación rodada desde el exterior.																
En los hoteles (de 3 a 5m) se puede incrementar la circulación rodada desde el exterior, sin acceso directo desde el exterior.																
de la instalación hotelera (servicios, salones, deportivo), sin acceso directo desde el exterior.																
El eje de Centros correspondiente a la 2ª etapa será objeto de un Estudio de Detalle con las únicas limitaciones de altura máxima de 2 plantas y ático, ocupan do éste menos del 50% de la segunda planta																
En la parcela correspondiente a éste, ni la superficie ocupada por en dicho frente, admitiéndose para loración deberán tenerse en cuenta Será preceptiva la redacción en un plano de un Plan Especial de Reforma Interior la accesibilidad a las distintas manzanas, evitando las vías en cul de sac y ofreciendo circuitos alternativos al tráfico general. Dicho Plan considerará espe-																

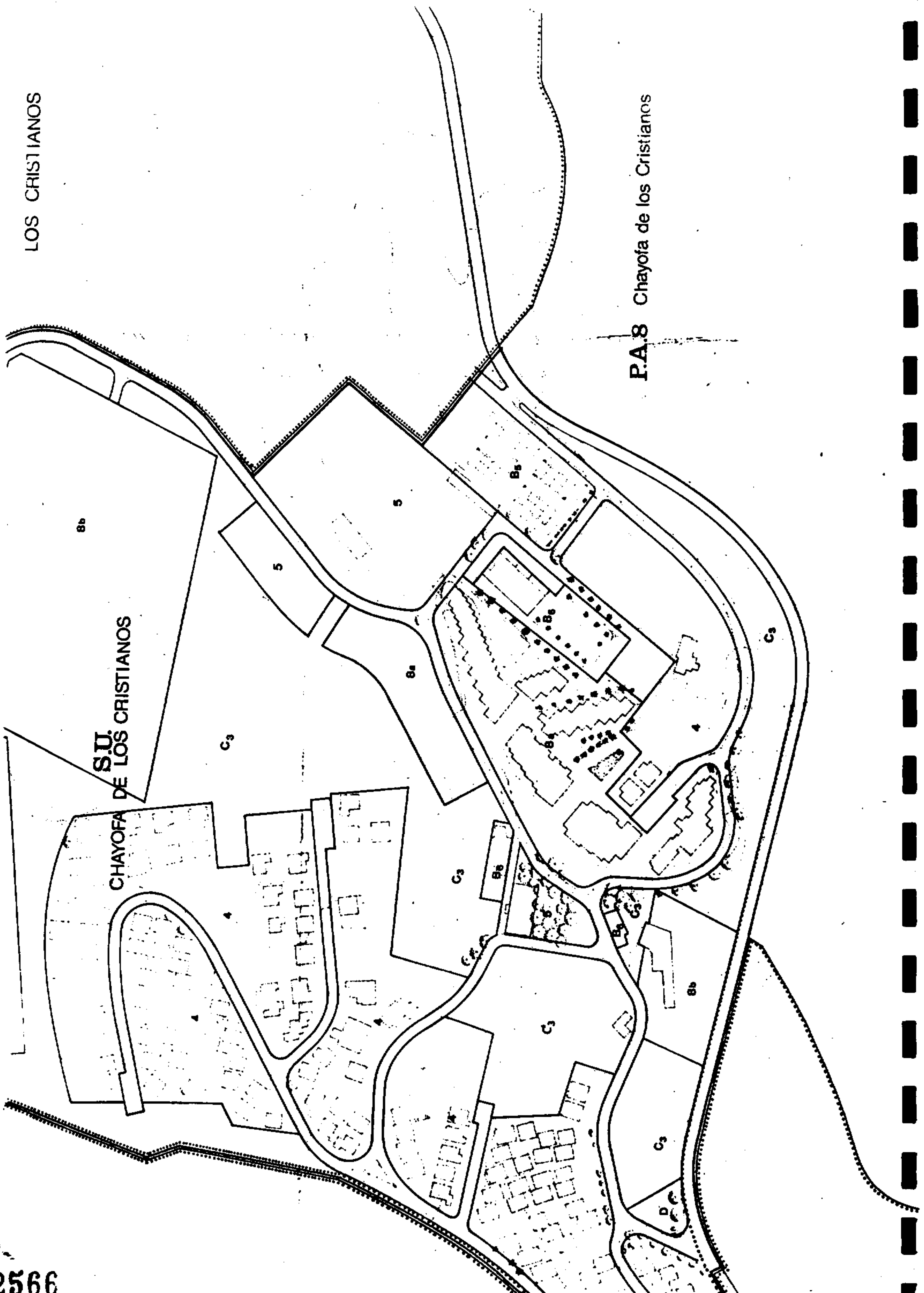
P.A.7 LAS AMERICAS

Volumen Construido	1.890.526
Volumen Construido	
Volumen Construido	
Volumen Construido	
Volumen Construido	
Volumen Construido	

Volumen Construido	1.890.526
Volumen Construido	
Volumen Construido	
Volumen Construido	
Volumen Construido	

LOS CRISTIANOS

P.A.8 Chayofa de los Cristianos



S.U.
CHAYOFA DE LOS CRISTIANOS

Bb

5

5

Bs

Ba

C3

C3

C3

Bb

C3

Bb

C3

D.C.

Poligono	Descripción	Superficie (m ²)	Perímetro (m)	Densidad (n/m ²)	Número de casas	Número de lotes	Tipos de viviendas			Alineamiento	Otras indicaciones y restricciones	Observaciones
							Unifamiliar	Multifamiliar	Industria			
4	Casas aisladas (Ciudad-jardín)	81.900	300 15	50	5 3 3	1	7 2		V		Se recogen aquí las parcelas ya construidas.	
5	Bloques aislados (Residencial co-lectivo)	13.500	1.000 20	50	5 5 5	4	13 4		rv'c'			
8a	Casas aterrazadas (Ciudad-jardín, Residencial Escalonada B)	20.300	300 15	50	5 3 3	1	7 2		V			
8b	Casas aterrazadas (Unifamiliar en hilera, Unifamiliar obrera)	34.500	250 10	50	5 3 3	1.5	7 2		vc'			
8c	Casas aterrazadas (Residencial escalonada A)	26.000	500 15	50	5 3 3	4	7 2		rv'			
8d	Comercial (Centro comercial)	5.800	aplano	100	4 4 4	5	7 2		cv'			
C3	Otros espacios libres (Zona verde)	46.300										
D	Servicios	800		50	6 3 3	3	7 2		ic'v'			
	Vías y aparcamientos	107.400										

Las superficies indicadas en el P.P. y en este P.G.O.U. para las diferentes agrupaciones de parcelas, se entienden superficies netas, a las que cabe añadir un 10% más en concepto de viario interior. Asimismo mediante los correspondientes Estudios de Detalle se podrá, respetando las superficies asignadas, proponer la variación de los límites de las grandes parcelas de casas aterrazadas al objeto de lograr una mayor adaptación topográfica.

La Junta de Compensación podrá proponer la subdivisión en Polígonos, de acuerdo con las fases previstas en su momento por el Plan Parcial.

En el plazo máximo de seis meses y previa la concesión de cualquier licencia deberá redactarse un P.E.R.I. tendente a corregir y ampliar la trama viaria, a fin de resolver los problemas de circulación, ofrecer circuitos alternativos y garantizar la accesibilidad a todas las parcelas, así como paliar los déficits de infraestructura en su ámbito.

P.A. 8 CHAYOFA DE LOS CRISTIANOS

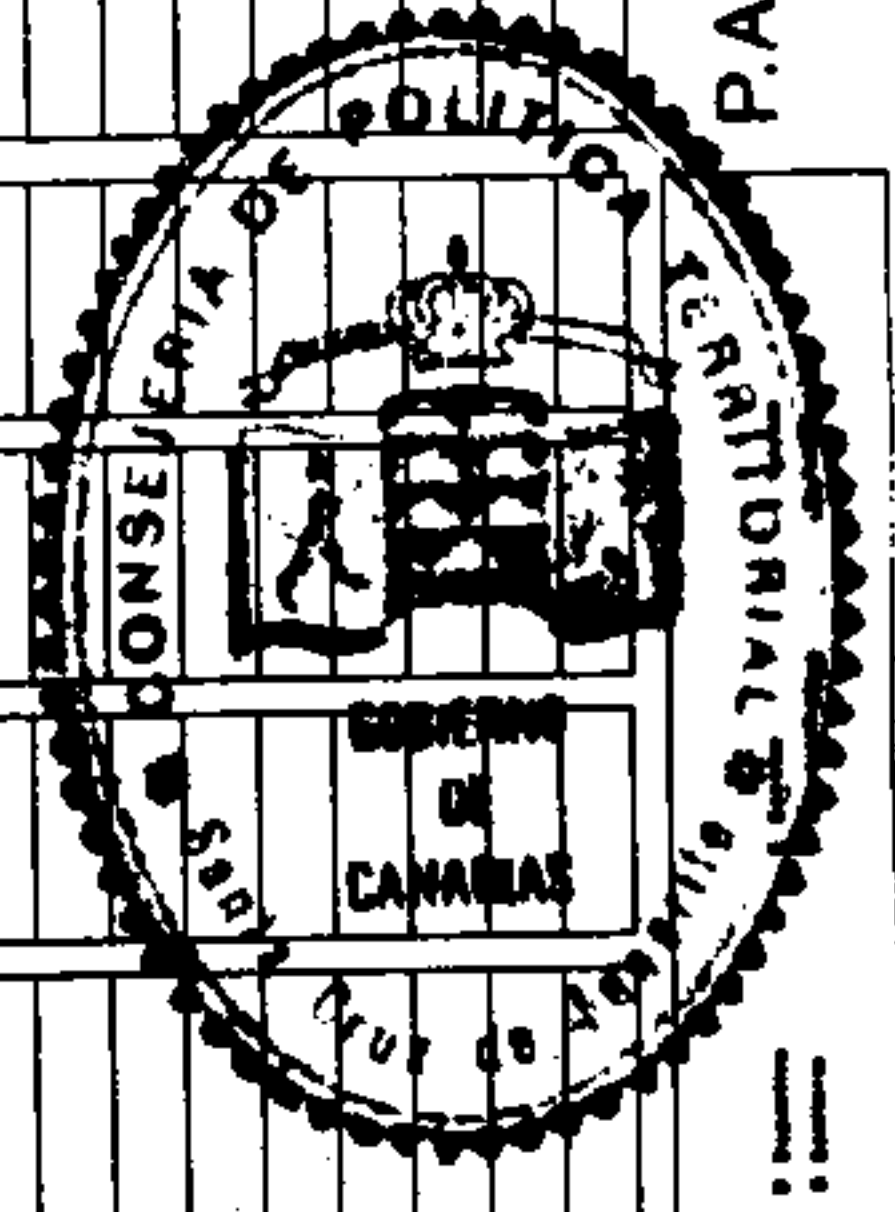
Superficie total	536.500
------------------	---------

ESQUEMA ORGANIZACION

Categoría	Descripción	Superficie (m ²)	Pisos (m ²)	Estructura	Estructuras			Volumen (m ³)	Área (m ²)	Tipo de estructura	Observaciones	
					1	2	3					
4	Casas aisladas (Ciudad-jardín)	63.660	300	15	5	3	3	1	4	1	V	Se admiten viviendas pareadas
5a	Bloques aislados (Intensivo-Semi-intensivo)	109.656	2.000	50	5	5	5	3'5	13	4	rvc'D'R'	Se exige una plaza de aparcamiento cada 150 m ² construidos
5b	Bloques aislados (Pública-Residencial)	19.500	1.000	50	10	5-h/2	5-h/2	6	13-19	4-6	vrc'	En la mitad sureste de la zona (a ambos lados del edificio existente) se admiten seis plantas, y cuatro plantas en el resto. Previa la solicitud de edificación será preceptivo efectuar un desmonte del solar y fijación del perfil de la montaña mediante el correspondiente muro de contención. Las construcciones se ajustarán a la alineación señalada a trazos, urbanizando el resto hasta el límite de zona como un paseo arbolado. Con carácter excepcional se admite concluir la edificación existente sobrepasando la altura reguladora.
5c	Bloques aislados	44.760	1.000	50	5	5	5	3	10	3	vrc'D'R'	
7	Agrupación unitaria de casas (Viviendas agrupadas, Extensiva)	39.202	400	10	5	3	3	1	7	2	v	Se admiten viviendas pareadas.
8a	Casas atorzadas (Escalonada)	39.280	3.000	50	5	3	3	2'5	7	2	vc'D	Se exige una plaza de aparcamiento cada 150 m ² construidos
8b	Casas atorzadas (Extensiva)	11.960	3.000	25	5	3	3	0'7	7	2	vc'D	Se exige una plaza de aparcamiento cada 150 m ² construidos
B5	Deportiva	25.142	s.plano	50	5	5	5	0'5	4	1	DR	
B6	Comercial (Centro comercial)	16.680	s.plano	50	5	3	3	3	7	2	cv'R	En el centro comercial al fondo de la plaza en el Paseo Marítimo se admite una ocupación del 100% y 7 m ³ /m ² .
C1	Parque urbano (Verde de protección playa)	352.480										
C2	Zona verde	20.680										
C3	Otros espacios libres (Zonas verdes)	11.355										
	Vías y aparcamientos	123.645										
		233.210						4.03				

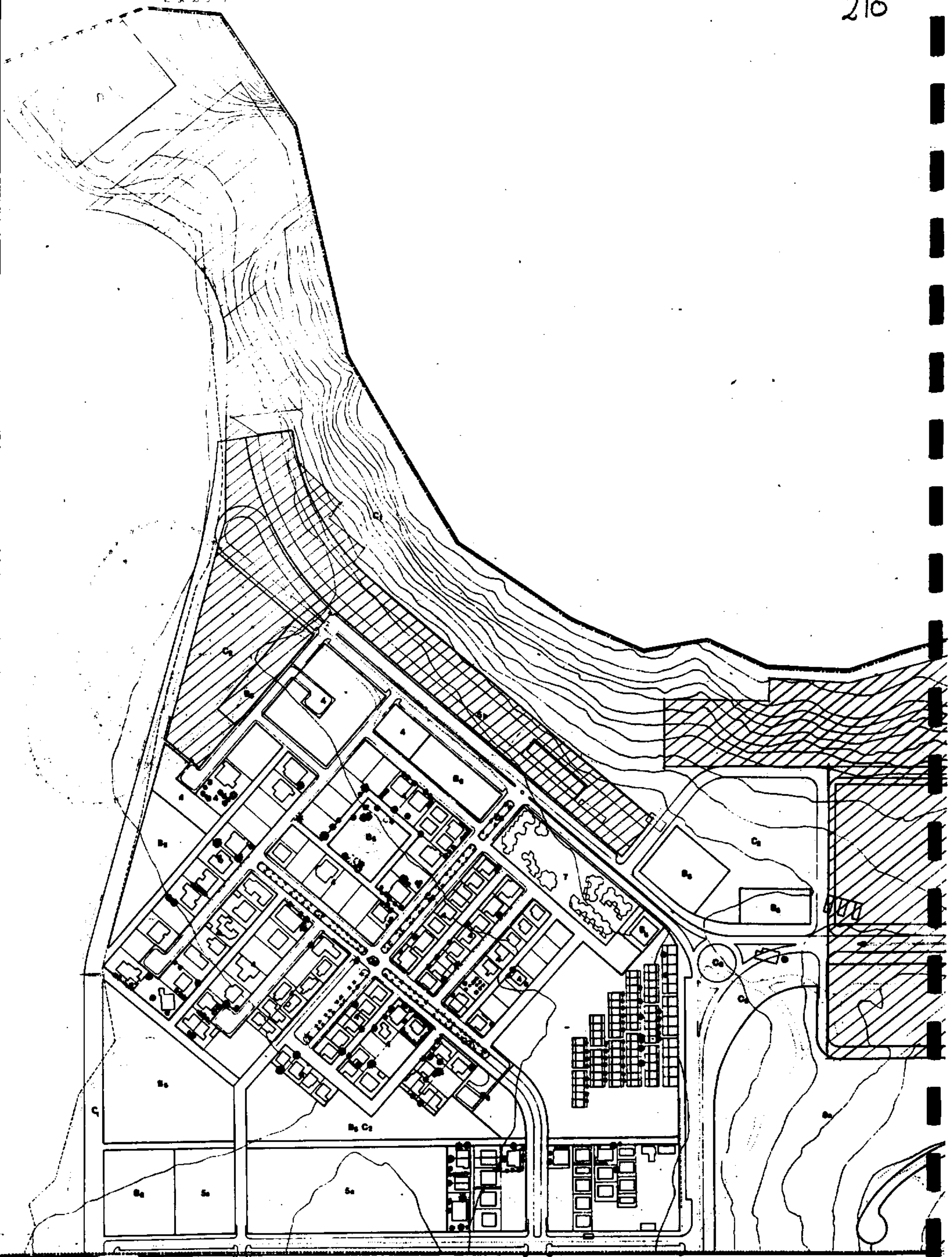
P.A.9 PALM-MAR

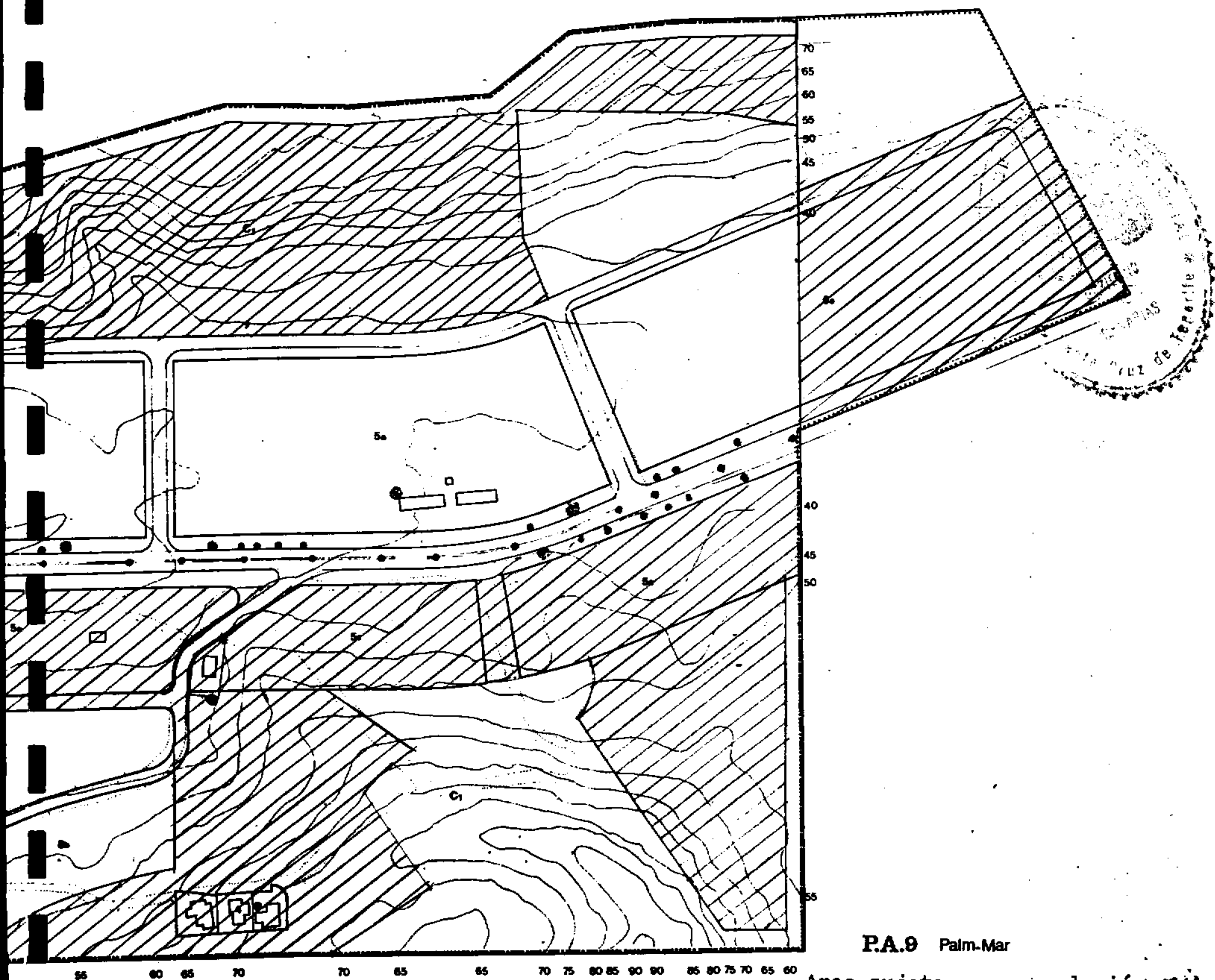
Actividad	Código	Descripción	Unidad	Categoría	Subcategoría	Código	Código	Código	Código	Código	Código	Código	Código	Código	Código	Código	Código
<p>El P.G.O.U. ha mantenido el aprovechamiento de interés natural y paisajístico, para ello deberá procederse a la formulación de (señaladas en el plano adjunto), donde se contenga:</p> <ol style="list-style-type: none"> Una propuesta de reparcelación que asegure la justa distribución de beneficios y cargas entre los diferentes propietarios. Para la asignación de volúmenes se tendrá en cuenta la edificabilidad asignada a cada zona por el primitivo P.P. considerándose de dominio público los terrenos calificados por aquel como áreas de convenio. Comoquiera que el aprovechamiento potencial de las zonas 5a y 5c con deberá reducir la extensión gratuita y libre de cargas de El compromiso de cesión gratuita y libre de cargas de El compromiso de realizar en la parte correspondiente a la servación de las citadas obras. <p>El Estudio de Detalle y correspondiente reparcelación podrá ser redactado de oficio por el Ayuntamiento.</p>																	



P.A.9 PALM-MAR

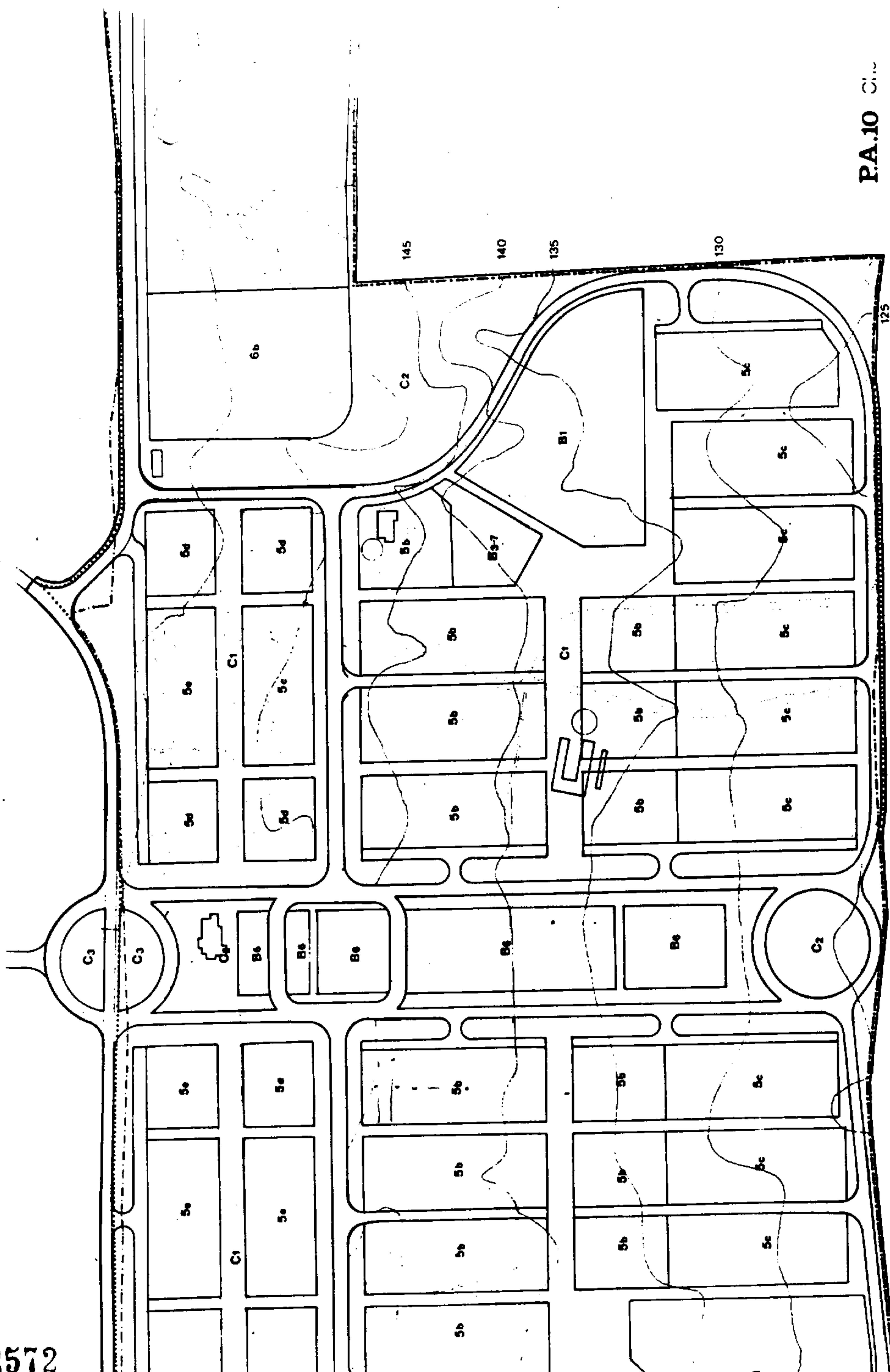
877.980



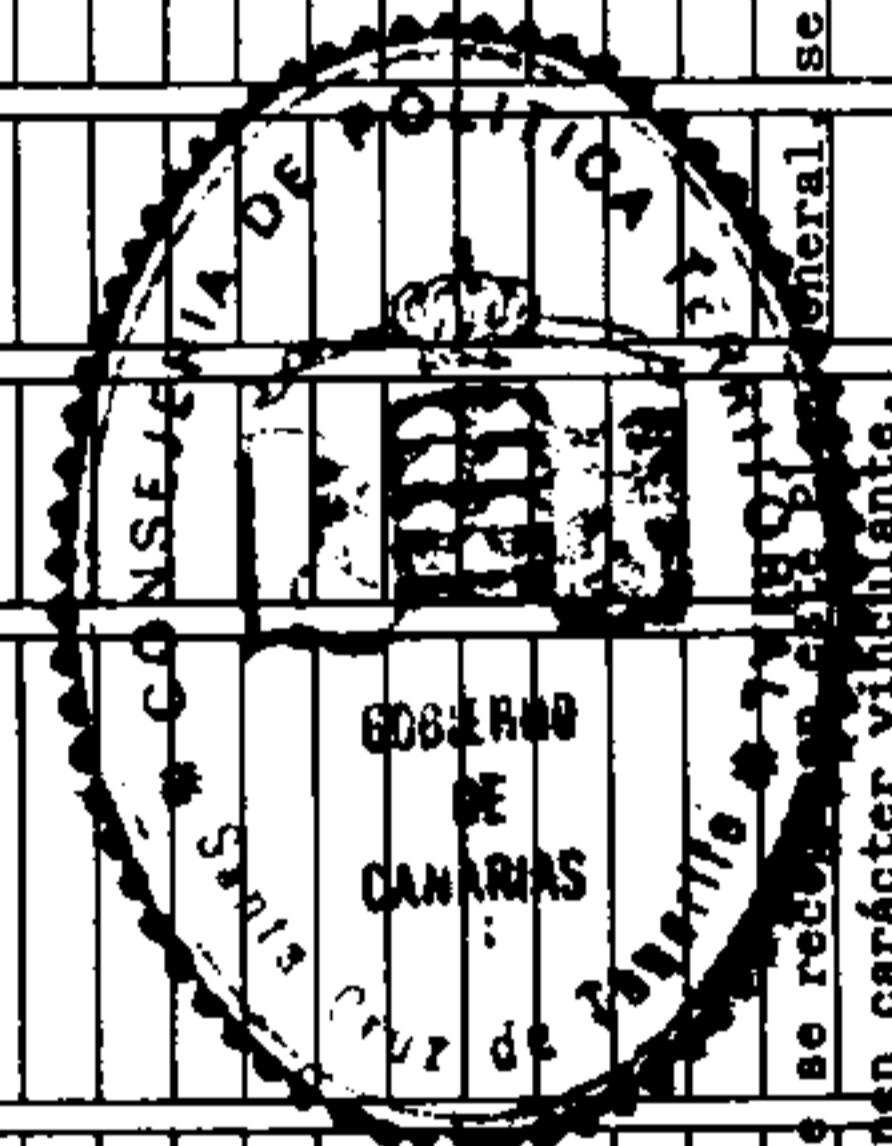


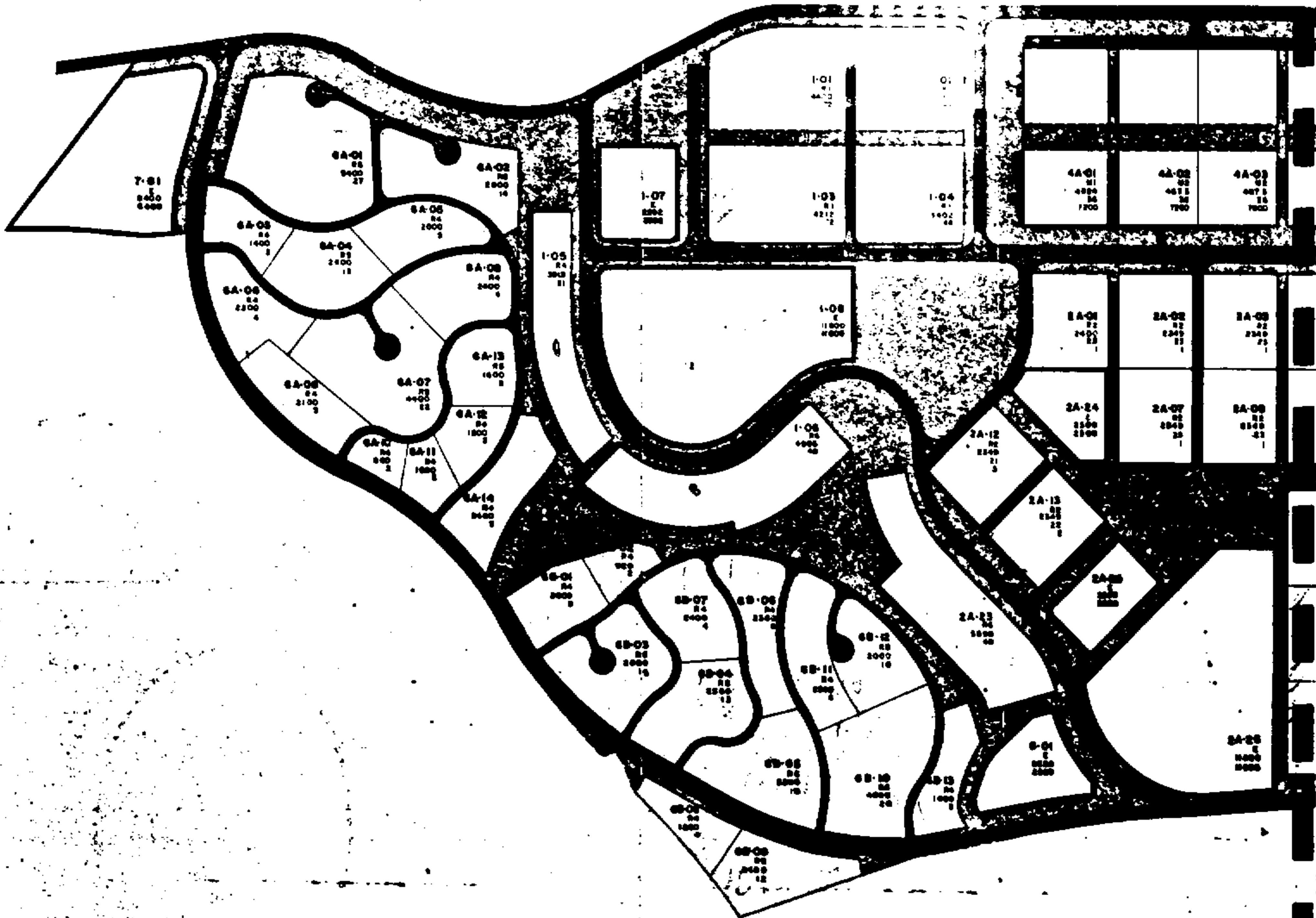
P.A.9 Palm-Mar

Area sujeta a reparcelación



Descripción	Superficie (m ²)	Forma y uso (m, s, r, i)	Requisitos (R)	Permisos (L, S, M, U)	Indicadores (L, S, M, U)	Normas (L, S, M, U)	Clasificación (L, S, M, U)	Observaciones
5a Bloques aislados (R1 Residencial)	15,668	s.planos		3 5 3			VR	Colectiva en bloques
5b Bloques aislados (R2 Residencial)	61,696	s.planos		según planos			VR'	Colectiva en bloques
5c Bloques aislados (R3 Residencial)	42,223	s.planos		según planos			VR	Unifamiliar o colectiva
5d Bloques aislados (M1 Mezclado)	19,296	s.planos		según planos			VRCO	
5e Bloques aislados (M2 Mezclado)	28,038	s.planos		según planos			VRCO	
6a Volumetría opcional (Industria)	120,960	s.planos		5 5 5			i	
6b Volumetría opcional (Talleres)	10,200	s.planos		5 5 5			i	
8a Casas aterrazadas (R4 Residencial)	28,500	s.planos		4'5 - 6			v	Unifamiliar aislada o en banda
8b Casas aterrazadas (R5 Residencial)	33,840	s.planos		4'5 - 6			vr	Unifamiliar y/o colectiva, 20% superficie uso público.
8c Casas aterrazadas (R6 Residencial)	13,594	s.planos		3 - - 3			vr	Unifamiliar y/o colectiva.
B1 Docente	34,200	s.planos		- - -	3		Ev'	Terranos de cesión al Ayuntamiento
B2 Socio-cultural-recreativo-religioso	9,422	s.planos		- - -	3		AIK ov'	
B5 Deportivo	6,400	s.planos		- - -	3		Dv'	
B6 Comercial	13,680	s.planos		- - -	3		co	Centro comercial y estación de autobuses.
C2 Plazas y áreas de juego (Zonas verdes)	21,000	s.planos						
C3 Otros espacios verdes (Zonas verdes y peatonales)	136,932							
D Servicios (Infraestructura)	2,520							
Vías y aparcamientos	74,174							
Dada la singularidad de la norma (parcelación, aprovechamientos, reanqueos, usos, ...) tienen carácter vinculante.								
P.P. Cho II, que se recogen en el Plan General se reproducen a continuación algunos de sus planos, cuyas determinaciones								



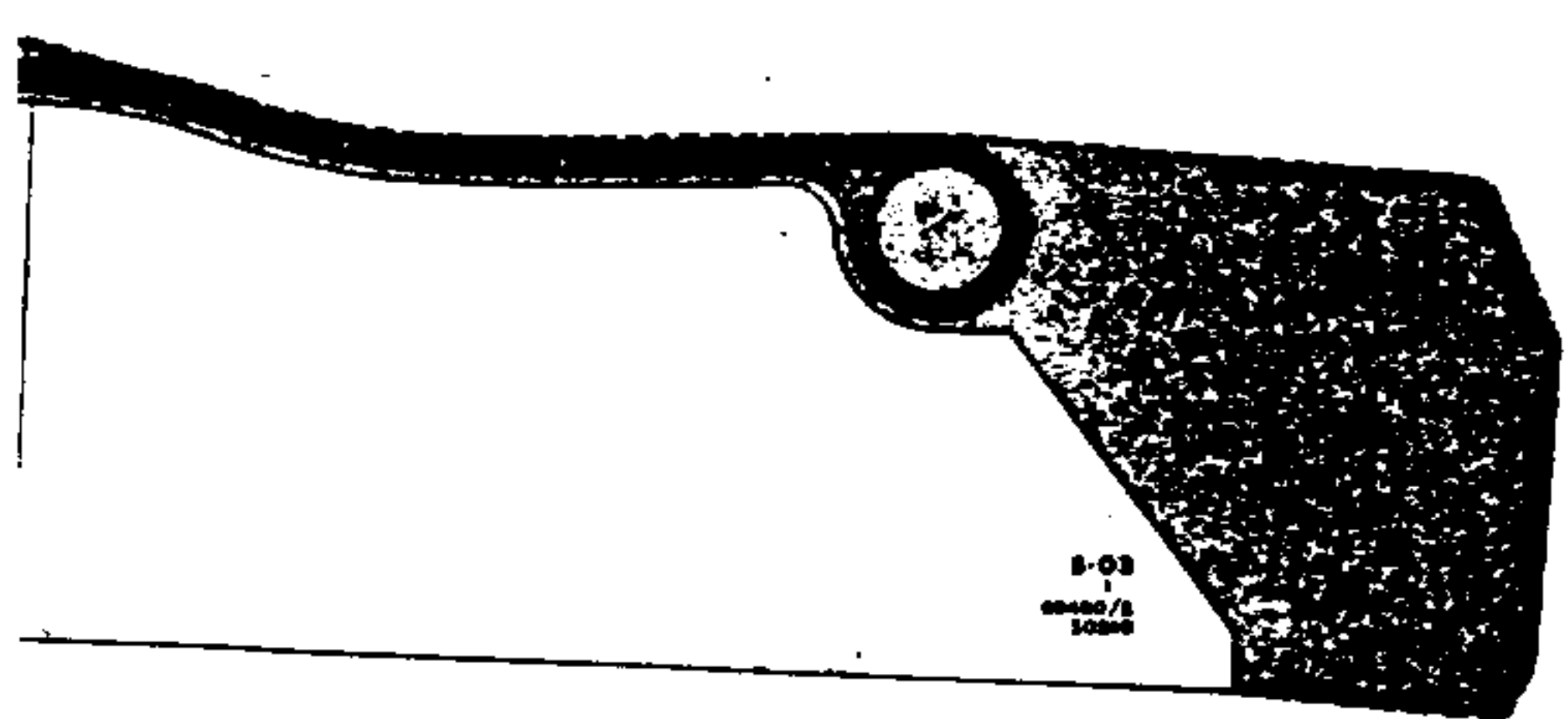
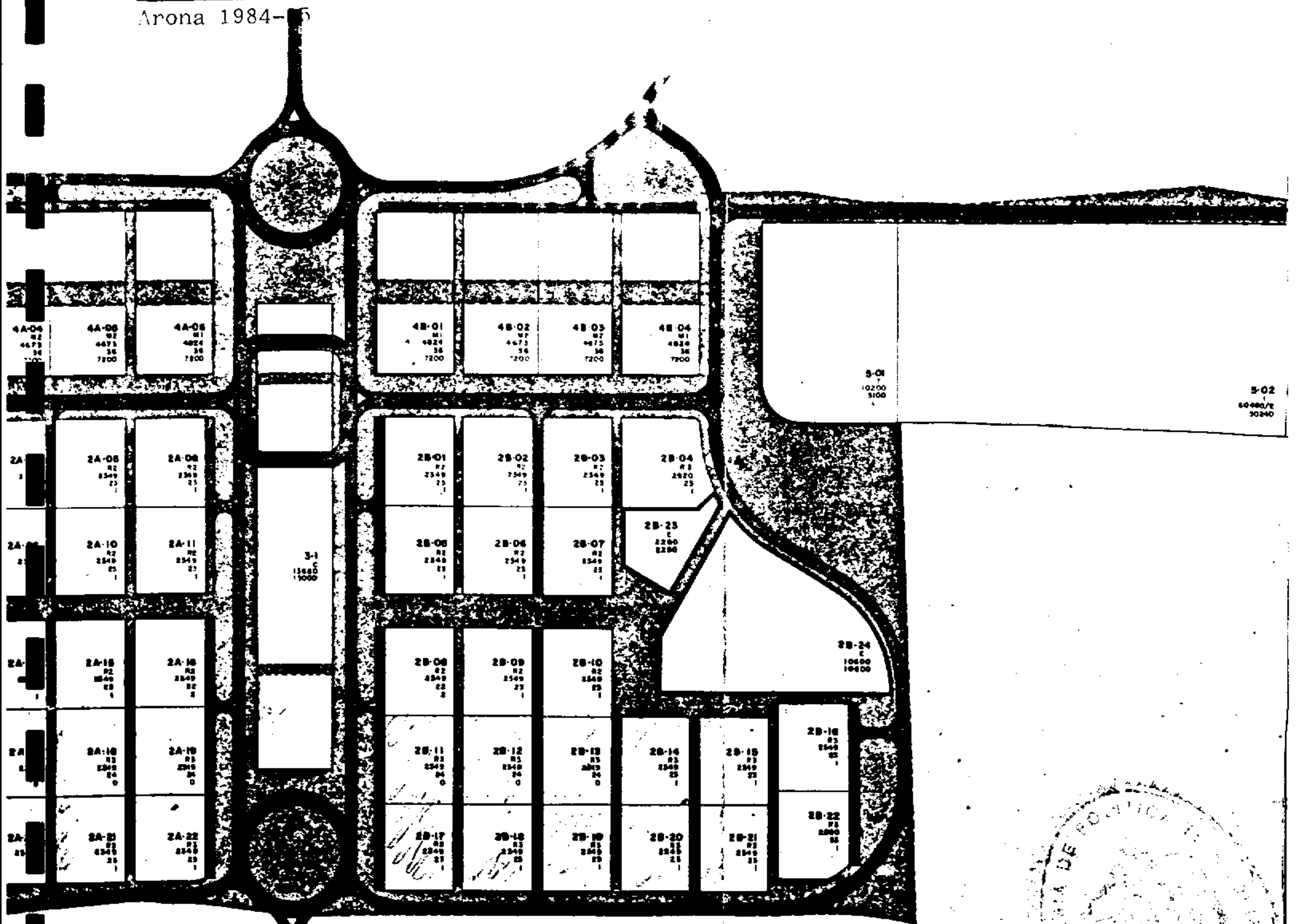


PROGRAMA Y CONDICIONES




PARCELAS :

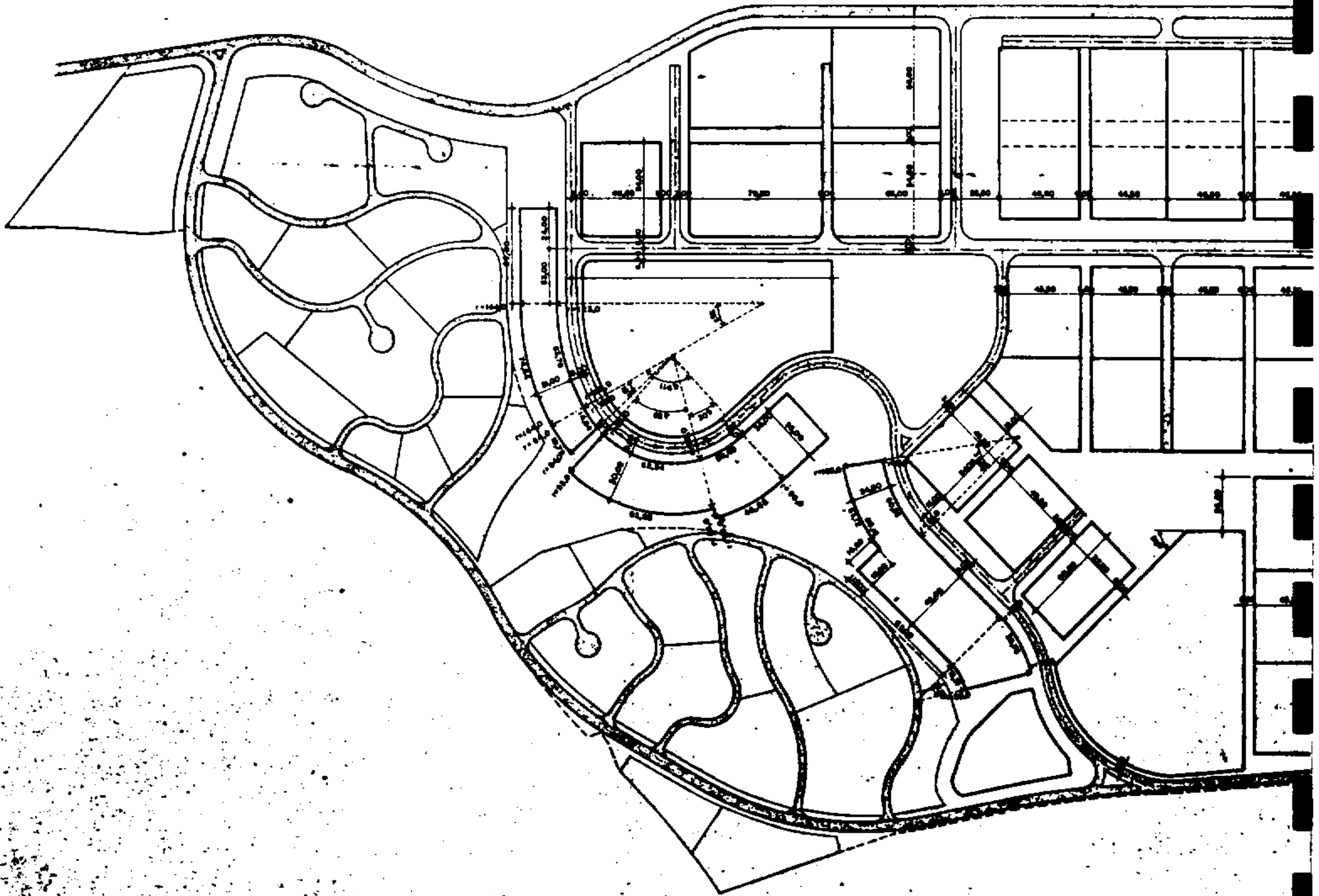
USO RESIDENCIAL (R ₁ + R ₆)	2B - 16 R ₃ 2349 25 1	Nº de parcela Uso Residencial Superficie parcela Nº máximo viviendas Local comercial
USO COMERCIAL (C)	3.1 C 13.680 15.000	Nº de parcela Centro comercial Superficie parcela Nº máximo a/2 construibles
USO MEZCLADO (M ₁ - M ₂)	4B - 03 M ₂ 4.671 36 7.200	Nº de parcela Uso mixto (vivienda, residencia y hoteles mezclados con comer- cio y oficinas) Superficie parcela Nº máximo de viviendas Nº máximo de a/2 totales cons- truidos.
INDUSTRIAL (I - T)	5.02 I 60480/2 30240	Nº de parcela Uso Industrial ó Talleres Superficie Parcela Nº máximo de a/2 construidos
RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO (E)	2B.24 E 10.600 10.600	Nº de parcela Equipamiento Social y Colectivo Superficie parcela Nº máximo de a/2 construidos

CHO II PARCELACION

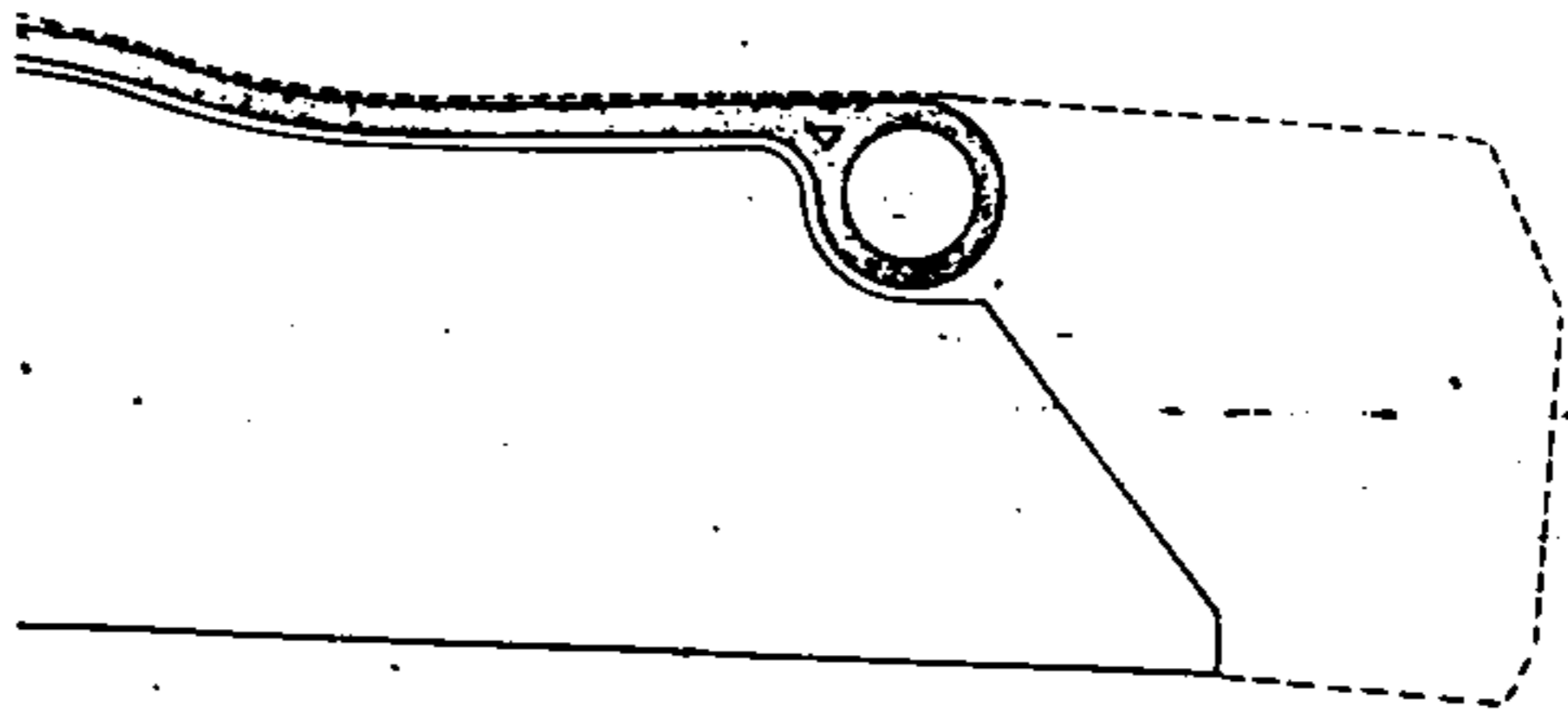
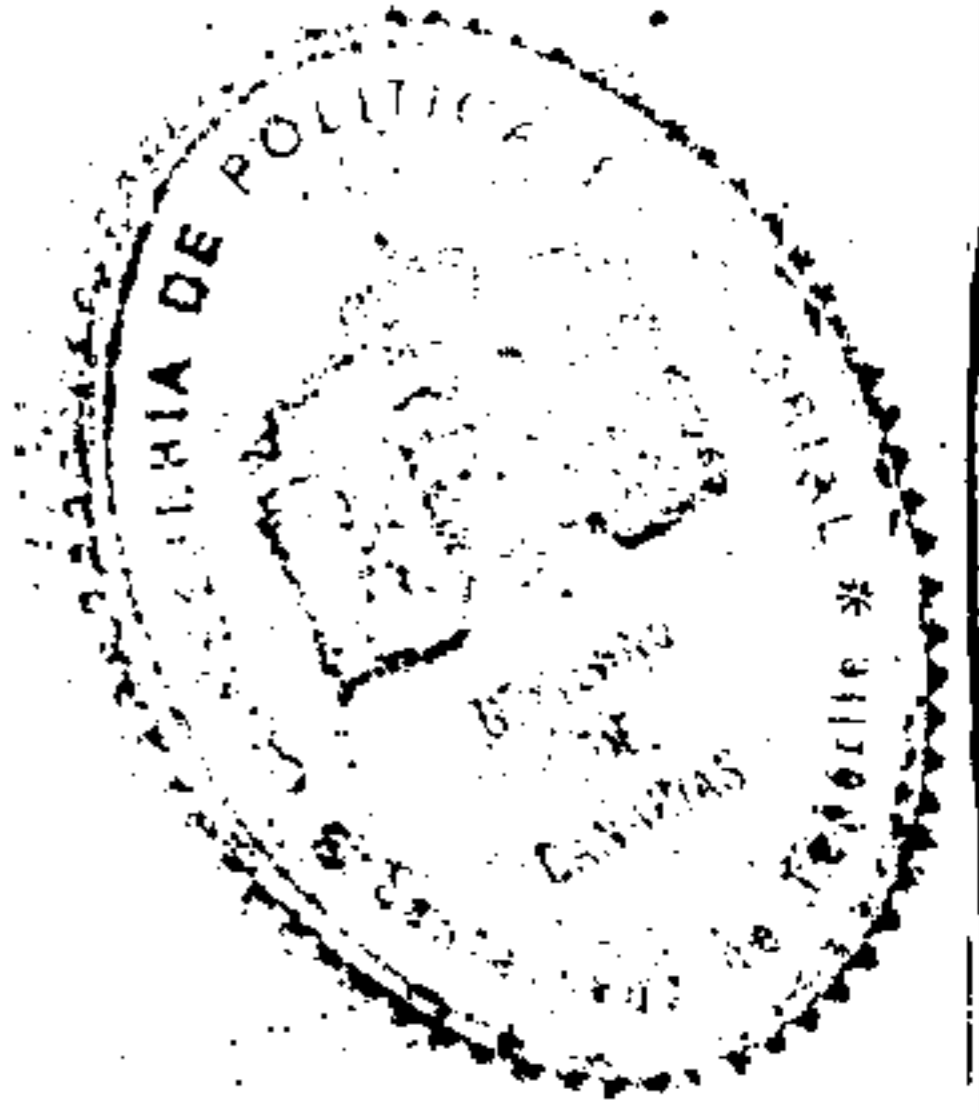
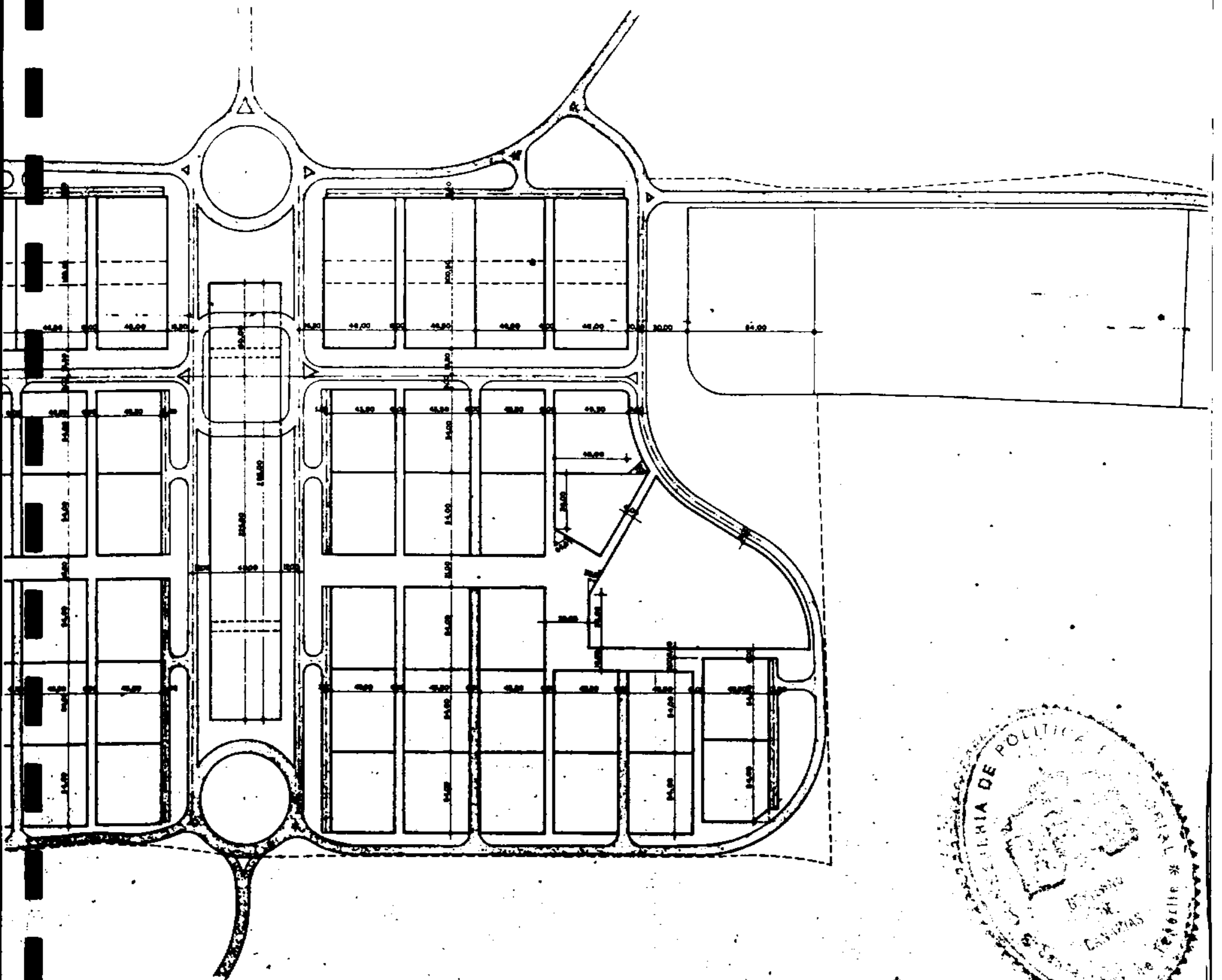


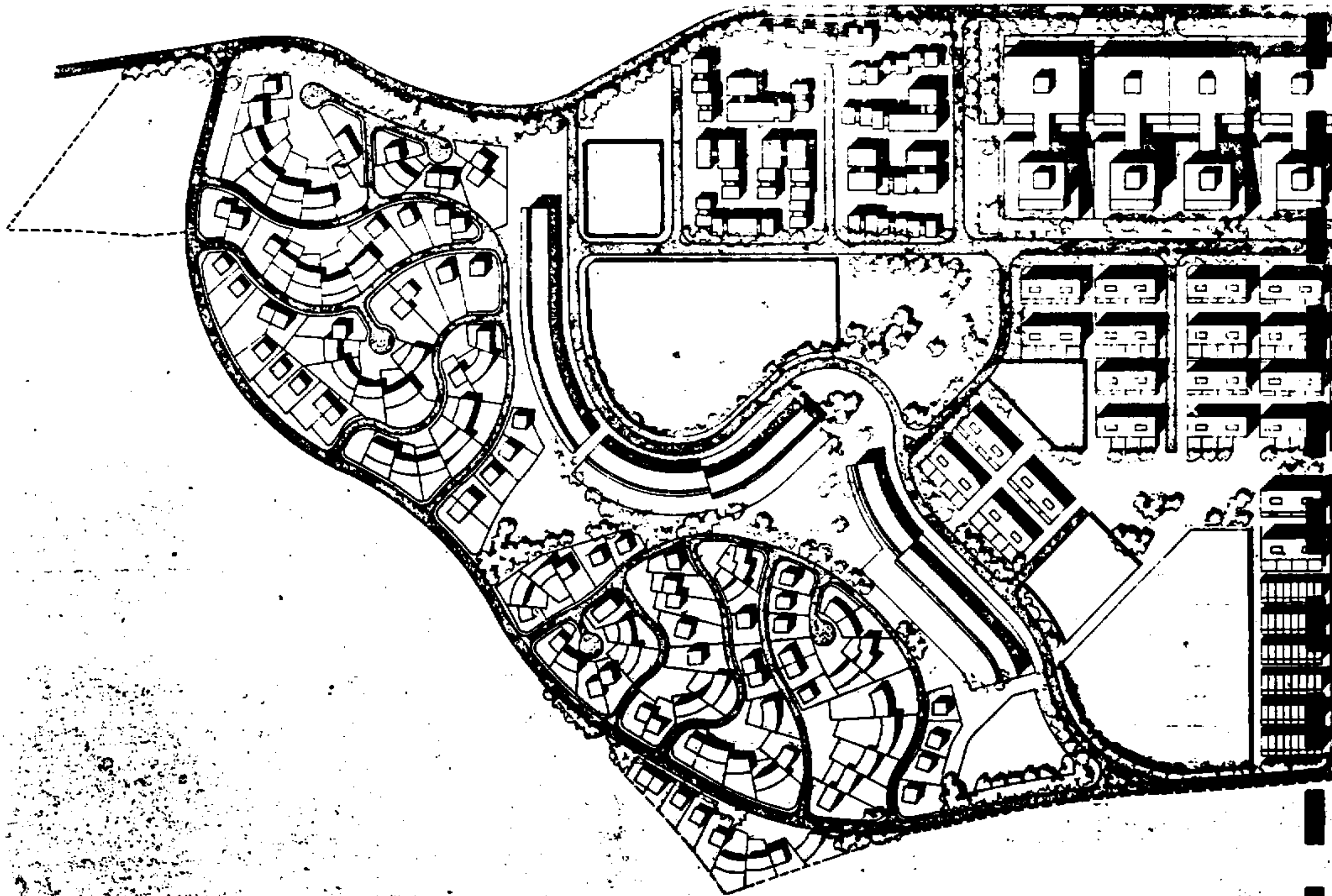
CLASIFICACION DEL SUELO

-  USO PUBLICO GENERAL
-  PERIMETROS EDIFICABLES
USO DE PARCELAS
R₁ - R₂ - R₃ - R₄ - R₅ - R₆ - C - M₁ - M₂ - I - T
-  RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO
- SOCIAL Y COLECTIVO -



CHO II REPLANTEO DE PARCELAS



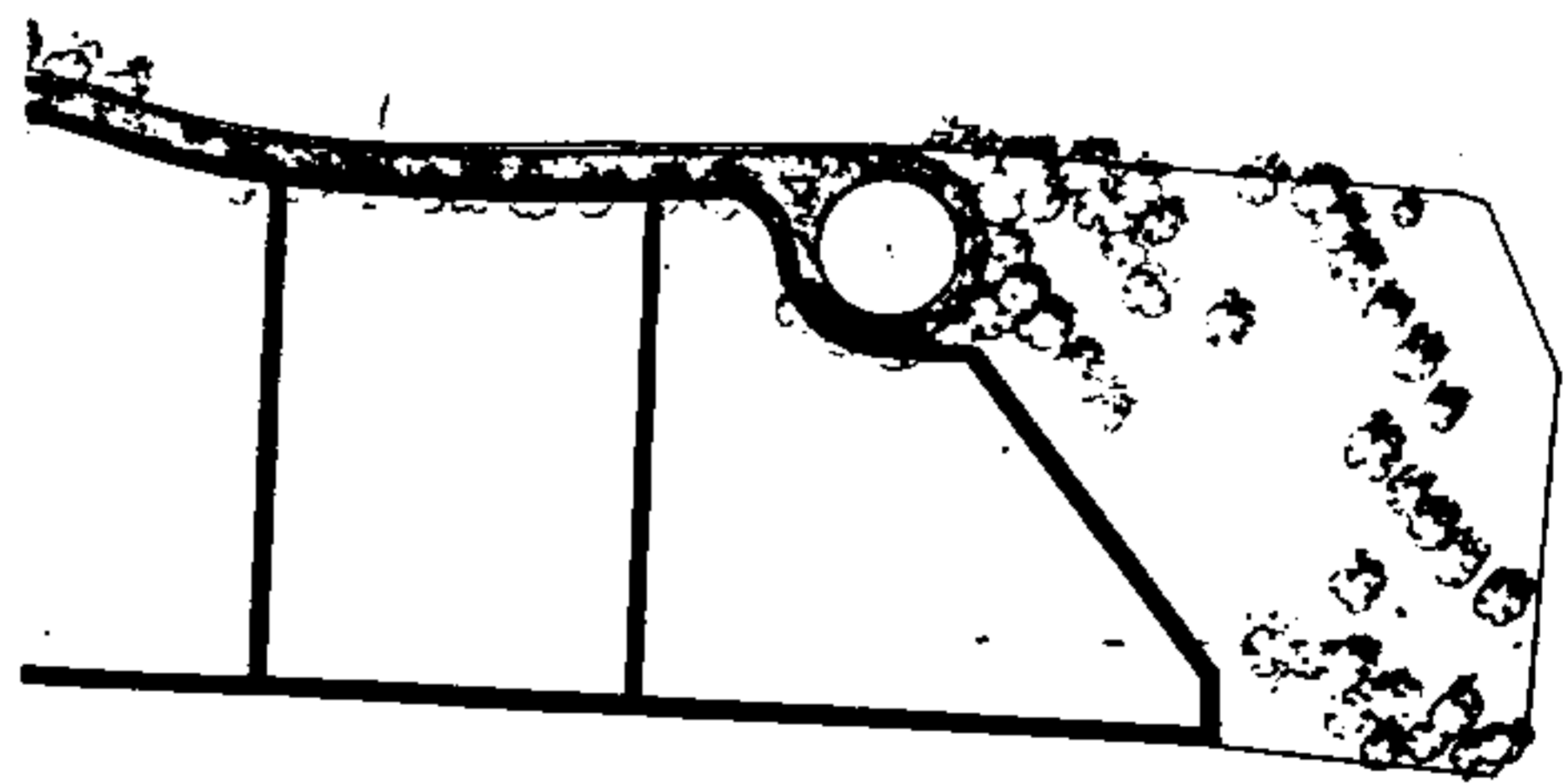
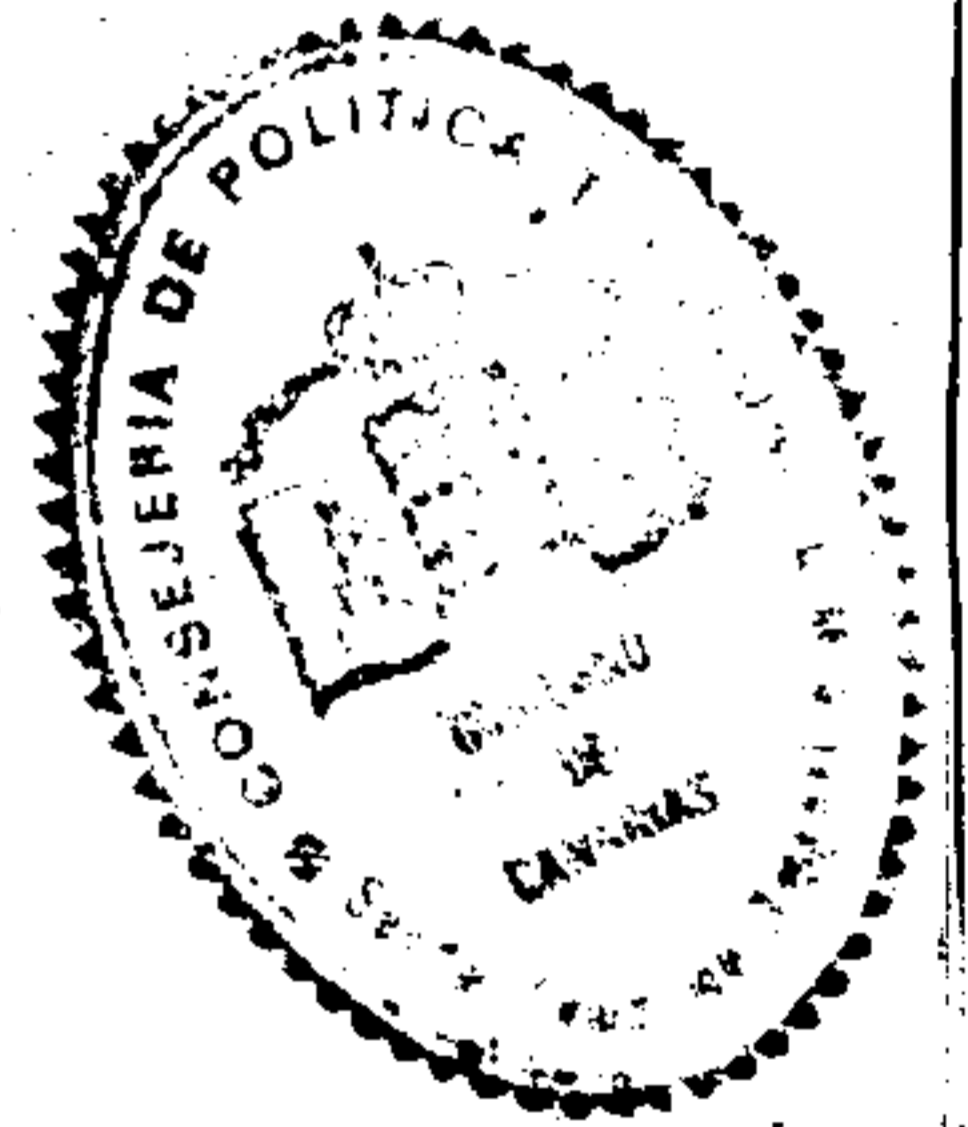
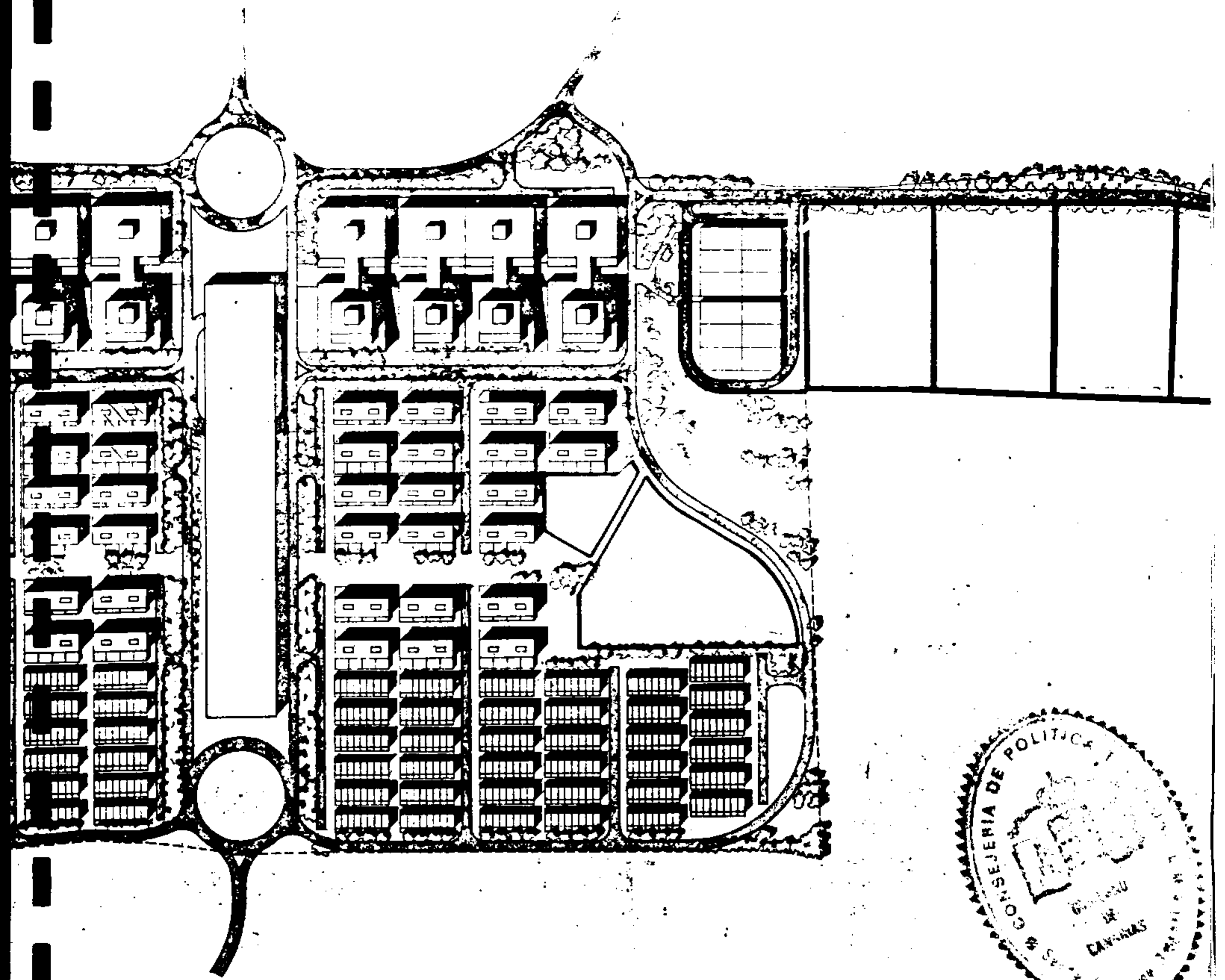


OFERTA DE SUELO Y EDIFICABILIDAD

ETAPA	Poligono	Superf. Parcela m/2	Industrial Superficie m/2	Residencial		Comercial		Especial Superficie m/2
				Nº Viv.	Superf. m/2	Nº Locales	Sup. m/2	
I	1	38.058	-	319	34.452	-	-	14.392
	5	70.680	70.680	-	-	-	-	-
	8	2.520	-	-	-	-	-	2.520
TOTAL		111.258	70.680	319	34.452	-	-	17.912
II	3	13.680	-	-	-	-	15.000	-
TOTAL		13.680	-	-	-	-	15.000	-
III	2 A	73.675	-	553	59.724	23	2.484	16.350
	4 A	28.340	-	216	23.328	-	19.872	-
	7	6.400	-	-	-	-	-	6.400
TOTAL		108.415	-	769	83.052	23	22.356	22.750
IV	2 B	65.080	-	508	54.864	20	2.160	12.880
	4 B	18.994	-	144	15.552	-	13.248	-
TOTAL		84.074	-	652	70.416	20	15.408	12.880
V	6 A	32.300	-	116	12.528	-	-	-
	6 B	30.040	-	115	12.420	-	-	-
TOTAL		62.340	-	231	24.948	-	-	-

CHO II IMAGEN FÍSICA DEL CONJUNTO ETAPA FINAL

SUMA TOTAL DE ETAPAS Y POLIG. 379.767 70.680 1.971 212.868 43 52.764 53.542



P.G.O.U.
1984-85



Sección 7ª.

Disposiciones relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

Art. 52 Definiciones y dimensiones.

1. Se considerará vivienda reducida (estudio, apartamento...) aquella que comprenda como mínimo una sala ó cocina-comedor y un aseo, y completa si contiene al menos una cocina-comedor, un dormitorio de superficie útil de al menos 10 m² y un aseo.
 2. La sala deberá tener una superficie útil de al menos 10 m², admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 2,40 m x 2,40; ventilar directamente al exterior (fachada a espacio público o patio privado de al menos 20 m² de superficie) de tal modo que entre 0,80 y 1,80 metros de altura tenga una abertura de al menos un octavo de su superficie; no utilizarse para la ventilación obligada de ninguna otra pieza y no contener ningún aparato higiénico.
 3. Todo dormitorio deberá tener una superficie útil de al menos 10 m², admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 1,80 m., ventilar directamente al exterior o a través de una galería, de tal modo que entre 0,80 y 1,80 metros de altura tenga una abertura de al menos un octavo de su superficie, no contener ningún aparato higiénico (excepto un lavamanos) y poderse independizar.
- Ninguna pieza (distinta de aseo o cocina) que incumpla dichas condiciones de ventilación, podrá tener dimensiones superiores a 1,80 mts. de lado.
4. Un aseo debe poderse independizar, tener ventilación al aire libre directamente o a través de un conducto de ventilación forzada y contener al menos un baño o ducha, un inodoro y un lavamanos.



5. La cocina deberá tener ventilación directa o forzada, y un conducto de evacuación de humos directo al exterior.
6. El nivel mínimo exigible de habitabilidad comportará:
 - a) Que la vivienda se pueda calificar como reducida o completa.
 - b) Si el recorrido de acceso a la vivienda supone subir o bajar un desnivel de 10,50 o más metros por el interior del edificio, se ha de poder hacer este recorrido asimismo con ascensor.
 - c) Si se trata de una vivienda reducida, su superficie útil será como mínimo de 20 m², si es completa de 40 m². La altura libre sobre la superficie útil ha de ser al menos de 2,25 mts.
 - d) Toda vivienda debe estar dotada de un sistema de reserva de agua de al menos 200 litros. Los sistemas de desagüe deben estar equipados con botes sifónicos.
 - e) El equipo higiénico estará compuesto al menos de un inodoro, un lavamanos y una ducha.

Capítulo tercero. Régimen de suelo urbanizable.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

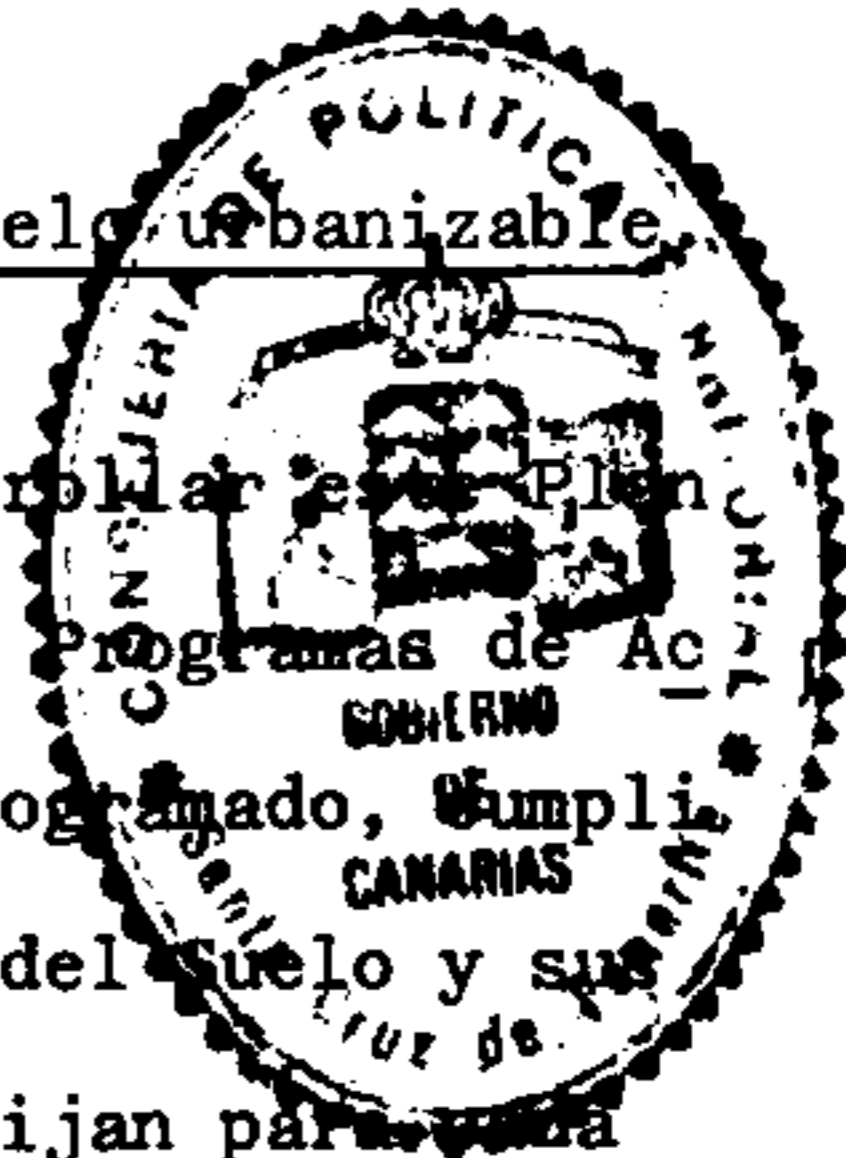
Art. 53 Definición.

El Plan General clasifica como suelo urbanizable aquellas áreas aptas, en principio, para ser urbanizadas.

El suelo urbanizable comprende dos categorías: suelo programado y suelo no programado, según esté o no incluido en el Programa de Actuación de este Plan General.

Art. 54 Determinaciones del planeamiento derivado en suelo urbanizable.

1. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar este Plan General, en suelo urbanizable programado, o los Programas de Actuación Urbanística, en suelo urbanizable no programado, cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y las que de forma específica se fijan para cada sector en este Plan General.
2. Los Planes Parciales respetarán las calificaciones del suelo ya incluidas en el Plan General, la superficie y posición de los suelos destinados a sistemas y las determinaciones zonales respecto al uso residencial, densidad y número de viviendas. El número máximo de viviendas o apartamentos de un sector de planeamiento se considera una determinación fundamental del Plan General y en ningún caso podrá sobrepasarse sin previa modificación del mismo.
3. La Administración municipal redactará (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) cualquiera de los Planes Parciales previstos, al objeto de garantizar en todo momento la disponi-



(COMAC)
13-6-90
Conforme a lo
dispuesto en el
Art 11.5

bilidad de suelo para el crecimiento y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento. Asimismo podrá establecer plazos de urbanización y edificación de acuerdo con el artículo 154.2b de la Ley del Suelo.

4. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de este Plan General.

5. Los Planes Parciales de nuevas urbanizaciones de carácter turístico propuestas deberán garantizar, mediante técnicas de producción industrial que no incidan sobre las aguas terrestres, recursos de agua suficientes para su propio consumo.

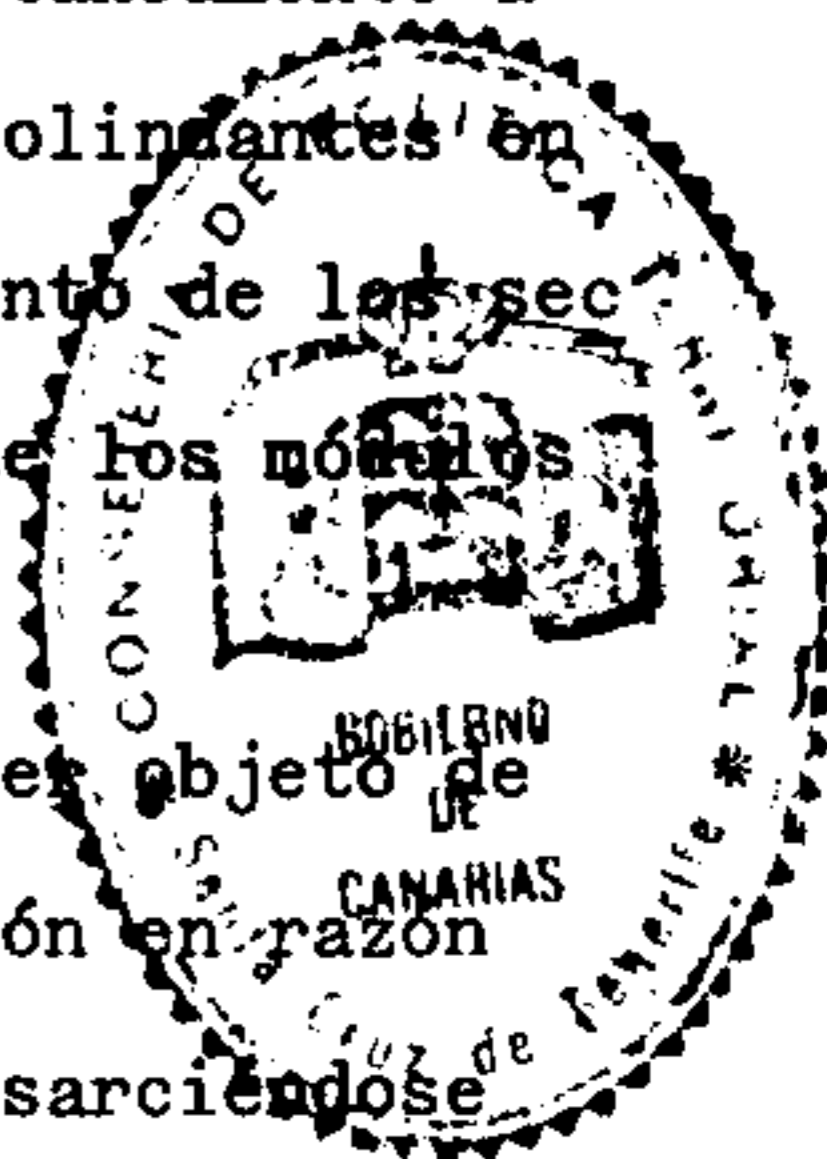
Asimismo quedan obligados a poner a disposición de la Administración competente, el agua residual depurada, de acuerdo con los procedimientos autorizados, que no sea reutilizada para sus propias necesidades.

6. Asimismo los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable turístico deberán disponer depuradoras de aguas residuales, a efectos de su reutilización. Se admite la mancomunidad de este servicio en dos o más sectores de desarrollo simultáneo, pero en cualquier caso se exigirá la realización de fases autónomas y suficientes a sus necesidades dentro de la primera etapa de cada Plan.

Las características técnicas y sanitarias de las depuradoras y estaciones de bombeo se ajustará a lo dispuesto en las Normas Tecnológicas y el artículo 85.4 de estas Normas.

Art. 55 Condiciones para el fraccionamiento de sectores.

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:
 - Unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.
 - No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria
 - No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas de acuerdo con el art. 36.2 del Reglamento de Gestión.
2. La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, simultáneamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública. El fraccionamiento de los sectores no implicará en ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva para dotaciones.
3. Los sistemas dentro del suelo urbanizable podrán ser objeto de desarrollo anticipado por parte de la Administración en razón del interés público, por vía de expropiación, y resarcido en el momento de llevarse a cabo el correspondiente Plan Parcial.
4. Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones el Ayuntamiento:
 - No aprobará una división de un sector que no garantice que el equipamiento correspondiente tiene dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.
 - Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.
 - Podrá modificar una asignación concreta de un uso por otro que mediante estudio se demuestre más deficitario en la zona.



Sectores en suelo urbanizable programado (art. 57)

Sectores	Cuatrienio	Superficie total (m ²)	Superficie edificable (m ²)	Edificab. bruta (m ²)	Usos
R ₁ Buzanada	I	87.720	109.650	1,25	Residencia permanente, usos compatibles y dotaciones correspondientes
R ₂ Cabo Blanco	I	126.000	157.500	1,25	Residencia permanente, usos compatibles y dotaciones correspondientes
R ₃ Cabo Blanco	I	136.000	170.000	1,25	Residencia permanente, usos compatibles y dotaciones correspondientes
R ₄ El Fraile	I	52.250	65.315	1,25	Residencia permanente, usos compatibles y dotaciones correspondientes
R ₅ Las Galletas	I	80.000	100.000	1,25	Residencia permanente, usos compatibles y dotaciones correspondientes
R ₆ Estrella del Sur	I	100.000	50.000	0,50	Residencia permanente, usos compatibles y dotaciones correspondientes
R ₇ Las Américas	I	250.000	125.000	0,50	Residencia permanente, usos compatibles y dotaciones correspondientes
T ₁ Las Américas	II	1.004.000	265.056	0,264	Desarrollos turísticos y dotaciones correspondientes
T ₂ Tinguafaya	I	229.500	91.800	0,40	Desarrollos turísticos y dotaciones correspondientes
T ₃ Golf-Mojón	I	825.000+680.000	410.700	0,30-0,24	Desarrollos turísticos y dotaciones correspondientes
T ₄ Mojón	II	115.000	66.768	0,24	Desarrollos turísticos y dotaciones correspondientes
T ₅ Colinas de Guaza	I	117.000	35.100	0,30	Desarrollos turísticos y dotaciones correspondientes
T ₆ Chayofa de Los Cristianos	I	248.000	74.400	0,30	Desarrollos turísticos y dotaciones correspondientes
T ₇ Costa del Silencio	I	1.317.000	395.100	0,30	Desarrollos turísticos y dotaciones correspondientes
I ₁ Guaza	I	59.500	44.625	0,75	Uso industrial compatible con el residencial en el frente de la carretera del Cabildo

Sección 2ª. Suelo urbanizable programado.

Art. 56 Definición.

El Plan General clasifica como suelo urbanizable programado aquellos terrenos aptos para la urbanización que preve se desarrollarán de acuerdo con el propio Programa de Actuación Urbanística.

Su delimitación aparece en los planos de "Clasificación del Suelo" a escala 1:10.000, así como en su caso, en los planos de zonificación a escala 1:2.000 (perímetro y reservas para sistemas más relevantes, junto a los núcleos urbanos).

Art. 57 Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable programado.

1. El suelo urbanizable programado se halla dividido en sectores de planeamiento, a efectos de su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación. Cada sector se desarrollará a través de un Plan Parcial, o podrá fragmentarse de acuerdo con el artículo 55 de estas Normas.
2. En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial, no se admitirán en los terrenos delimitados parcelaciones ni obras de urbanización o edificación, excepto cuando se trate de ejecutar alguno de los sistemas generales previstos por este Plan General.

Art. 58 Contenido de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales contendrán, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General:

Coeficiente de Homogeneización

	Edificabilidad (m ² /m ²)	Posición	Uso	Aprovechamiento
R ₁	1,25	1	1	1,25
R ₂	1,25	1	1	1,25
R ₃	1,25	1	1	1,25
R ₄	1,25	1	1	1,25
R ₅	1,25	1	1	1,25
R ₆	0,50	1	2,5	1,25
R ₇	0,50	1	2,5	1,25
T ₁	0,264	1,18	4	1,25
T ₂	0,40	0,78	4	1,25
T ₃	0,32 - 0,273	1,14	4	1,25 - 1,459
T ₄	0,24	1,30	4	1,25
T ₅	0,30	1,04	4	1,25
T ₆	0,30	1,04	4	1,25
T ₇	0,30	1,04	4	1,25
I ₁	0,75	1	5/3	1,25
Aprovechamiento medio igual a				1,25

El coeficiente de los sectores de residencia permanente se pondera con respecto a los correspondientes a desarrollos turísticos e industriales en función de la incidencia del coste de la urbanización, tipo de edificación, necesidad de mayores dotaciones, función social de la vivienda estable, posición inmediata a los núcleos tradicionales. Igualmente se ponderan las condiciones de uso y tipo de desarrollo residencial.

En este caso por su emplazamiento y magnitud se considera que los sectores R₆ y R₇, añadidos por la C.U.C. recibirán un tipo de desarrollo residencial de características diferentes a los núcleos de residencia más estable.

En cuanto a los desarrollos turísticos se pondera su situación y ordenación prevista.

T₁ y T₄ se difieren al segundo cuatrienio aunque su a.m. es idéntico al de los restantes sectores.

- a) La división en polígonos para su ejecución, de acuerdo con el artículo 117,2 de la Ley del Suelo.
- b) El ajuste o precisión de la división en zonas y sistemas contenidos en el Plan General.
- c) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines, dotaciones socio-culturales, escuelas, guarderías y los demás servicios públicos de acuerdo como mínimo con los estándares de la Ley del Suelo y los que se fijan específicamente para cada sector en este Plan General.
- d) Las alineaciones y rasantes de las calles, y demás determinaciones de la red viaria y de los espacios públicos.
- e) La ordenación de la edificación y su regulación mediante ordenanzas.

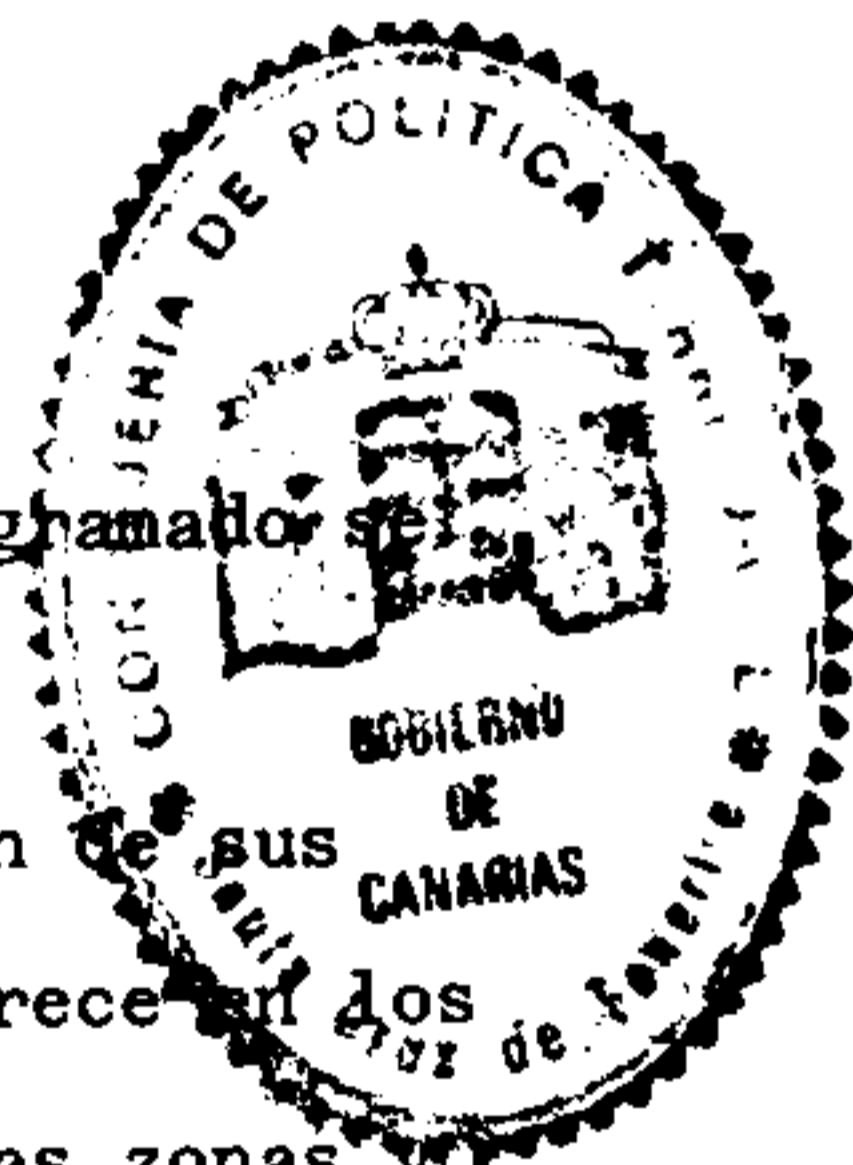
Art. 59 Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado se fija en $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
2. El aprovechamiento medio de cada sector, en función de sus condiciones de posición, uso y edificabilidad, aparece en los cuadros adjuntos, y comprende el del conjunto de las zonas y el atribuido a los sistemas incluidos dentro del sector, de acuerdo con los dos artículos siguientes. *Redacción acordada (Quince 13-6-90)*

Art. 60 Reservas de suelo para sistemas

1. Los Planes Parciales respetarán los sistemas generales incluidos por el Plan General en suelo urbanizable programado. Análogamente precisarán y completarán los sistemas locales, cuando éstos no hayan sido ya definidos expresamente en el Plan General.

Los suelos ocupados por sistemas generales adscritos a un sec



Reservas en Sectores de suelo urbanizable programado (art 61)

	Superficie total (m ²)	Espacios libres de dominio y uso público (m ²)	Centros docentes m ² vivienda	Deportivo m ² vivienda	Comercial m ² vivienda	Social m ² vivienda	Superficie edificable (m ²)	Nº máximo viviendas y/o apartamentos					
R1 Buzanada	87.720	10%	8.772	12	6.300	6	3.150	2	1.050	4	2.100	109.650	525
R2 Cabo Blanco	126.000	10%	12.600	12	9.120	6	4.580	2	1.520	4	3.040	157.500	760
R3 Cabo Blanco	136.000	10%	13.600	12	9.840	6	4.920	2	1.640	4	3.280	170.000	820
R4 El Fraile	52.250	10%	5.225	12	3.780	6	1.890	1	315	3	945	65.315	315
R5 Las Galletas	80.000	10%	8.000	12	5.760	6	2.880	1	480	3	1.440	100.000	480
R6 Estrella del Sur	100.000	10%	10.000	12	4.800	6	2.400	1	400	3	1.200	50.000	400
R7 Las Américas	250.000	10%	25.000	12	12.000	8	8.000	3	3.000	6	6.000	125.000	1.000
Total Residencial	831.970		83.197		51.600		27.820		8.405		18.005	777.465	4.300
T1 Las Américas	1.004.000	(2)	351.300	16	35.344	8	17.672	4	8.836	6	13.254	265.056	2.209
T2 Tinguafaya	229.500	(3)	28.997	12	8.268	(3)	4.855	(3)	1.586	(3)	6.359	91.800	689
T3 Golf-Mojón	1.505.000	10%	150.500	16	54.768	8	27.384	4	13.692	6	20.538	410.700	3.423
T4 Mojón	115.000	10%	11.500	10	2.300	6	1.380	1	230	1	230	66.768	230
T5 Colinas de Guaza	117.000	10%	11.700	10	2.930	6	1.758	1	293	3	679	35.100	293
T6 Chayofa de Los Cristianos	248.000	10%	24.800	12	7.440	6	3.720	2	1.240	4	2.480	74.400	620
T7 Costa del Silencio	1.317.000	(5)	274.410	16	52.688	(5)	13.172	4	13.172	6	19.758	395.100	3.293
Total Turístico	4.535.500		853.207		163.738		56.769		39.049		63.298	1.338.924	10.757
L1 Guaza	59.500		5.950			4%	2.380	1%	595	1%	595	44.625	180
Total S.U.P.	5.426.070		942.354		215.538		86.969		48.049		81.898	2.161.014	15.237

(1) Suponiendo la construcción del número máximo de viviendas. Los módulos mínimos de reservas son vinculantes, pero las superficies respectivas pueden variar en función del número de viviendas. En los equipamientos se estima una edificabilidad de 1m²/m².

(2) Igual proporción que establecía el anterior Plan Parcial Las Américas en el sector por encima de la autopista como áreas libres o campo de golf. Se evalúa provisionalmente en un tercio pero deberá justificarse en el Plan Parcial correspondiente.

(3) De acuerdo P.P. tramitado.

(4) En función de anterior P.P.

(5) El Plan Parcial deberá justificar la conveniencia de mantener la proporción del campo de golf. En caso contrario deberá excluir la superficie que aquel ocupaba del sector de S.U.P. cuya clasificación sería reconsiderada en la revisión cuatrienal del P.A.

tor determinado se sumarán al suelo de éste al objeto de incrementar las reservas mínimas para dotaciones. Los polígonos que se delimiten habrán de incorporar la parte de estos sistemas que les corresponda a los efectos de este artículo.

2. Las reservas mínimas de suelo para sistemas locales se definen normativamente para cada ámbito y las más relevantes se cuantifican para cada sector de planeamiento en los cuadros adjuntos a esta sección.

En todo caso estas reservas habrán de superar las mínimas siguientes:

- a) Los Planes Parciales con fines residenciales (residencia estable o turística) habrán de reservar los suelos de cesión obligatoria y gratuita para atender a los fines previstos en el artículo 13.2 b, c, d del Reglamento de Planeamiento, en la proporción y cuantía que aquélla, en el artículo 10 de su Anexo, fijan.
- b) Cuando se trate de Planes Parciales con finalidad industrial no es necesario prever suelo destinado a centros de interés público y social será el 4% de la superficie de la zona o sector.



3. Los suelos reservados para todos los fines enunciados en el apartado anterior computan a los efectos de edificabilidad sectorial establecida por el Plan General. Los Planes Parciales incorporarán obligatoriamente el cálculo de este aprovechamiento, tomando como edificabilidad neta de los sistemas que conlleven construcciones $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ $\rightarrow 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$

9/0

Gene de
CIVIL
6-2-90

4. Por razones de interés público la suma de las superficies mínimas de cesión obligatoria y gratuita previstas en este artículo podrá ser afectada por los Ayuntamientos en cada sector a un único de los destinos que le corresponden.

Art. 61 Régimen de cesiones.

1. Los sistemas incluidos dentro del suelo urbanizable son objeto del régimen de cesiones siguientes:
 - a) Los suelos destinados a todas las carreteras, calles, ace-
ras y aparcamientos adyacentes a la vía pública son siem-
pre de cesión obligatoria y gratuita.
 - b) También lo son, en la cuantía y destino allí fijados los
previstos en el artículo 13.2 b) y c) de la Ley del Suelo.
 - c) Será asimismo de cesión obligatoria y gratuita el suelo
edificable donde tenga cabida el techo correspondiente al
10% del aprovechamiento medio del sector. Si se determinan
zonas de aprovechamientos diferentes, esta cesión deberá
hacerse en suelo edificable de cada una de las zonas de di-
cho sector en proporción a su superficie.
 - d) Aquellos otros sistemas no especificados en los apartados
anteriores e incluidos en un Plan Parcial, que sobrepasen
el aprovechamiento fijado en cada sector serán de cesión
gratuita si se desea acumular el aprovechamiento que les
corresponde al aprovechamiento urbanístico de las zonas.
Los polígonos que se delimiten incorporarán la proporción
de estos sistemas que les corresponda a los efectos de su
cesión.

9/0 aplicados
Acuerdo CUMAR
16-290)

Art. 62

División en zonas.

1. En el suelo urbanizable programado se establece genéricamente una zona: 9. Desarrollo urbano. Esta de hecho incluye incicia-
tivas de características muy diferenciadas, que a grandes ras-
gos podrán distinguirse como desarrollos de residencia perma-
nente y turísticas.

2. Cada Plan Parcial podrá definir las calificaciones zonales en su ámbito, aunque éstas habrán en todo caso de ajustarse a las zonas 1 a 8 incluídas en estas Normas Urbanísticas y a lo que se establece en los cuadros adjuntos.

Como criterio general los desarrollos de residencia permanente podrán optar por las calificaciones: 2. Manzanas con dos frentes de casas ordenadas; 3. Disposiciones de casas alineadas; 4. Casas aisladas ó 5. Bloques aislados; en cambio los desarrollos residenciales turísticos deberán hacerlo por las calificaciones 4, 5, 7. Agrupación uniforme de casas ó 8. Casas atezadas.

3. La densidad residencial (viviendas, apartamentos, plazas hoteleras...) no será superior en ningún sector, zona o parcela a la que resulte de aplicar los siguientes valores:

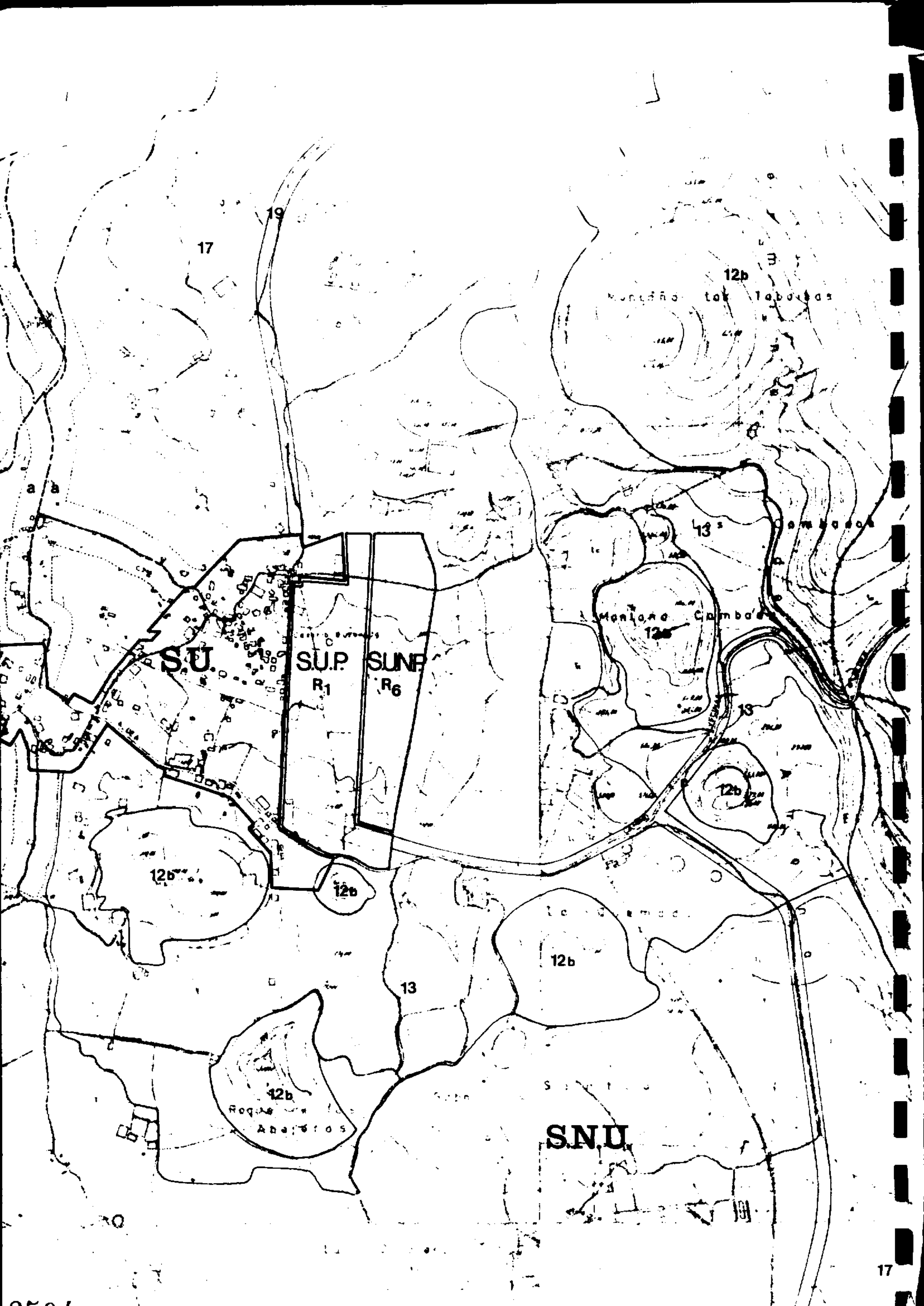
Para sectores de residencia permanente (R_1 a R_5)... 15 m² construíbles/cama

Para sectores de desarrollo turístico (T_1 a T_4)... 25 m² construíbles/cama
y 100 m² construíbles por vivienda.

Para su cálculo se tomará el parámetro de 4 habitantes por vivienda.

4. La superficie total edificable será el resultado de multiplicar por 120 m² el número de viviendas por hectárea autorizado y por la superficie bruta (en has.) de cada sector. De dicho techo máximo edificable 5/6 como máximo corresponden a uso residencial y el 1/6 restante a uso complementario. Los primeros se repartirán entre los diferentes usos residenciales de acuerdo con la calificación y compatibilidad establecida para cada sector en este P.G.O.U.

(J) Añadido. (CUPUR - B-6-90)



S.U.P. R₁ BUZANADA

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: Manzanas de casas entre medianeras (1), Manzanas con dos frentes de casas ordenadas (2).

El Plan Parcial que desarrolle este sector ajustará sus ordenanzas a estas calificaciones zonales y a sus parámetros fijados en la sección 3ª del capítulo 3º de estas Normas.

Sistemas: Este Plan General fija como vinculante el trazado viario de esta área de expansión de Buzanada, entre la escuela y el campo de futbol, al objeto de acomodarlo a las calles del casco y a las propuestas de reajuste de la carretera. Asimismo se sitúan parte de las dotaciones, al objeto de completar los terrenos de la escuela (2.880 m²) y reservar un módulo para uso cívico-administrativo o cultural (5.200 m²).

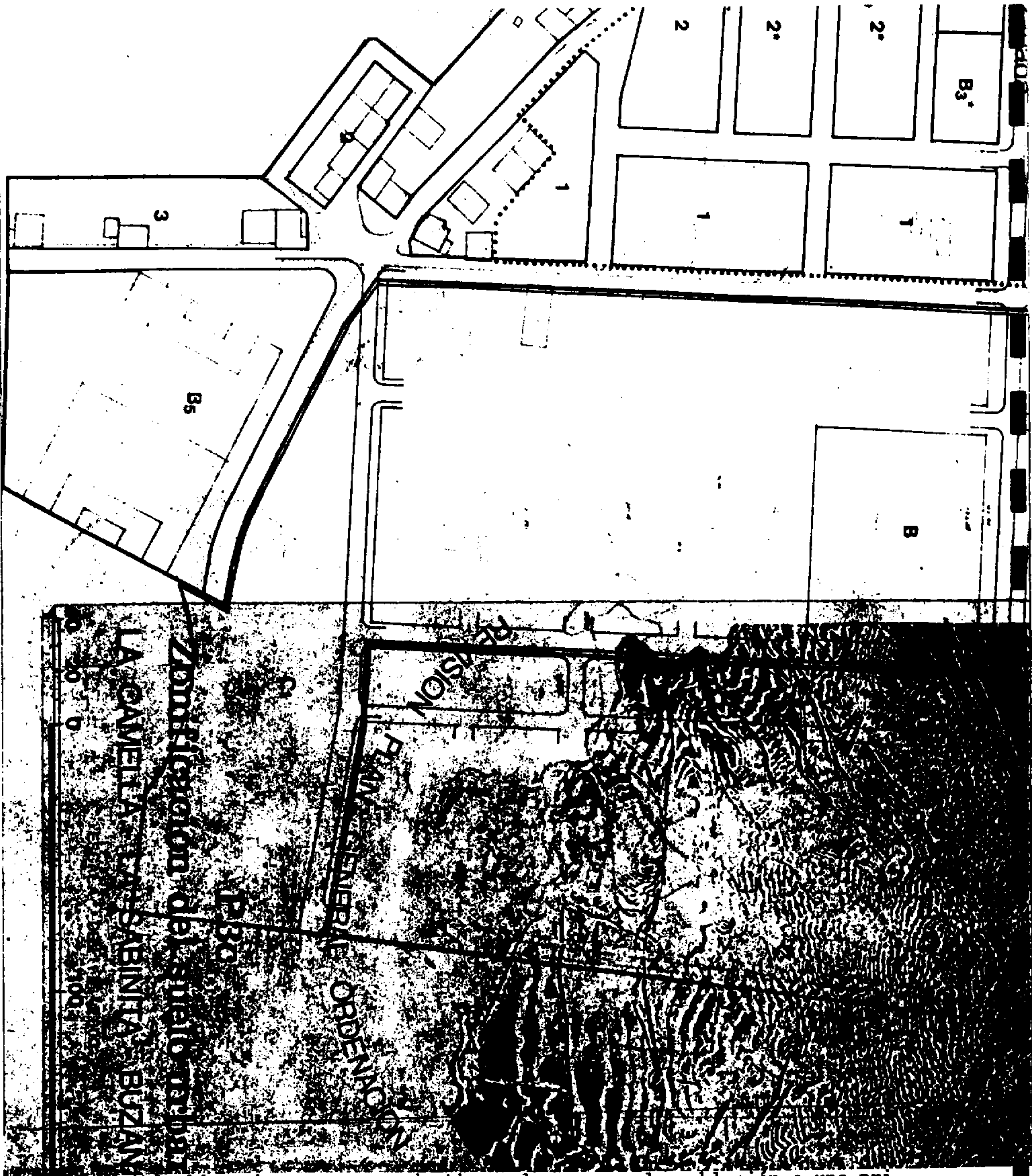
Las zonas verdes vienen asimismo prefijadas en forma de un área ajardinada (18.210 m²).

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas
87.720 m ²	1,25 m ² /m ²	109.650 m ²	525

OBSERVACIONES

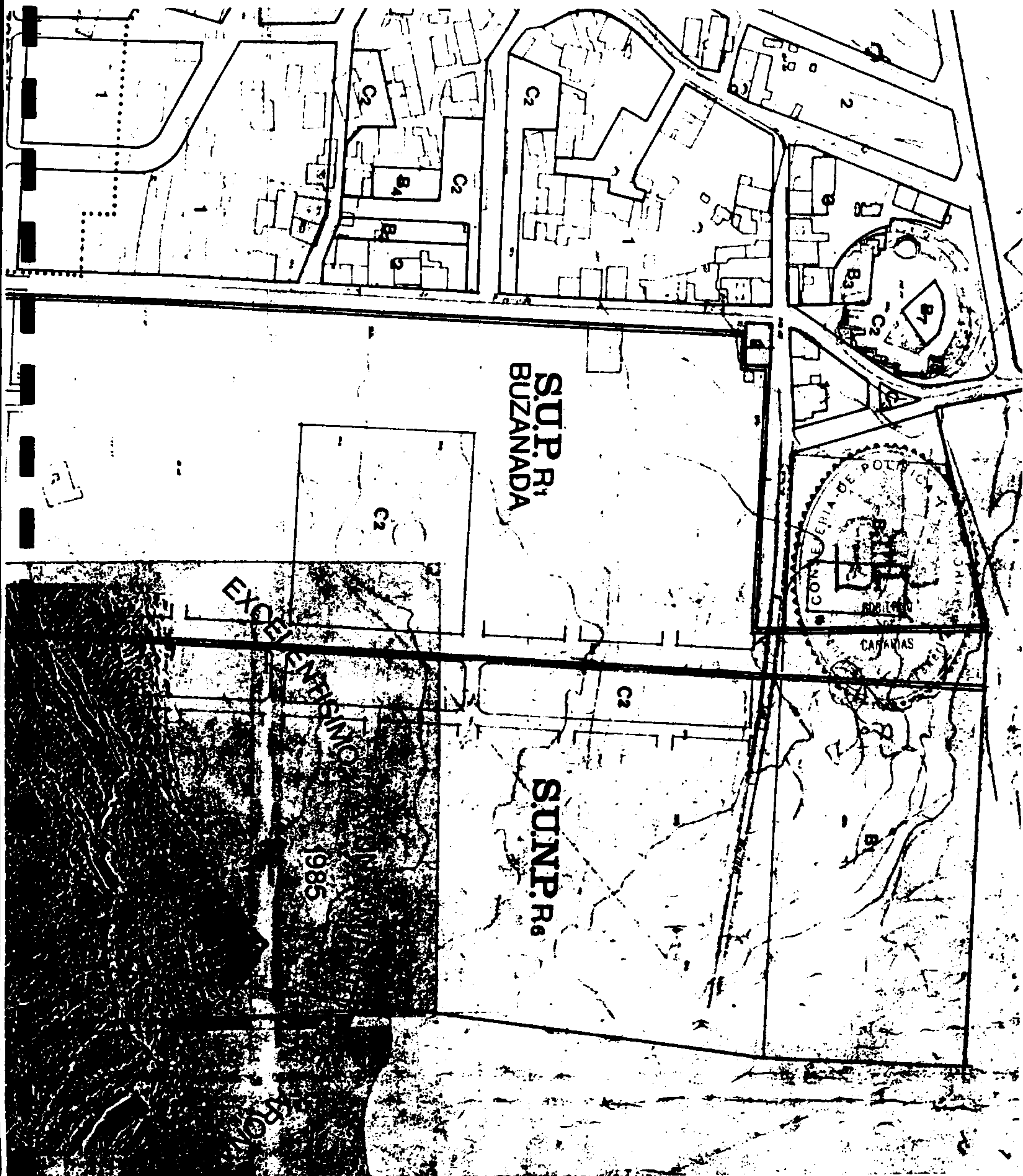
El sistema de actuación será el de compensación. No obstante, y atendiendo al objetivo de encauzar las iniciativas de autoconstrucción notablemente extendidas, el Ayuntamiento podrá optar, si así lo justifica en función del interés público, o si prosiguen las parcelaciones en dicho ámbito, por llevar a cabo la redacción y ejecución del Plan Parcial por el sistema de cooperación. En ambos casos se admiten iniciativas de urbaniza





ción diferida, siempre que se destinen al acceso a la población a una pr
mera vivienda.

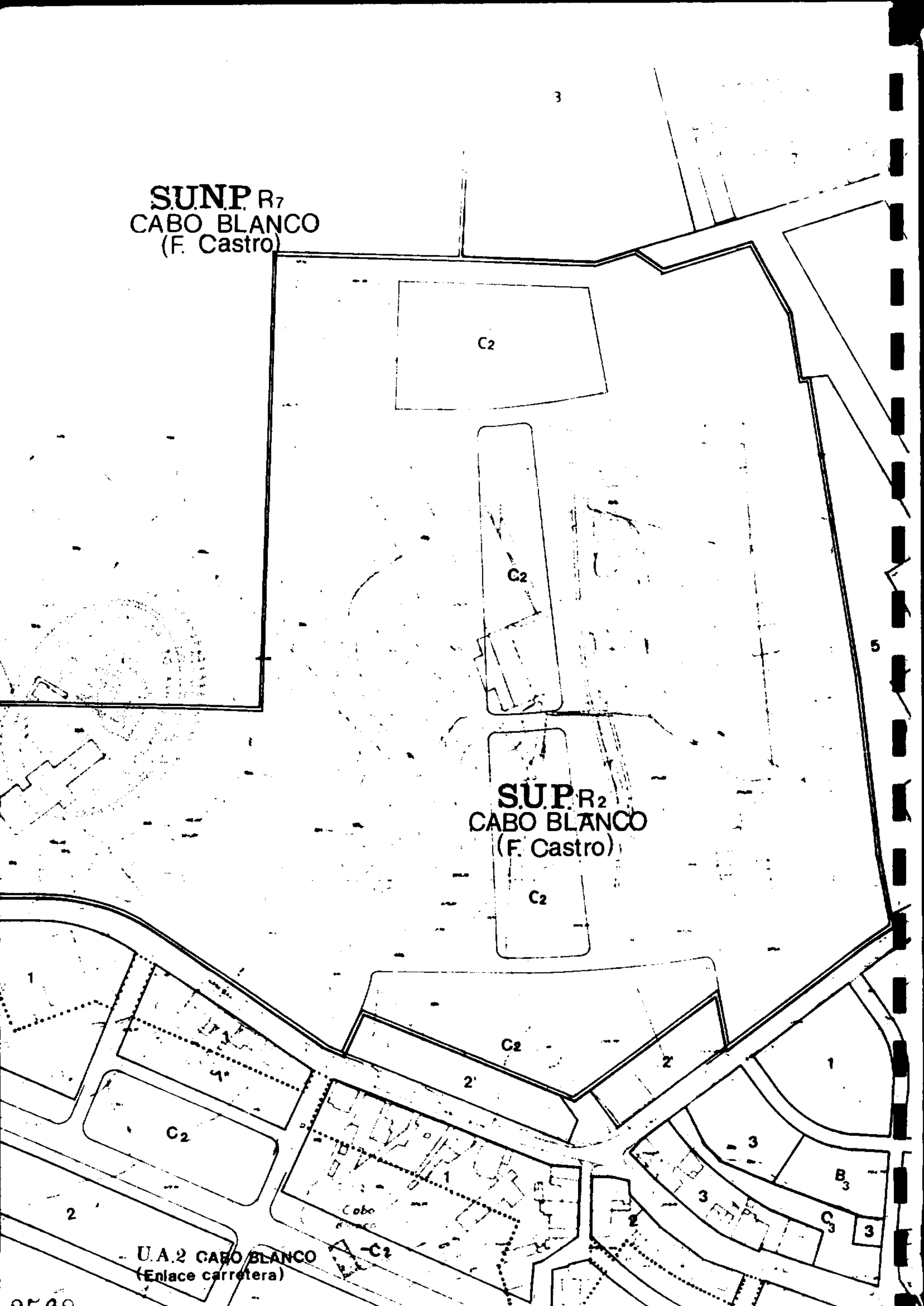
Su ejecución se estima en el primer cuatrienio del Plan.



SUNP R7
CABO BLANCO
(F. Castro)

SUP R2
CABO BLANCO
(F. Castro)

U.A.2 CABO BLANCO
(Enlace carretera)



S.U.P. R₂ CABO BLANCO

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

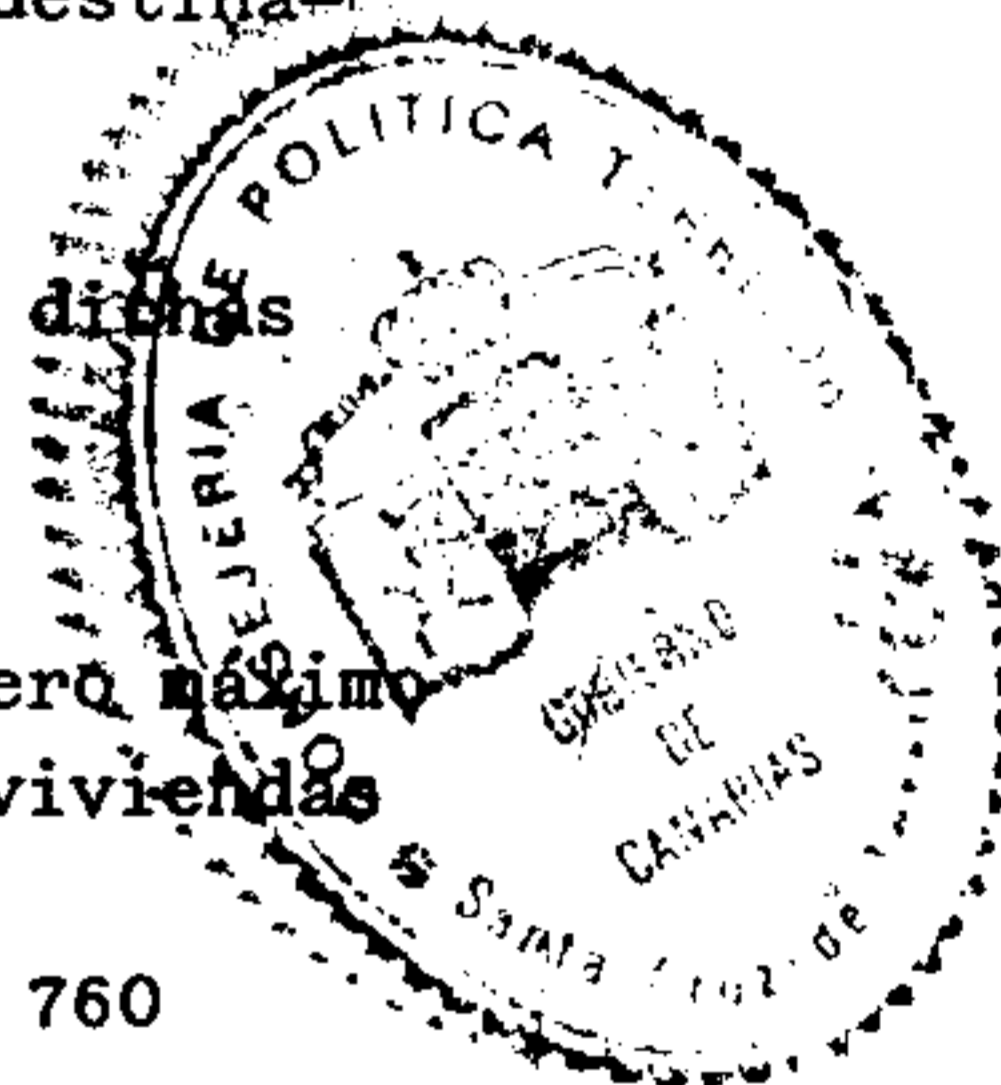
Zonas: Manzanas de casas entre medianeras (1), Manzanas con dos frentes de casas ordenadas (2).

El Plan Parcial que desarrolle este sector ajustará sus ordenanzas a estas calificaciones zonales y a sus parámetros fijados en la sección 3ª del capítulo 3º de estas Normas.

Sistemas: Este Plan General fija como vinculante el trazado de las calles de este sector al objeto de completar la estructura viaria de Cabo Blanco. Asimismo se sitúan parte de las reservas destinadas a zonas verdes locales.

Los Planes Parciales que se redacten deberán completar dichas dotaciones de acuerdo con la Ley y sus Reglamentos.

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas
126.000	1,25 m ² /m ²	157.500 m ²	760

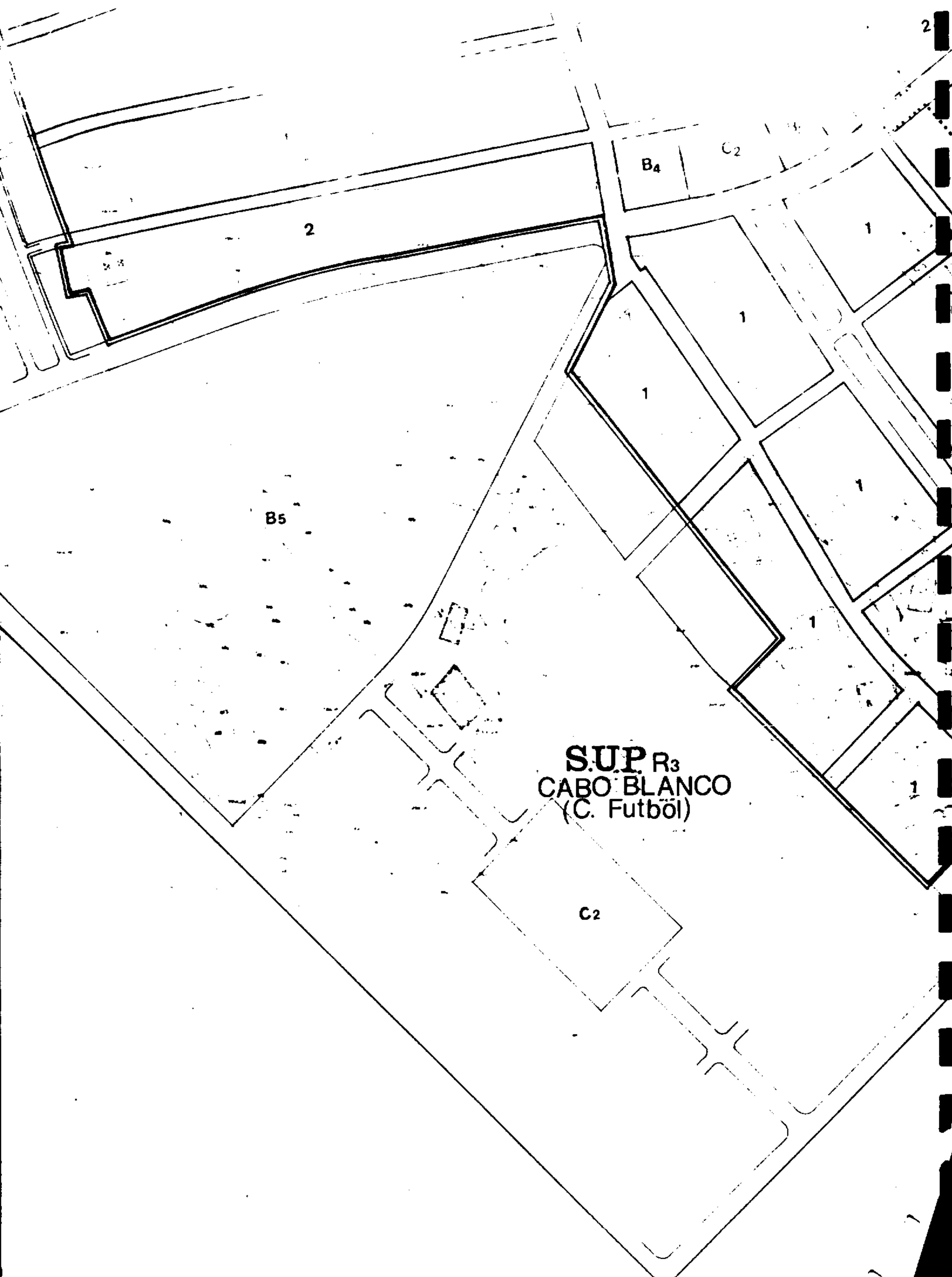


OBSERVACIONES

El sistema de actuación será el de compensación. No obstante, y atendiendo al objeto de encauzar las iniciativas de autoconstrucción notablemente extendidas, el Ayuntamiento podrá optar, si así lo justifica en función del interés público, o si prosiguen las parcelaciones en dicho ámbito, por llevar a cabo la redacción y ejecución del Plan Parcial por el sistema de cooperación.

En ambos casos se admiten iniciativas de urbanización diferida, siempre que se destinen al acceso a la población a una primera vivienda.

Su ejecución se estima en el primer cuatrienio del Plan.



SUP R3
CABO BLANCO
(C. Fútbol)

r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

S.U.P. R₃ CABO BLANCO

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: Manzanas de casas entre medianeras (1), Manzanas con dos frentes de casas ordenadas (2).

El Plan Parcial que desarrolle este sector ajustará sus ordenanzas a estas calificaciones zonales y a sus parámetros fijados en la sección 3ª del capítulo 3º de estas Normas.

Sistemas: Este Plan General fija como vinculante el trazado de las calles de este sector al objeto de completar la estructura viaria de Cabo Blanco. A su vez se sitúan las reservas para equipamientos y zonas verdes (en conjunto 40.800 m² consecuencia del traslado del campo de fútbol).

Los Planes Parciales que se redacten deberán en su desarrollo observar estas dotaciones de acuerdo con la Ley y sus Reglamentos.

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas
136.000 m ²	1,25 m ² /m ²	170.000 m ²	820



OBSERVACIONES

El sistema de actuación será el de compensación. No obstante, atendiendo al objetivo de encauzar las iniciativas de autoconstrucción notablemente extendidas, el Ayuntamiento podrá optar, si así lo justifica en función del interés público, o si prosiguen las parcelaciones en dicho ámbito, por llevar a cabo la redacción y ejecución del Plan Parcial por el sistema de cooperación.

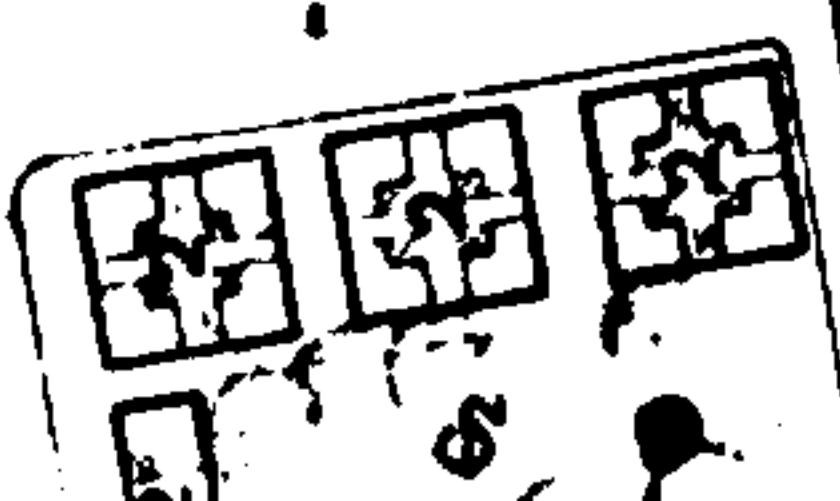
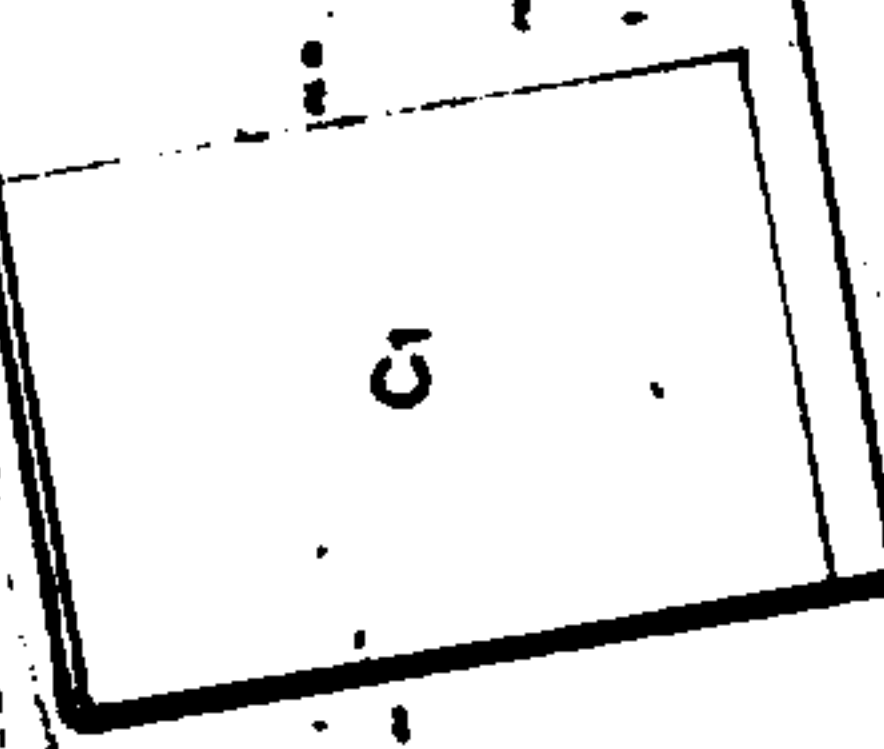
En ambos casos se admiten iniciativas de urbanización diferida, siempre que se destinen al acceso a la población a una primera vivienda.

Su ejecución se estima en el segundo cuatrienio del Plan.



C1

SUP. R4
EL FRAILE



S.U.P. R₄ EL FRAILE

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas (2).

El Plan Parcial que desarrolle este sector ajustará sus ordenanzas a estas calificaciones zonales y sus parámetros fijados en la sección 3ª del capítulo 3º de estas Normas.

Sistemas: Este Plan General fija como vinculante el trazado viario buscando la continuidad con el correspondiente al núcleo de Villa Isabel. Asimismo sitúa parte de las reservas para equipamientos (1.900 m²) y zonas verdes (8.100 m²). Los Planes Parciales que se redacten deberán completar dichas dotaciones de acuerdo con la Ley y sus Reglamentos.

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas
52.250 m ²	1,25 m ² /m ²	63.315 m ²	315



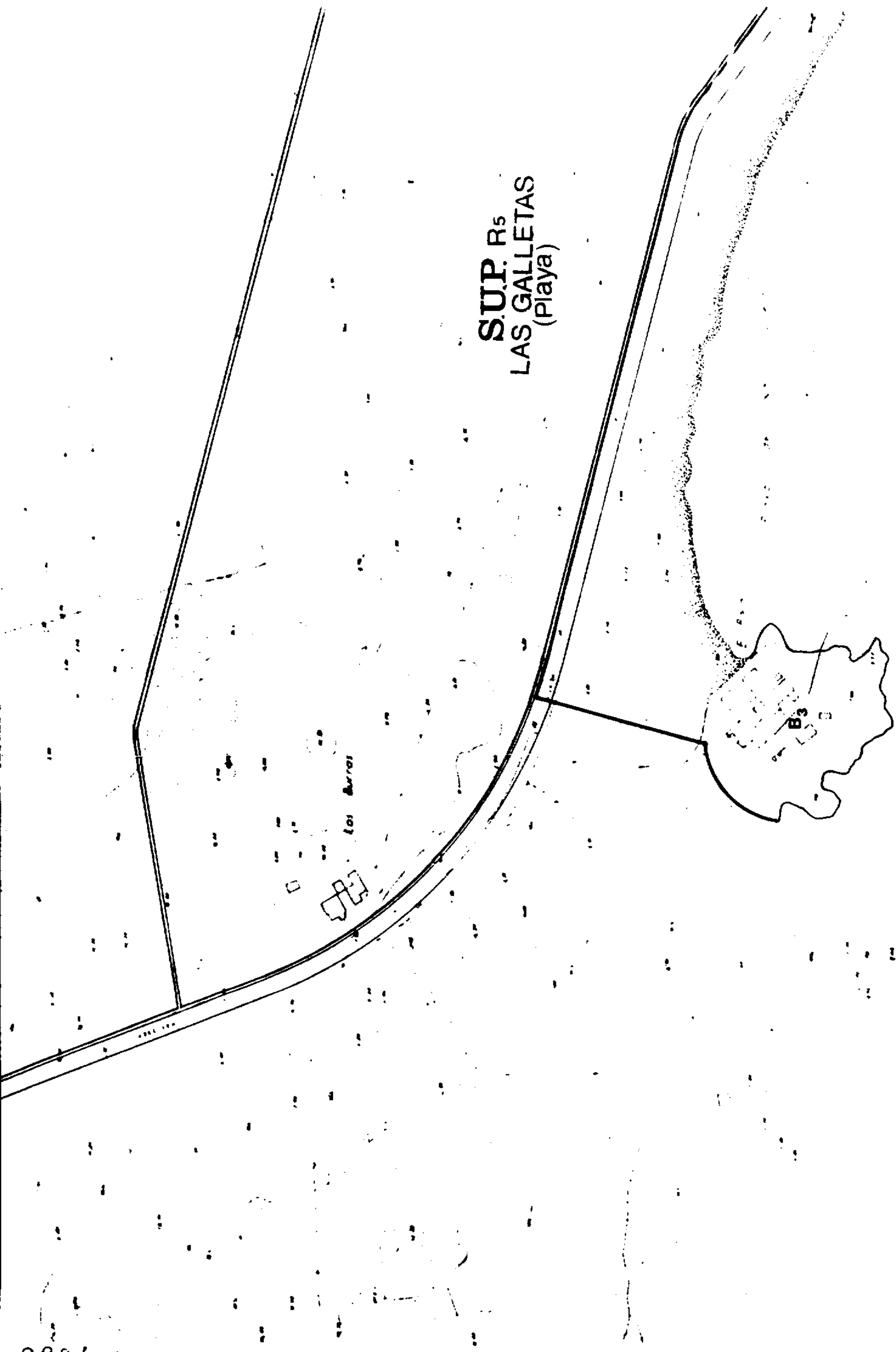
OBSERVACIONES

El sistema de actuación será el de compensación. No obstante, y atendiendo al objetivo de encauzar las iniciativas de autoconstrucción notablemente extendidas, el Ayuntamiento podrá optar, si así lo justifica en función del interés público, o si prosiguen las parcelaciones en dicho ámbito, por llevar a cabo la redacción y ejecución del Plan Parcial por el sistema de cooperación.

En ambos casos se admiten iniciativas de urbanización diferida, siempre que se destinen al acceso a la población a una primera vivienda.

Su ejecución se estima en el primer cuatrienio del Plan.

S.U.P. R₅
LAS GALLETAS
(Playa)



S.U.P. R₅ LAS GALLETAS

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas (2), Casas aisladas (4), Bloques aislados (5), Agrupación uniforme de casas (7).

El Plan Parcial que desarrolle este sector ajustará sus ordenanzas a estas calificaciones zonales y a sus parámetros fijados en las secciones 3ª, 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas.

Sistemas: Este Plan General señala algunas directrices del trazado viario de este sector, fundamentalmente remarcando la continuidad del frente al paseo marítimo y la repetición de algunas avenidas paralelas por detrás. Asimismo se sitúan parte de las reservas para zonas verdes que el correspondiente Plan Parcial deberá completar de acuerdo con la Ley del Suelo y sus reglamentos, tiéndose para ello su distribución en sectores discontinuos dentro del ámbito de este S.U.P. y del S.U.N.P. inmediato, una vez aprobado sobre aquel el correspondiente Programa de Actuación Urbanística.

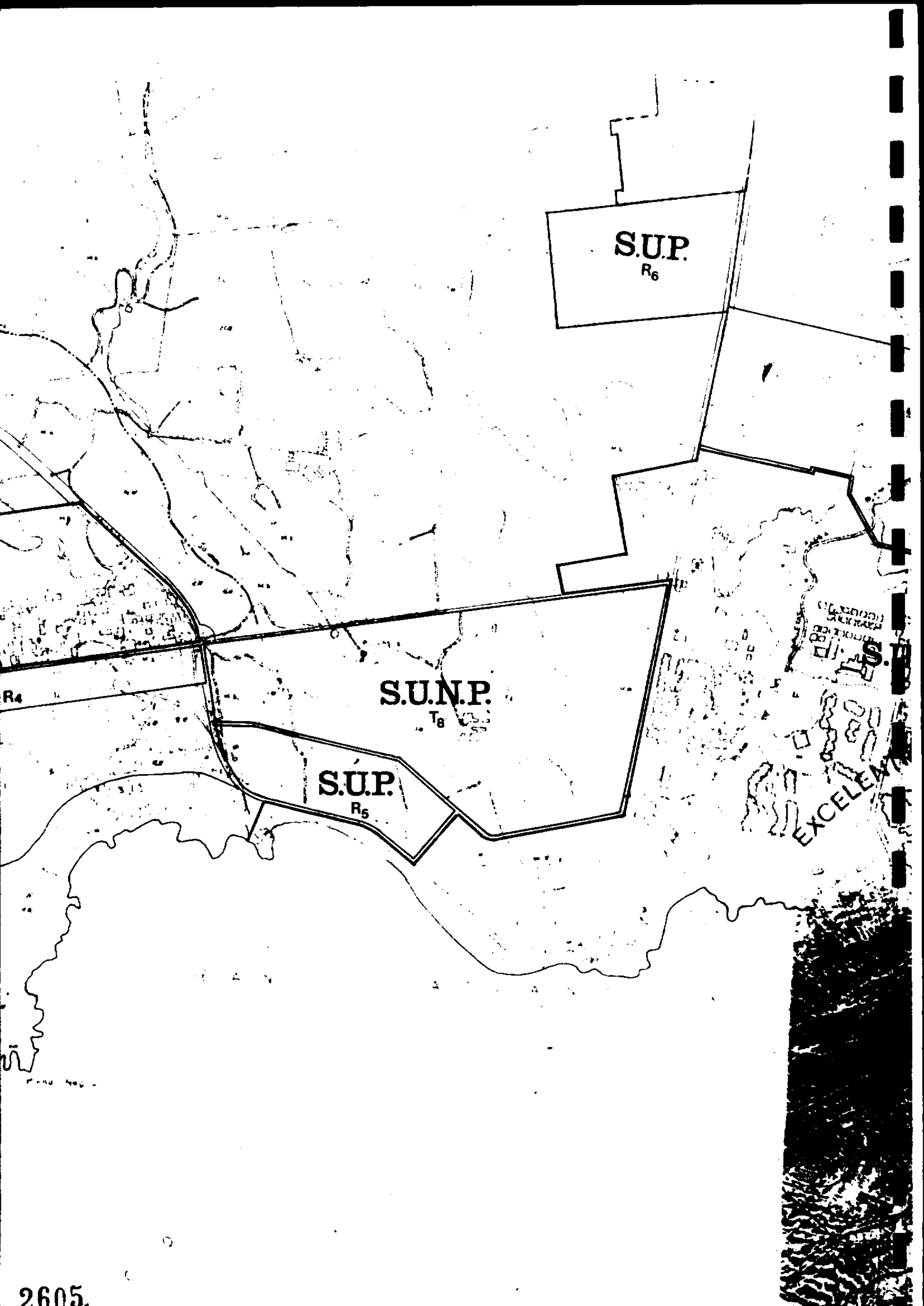


Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas
80.000 m ²	1,25 m ² /m ²	100.000 m ²	480

OBSERVACIONES

El sistema de actuación podrá ser el de compensación o cooperación, estimándose su ejecución dentro del primer cuatrienio.

El Plan Parcial deberá atender fundamentalmente a la configuración (a través de la urbanización y edificación en primera línea) de un paseo que cualifique la futura expansión de Las Galletas.



S.U.P.
R6

S.U.N.P.
T8

S.U.P.
R6

EXCELEA

S.U.P. R₆ ESTRELLA DEL SUR

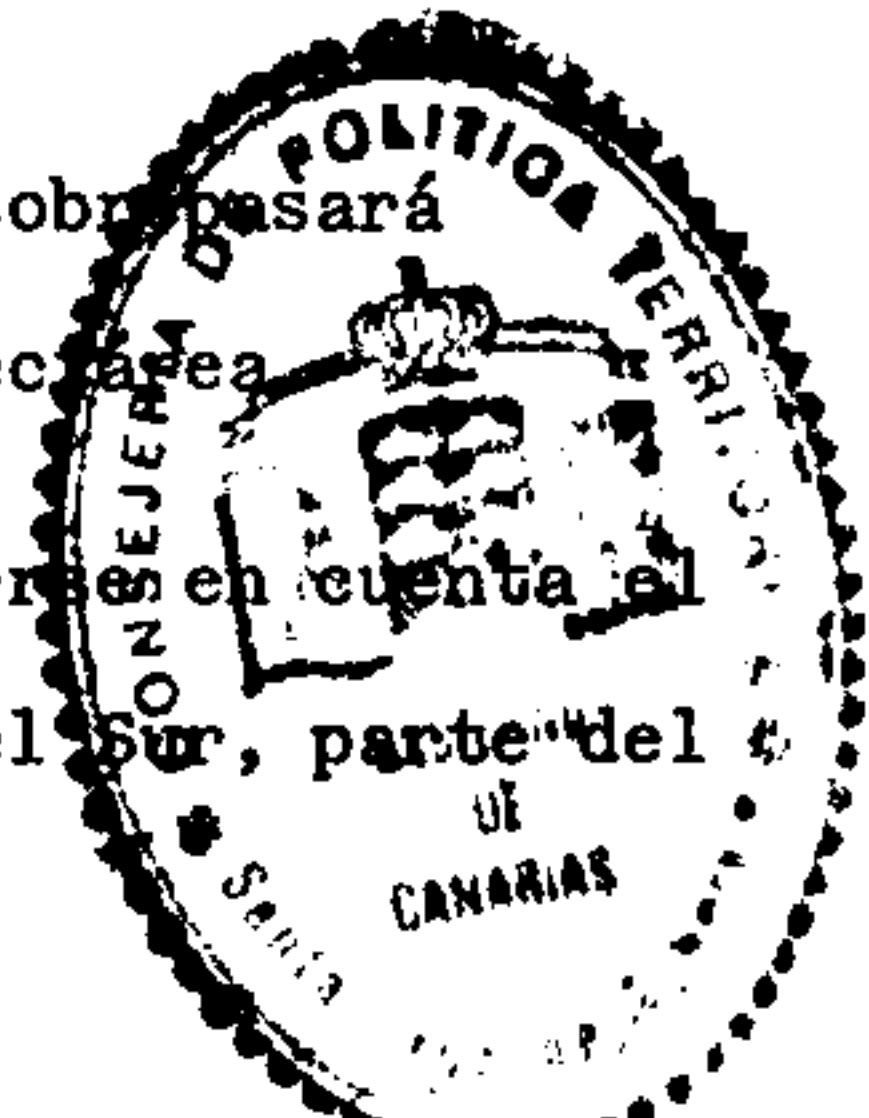
CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: Casas aisladas (4). Agrupación uniforme de casas (7), Casas aterrazadas (8).

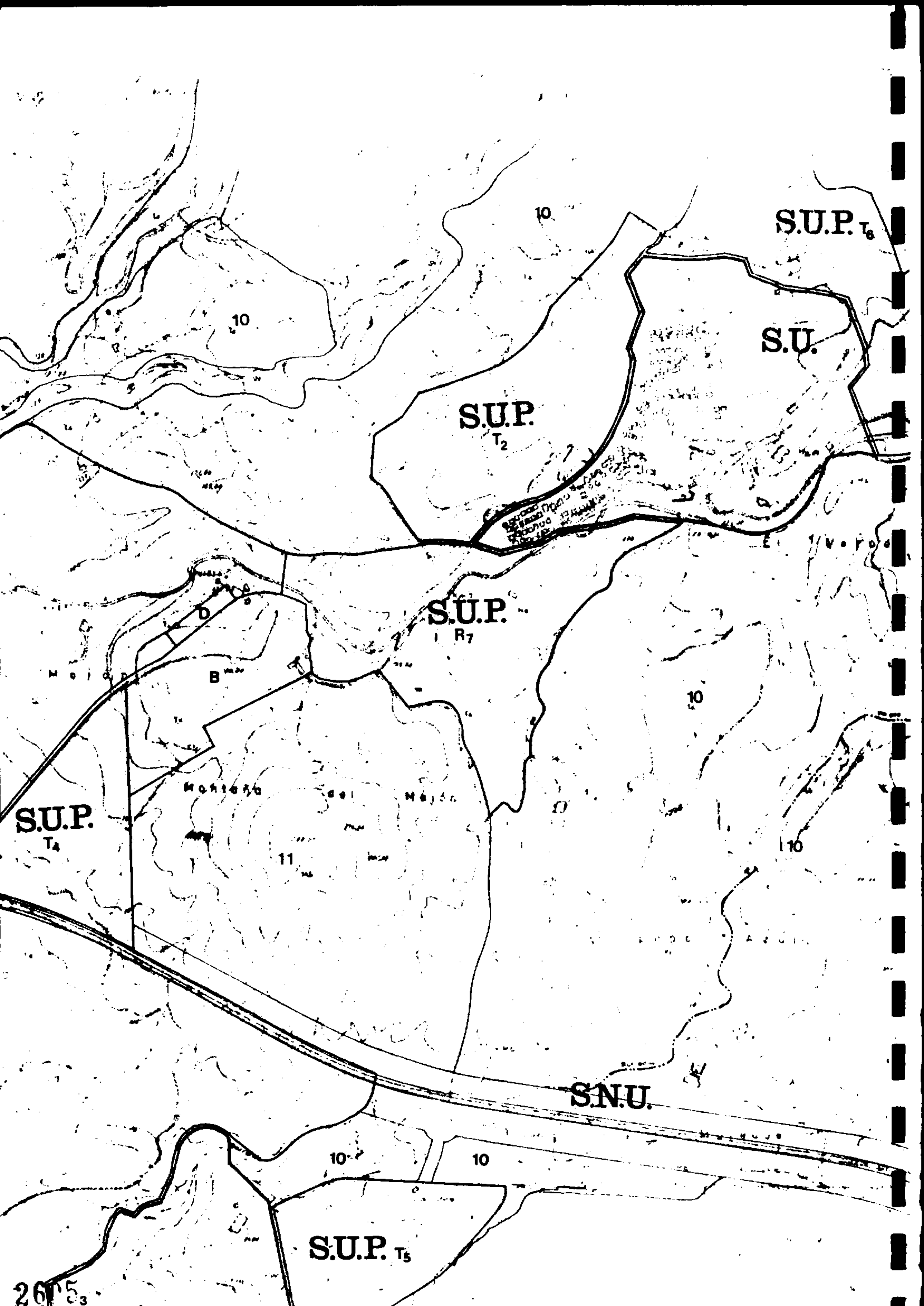
El Plan Parcial que desarrolle este S.U.P. definirá en su ámbito la calificación por zonas, que deberá adaptarse a cualquiera de las indicadas y a los parámetros fijados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas.

La edificabilidad de cualquiera de estas zonas no sobrepasará 2 m³/m². La densidad máxima será de 40 viviendas/hectárea.

Sistemas: A efectos del cálculo de las dotaciones deberá tenerse en cuenta el ámbito que en su día constituyó el P.P. Estrella del Sur, parte del cual se ha recogido dentro de la U.A.4. La Rosa 1.



Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas y/o apartamentos
100.000 m ²	0,50 m ² /m ²	50.000 m ²	400



S.U.P. T₆

S.U.

S.U.P. T₂

S.U.P. T₄

S.U.P. T₃

S.U.P. T₅

S.N.U.

26

S.U.P. R7 LAS AMERICAS

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: Disposiciones de casas alineadas (5), Casas aisladas (4), Agrupación uniforme de casas (7), Casas aterrazadas (8).

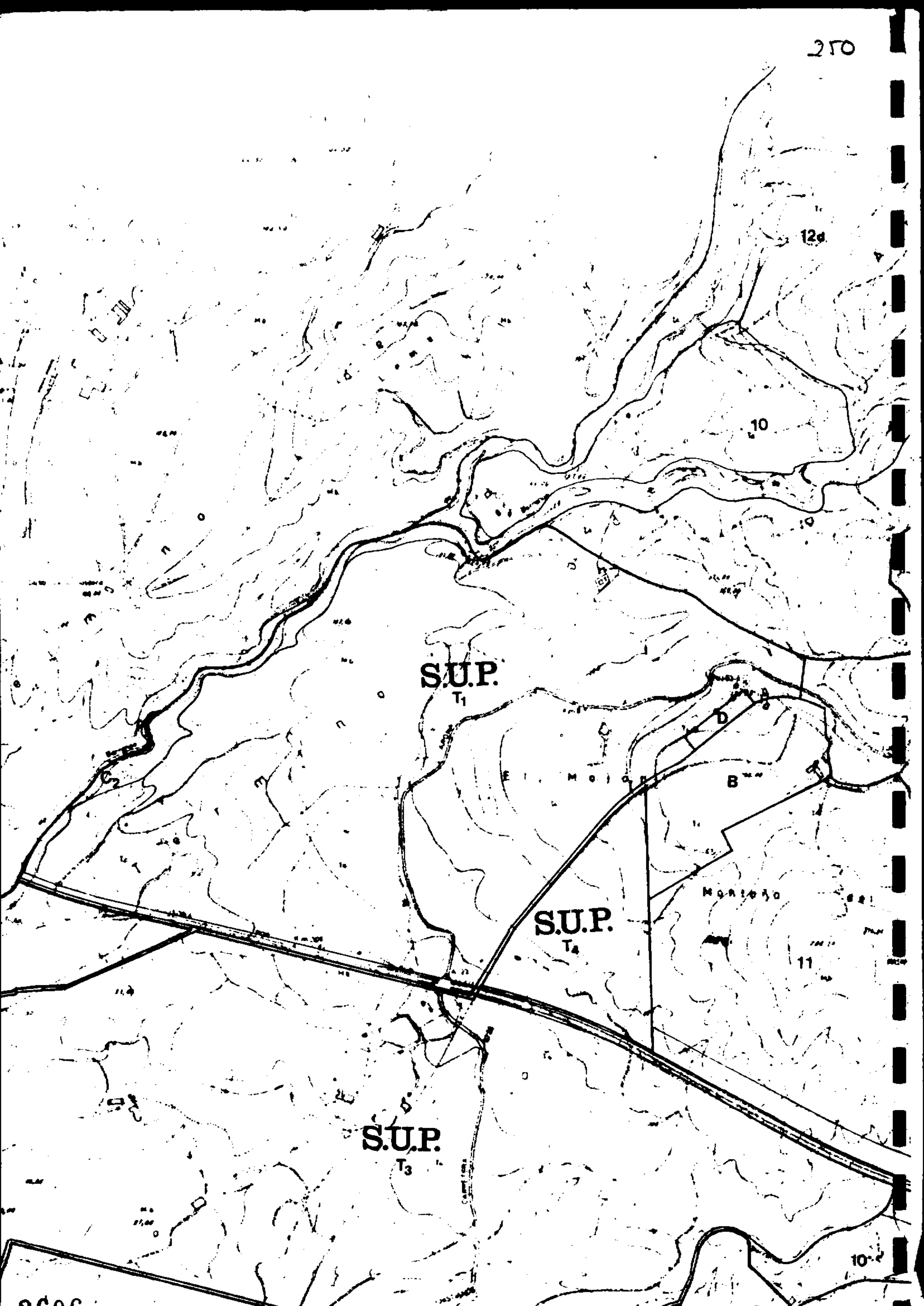
El Plan Parcial que desarrolle este sector de S.U.P. definirá en su ámbito la calificación por zonas, que deberá adaptarse a cualquiera de las indicadas y a los parámetros fijados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas.

El destino de este suelo será el de residencial permanente para población de servicios y sus dotaciones correspondientes, no admitiéndose compatibilidad con ningún uso de tipo turístico, ya sea hotelero o extrahotelero.

La densidad residencial máxima no superará las 40 viviendas por hectárea.

Sistemas: Este sector debe asumir las repercusiones económicas derivadas del proyecto de desdoblamiento de la actual carretera C-822.

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de vivienda y/o apartamentos
250.000 m ²	0,50 m ² /m ²	125.000 m ²	1.000



S.U.P.
T₁

S.U.P.
T₂

S.U.P.
T₃

12

10

11

10

E I M O I O P

MONTORO

B

12

14

10

12

14

10

12

14

10

12

14

0000

S.U.P. T₁ LAS AMERICAS

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: Casas aisladas (4), Agrupación uniforme de casas (7), Casas aterrazadas (8). Los Planes Parciales que desarrollen este S.U.P. definirán en su ámbito la calificación por zonas, que deberá adaptarse a cualquiera de las indicadas, y a los parámetros fijados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas.

La densidad residencial máxima no superará las 22 viviendas por hectárea.

Sistemas: El Plan General fija de forma específica el trazado de la autopista y su área de protección (que deberá ser calificada como zona libre no contabilizable), con una superficie global de 30.000 m².

El Plan Parcial que se redacte deberá mantener al menos la misma proporción de espacios libres que establecía el anterior Plan Parcial de las Americas en el sector por encima de la autopista.

La edificabilidad de las áreas de equipamientos será de 1 m²/m².

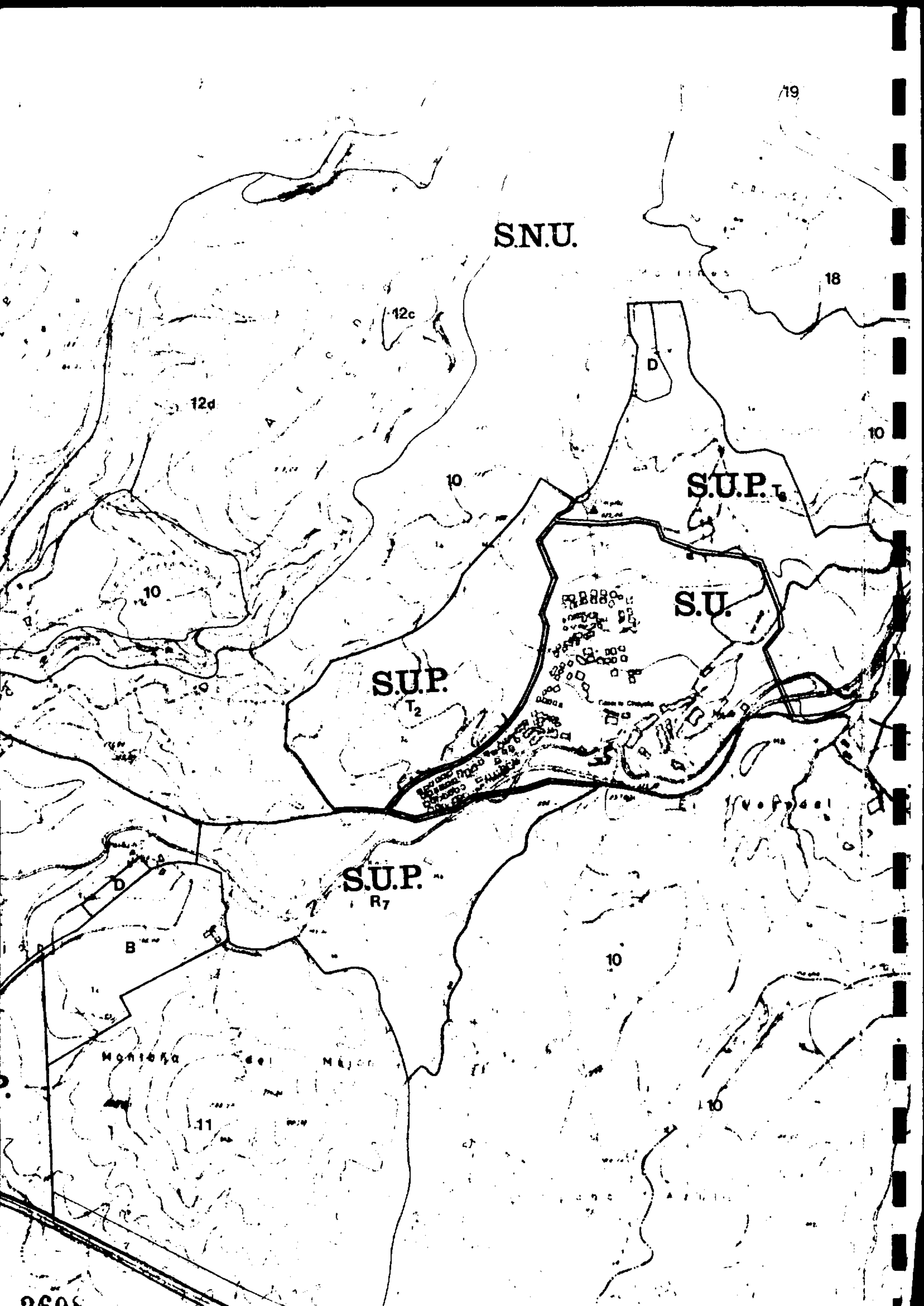
Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas
1.004.000	0,264 m ² /m ²	265.056 m ²	2.209



OBSERVACIONES

El sistema de actuación será el de compensación y su ejecución quedará diferida al segundo cuatrienio.

Su ordenación deberá coordinarse con la del sector T₄ del S.U.P. Este sector deberá asumir las repercusiones económicas derivadas del proyecto de desdoblamiento de la actual carretera C-822, así como la vía de servicio de la autopista.



S.N.U.

19

18

12c

12d

10

10

S.U.P. T1

10

S.U.P. T2

S.U.

S.U.P. R7

10

Montaña del Nájico

11

10

S.U.P. T₂ TINGUAFAYA

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: Este Plan General respeta el contenido del P.P. Tinguafaya, cuya adaptación a la Ley del Suelo se ha redactado y está en estos momentos en curso de tramitación. En cualquier caso los Estudios de Detalle que lo desarrollen y propongan la ordenación y calificación zonal de cada una de las grandes Parcelas Residenciales, deberán además ajustar esta última a los parámetros fijados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas y en concreto a las zonas 4 (Casas aisladas), 7 (Agrupación uniforme de casas) y/o 8 (Casas aterrazadas).

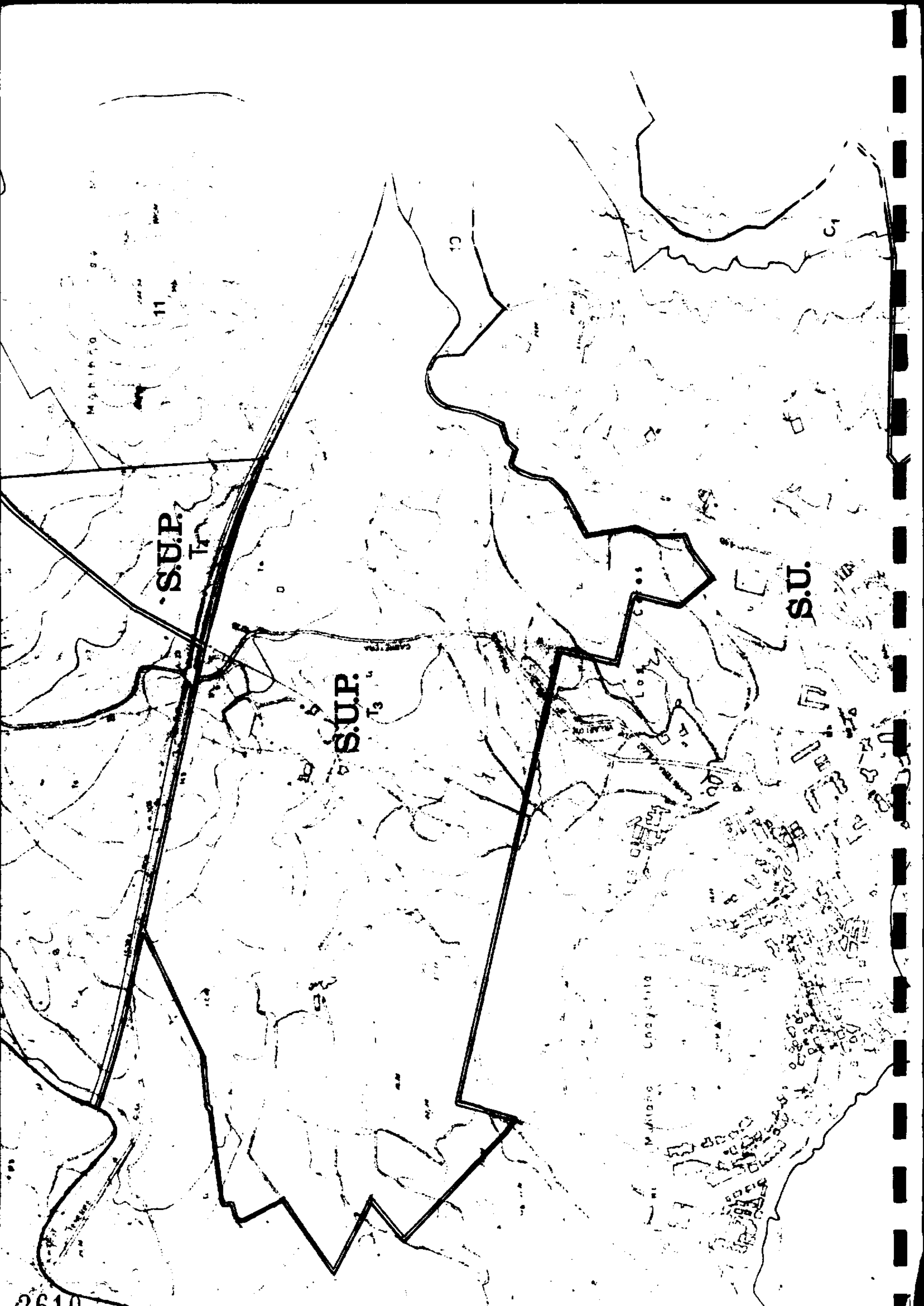
Sistemas: Se respeta asimismo el contenido del Plan Parcial en curso de tramitación.

La edificabilidad de las áreas de equipamientos no superará $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas y/o apartamentos.
229.500	$0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$	91.800 m^2	689

OBSERVACIONES

El Plan Parcial en curso de tramitación deberá ajustar los períodos de ejecución al primer cuatrienio de este Plan General de Ordenación Urbana.
Se establece el sistema de compensación.



S.U.P. T1

S.U.P. T3

S.U.

S.U.P. T₃ MOJON-GOLF

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: Casas aisladas (4), Bloques aislados (5), Agrupación uniforme de casas (7), Casas aterrazadas (8).

Cada Plan Parcial definirá en su ámbito la calificación Zonal, la cual deberá adaptarse a cualquiera de las indicadas y a los parámetros fijados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas.

La zona 5 se admitirá tan solo en las parcelas señaladas en el plano adjunto y siempre y cuando se destinen a un uso hotelero. Su edificabilidad no superará $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Cualquier terreno con pendiente superior a un 30% deberá ser calificado como zona 8. Casas aterrazadas.

La edificabilidad de las zonas 4, 7 y 8 no superará $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Las densidades residenciales máximas serán de 25 viviendas por hectárea en el subsector Mojón y 20 viviendas por hectárea en el subsector Golf.

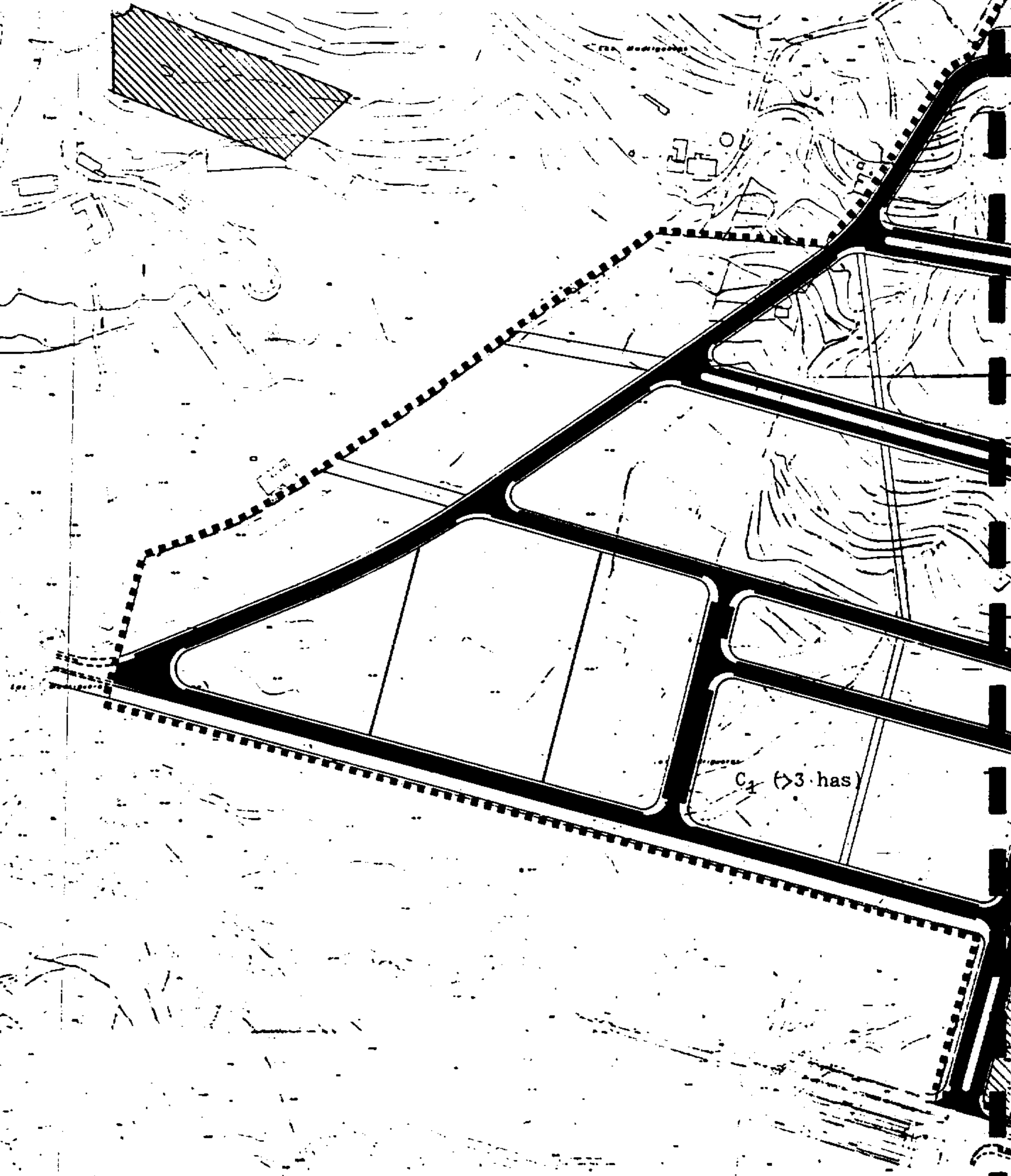
Sistemas: Entre los sistemas y áreas de protección el Plan General fija de forma específica los siguientes:

Autopista y ámbito de protección (zonas de dominio público y servidumbre). Esta última tendrá una anchura de 25 metros desde la arista exterior de la explanación y deberá calificarse como zona de protección vial (no contabilizable como zona verde); vía de servicio paralela a aquella y situada a continuación de la zona de servidumbre; avenida de acceso a Los Cristianos y campo de golf de titularidad privada, con una superficie igual al menos a la que el antiguo P.P. Las Américas establece al norte de la autopista.

Asimismo se fija una franja horizontal donde deberán situarse los equipamientos y dotaciones públicas.

El resto de sistemas son de libre fijación por los correspondientes Planes Parciales, que deberán garantizar con su red viaria las

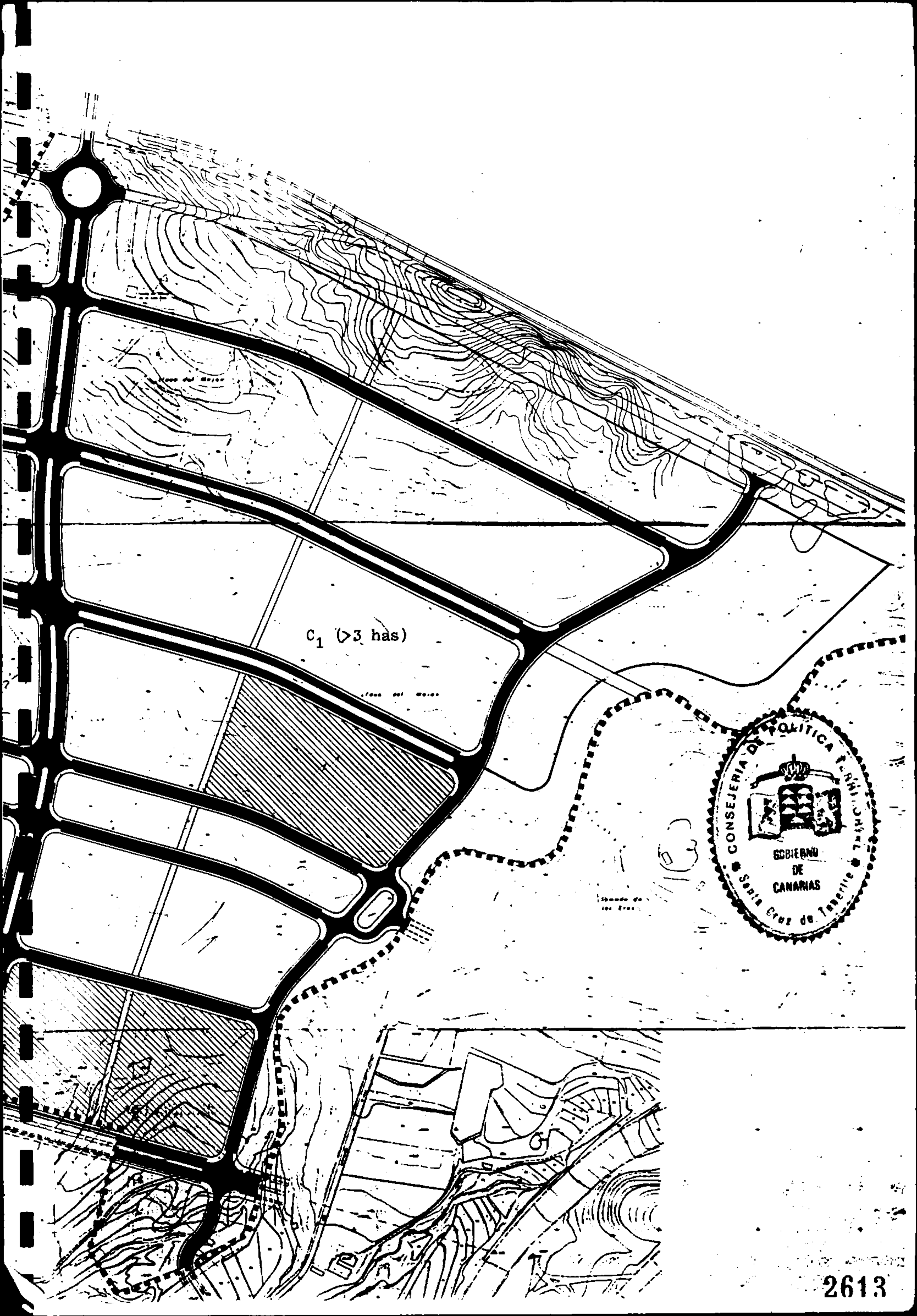
Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas y/o apartamentos
1.505.000 m ²	0,273 m ² /m ²	410.700	



Subsector Mojón con trazado propuesto por P.P.



Areas donde se admite zona 5



C₁ (>3 has)



conexiones con las áreas colindantes, en especial previendo un ade
cuado enlace entre los dos subsectores.

El conjunto de los sistemas mencionados, con excepción de la auto-
pista irán a cargo de los respectivos subsectores.

OBSERVACIONES

El Plan General fija diversas determinaciones atendiendo al singular papel
que esta extensión está llamada a jugar en la futura estructura urbanística
de Arona.

Así, además de las condiciones de calificación zonal y aprovechamiento, arri-
ba expuestas, recoge el trazado de la avenida de acceso a Los Cristianos, y
a Las Américas, de la autopista, sus nudos de enlace y vía de servicio y de
algunas calles de mayor relevancia dentro del desarrollo previsto al norte
de Los Cristianos.

El sistema de actuación será el de compensación fijándose su ejecución en
los dos cuatrienios del Plan General. En los planos adjuntos se señala el lí-
mite entre los dos subsectores propuestos.

El 15% de la edificabilidad total deberá destinarse a uso de hotel, quedando
expresamente excluido de este porcentaje el uso de apart-hotel o similares.

S.U.P. T₄ MOJON

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: Casas aisladas (4), Agrupación uniforme de casas (7) y Casas aterrazadas (8) en todas aquellas áreas donde la pendiente media supere el 30%. El Plan Parcial que desarrolle este sector de S.U.P. definirá en su ámbito la calificación por zonas, que deberá adaptarse a cualquiera de las indicadas y a los parámetros fijados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas. No se admiten agrupaciones de más de 10 viviendas, y la densidad residencial bruta no sobrepasará las 20 viviendas por hectárea.

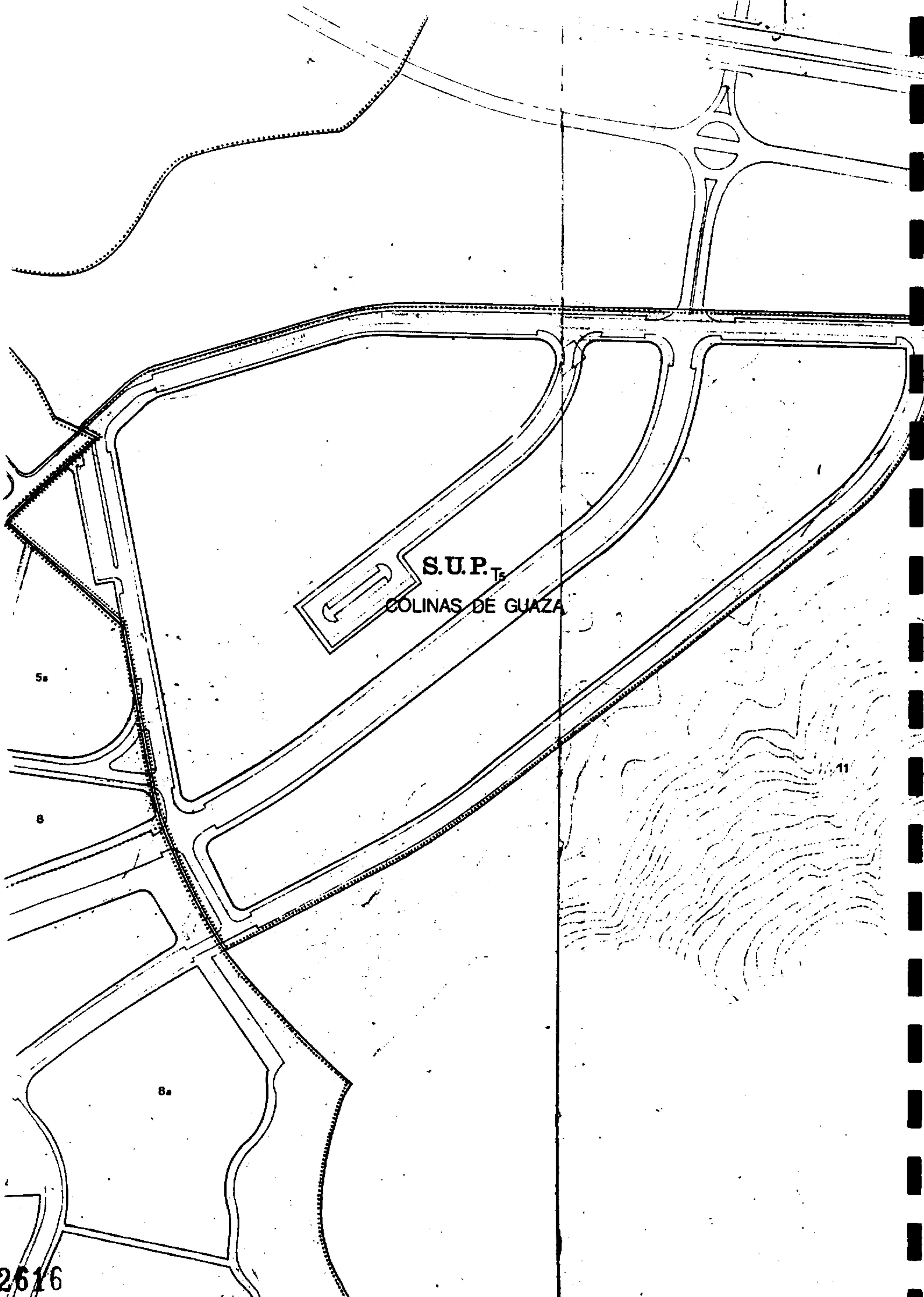
Sistemas: Las previsiones del P.G.O.U. en cuanto a la red viaria tendrán carácter vinculante y éste sector deberá asumir las repercusiones económicas de la ampliación de la sección de la actual C-822 así como de la parte proporcional de la vía de servicio de la autopista. La edificabilidad de las áreas de equipamiento no superará 1 m²/m².

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas y/o apartamentos
115.000 m ²	0,24 m ² /m ²	66.768 m ²	230

OBSERVACIONES

El sistema de actuación aplicable es el de compensación y su ejecución quedará diferida al segundo cuatrienio.

Su ordenación deberá coordinarse con la del sector T₁ del S.U.P.



S.U.P. T5
COLINAS DE GUAZA

5a

8

8a

r.P.G.O.U.
Arona 1987-3.

S.U.P. T5 COLINAS DE GUAZA

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

Zonas: La propuesta de este Plan General ajusta el contenido de un antiguo Plan Parcial no ejecutado, al acuerdo aprobatorio de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias.

La calificación zonal de cada una de las parcelas residenciales deberá cumplir los parámetros fijados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas y en concreto adaptarse a las calificaciones zonales 4 (Casas aisladas), 7 (Agrupación uniforme de casas) y/o 8 (Casas aterrazadas); estas últimas con carácter vinculante por encima de la carretera de acceso.

La densidad residencial no superará las 25 viviendas por hectárea.

Sistemas: Se propone como vinculante el trazado viario.

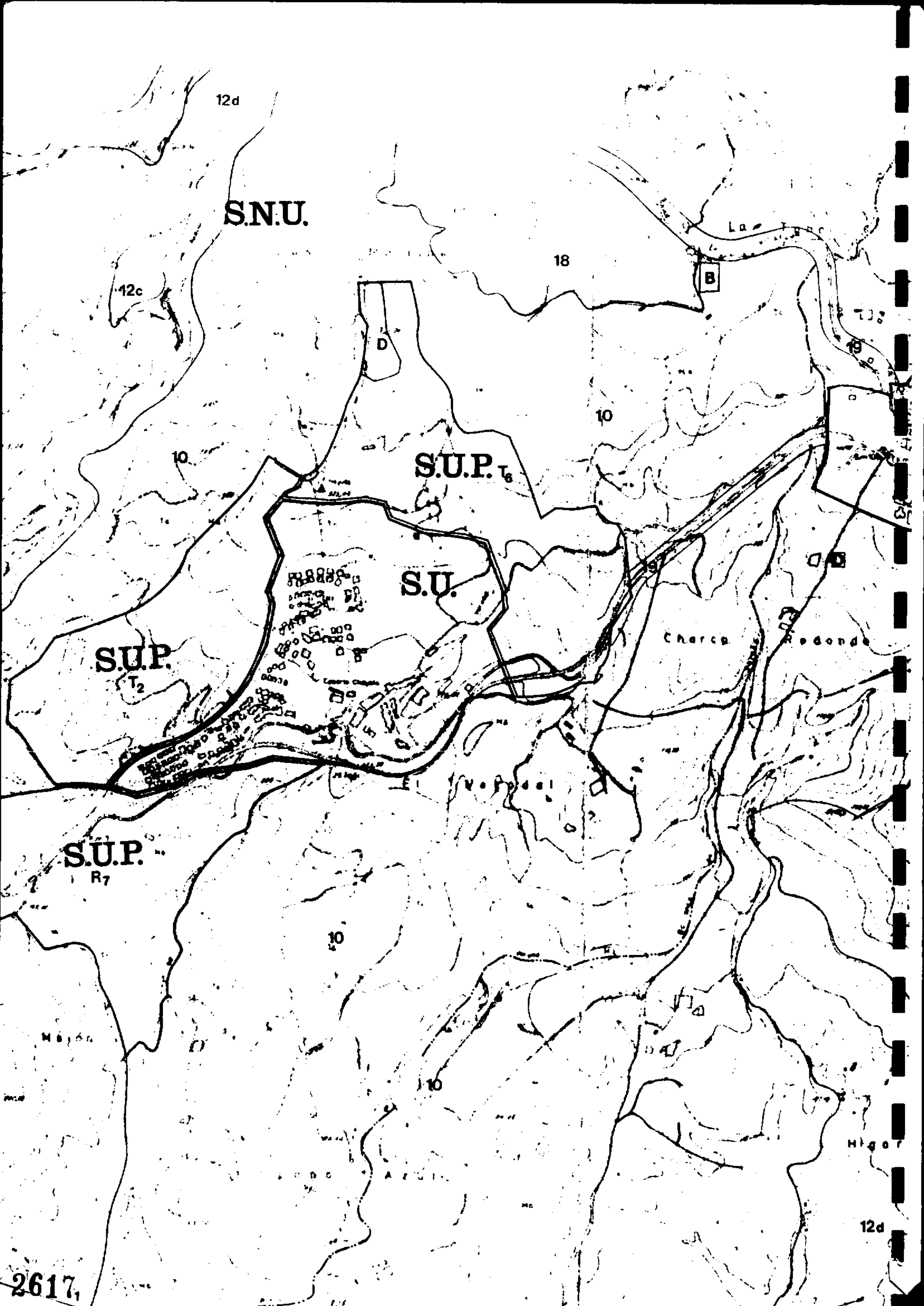
La edificabilidad de las áreas de equipamientos no superará 1 m²/m².

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)
117.000	0,30 m ² /m ²	35.100 m ²



OBSERVACIONES

Se establece el sistema de compensación.



12d

S.N.U.

18

12c

D

B

10

10

S.U.P. T6

S.U.

S.U.P. T2

Cherca Segunda

S.U.P. R7

10

10

Higot

12d

2617

S.U.P. T₆ CHAYOFA DE LOS CRISTIANOS

CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO

Zonas: El ámbito de este sector de suelo urbanizable comprende el área no desarrollada y de peores condiciones topográficas del antiguo Plan Parcial Chayofa de Los Cristianos.

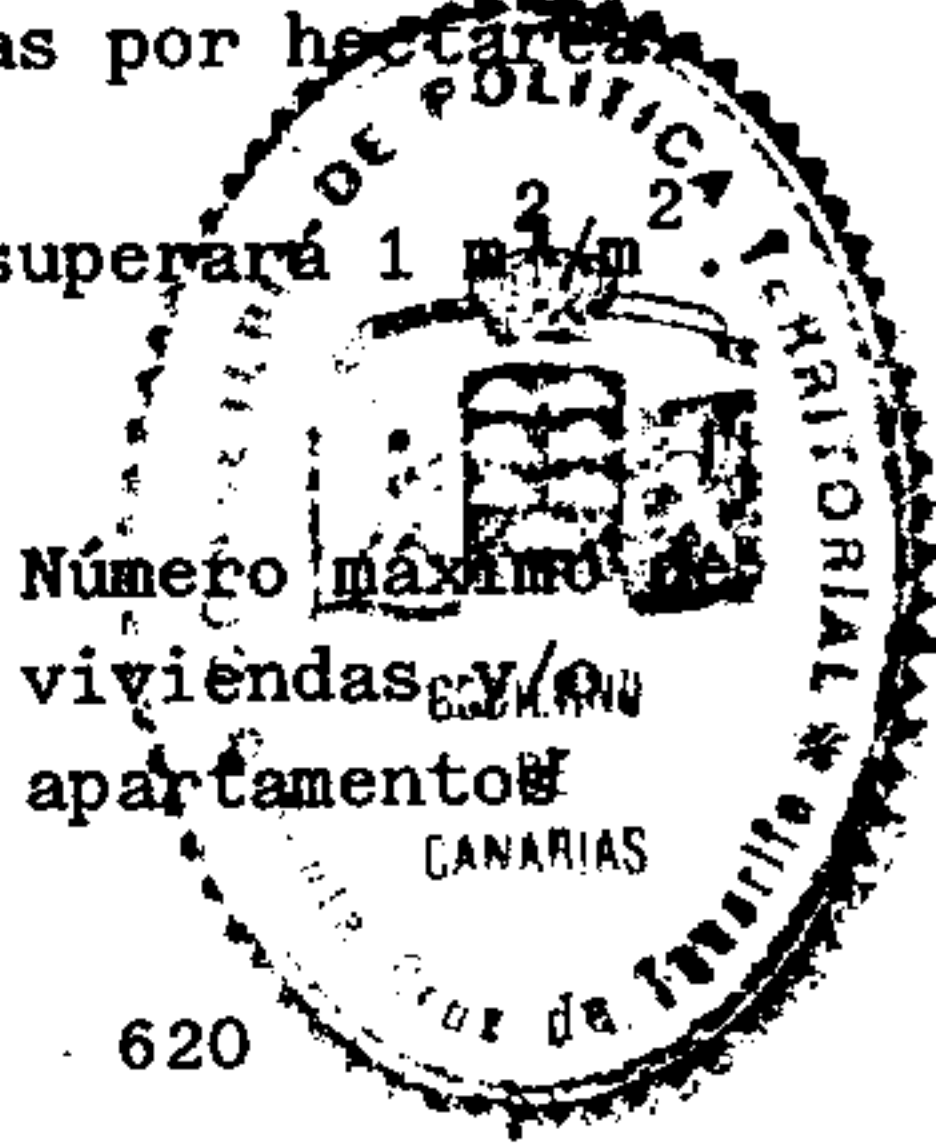
La calificación zonal de cada una de las parcelas residenciales deberá cumplir los parámetros fijados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas y en concreto adaptarse a las calificaciones zonales 4 (Casas aisladas) y 8 (Casas aterrazadas); estas últimas con carácter vinculante en aquellas áreas donde la pendiente media supere el 30%.

Las agrupaciones residenciales no sobrepasarán las diez viviendas.

La densidad residencial no superará las 25 viviendas por hectárea.

Sistemas: La edificabilidad de las área de equipamientos no superará 1 m²/m²

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas y/o apartamentos
248.000	0,30 m ² /m ²	74.400 m ²	620



OBSERVACIONES

El Plan Parcial deberá garantizar su adecuada conexión con el suelo urbano colindante y con el sector de Tinguafaya, debiendo el sector asumir las repercusiones económicas de la ampliación en la sección de la actual C-822 así como del acceso compartido a Chayofa-Tinguafaya desde ésta.

El sistema de actuación aplicable será el de compensación.

16

S.U.

S.U.

S.U.P.
R₆

Montaña

S.U.P. T₇

Termino

Arono

S.U.

1985

EXCELEN

DE ROMA

Montaña Aranda
o Pelaga

S.U.P. T7 COSTA DEL SILENCIO

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

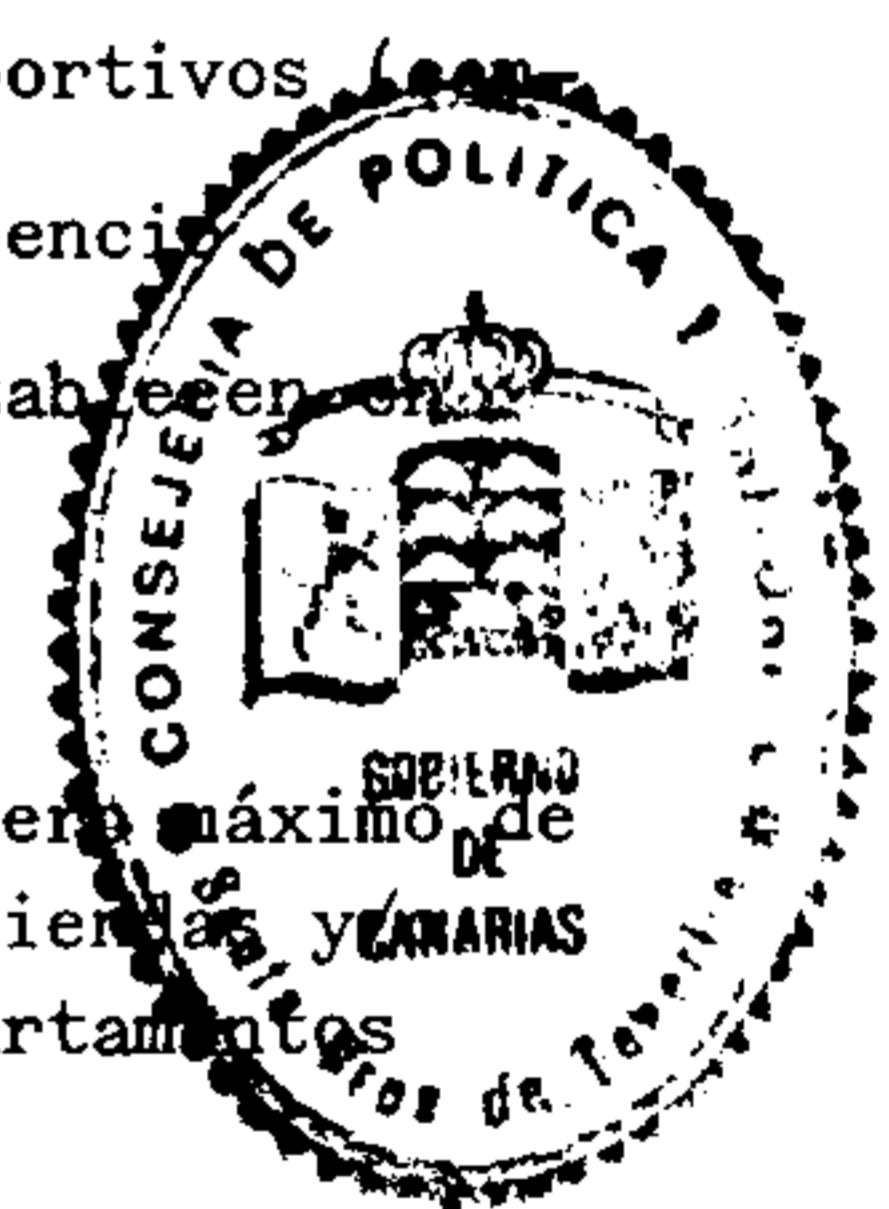
Zonas: Casas aisladas (4), Bloques aislados (5), Agrupación uniforme de ca sas (7), Casas aterrazadas (8).

El Plan Parcial que desarrolle este sector de S.U.P. definirá en su ámbito la calificación por zonas, que deberá adaptarse a cualquiera de las indicadas y a los parámetros fijados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas.

La densidad residencial no sobrepasará las 25 viviendas por hectárea.

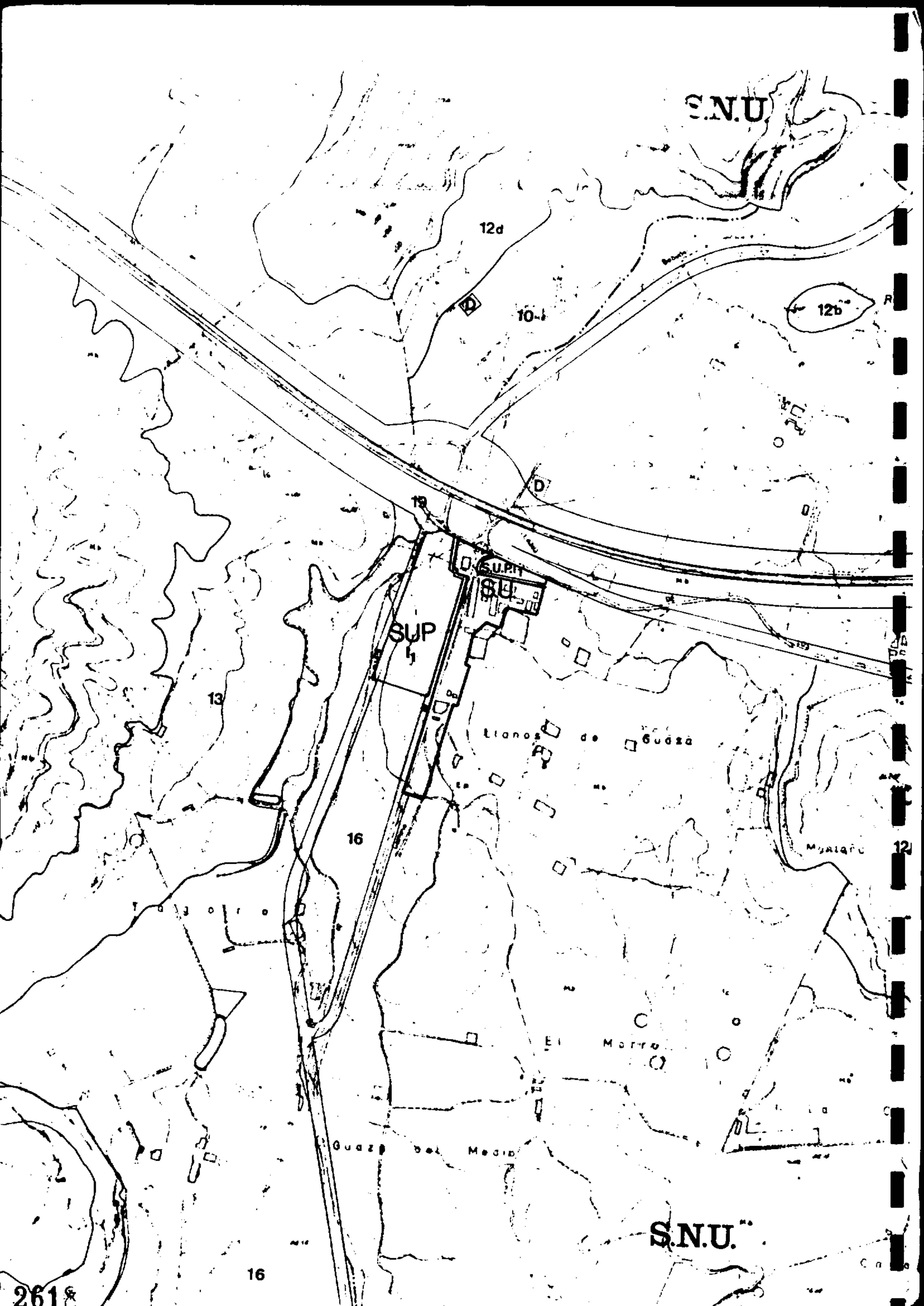
Sistemas: El sistema viario deberá garantizar su adecuada conexión con el sue lo urbano colindante. El Plan Parcial que se redacte deberá mantener al menos igual superficie de espacios libres y deportivos (par co de Golf) que el anterior Plan Parcial Costa del Silencio. La edificabilidad de las áreas de equipamientos se establecen en 1 m²/m².

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)	Número máximo de viviendas y apartamentos
1.317.000 m ²	0,30 m ² /m ²	395.100 m ²	3.293



OBSERVACIONES

El sistema de actuación previsto es el de compensación.



S.N.U.

12d

10-1

12b

SUP

SUP

13

Llanos de Guaza

16

MALAGA

El Morro

Guaza del Medio

S.N.U.

16

261

S.U.P. I₁ GUAZA

CALIFICACIONES Y APROVECHAMIENTO

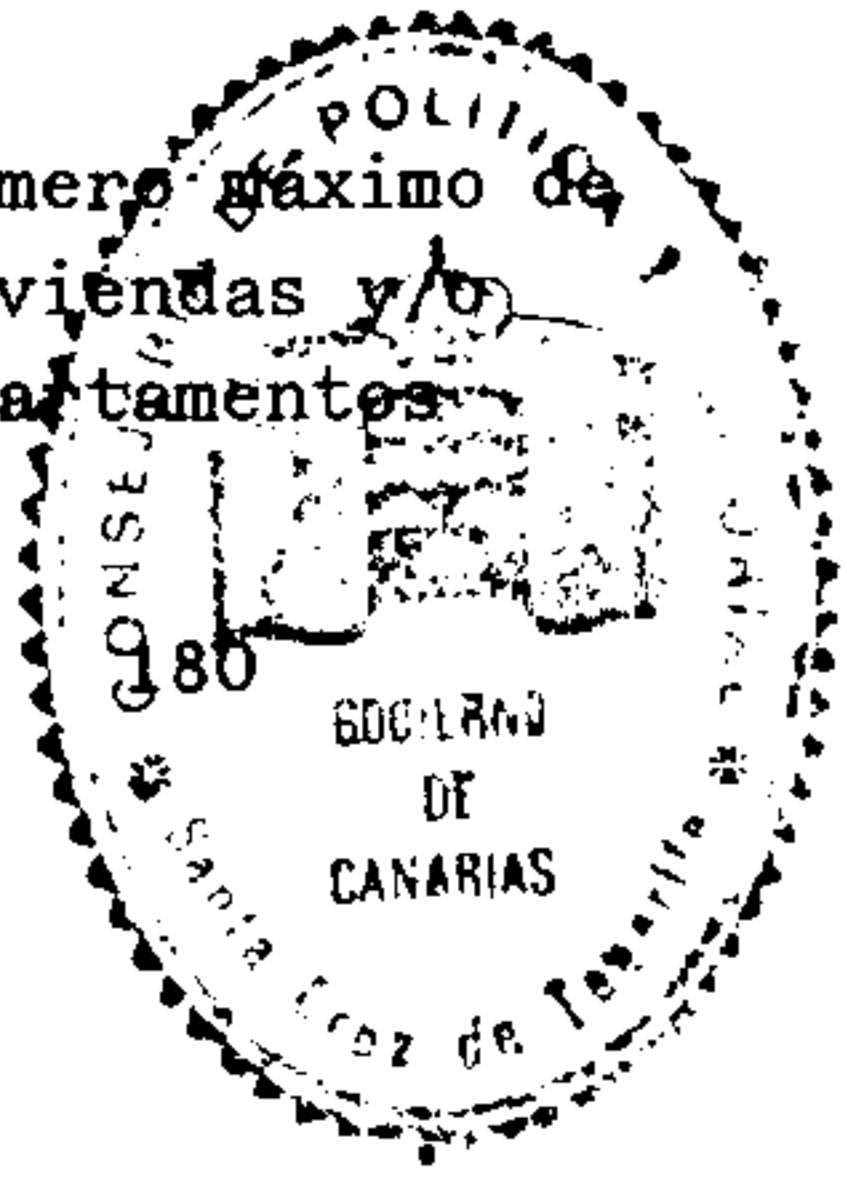
Zonas: Manzanas con dos frentes de casas ordenadas (2), Disposiciones de ca sas alineadas (3) en el subsector residencial y Volumetría opcional (6) en el subsector industrial.

La calificación zonal de cada una de las parcelas residenciales debe rá cumplir los parámetros fijados en las secciones 4ª y 5ª del capítulo 3º de estas Normas.

Sistemas: El Plan Parcial deberá ponderar al establecer sus reservas para equi pamientos las necesidades del núcleo limítrofe de Guaza. La edifica bilidad de las áreas de equipamiento no superará 1 m²/m².

Superficie total	Edificabilidad bruta	Edificab. máxima (zonas y sistemas)
59.500 m ²	0,75 m ² /m ²	44.625 m ²

Número máximo de
viviendas y/o
apartamentos



OBSERVACIONES

El uso residencial será compatible con el industrial, exclusivamente con fren te y acceso a la carretera de las Galletas. El área industrial tendrá en cam bio su acceso puntual y a través de una vía propia de servicio a través de la nueva vía variante de la anterior que arranca en el nudo de Guaza.

El sistema de actuación aplicable será el de cooperación.

r.P.G.O.l.
Arona 1884-85

Sección 3ª. Suelo urbanizable no programado.

Art. 63 Definición.

El Plan General clasifica como suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que pueden ser objeto de urbanización a través de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística y, en desarrollo, de éste de Planes Parciales de Ordenación.

Su delimitación aparece en el plano de "Clasificación del suelo" a escala 1:10.000.

Art. 64 Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable no programado

1. El suelo urbanizable no programado se halla dividido en Unidades Urbanísticas integradas, por cada una de las cuales es preceptiva la redacción de un Programa de Actuación Urbanística.
2. El Programa de Actuación Urbanística podrá ser redactado por un organismo público o por los particulares. En este último caso se adjudicará mediante concurso público.
3. En tanto no se apruebe el Programa de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones del artículo 85 de la Ley del Suelo y artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 65 Características de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística se registrarán por las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y por las especificaciones contenidas en este Plan General.



2. Los Programas de Actuación contendrán las medidas necesarias y suficientes para garantizar el respeto y protección de las condiciones geográficas y naturales del territorio, de las comunidades animales y vegetales existentes y del paisaje.
3. Las Bases del Concurso para la redacción de iniciativas de desarrollo del suelo urbanizable no programado establecerán los compromisos y garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que la Ley del Suelo -especialmente en su artículo 146- y este Plan General, imponen a los promotores.
4. El desarrollo de los Programas estará en función de la demanda para cada tipo de suelo y de demás circunstancias urbanísticas concurrentes:
 - a) Las Unidades de desarrollo turístico se programarán cuando, a juicio del Ayuntamiento, exista una demanda de suelo suficiente que justifique la actuación.
 - b) Las Unidades de desarrollo turístico se programarán cuando, también a juicio del Ayuntamiento, y de acuerdo con los criterios incluidos en el cuadro adjunto:
 - se justifique la demanda de suelo en el sector en que se halla emplazada la Unidad.
 - se demuestre la suficiencia de la infraestructura básica municipal para incorporar nuevo suelo urbano, en especial en lo que hace referencia al consumo de agua, capacidad de la red de alcantarillado y depuración de aguas.
 - la actuación sea considerada conveniente y beneficiosa para la comunidad municipal, por canalizar adecuadamente los procesos urbanísticos presentes.

... (. . .)
... 13-8 ...

Art. 66 Reservas de suelo para sistemas y cesiones.

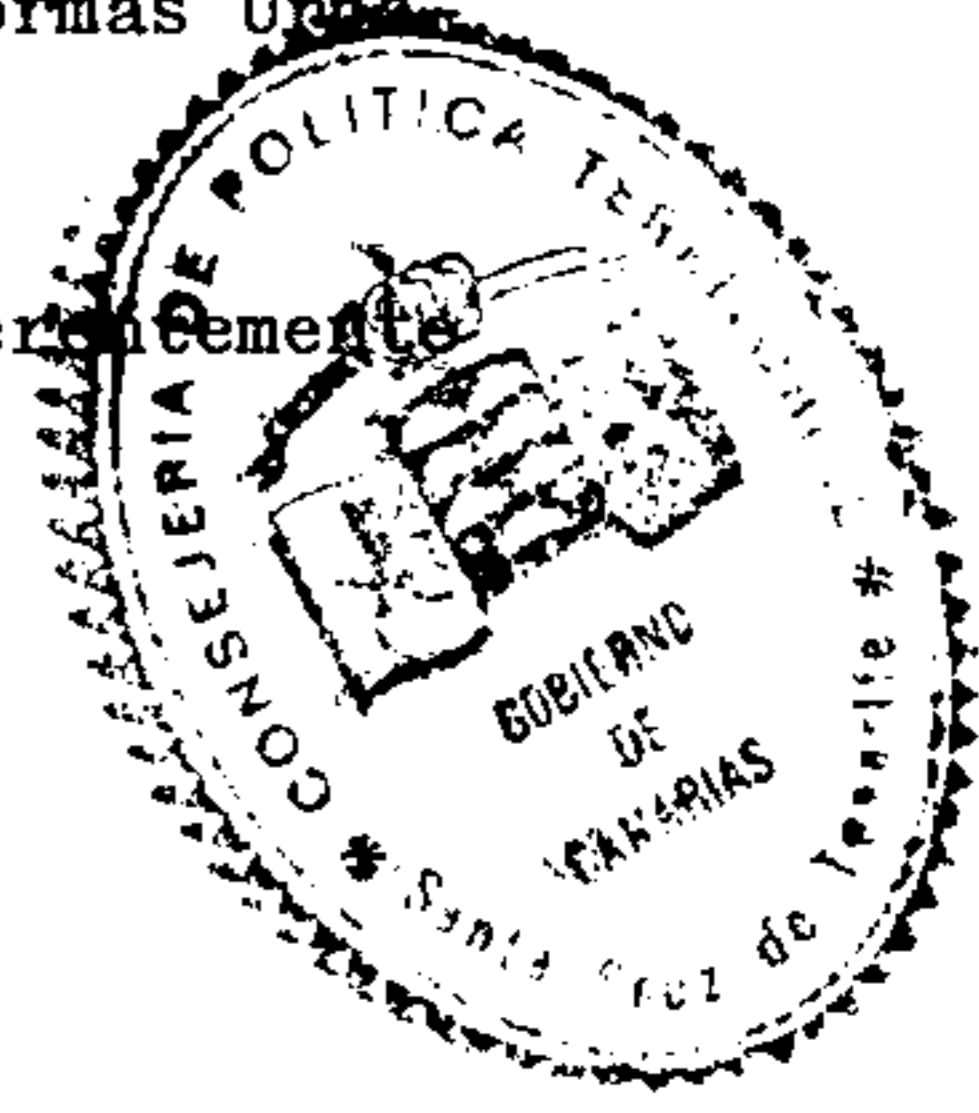
Se realizará de manera análoga al suelo urbanizable programado una vez que se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación.

Se seguirán por tanto las determinaciones de los artículos 59, 60 y 61 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 67 División en zonas.

Análogamente al suelo urbanizable programado, se seguirán los criterios establecidos en el artículo 62 de estas Normas Urbanísticas.

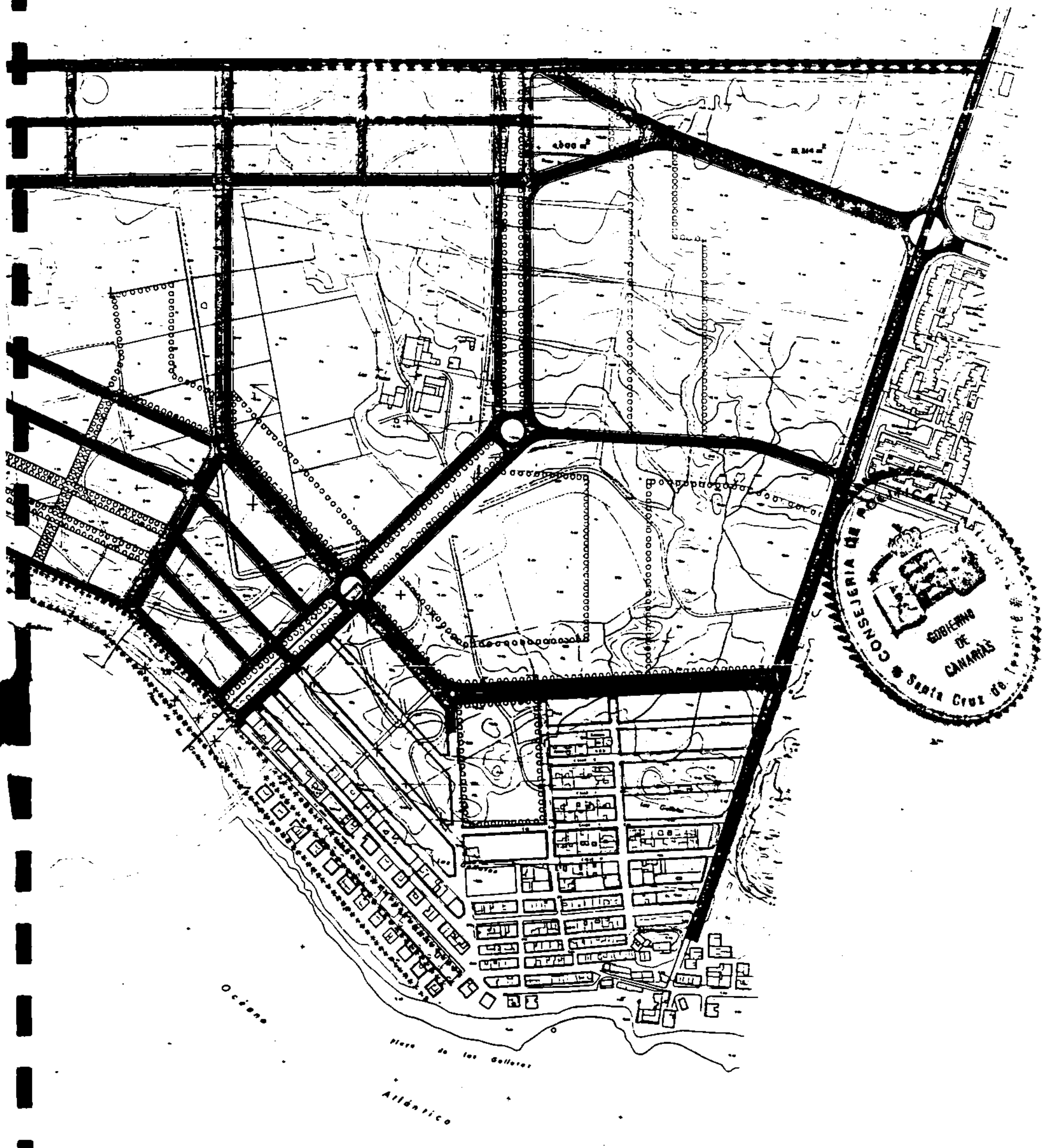
Los desarrollos de carácter industrial optarán preferentemente por la zona 6. Volumetría opcional.






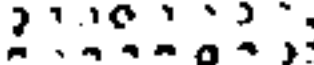


ESQUEMA DIRECTOR

LAS GALLETAS



LEYENDA

-  LIMITE DE LA PROPUESTA
-  EDIFICABILIDAD
-  EQUIPAMENTOS
-  ESPACIOS LIBRES

ESQUEMA DIRECTOR DE LAS GALLETAS

ESCALA 1:2000
FECHA OCTUBRE 1985

Suelo urbanizable no programado

Identificación Urbanística	Superficie total (m ²)	Edificabilidad bruta m ² /m ²	Densidad potencial (viv/Ha)	Observaciones y Condiciones de Programación
7 Buzanada	88.560	1,25	60	Destinada a residencia permanente, usos compatibles y dotaciones correspondientes. Condiciones de programación: Haberse ejecutado S.U.P. R1 y estar ocupadas más del 50% de las zonas ó vendidas más del 80% de las parcelas edificables El Programa y P.P. correspondiente deberán respetar los trazados viarios, reservas para completar la rambla y zonas verdes (10.980 m ²) y los terrenos escolares propuestos por este Plan General.
7 Cabo Blanco	74.000	1,25	60	Destinada a residencia permanente, usos compatibles y dotaciones correspondientes. Condiciones de programación: Haberse ejecutado S.U.P. R2 y estar ocupadas más del 50% de sus zonas o vendido más del 50% de las parcelas edificables. El Programa y el P.P. correspondiente deberán respetar los trazados viarios, reservas de zonas verdes (11.720 m ²) y dotaciones (15.650 m ²) propuestas por este Plan General.
7 Las Galletas	367.000	0,40	30	Destinada a desarrollos turísticos y dotaciones complementarias. Condiciones de programación: Haberse tramitado previamente el S.U.P. R5 y seguir las pautas del anteproyecto global que se adjunta o de otro que con carácter asimismo global lo sustituya. Se admite la programación de sectores discontinuos al objeto de que mediante la inclusión de los sistemas se pueda lograr un equitativo reparto entre sectores y propiedades, o lo que resultaría equivalente la cesión anticipada y condicionada de las reservas exigibles para equipamientos comunitarios y zonas verdes públicas.
13 Rincón de Los Cristianos	310.000	0,30	25	El Plan Parcial que desarrolle dicho suelo deberá resolver los déficits de equipamiento que se detecten y no hayan podido ser asumidos a través del P.E.R.I. de Los Cristianos.
11 Cabo Blanco	160.000	0,75	-	Destinadas a desarrollos industriales y viviendas compatibles. El Ayuntamiento, a la vista de la demanda de suelo industrial redactará un Programa de Actuación para facilitar la urbanización de los terrenos necesarios en cada momento.
12 Valle San Lorenzo	99.000	0,75	-	

Capítulo quinto. Régimen del suelo no urbanizable.

Art. 68 Definición

Este Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos, que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o por su función territorial han de ser objeto de protección para impedir la degradación o la pérdida de dichos valores así como aquellos terrenos que no resultan necesarios para el crecimiento urbano previsto.

La delimitación y calificación en zonas del suelo no urbanizable se realiza en el plano P.2 Clasificación del suelo.

Art. 69 Disposiciones generales

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable están sujetos a las limitaciones que se indican en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo.
2. Se prohíben las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas registralmente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas siempre que puedan representar la formación de núcleos de población o urbanización de fincas rústicas.

A los efectos de la prohibición de efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (art. 96 L.S.) se considerará que constituyen parcelación las siguientes supuestas:

- a) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos que por sus características físicas, su delimitación por viales de nueva

creación o la implantación de servicios comunes pueda originarse núcleo de población y vulnere las previsiones del planeamiento.

- b) Las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se inscriban en el título en los términos señalados en el apartado anterior o se aluda a servicios urbanísticos, existentes o en proyecto.
 - c) Cuando no dándose las circunstancias del apartado b se lleve a cabo la segregación simultánea o sucesiva de terrenos respecto a una finca de naturaleza rústica, en condiciones de tamaño y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso de la matriz de la que proceden.
 - d) Cuando sin división o segregación de fincas se enajenen partes indivisibles de una finca determinada con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terreno, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio, participación o acción, incorpore también tal facultad, siempre que se dé respecto a las porciones concretas, de las cuales se transmite el uso exclusivo, las condiciones referidas en los apartados b ó c.
3. Se conservarán los actuales caminos rurales prohibiendo expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola o los expresamente previstos en este Plan. Los proyectos de nuevas pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una memoria justificativa del trazado elegido frente a otras alternativas, que se acompañará de una evaluación del impacto ambiental y se someterá a un mes de información pública, siendo preceptivo el informe del ICONA.

4. Los proyectos de captación o alumbramiento de aguas a emboquillar deberán aportar una evaluación del impacto ambiental, en particular respecto a la hidrología de la propia zona donde se sitúe la captación y sobre los efectos de obras y escombros en el medio ambiente. Las canalizaciones habrán de enmascarse en el paisaje y serán preferentemente enterradas. Para la concesión administrativa será preceptivo un informe del ICONA.
Se fomentará la reutilización de aguas depuradas para el riego.
5. Los espacios incluidos dentro de alguna de las categorías de suelo no urbanizable de interés (paisajístico o agrícola) no podrán ser destinados a utilizations que impliquen transformación de su naturaleza o lesionen los valores específicos que se quiere proteger. Para ello el uso de los predios no podrá apartarse del tradicional, si lo hubiere, y al objeto de su gestión el cambio de uso agropecuario requerirá licencia municipal y previo informe del ICONA y del Cabildo.
6. En aquellas zonas del SNU donde se admita la construcción de viviendas, éstas deberán cumplir las siguientes normas, además de las específicas de cada zona.
 - a) La edificación no podrá superar en ningún punto del terreno los siete metros de altura, equivalentes a planta baja y piso.
 - b) Deberá separarse al menos seis metros del eje de toda vía pública sin perjuicio de mayores distancias señaladas por los organismos titulares de cualquier vía) y una distancia cuanto menos igual a su altura de las restantes lindes. En todos los casos se deberá solicitar de la Oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.
 - c) No se permitirán paramentos cerrados que pudieran ser susceptibles de convertirse en medianeras. Ahora bien, en caso de



ser medianera la construcción vecina, la nueva deberá adosarse a aquella.

d) En todos los casos la vivienda cumplirá las condiciones de habitabilidad prescritas por estas Normas y cualquier otra disposición legal vigente al respecto.

7. Las construcciones admisibles en la categoría de suelo no urbanizable de interés paisajístico deberán ser tramitadas con arreglo a los artículos 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, precisando además informes del Cabildo y del ICONA. Todos los proyectos autorizados que impliquen movimientos de tierras en su ejecución, deberán contemplar la restitución del terreno a su estado natural, debiendo suscribirse un aval con esta finalidad.

8. En el conjunto del SNU se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, excepto aquellos carteles de indicación de carreteras o localidades.

Los existentes deberán ser retirados por los anunciantes en el plazo máximo de un año.

9. Las actividades extractivas solamente podrán proseguir, o iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística.

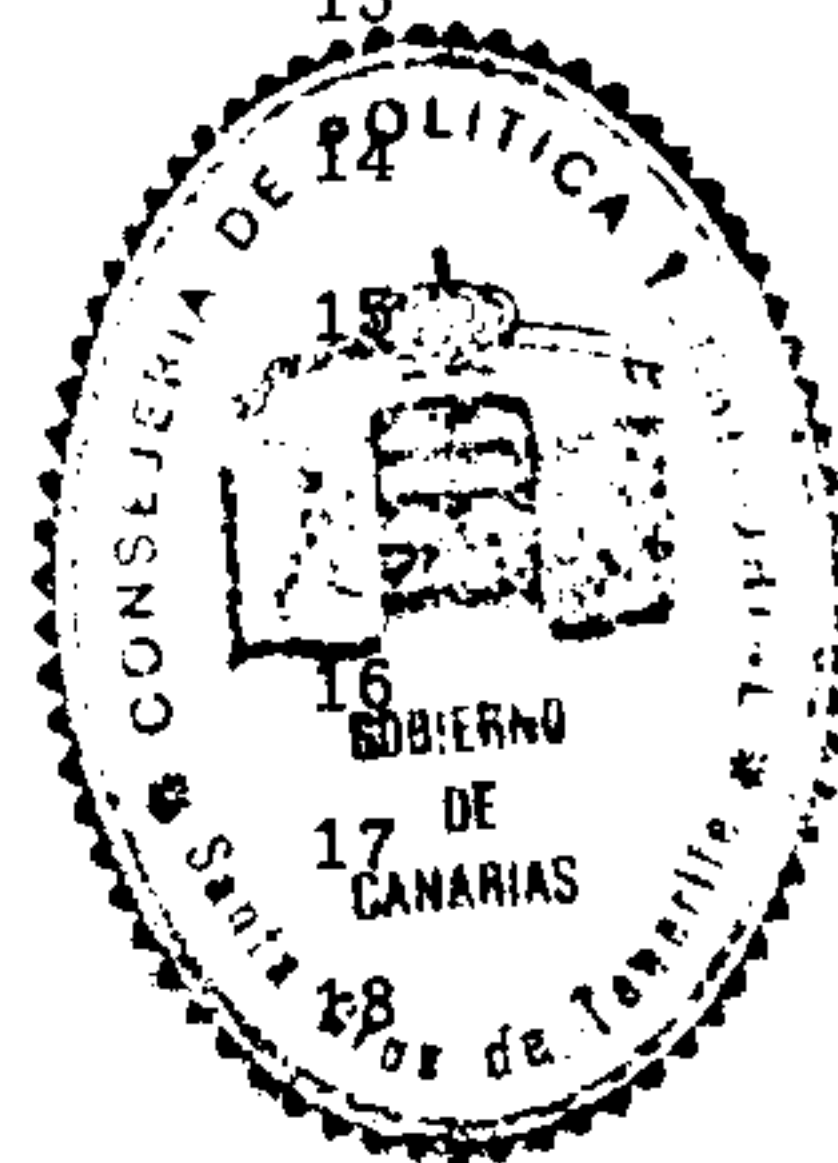
Las nuevas extracciones vendrán condicionadas por el impacto paisajístico, no admitiéndose en ninguna zona de especial interés.

Los vertidos se admitirán únicamente en los lugares que el Ayuntamiento señala para tal fin.

Art. 70 Zonas en suelo no urbanizable

1. Este Plan General de Ordenación Urbana establece las siguientes zonas dentro del suelo no urbanizable.

	Clave
Suelo no urbanizable general	10
Suelo no urbanizable de interés natural y paisajístico	
Tipo a	11
Tipo b	12
Areas de influencia	13
Cauces de barrancos	14
Franja costera	15
Suelo no urbanizable de interés agrícola	
Tipo a	16
Tipo b	17
Tipo c	18
Suelo no urbanizable protección infraestructuras	19



Art. 71

Zona 10: Suelo no urbanizable general

1. Comprende aquellos terrenos no urbanizables que no gozan de valores agrícolas o paisajísticos sujetos a una especial protección ni son necesarios para el crecimiento urbano del municipio.
2. Se admiten edificaciones e instalaciones de diversos tipos, que en ningún caso puedan configurarse como núcleos urbanos o incorporarse al proceso urbanizador, tales como:

A) Instalaciones agrícolas (no viviendas)

1. La parcela mínima para poderlas levantar vendrá fijada en cinco mil metros cuadrados en secano y mil metros cuadrados en regadío, (en todo caso se estará a lo que se determine por el organismo competente en cuanto a parcela mínima de cultivo).
2. Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajustarán si existieran, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura.
3. El expediente tendrá que estar previamente informado por la Consejería de Agricultura acerca de la adecuada relación del uso propuesto, con la naturaleza y destino de la finca, la determinación del carácter de regadío o secano de la finca, la necesidad de construcción en suelo no urbano, y la adecuación a los planos o normas de la Consejería, si éstos existieran.
4. La edificación no podrá tener nunca una altura superior a siete metros, salvo que por imperativos de la especialidad de las instalaciones fuera imprescindible sobrepasarla, sin perjuicio de las prescripciones legales en materia de medio ambiente.
5. Los retranqueos a linderos serán, con carácter general y como mínimo, iguales a la altura de la edificación en ese punto. La distancia al eje de vías o caminos será como mínimo de seis metros, sin perjuicio de mayores distancias fijadas por los organismos titulares de la vía.

- B) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
El expediente se tramitará de acuerdo con el artículo 44 del

Reglamento de Gestión Urbanística. Con carácter general, las industrias y establecimientos de tipo comercial no podrán ser consideradas como de utilidad pública o interés social salvo los que hayan sido expresamente declarados como tales por el organismo competente.

- C) Edificios aislados destinados a vivienda familiar. El expediente se tramitará de acuerdo con el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística teniendo en cuenta que:
 - 1º. Las parcelas mínimas tendrán una superficie de cinco mil metros cuadrados.
 - 2º. No se permitirá otro uso complementario que el propio agrícola.
 - 3º. No se permitirán paramentos cerrados que pudieran ser susceptibles de convertirse en medianeras.
 - 4º. La altura máxima no podrá superar en ningún punto de las fachadas de la edificación las dos plantas o los siete metros.
 - 5º. Los retranqueos a linderos serán iguales a la altura de la edificación, con un mínimo de cinco metros. La distancia a eje de vías o caminos será como mínimo de ~~seis~~ ^{cinco} metros, sin perjuicio de mayores distancias fijadas por los Organismos titulares de la vía. No obstante lo anterior, la Comisión podrá ~~estimar~~ ^{estimar} la conveniencia de flexibilizar los criterios ~~anteriores~~ ^{anteriores} en casos excepcionales cuando se trate de viviendas para agricultores, servidumbres de paso o caminos locales de uso agrícola.
 - 6º. El volumen no podrá ser superior a 0,1 m³/m².
 - 7º. En cualquier caso, se considera que existe peligro de formación de núcleo de población cuando en un radio de 100 m., existan más de cinco viviendas contando con la que se solicite.

- D) Se admiten asimismo explotaciones a cielo abierto y extracciones de áridos. En todos los casos éstas requerirán un proyecto técnico aprobado por el Ayuntamiento y la Consejería de Industria y expuesto al público con los mismos trámites de los planes y que contemple la restitución una vez finalizada la explotación (en un plazo justificado y nunca superior al de la vigencia de este P.G.O.U.), del paisaje natural y reposición de la capa vegetal de cobertura.



- E) Se admite asimismo la explotación agrícola de los terrenos comprendidos en el suelo no urbanizable general sin otra restricción que las propuestas para el suelo no urbanizable de interés agrícola.
- F) Se prohíbe cualquier tipo de vertedero o escombrera en zonas no específicamente señaladas para ello, debiendo sustituirse el actualmente situado en la zona del Bebedero por la planta de transferencias del P.I.R.S. en un plazo no superior a dos años.
- G) Dentro del Suelo no urbanizable general se admite el uso de camping-caravaning, de acuerdo con los requisitos del artículo 87 de estas Normas Urbanísticas.

Este Plan General fija el emplazamiento de algunos vertederos para los materiales procedentes de desmontes, excavaciones y demoliciones que son:

- Para el área de Los Cristianos-Mojón y estribaciones de Guaza, el cauce que discurre al pie de ésta hasta Los Cristianos. En ésta está previsto ya la canalización de aguas negras y pluviales en la medida en que se vayan construyendo los Planes Parciales vecinos.
- Para el área de Las Américas, el ámbito del futuro campo de Golf, al objeto asimismo de ir completando la topografía artificial necesaria.
- Para los núcleos de residencia estable, la anterior área de vertido de residuos, el ámbito del urbanizable no programado con destino industrial por debajo del Valle San Lorenzo y la depresión central del suelo urbanizable programado (F.Castro) en Cabo Blanco, así como el cauce del barranco a través de los U.A. 1 y 2, una vez decidida su canalización.
- Para el área de Costa del Silencio, el ámbito de dicha urbanización, reclasificado como suelo urbanizable.
- En las restantes áreas de desarrollo turístico, los planes que las desarrollan deberán fijar el emplazamiento correspondiente para dicho uso.

En cada una de estas zonas se admitirá únicamente el vertido de los materiales citados, y en ningún caso el de residuos orgánicos, químicos o contaminantes de cualquier clase, en concordancia asimismo con lo dispuesto en el Plan Insular de Residuos Sólidos.

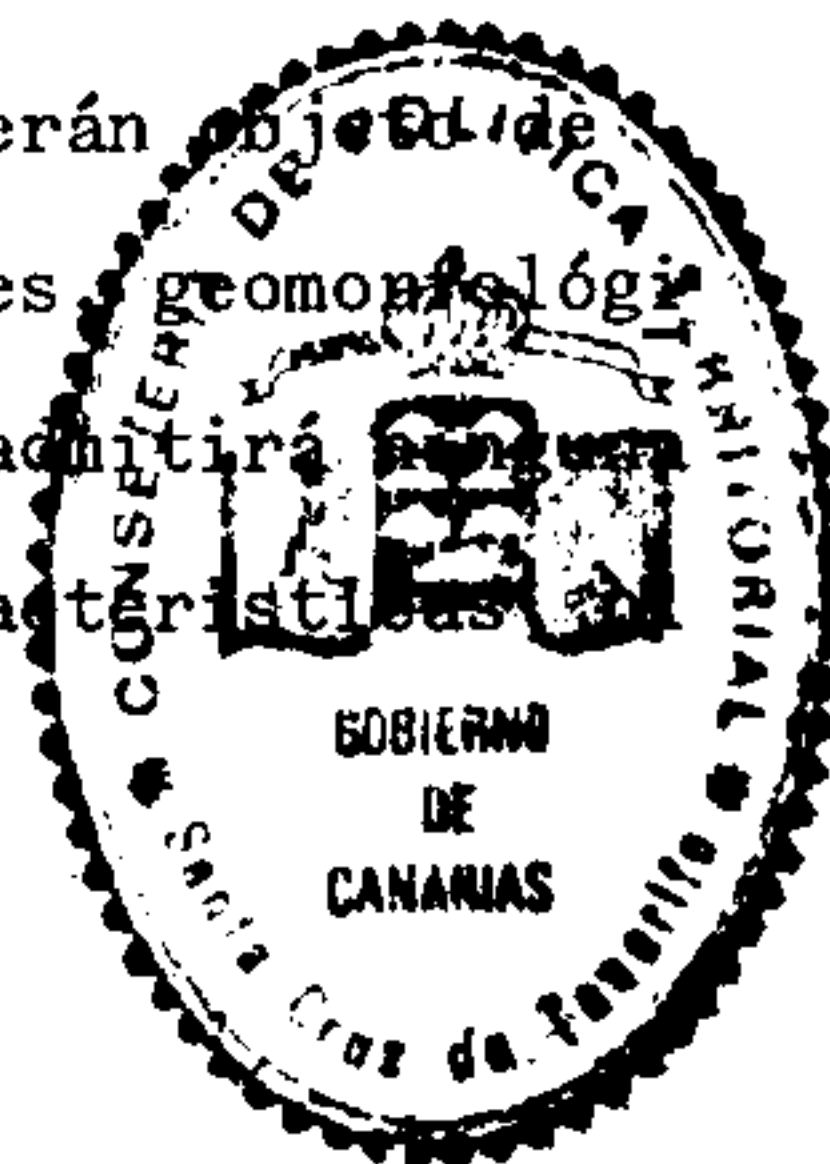
En cada caso deberá redactarse un proyecto que establezca las condiciones de los vertidos y su compactación.

Art. 72 Zona 11: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Tipo A.

Comprende aquellas áreas dentro del S.N.U. de interés paisajístico más significativas en el término municipal y con mejor estado de conservación de sus características naturales.

Se incluyen en esta zona las que lo están en el "Plan Especial de Protección y Catalogación de los espacios naturales de la isla de Tenerife" y algunas otras de especial relevancia, como la montaña y los acantilados de Guaza; el roque de Jama; la parte superior de los roques de Higara y Chijafe; la montaña del Mojón; los tramos más abruptos del barranco del Rey, del barranco de las Lajas y del barranco de Funes.

Los espacios naturales incluidos en esta zona serán objeto de protección total de sus características naturales, geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas. Por ello no se admitirá actividad que pueda poner en peligro dichas características que no esté prevista en este P.G.O.U.



Se permiten exclusivamente:

- Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos y canales existentes. Estos deberán tender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas incluyendo en su caso la replantación de especies características.
- Las medidas de conservación ecológica y repoblación. La repoblación se efectuará sólo con especies autóctonas y deberá estar promovida por entidades públicas tales como IRYDA, ICONA, Ayuntamiento, Cabildo o Gobierno de Canarias.

Queda expresamente prohibido:

- La apertura de nuevas vías, caminos o canales
- Extracciones de todo tipo
- Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística.
- Cualquier otra actividad que pudiera significar peligro de erosión del suelo o poner en peligro la flora, fauna y equilibrio ecológico del lugar. Se incluyen aquí las repoblaciones desmedidas o con especies, vegetales o animales, ajenas a las del lugar, la liberación de gases y productos contaminantes o el empleo de productos químicos que puedan tener incidencia en el suelo o en el aire.
- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.
- El pastoreo libre de animales domésticos.
- La roturación de suelos para uso agrícola.
- La edificación
- Los tendidos eléctricos, cables telefónicos, o instalaciones de telecomunicación, excepto si se demuestra la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En este caso se cuidará el el impacto paisajístico sea el mínimo y el proyecto deberá contar con un informe del ICONA y del Cabildo Insular de Tenerife.

Art. 73 Zona 12: S.N.U. de interés natural y paisajístico. Tipo B.

Comprende aquellas áreas dentro del S.N.U. de interés paisajístico cuyas características naturales han sufrido mayores transformaciones incorporando usos agrícolas, mayor número de caminos, canales y edificaciones, a la vez que en ellos se han localizado abundantes impactos paisajísticos. Por su accesibilidad y características se han considerado altamente vulnerable. Estas Normas Urbanísticas prevén en estos espacios ciertas transformaciones que conllevan la aceptación de usos compatibles con la naturaleza y cualidades paisajísticas protegidas.

Se distinguen diferentes subzonas:

- 12a. Comprende el perímetro de alguno de los espacios del tipo A.
- 12b. Incluye aquellos elementos o conjuntos donde los impactos localizados puntualmente pueden dañar la imagen global, como los volcanes de Buzanada, roque las Abejeras, montaña de Cho, montaña Aguzada y cono anexo volcanes de Rasca, roque Vento y montaña del Espadal.
- 12c. Areas que se caracterizan por su utilización agrícola, ya sea actual o pasada. Aquí conviene distinguir una primera subzona donde las parcelas de cultivo tuvieron una mayor extensión sobre terrenos relativamente planos: Mesas de Guaza, cono de la montaña del Espadal, caldera de la montaña Aguzada, área próxima al barranco del Rey.
- 12d. En la segunda se incluyen en cambio aquellas áreas de características montañosas y uso agrícola en pequeñas huertas aterrazadas:
Macizo del Valle, base del roque de Jama hasta Cabuquero, áreas próximas al barranco del Rey y al faro de Rasca y base de los roques de Higara y Chijafe.
- 12e. Areas cuyas cualidades y localización las dotan de un especial interés para incrementar las posibilidades de conocimiento científico, cultural y paisajístico de elementos singulares de la isla. Bien ordenadas y conservadas podrían constituir un elemento de indudable atractivo en ámbitos de desarrollo turístico. Este grupo comprende: el

malpais de Rasca, ciertos fragmentos de la costa baja cercana a Las Galletas y algunos itinerarios a lo largo del barranco del Rey.

Los espacios naturales incluidos en esta zona serán objeto de protección de sus características naturales, geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas, no admitiéndose ningún uso o actividad no previsto específicamente por estas Normas Urbanísticas en cada uno de ellas.

Se admite en cambio la conservación de las actividades no perjudiciales para el equilibrio ecológico y cuyas características se incorporan en estas Normas Urbanísticas a la definición del paisaje de la zona.

Se proponen:

- La adecuación paisajística de caminos e instalaciones que signifiquen en su actual estado un impacto paisajístico negativo.
- La suspensión de aquellos usos pueden conllevar degradación y extinción de los valores paisajísticos y naturales, procediéndose a la adecuación del paisaje del área afectada, devolviéndole unas características no discordantes con el paisaje original a nivel de forma, suelo y vegetación.
- La incorporación de usos, accesos e instalaciones de interés público-científico, cultural y recreativo previstos en estas Normas Urbanísticas.

Se prohíben especialmente:

- Las extracciones de rocas, áridos o cualquier otro movimiento de tierras que pueda conllevar peligro de erosión del suelo. A las actuales explotaciones extractivas se les concederá un plazo máximo para mantener dicha actividad de acuerdo con un proyecto de adecuación paisajístico. En ningún caso este plazo podrá superar el período de vigencia de este Plan establecido en ocho años. El proyecto de adecuación paisajística deberá especificar el estado final de los terrenos, respetando las pendientes del elemento protegido y evitando cortes verticales y superficies sujetas al peligro de erosión; además procurará que la capa de suelo superficial reproduzca

las características naturales originales al objeto de servir de base a la vegetación, así como la replantación con especies autóctonas y todas aquellas otras medidas que se estimen necesarias para la total integración del área afectada al elemento protegido.

- Cualquier actividad que pudiera poner en peligro la flora o la fauna del lugar, incluyendo las repoblaciones desmedidas o con especies vegetales o animales ajenas a la zona, la liberación de productos contaminantes o el empleo de productos químicos que pudieran tener incidencia en el suelo o el aire.
- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.
- El pastoreo y la roturación de nuevos suelos agrícolas fuera de las áreas especificadas.
- Los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, siempre que se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En este caso se cuidará que el impacto paisajístico sea el mínimo y el proyecto deberá ser informado por el ICONA y el Cabildo Insular de Tenerife.
- Las edificaciones no expresamente admitidas por estas normas.

Además con carácter específico se establecen ciertas condiciones particulares en alguna de las subzonas.

Subzona 12c

En los espacios incluidos dentro de esta subzona y caracterizados por haber sido roturados y cultivados, o reunir aptitudes para ello:

- Se admite el uso agrícola debiendo ocuparse con prioridad aquellas áreas que ya estuvieron previamente cultivadas o roturadas, admitiéndose muros de mampostería de una altura máxima de dos metros.
- Se consideran vías principales de acceso las existentes en la actualidad y recogidas en los planos. En éstas se admiten tan solo obras de conservación, dentro de un ancho máximo de 5 metros, cuidando especialmente el tratamiento mediante muros o replantación de sus bordes y la textura y color de la calzada, en consonancia con las del terreno del entorno.
- Las obras de construcción o mantenimiento de canales y charcas deberán respetar el terreno natural, adaptándose a la topografía y restituyendo las características originales de pendientes y vegetación en las áreas afectadas.

- Se prohíbe el empleo de fertilizantes, insecticidas y productos químicos siempre que pueda perjudicar el ecosistema de las áreas vecinas.
- Se prohíben las construcciones agrícolas que no guarden relación con la naturaleza y uso tradicional de la finca, así como las edificaciones de carácter residencial. Las construcciones existentes, de carácter agrícola o residencial, podrán realizar obras de mantenimiento o consolidación, siempre que ello no implique aumento de volumen.

Subzona 12d

En los espacios incluidos en esta subzona 12 d se admite el uso agrícola característico de los pequeños huertos existentes.

- Se admite asimismo la roturación de nuevas tierras, siempre que tengan acceso por la red de caminos actual y adopten el tamaño y tratamiento de las terrazas características de la zona.
- Se mantendrán los actuales caminos y canales, permitiéndose tan solo obras de conservación y adecuación paisajística que tiendan a su integración en el paisaje agrícola o natural. Se prohíbe la apertura de vías y caminos no previstos por estas Normas.
- Se prohíben nuevas edificaciones de carácter residencial. Las construcciones existentes podrán realizar obras de mantenimiento y consolidación siempre que ello no signifique aumento de volumen.

Subzona 12 e

En las áreas específicamente señaladas para uso científico-cultural y recreativo se admite:

- La apertura de las vías previstas en este Plan con las condiciones de uso especificadas en cada una de ellas.
- Las edificaciones de utilidad pública e interés social vinculadas a estos usos, así como los servicios complementarios en las áreas señaladas para ello.

Las condiciones para el desarrollo de estas áreas se podrán fijar a través de un plan especial o en su caso un proyecto de urbanización.

En cambio se prohíbe cualquier otro tipo de actividad o construcción no específicamente señalada.

Art. 74 Zona 13: SNU de interés natural y paisajístico. Areas de in-
fluencia

1. Comprende áreas limítrofes a los espacios naturales protegidos, que a pesar de no reunir en sí mismas valores específicos que exijan un especial nivel de protección, lo requieren por formar parte del entorno de aquellos otros espacios de mayor interés. Con las medidas propuestas se pretende evitar la degradación del territorio circundante. Para ello:

- Se prohíben las extracciones de cualquier tipo.
- Las obras de infraestructura viaria o de regadío no deben suponer impacto paisajístico negativo, evitándose por ello movimientos de tierra innecesarios, formación de taludes de altura superior a 2 metros y rematándose las obras con especies adecuadas al suelo de que se trate.
- Se evitarán los tendidos eléctricos, telefónicos y otras instalaciones aéreas. Si ello fuera posible, se estudiará mediante el correspondiente proyecto el paso por los puntos de menor impacto paisajístico, cuidando que su vista no interfiera con los elementos naturales protegidos.
- Las edificaciones agrícolas seguirán la normativa propia de la zona adyacente de interés natural y paisajístico, no admitiéndose invernaderos ni otras instalaciones en zonas de pendiente superior al 15%.

Art. 75 Zona 14: SNU de interés natural y paisajístico. Cauces de barrancos

1. Por su contribución singular a la geomorfología del territorio se incluyen los cauces de los barrancos más significativos dentro de una categoría especial de suelo no urbanizable de interés paisajístico. Estos se recogen en los planos de clasificación del suelo del conjunto del municipio.
2. El área protegida comprende una franja de anchura variable a ambos lados del eje (punto más bajo) del barranco. Dicha franja tendrá cuanto menos cinco metros a cada lado del eje, aunque se extenderá más allá donde la pendiente lateral del barranco sea superior al 50%.
3. En esta franja se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de dichos cauces. Se admiten tan solo aquellas obras de interés público que tengan autorización previa del Servicio Hidráulico.
4. Se pondrá especial cuidado en evitar en los márgenes de los barrancos derrumbes que puedan dar lugar a la obstaculización del libre discurrir de las aguas. Para ello las propiedades vecinas procurarán definir un correcto cerramiento al cauce público mediante muros de mampostería.

Art. 76 Zona 15: SNU de interés natural y paisajístico. Franja costera.

1. Se establece una franja de protección del litoral que comprende las áreas situadas dentro de un ámbito de unos 100 metros aproximadamente tierra adentro, a partir del deslinde de la zona marítimo-terrestre y aquellos terrenos de la costa situados en cotas inferiores a los cinco metros.

- 2. En estas áreas deberán conservarse las características naturales del terreno, no permitiéndose ningún tipo de construcción o movimiento de tierras, apertura de vías rodadas, ni ninguna otra intervención que pueda afectar las características específicas del paisaje litoral.
- 3. Todas las obras situadas en esta franja costera precisarán autorización del Gobierno de Canarias y aquellas urbanizaciones o construcciones que lindan con la zona marítimo-terrestre deberán precisar para la solicitud de cualquier licencia dicho deslinde de acuerdo con la Ley de Costas.
- 4. La franja de protección costera se hace extensiva a lo largo de todo el litoral.

A fin de asegurar su adecuada protección y ordenación, se redactará un Plan Especial de Ordenación del Litoral que atendiendo a lo establecido en los puntos 2 y 3, deberá considerar en las distintas zonas:



- a) Franja limítrofe al S.N.U. de interés natural y paisajístico (11-12): Queda asimilado a dichas zonas, debiendo, por tanto, atender a lo establecido en ellas.
- b) Franja situada en los límites de S.N.U. de Interés Agrícola: Se admiten únicamente: la conservación del uso agrícola, si lo hubiera, siempre que no esté ligado a ningún tipo de edificación u obra; el trazado de senderos peatonales no pavimentados y replantación de especies características de la zona.
- c) Franja situada limitando con el S.U.P.: se calificarán como espacios libres, admitiéndose únicamente usos culturales y recreativos al aire libre y paseos peatonales con tratamiento de pavimento, ajardinamiento y arbolado.

Art. 77 Suelo no urbanizable de interés agrícola

1. Comprende aquellos terrenos que por su excepcional aptitud agrícola conviene reservar para dicha actividad, preservándose de su incorporación a usos urbanos. Los terrenos incluidos en esta calificación recibirán tratamiento prioritario en la ordenación de las actividades agrícolas que favorezcan la mejora de las explotaciones.

2. Respondiendo a las características específicas (topografía, parcelación y tipo de explotación) el suelo no urbanizable de interés agrícola se divide en tres zonas:

Tipo a (zona 16), corresponde a la extensión del valle de las Galletas, sensiblemente llana, al sur de la actual autovía. Presenta parcelas de gran tamaño y con importantes unidades de explotación dedicadas principalmente a plataneras y cultivos de invernadero y manifiesta claras expectativas de extensión de estos cultivos.

Tipo b (zona 17), corresponde al valle de San Lorenzo por encima de la actual autovía. Presenta una topografía ligeramente inclinada, con áreas más accidentadas, parcelación y explotaciones de menor tamaño con tendencia a la intensificación de los cultivos.

Tipo c (zona 18), comprende los terrenos alrededor de Arona y del núcleo Valle de San Lorenzo. Se caracteriza por una topografía accidentada, predominio de parcelas y explotaciones de tamaño reducido, numerosos aterrazamientos, huertos familiares y mayor número de edificaciones dispersas apoyadas en los caminos. En las tres zonas se establecen unas disposiciones de carácter general, relativas a la red de caminos, parcelario y explotaciones agrícolas, así como a las construcciones a lo largo de los

caminos agrícolas.

Art. 78 Red de caminos agrícolas

1. Forman parte de la red principal de caminos agrícolas aquellos que soporten en la actualidad las conexiones agrícolas (con las correspondientes modificaciones de trazado y sección indicadas en su caso por este Plan) y aquellos de nueva creación que se proponen y que se recogen en los planos de clasificación del suelo y de zonificación alrededor de los núcleos.
2. La apertura de nuevos caminos por los particulares se reducirá a los de acceso o internos a la explotación, con las condiciones establecidas para cada zona y generales del artículo 68. No se permitirá ningún tipo de apertura que pueda dar lugar a operaciones de parcelación o pueda suponer el peligro de formación de un núcleo de población.

Art. 79 Parcelario agrícola

1. Las divisiones o segregaciones de fincas deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 69 siendo las unidades mínimas de cultivo para cada zona o tipo de explotación las que establezca en cada caso la Consejería de Agricultura.
2. No se admitirá la división de fincas si da lugar a superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo (a menos de que se trate de una disposición a favor de los propietarios colindantes) o si pueden dar lugar a la urbanización y edificación marginal de dicha finca rústica.
3. Se admite la división y agregación de parcelas siempre que tenga como objetivo conseguir extensiones de tamaño adecuado para



la explotación agrícola, cumplan con los planes de la Consejería de Agricultura y con las condiciones específicas de cada zo
na.

Art. 80 Construcciones agrícolas

1. Se admite la construcción de cuerpos de servicio de la actividad agrícola (cubiertos, cuartos de herramientas, invernaderos) en explotaciones que se ajusten a los mínimos establecidos en cada zona.
2. La edificación residencial se permite exclusivamente en las par
celas que cumplan las condiciones generales para este tipo de edificación y las específicas de tamaño, forma y relación con los caminos que se establecen para cada zona.
3. En cualquier caso se admitirán tan solo aquellas edificaciones relacionadas con el carácter y finalidad agrícola de la finca que se ajusten a las normas a la Consejería de Agricultura. Estas circunstancias habrán de justificarse en la solicitud de li
cencia para cualquier tipo de edificación. La separación de toda construcción de los lindes no será inferior a la altura de la misma y del eje de cualquier camino será al menos de seis me
tros.
4. Se han distinguido tres tipos de edificaciones destinadas a usos específicos en relación con la actividad agrícola.
 - a) Edificaciones al servicio de la actividad agrícola, tales co
mo: almacenes, establos, depósitos, silos,...
 - b) Invernaderos, edificaciones provisionales destinadas exclusi
vamente a cultivos que en ningún caso supondrán edificación definitiva y se realizarán con materiales ligeros.
 - c) Edificación residencial, vinculada a la explotación, manteni

miento y vigilancia de la finca.

Las condiciones específicas para cada tipo de edificación se establecerán en cada zona.

5. Las características constructivas y acabados de las edificaciones deberán integrarse al paisaje, respetando los tipos y colores tradicionales y no admitiéndose paredes sin revoque y pintar.

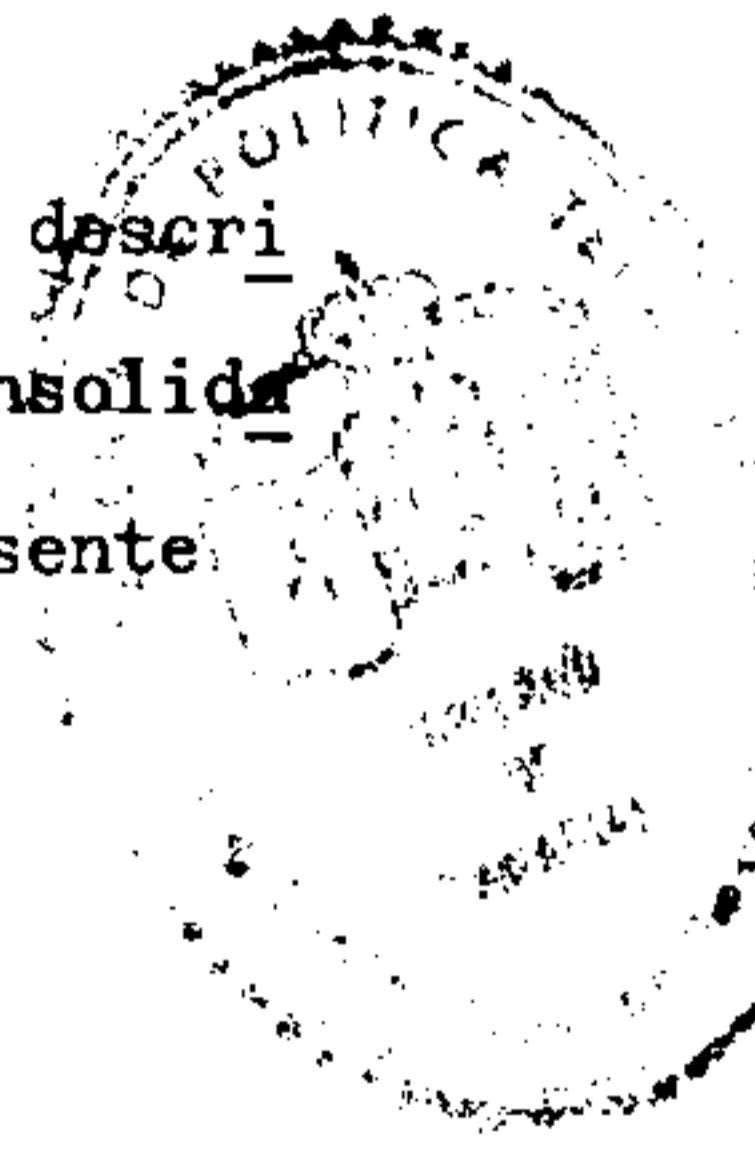
Los muros de cerramiento, de contención de tierras o de aterramiento, serán de mampostería de piedra y tendrán una altura máxima de 2 metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente.

Las edificaciones existentes, de cualquiera de los tipos descritos, podrán realizar obras de mantenimiento, mejora y consolidación. Las obras de ampliación deberán someterse a la presente normativa.

Art. 81

Construcciones a lo largo de caminos agrícolas.

La edificación al borde de los caminos, tradicional en nuestras islas, resulta no tan solo un proceso irreversible en muchos casos, sino que contribuye a una menor presión y por ello una más adecuada preservación del suelo agrícola. Exceptuando por tanto aquellas vías de tránsito considerable (en la actualidad o previsible), estas Normas Urbanísticas definen dentro del SNU de interés agrícola un conjunto de caminos agrícolas (señalados expresamente en los planos de clasificación del suelo) donde se admite la construcción de viviendas unifamiliares, siempre que además de cumplir los requisitos del artículo 69,6, el propietario demuestre su vinculación con la actividad agrícola de la zona donde pretende ubicar la vivienda, y disponga de una parcela



r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

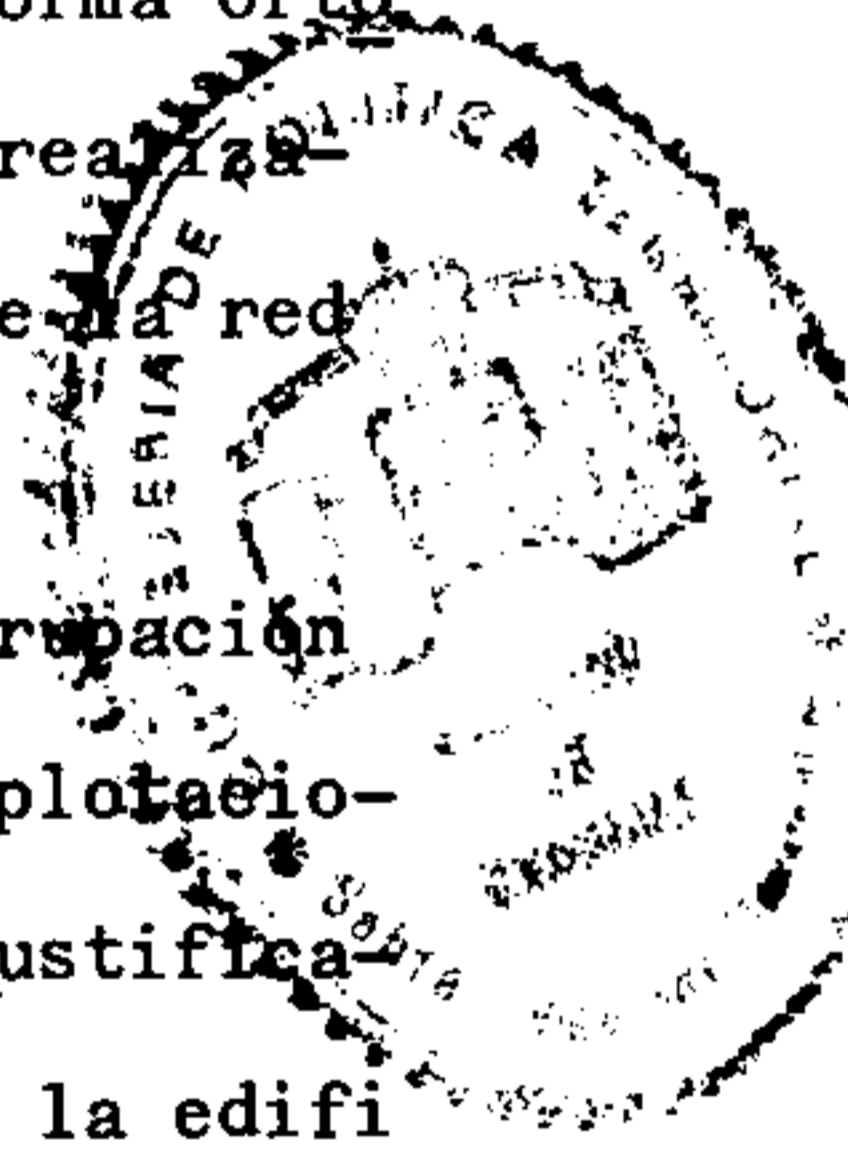
cuyo tamaño y forma se ajuste a los requisitos concretos en cada una de las tres zonas de interés agrícola.

Art. 82 Zona 16: SNU de interés agrícola. Tipo a

1. Se admite la apertura de caminos de acceso e internos a la explotación. Estos últimos serán exclusivos de la finca y no podrán ser soporte de otras edificaciones que las relacionadas con la explotación en las condiciones que se expresan para cada tipo.

Los caminos internos se ordenarán preferentemente de forma ortogonal respecto a los caminos de la red principal y se realizarán a medida que se vayan abriendo y urbanizando los de la red principal.

2. Las edificaciones residenciales (vivienda aislada o agrupación de viviendas) se admiten exclusivamente en aquellas explotaciones superiores a 4 Has., debiendo adjuntar documento justificativo de dicha propiedad, que se considerará afectada a la edificación solicitada.
3. Las construcciones al servicio de la actividad agrícola tendrán un volumen máximo de 900 m³ por Ha. de explotación y una altura máxima de 7 metros, medida desde cualquier punto del terreno (a excepción de depósitos, silos o instalaciones especiales que hayan de tener mayor altura).
4. Los invernaderos se situarán preferentemente agrupados y deberán tener acceso desde un camino interno a la explotación.
5. En las parcelas donde se admite el uso residencial podrán edificarse viviendas aisladas o agrupadas en hilera, que se ajusten a estas condiciones:
 - El volumen máximo destinado a este uso no sobrepasará los 600



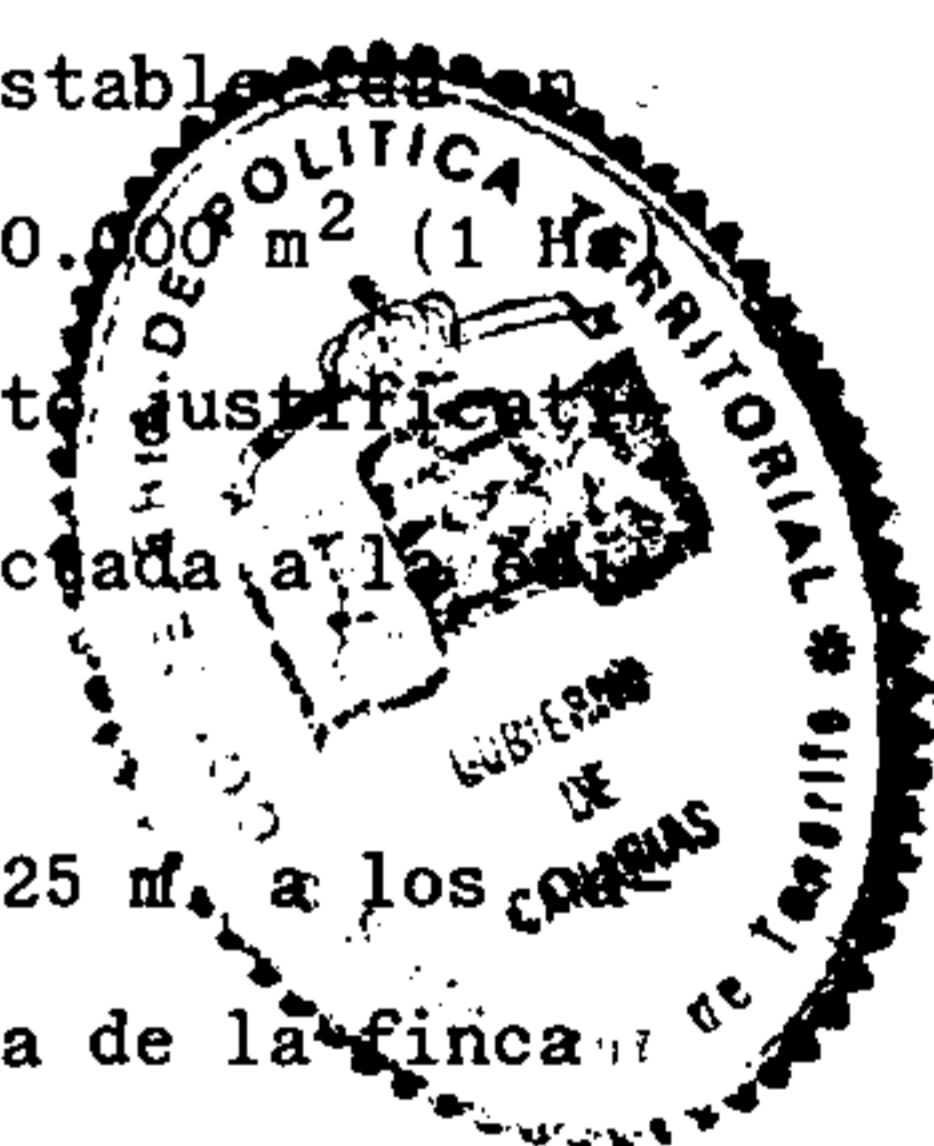
- m^3 por Ha. de explotación, ni más de $1.000 m^2$ agrupados.
- La edificación no superará la altura de siete metros equivalente a dos plantas.
 - Las distintas edificaciones residenciales dentro de una misma finca deberán agruparse, manteniendo entre ellas distancias inferiores a 20 m.



Art. 83

Zona 17: SNU de interés agrícola. Tipo b

1. Se cumplirán en esta zona las condiciones generales respecto a los caminos y parcelario agrícola. La posibilidad de reparcelación y agregación de fincas en esta zona deberá tener como objeto el conseguir parcelas de tamaño adecuado para la explotación agrícola y la mejora de los accesos a la red principal.
2. Se admite el uso residencial con las siguientes condiciones:
 - a) En explotaciones que no den frente a la red principal de caminos o dicho frente no alcance la longitud establecida en el apartado b, con una superficie mínima de 10.000 m² (1 Hectárea). La solicitud de licencia debe incluir documento justificativo de dicha propiedad, que se considerará afectada a la edificación solicitada.
 - b) En parcelas que tengan al menos un frente de 25 m. a los caminos de la red principal la superficie mínima de la finca deberá ser de 2.000 m², siendo inscribible en ella un cuadrado de 25 x 25 m. dentro del cual se situará la edificación.
3. Las construcciones de servicio a la actividad agrícola para cada unidad de cultivo tendrán un volumen máximo de 600 m³ y altura máxima medida desde cualquier punto del terreno de 7 m. (a excepción de silos, depósitos o instalaciones especiales).
4. La construcción de invernaderos se admitirá únicamente en terrenos con pendientes inferiores al 15%. Los movimientos de tierras necesarios para su construcción no supondrán desmontes o taludes de altura superior a los 2 mts.
Los invernaderos se agruparán en relación con caminos internos a la explotación.



r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

5. Se admite el uso residencial exclusivamente en vivienda familiar aislada de primera residencia, vinculada a la actividad de la finca y en las parcelas que cumplan las condiciones de tamaño y forma establecidas no debiendo el volumen total edificado, incluyendo vivienda y cuerpos anexos, superar los 600 m³ por parcela.

Art. 84 Zona 18: SNU de interés agrícola. Tipo c.

1. Se cumplirán en esta zona las condiciones generales respecto a los caminos y parcelario agrícola.
2. Se admite el uso residencial con las siguientes condiciones:
 - a) En explotaciones que no den frente a la red principal de caminos o cuyo frente no alcance el mínimo establecido, la superficie mínima será de 5.000 m² (0,5 Has). La solicitud de licencia debe incluir documento justificativo de dicha propiedad, que se considerará afectada a la edificación solicitada.
 - b) En parcelas que tengan un frente mínimo de 20 m. a un camino de la red principal, la superficie mínima de la finca deberá ser de 800 m² siendo inscribible en ella un cuadrado de 20 x 20 mts. apoyado en el camino, dentro del cual se situará la edificación.
3. Las construcciones al servicio de la actividad agrícola para cada unidad de explotación tendrán un volumen máximo de 300 m³ y una altura máxima de 4 m. medida desde cualquier punto del terreno.
4. La construcción de invernaderos se admitirá únicamente en terrenos de pendiente inferior al 15%. Los movimientos de tierra necesarios para su construcción no supondrán desmontes o taludes superiores a 2 metros. Los invernaderos se agruparán en relación con los caminos internos a la explotación.
5. Se admite el uso residencial exclusivamente en vivienda familiar aislada de primera residencia vinculada a la actividad de la finca y en las parcelas que cumplan las condiciones de tama-

r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

ño y forma establecidos, no debiendo el volumen total edificado por parcela, superar los 600 m³.

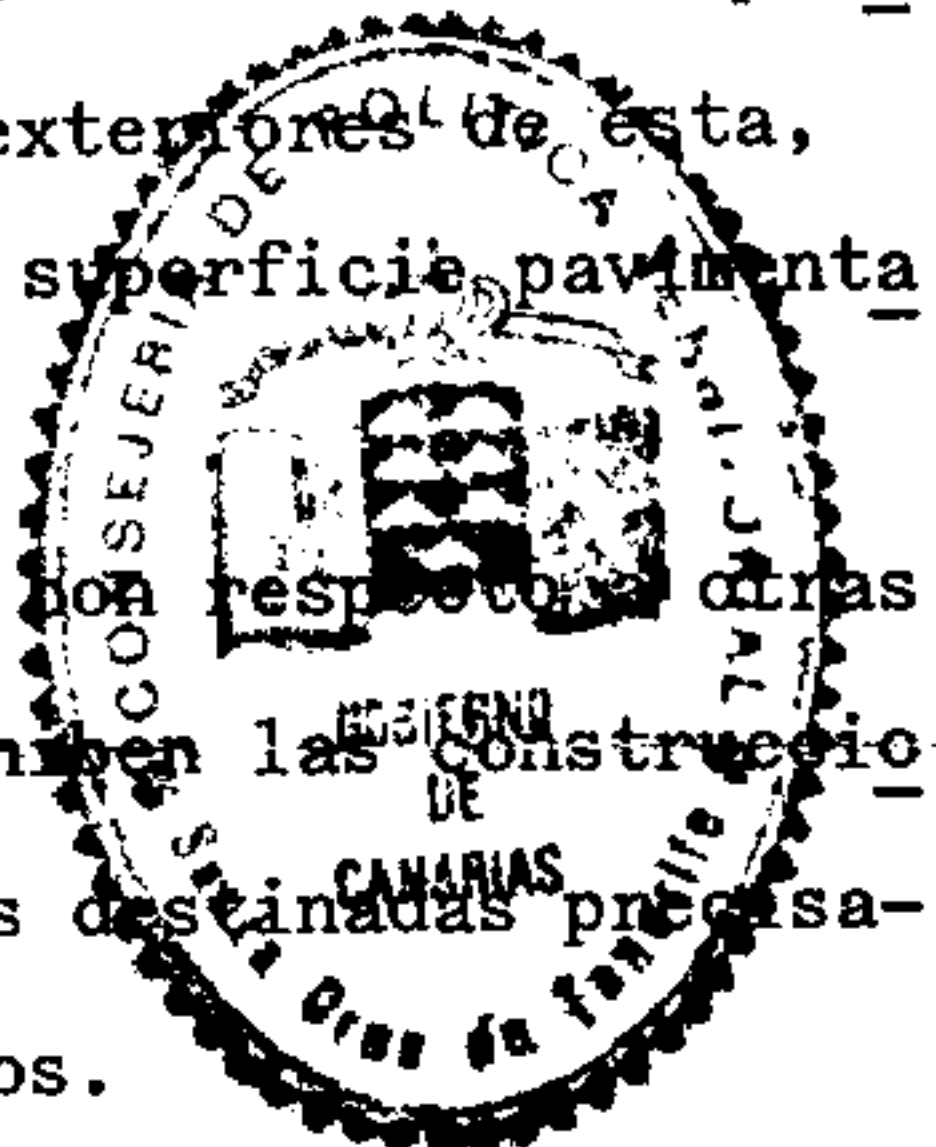
Art. 85 Zona 19: SNU protección infraestructuras

1. Se incluyen en esta clasificación ciertas franjas de terreno al objeto de proteger las carreteras del término municipal, (incluidas o propuestas por el P.G.), de mantener la estructura de los caminos que dan acceso y soporte a las distintas fincas agrícolas y de guardar una distancia mínima prudencial con respecto a otras infraestructuras (canales, depuradoras, plantas de transferencias).
2. En esta zona se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes (debidamente autorizadas y de acuerdo con las limitaciones de la Ley de Carreteras, artículos 33 y 34). Los terrenos comprendidos en esta zona no podrán ser destinados a usos que supongan la transformación, por pequeña que sea, de sus condiciones actuales. Se prohíben expresamente los movimientos de tierras y extracción de áridos.
3. La protección de las carreteras implica (Ley 51/1974 de 19 de diciembre) la delimitación de las zonas de dominio público, servidumbre y afección.
 - a) El dominio público corresponde a dos franjas de tres metros de anchura a cada lado de la carretera, medidas desde la arista exterior de la explanación. La zona de servidumbre incluye dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de ocho metros. La zona de afección de la carretera consiste asimismo en dos franjas más, a partir del límite exterior de la zona de servidumbre con una anchura de cuarenta y dos metros.

Dichas distancias son de ocho, veinticinco y cien metros en el caso de las autopistas (medidas siempre desde la arista exterior de la explanación).

- b) La aplicación concreta de estas distancias se ha venido efectuando hasta la fecha, tanto por parte del MOPU como del Cabildo, atendiendo a las particularidades específicas de un tipo de crecimiento arracimado a lo largo de los ejes de comunicación. Por todo ello el ámbito de la zona 19, SNU de protección de infraestructuras se adecúa a dicha práctica, aunque prevee, donde aún sea factible, la reserva de un ámbito de protección, tal como se prevee por la Ley y el Reglamento de carreteras.
- c) Así la aplicación en un futuro de estas distancias se hará en la forma que determinen el Gobierno Canario y el Cabildo, en las carreteras sujetas a su respectiva competencia. Estas Normas establecen unas distancias tipo de protección (no edificación, zona 19) que son las siguientes: 50 metros desde su arista exterior de la calzada en el caso de la futura autopista del Sur, que se reduce a 18 metros con respecto a sus nudos de enlace; 21 metros desde el eje para las carreteras que venían siendo competencia del MOPU, hoy transferidas al Gobierno Canario; y 15 metros desde el eje para las restantes carreteras.
- d) En cuanto a la protección paisajística vinculada a las carreteras, de acuerdo con el art. 736 de la Ley del Suelo, se prohíbe toda construcción, cuyas dimensiones o posición, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su carácter. Por ello no se concederán licencias a construcciones situadas aguas abajo de las carreteras en puntos de apertura visual panorámica. Por otro lado, cualquier proyecto de construcción

- o reparación de una carretera deberá justificar en sus documentos la restitución de los márgenes a su estado natural.
- e) La limpieza de vegetación en los bordes de las carreteras se realizará en época distinta a la nidificación de las aves. Se considera ésta en las zonas bajas (entre 0 y 600 metros de altitud) entre el 15 de febrero y el 15 de mayo y por encima de ésta cota, entre el 15 de marzo y finales de junio.
- f) La protección de los caminos dentro del suelo no urbanizable comprende dos franjas de seis metros de ancho cada una, a ambos lados del eje.
- g) La construcción, reparación o mejora de cualquier carretera o camino deberá contemplar en su proyecto la adecuada reposición del terreno natural en los bordes exteriores de ésta, así como un encuentro ajustado entre la superficie pavimentada y dicho terreno natural.
4. Se fija una distancia mínima de protección con respecto a otras infraestructuras. En dichos ámbitos se prohíben las construcciones, exceptuándose de dicha prohibición las destinadas precisamente al entretenimiento de dichos servicios.
- a) Los tendidos de alta tensión serán siempre subterráneos en el suelo urbano y urbanizable. Sin embargo todos aquellos tendidos aéreos en el suelo no urbanizable crean una servidumbre de paso. Esto no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o incluso edificar en él si guarda dicha distancia.
- Queda en cambio prohibida la plantación de árboles y cualquier tipo de construcción en la proyección y ámbito de afectación de los trazados de alta tensión. El ámbito mínimo sería una franja de 5 metros a ambos lados de dicha proyección vertical, aunque esta distancia aumenta en función de la intensidad y tipo de tendido. En cualquier caso se deberán respe-



tar las distancias mínimas establecidas por el Reglamento de líneas de alta tensión de 28 de noviembre de 1968.

- b) Para la protección de embalses será de aplicación el decreto de 10 de septiembre de 1966 y la O.M. del 11 de junio de 1967. Con respecto a los canales de transporte y distribución de agua, así como los correspondientes al previsto transporte de las aguas depuradas (provenientes de Santa Cruz y La Laguna) este Plan General prevé una franja de protección a ambos lados de su eje de 5 metros de anchura.
- c) Asimismo se establece una franja de protección con respecto a las estaciones depuradoras existentes y futuras de 50 metros. Esta distancia deberá mantenerse asimismo con respecto al actual vertedero en tanto no sea sustituido.
- d) El proyecto de la futura planta de transferencia del PIRS deberá fijar la distancia de protección que tiene que guardar cualquier edificación.
- e) Todas estas distancias podrán ser incrementadas por la normativa específica de cada una de estas infraestructuras. De igual modo podrán establecerse otras, en el supuesto de construcción de nuevas infraestructuras y servicios, si su correcto funcionamiento así lo requiere.

NO EDIFICABLE

ZONA DE DOMINIO PUBLICO

5
metros
(17 m. en autopistas)

PUBLICIDAD

ACTIVIDAD PROPIA

CONDUCCIONES SUBTERRANEAS

ARBOLADO Y PLANTACIONES

OBRAS DE FABRICA

MOVIMIENTO DE TIERRAS

CERRAMIENTOS

CONSTRUCCIONES

URBANIZACIONES CON P.P.
LON A 1500 CM

Para: 1 y 4. 5 metros

Distancia en el perfilamiento:

PLATA 00000

CARPISO 001

EXPROPIABLE

Obligatoriamente para obra nueva
Con acuerdo Consejo Municipal sin
necesidad de obra alguna.

UTILIZABLE POR EL MOPU (sin obras)

Dispositivo

Estacionamientos
no pueden ser de tipo
"estacionamiento"

Encardido
de tipo "estacionamiento"

UTILIZABLE POR EL MOPU (obras)

Carreras

Despeje

ZONA DE SERVIDUMBRE

17
metros
(17 m. en autopistas)

PUBLICIDAD

ACTIVIDAD PROPIA

CONDUCCIONES SUBTERRANEAS

ARBOLADO Y PLANTACIONES

OBRAS DE FABRICA

MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ACOPIOS

CERRAMIENTOS

CONSTRUCCIONES

URBANIZACIONES CON P.P.

Para: 1 y 4. 5 metros

Distancia en el perfilamiento:

PLATA 00000

CARPISO 001

EXPROPIABLE

Para cualquier tipo de obra.

UTILIZABLE POR EL MOPU (sin obras)

Dispositivo

Estacionamientos
no pueden ser de tipo
"estacionamiento"

Encardido
de tipo "estacionamiento"

UTILIZABLE POR EL MOPU (obras)

Carreras

Despeje

ZONA DE AFECCION = 42 m.

17-A
metros
(17 m. en autopistas
(10-15) m. en red provincial)

PUBLICIDAD

ACTIVIDAD PROPIA

CONDUCCIONES

ARBOLADO Y PLANTACIONES

OBRAS DE FABRICA

MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ACOPIOS

CERRAMIENTOS

CONSTRUCCIONES

URBANIZACIONES CON P.P.

Para: 1 y 4. 5 metros

Distancia en el perfilamiento:

PLATA 00000

CARPISO 001

EXPROPIABLE

Para cualquier tipo de obra.

**INSTALACIONES MOLESTAS
ANTHETICAS O INSALUBRES**

25-A
metros
(50 - 4) m. en autopistas
(10 - 15) m. en red provincial)

PUBLICIDAD

ACTIVIDAD PROPIA

CONDUCCIONES

ARBOLADO Y PLANTACIONES

OBRAS DE FABRICA

MOVIMIENTO DE TIERRAS Y ACOPIOS

CERRAMIENTOS

CONSTRUCCIONES

URBANIZACIONES CON P.P.

Para: 1 y 4. 5 metros

Distancia en el perfilamiento:

PLATA 00000

CARPISO 001

EXPROPIABLE

Para cualquier tipo de obra.

**INSTALACIONES MOLESTAS
ANTHETICAS O INSALUBRES**

P.G.O.U.
Wona 1984-85

TITULO TERCERO
REGLAMENTACION DE LOS USOS

Art. 86 Condiciones de los usos.

1. Este Plan General de Ordenación Urbana y en su caso, los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, detallarán las condiciones de uso de cada sector del municipio.
2. Por su adecuación a cada sector y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en permitidos y prohibidos, considerándose prohibidos a todos aquellos no expresamente permitidos.
3. Por su naturaleza los usos se dividen en públicos, cuando se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública; privados, cuando se desarrollan en terrenos de propiedad particular, pero son destinados, y se accede a ellos por pertenecer a una asociación, agrupación, sociedad o club.
4. Por su relación entre sí, los usos se clasifican en compatibles e incompatibles. Se deben limitar ciertos usos en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable en función de la incompatibilidad con otros que se admiten y prevén. Aquellos usos no especificados se consideran incompatibles.
5. Son usos provisionales los que se establecen de forma temporal, no hacen necesaria la construcción de obras o instalaciones permanentes, y no dificultan la ejecución del planeamiento. Estos usos podrán autorizarse a precario de acuerdo con el artículo 58 de la Ley del Suelo, pero habrán de desaparecer, -y las obras e instalaciones a que hayan dado lugar, derribarse- sin derecho a ningún tipo de indemnización cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba, con las condiciones indicadas, en el registro de la Propiedad. Dicha autorización habrá de renovarse cada dos años. En defecto de la renovación se considerará caduca.
6. En aquellas zonas del suelo urbano o del suelo urbanizable que se destinen a uso residencial de forma genérica, se podrán admitir instalaciones industriales cuando se trate de industrias de

las tres primeras categorías definidas en el artículo siguiente.

En cualquier caso se estará a lo que dispongan las Normas en vigor del Ministerio de Industria, la Norma Tecnológica (NBE-CPI-81) sobre protección contra incendios y se exigirá el trámite de Información pública. Los parámetros de las edificaciones dedicadas a estos fines deberán acomodarse a los de la zona residencial en que se sitúa.

El límite para la compatibilidad se fija en la producción de un nivel de ruido superior a 50 dbs. en las edificaciones vecinas o 70 dbs. en la calle.

7. Los restantes usos (excepto los desarrollados en suelo no urbanizable) son compatibles con las zonas residenciales en las condiciones que su propia normativa determine.

Art. 87 Clasificación de los usos.

1. A los efectos de edificación, este Plan General de Ordenación Urbana define los siguientes usos:

De naturaleza normalmente privada:

- a) Residencial
- b) Comercial
- c) Almacén
- d) Oficinas
- e) Industrial
- f) Garaje
- g) Espectáculos

De naturaleza normalmente pública y calificados generalmente como sistemas:

- h) Docente
- i) Sanitario
- j) Asistencial
- k) Socio-cultural y recreativo
- l) Administrativo y de servicios públicos
- m) Deportivo
- n) Abastecimiento

De naturaleza pública o privada y desarrollados en suelo no urbanizable:

- o) Agrícola y ganadero
- p) Otros usos especiales

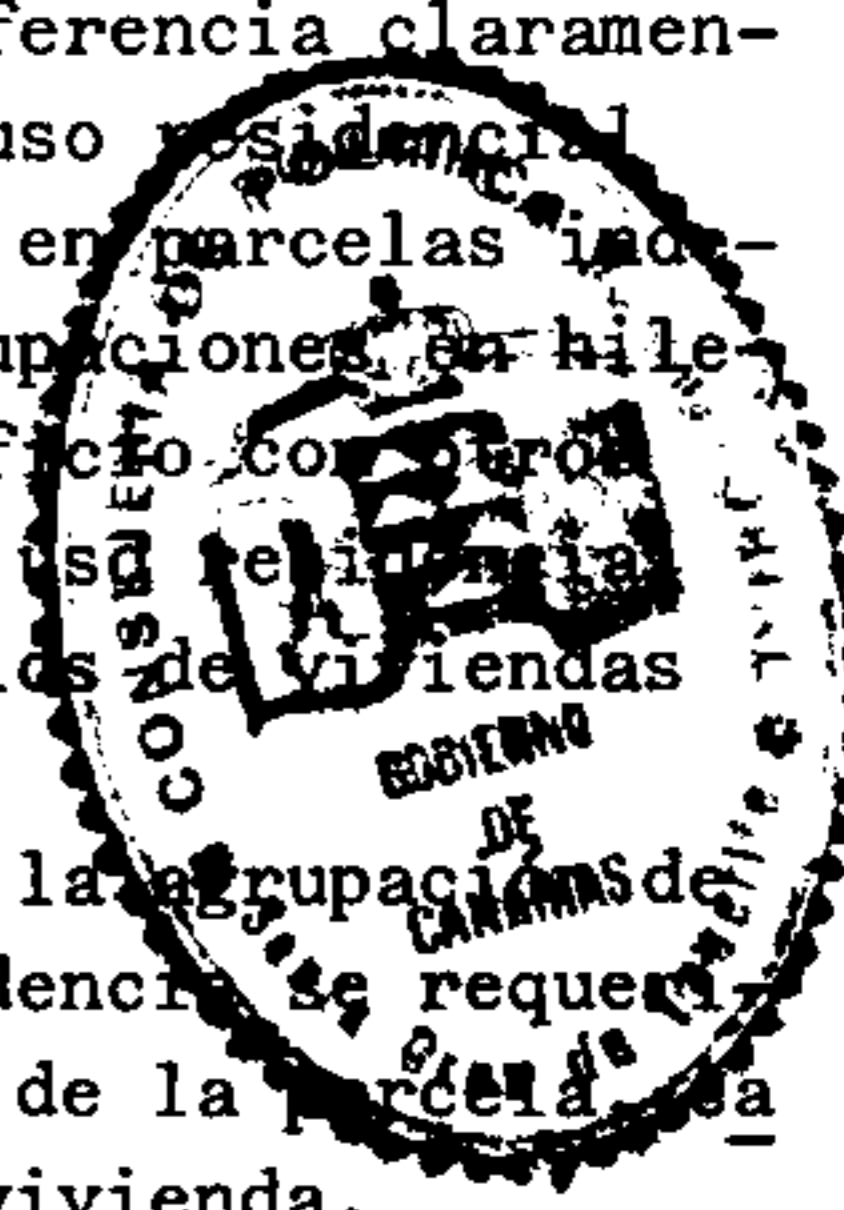
2. A los efectos de este Plan General de Ordenación Urbana y de los planes y proyectos que de él se deriven, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial

1. Comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas, tanto unifamiliares como plurifamiliares, o a otras formas colectivas residenciales, como son los hoteles, pensiones, residencias...
2. Generalmente se admite en casi todos los tipos de suelos privados con algunas limitaciones en ciertas zonas -por ejemplo, las industriales- o regímenes de suelo -especialte en el no urbanizable-, en función de su compatibilidad con otros usos.
3. En algunas calificaciones zonales se diferencia claramente el uso residencial unifamiliar, del uso residencial plurifamiliar. El primero es el situado en parcelas independientes en edificio aislado o en agrupaciones en hilera de casas individuales, o bien en edificio con otros usos, y con acceso propio exclusivo. El uso residencial plurifamiliar es el que se da en edificios de viviendas con acceso y elementos comunes.
4. En las viviendas colectivas a partir de la agrupación de seis y en las destinadas a segunda residencia se requerirá el disponer un garaje en el interior de la parcela capaz de albergar una plaza de coche por vivienda.
5. Dentro del residencial, el uso turístico vendrá además regulado por la normativa específica dictada al efecto por la Administración.
Algunas zonas se vinculan a un uso exclusivamente hotelero, entendiéndose incluido dentro de éste los hoteles, residencias, pensiones y apart-hoteles.
6. En todas las zonas residenciales, excepto donde se especifique lo contrario (parcelas destinadas a viviendas unifamiliares, a usos hoteleros...), se considera compatible con el uso de vivienda el de los garajes correspondientes a las mismas, pequeños talleres dentro de las categorías primera y segunda, comercios que no ocupen más que las dos primeras plantas, oficinas y equipamientos públicos (social, cultural, asistencial, escolar, administrativo..)

b) Comercial

Es el que corresponde a la actividad propia de locales abier



tos al público destinados a la venta al por mayor o al detalle, o a la prestación de servicios personales, que no constituyan actividades peligrosas, molestas o insalubres, de acuerdo con el correspondiente Reglamento.

c) Almacén.

Es el que corresponde a la actividad propia de los locales destinados al depósito de mercancías, productos de la agricultura, que no constituyan actividades peligrosas, molestas, nocivas o insalubres, de acuerdo con el correspondiente Reglamento.

d) Oficinas.

Comprende las actividades administrativas, burocráticas, financieras, profesionales y similares, que se desarrollan en locales adecuados. Estas actividades pueden ser de carácter público o privado.

e) Industrial.

Comprende las actividades desarrolladas en locales dedicados a la transformación mecánica de productos o materias primas, sus correspondientes almacenes y patios de maniobra, y sus oficinas anexas. Incluye asimismo los talleres mecánicos de reparación de automóviles así como todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes (ver cuadros al final Título).

f) Garaje y Aparcamiento.

Comprende la actividad de guarda de los vehículos en locales cerrados privados, colectivos o públicos.
En garajes situados en edificios se cumplirá con la NBE-CPI-81 sobre Protección contra incendios.

g) Espectáculos.

Es el que corresponde a la actividad propia de locales abiertos al público destinados a cines, teatros, salas de fiesta y similares.

Se ajustarán a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos y a la NBE-CPI-81 sobre Protección contra incendios.

h) Docente.

Comprende los centros dedicados a la enseñanza preescolar, de Educación General Básica, Bachillerato y Formación Profesional, sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas. Las instalaciones destinadas a

este uso se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades educativas competentes.

Con el uso docente es compatible el deportivo.

i) Sanitario.

Comprende las actividades de tratamiento o alojamiento de enfermos, y en general, todas aquellas relacionadas con la sa-nidad, higiene y asistencia médica que tienen lugar en hospitales, dispensarios, clínicas... que se atenderán a las nor-mas e instrucciones de las autoridades competentes.

j) Asistencial.

Comprende:

las guarderías, centros maternos y jardines de infancia,
las residencias de ancianos,
los cementerios y
las actividades asistenciales de carácter público no in-
cluidas en otros usos.

k) Socio-cultural y recreativo.

Comprende las actividades culturales, recreativas y de rela-
ción social, las que tienen relación con la creación perso-
nal y el arte, y las de carácter religioso. Se incluyen, por
tanto, las Casas de Cultura, Salas de Espectáculos, Centros
Sociales, Bibliotecas, Casinos, Salas de Arte,... y también
las Iglesias, Templos, Capillas, Centros Parroquiales, Con-
ventos y similares.

l) Administrativo.

Comprende las actividades vinculadas a la Administración Pú-
blica, como son las Oficinas Municipales, las Oficinas de
los Servicios Estatales y de la Provincia, los locales de
los cuerpos de Seguridad, las Oficinas de Correos y Telégra-
fos...

m) Deportivo.

Comprende las actividades vinculadas a la enseñanza y a la
práctica de la educación física y de los deportes en general,
desarrolladas al aire libre o en edificios apropiados.

n) Abastecimiento.

Comprende las actividades que se desarrollan en los mercados
públicos y que tienen relación con la venta de productos ali-
menticios.

Se incluyen también los mataderos públicos.

En términos generales las construcciones destinadas a equipa-
mientos públicos no tendrían otra limitación que la de ajus-

tarse paramétricamente a su entorno, y proyectarse sin barreras físicas para los minusválidos.

Los únicos usos compatibles, salvo especificación en contrario, son los servicios vinculados a la propia actividad principal.

o) Agrícola y ganadero.

Comprende las actividades relacionadas con los trabajos del campo y con la producción agrícola en general, y las que tienen lugar en el entorno de las instalaciones pecuarias, salones agrícolas, establos, invernaderos y dependencias afines. La residencia es compatible con este uso de acuerdo con la normativa del suelo no urbanizable.

Los restantes usos son compatibles tan solo en la medida en que se trate de instalaciones necesariamente vinculadas a la zona, al servicio de su población y de acuerdo con la normativa del suelo no urbanizable.

p) Se consideran usos especiales aquellos usos que no estando incluidos entre los anteriores, existan o pretendan establecerse en el territorio ordenado, sea con el fin de prestar un servicio público o por encarnar un legítimo interés particular. Tales usos podrán autorizarse cuando a juicio de la Administración Municipal no contradigan la ordenación general o particular de la zona o lugar de que se trate. Para ello, cuando estos usos estén específicamente regulados por disposiciones generales, se estará a lo que las mismas se disponga. Sin perjuicio de ello, serán siempre de aplicación las normas u ordenanzas aplicables a cada clase de suelo, y en su caso, el Decreto 2414/61 (B.O.E. de 7-12-61) sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o disposición que lo sustituya.

Como norma general se establece que la concesión de licencias para estos usos irá siempre precedida de un período de información y participación pública, con los mismos requisitos que la Ley del Suelo establece para el planeamiento.

En concreto el uso de camping-caravaning se atenderá, además de a esta normativa urbanística, a la sectorial correspondiente. En ningún caso dispondrán instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos, cuya ocupación no excederá el 5% del suelo ni su altura sobrepasará los cuatro metros. En ningún caso podrán ser los terrenos objeto de parcelación, debiendo permanecer en su conjunto bajo una única titularidad dominical. Queda prohibida la construcción de elementos fijos en los sectores reservados para

el uso individual, así como el aparcamiento de módulos que no estén montados sobre ruedas. El número de caravanas no deberá sobrepasar una densidad bruta equivalente a treinta y cinco unidades por hectárea, debiendo estar distanciadas cada una de la vecina al menos 6 metros y 3 de las vías de acceso, que serán tratadas con un pavimento adecuado para soportar su peso.

1. A los efectos de estas Normas los usos que impliquen el desarrollo de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se clasifican en las categorías siguientes:
- Primera: Actividades no molestas para la vivienda, de carácter artesanal y familiar.
 - Segunda: Actividades compatibles con la vivienda, correspondientes a talleres y pequeñas industrias de servicios.
 - Tercera: Actividades que aun con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias para las viviendas.
 - Cuarta: Actividades no compatibles con la vivienda pero sí con otros usos industriales.
 - Quinta: Actividad no admitida contigua a otros usos.
 - Sexta: Actividades que por sus especiales características de peligrosidad o nocividad deban emplazarse en lugares específicamente destinados a este tipo de industrias.

Las categorías se fijan de acuerdo con el cuadro adjunto y las siguientes consideraciones:

- a) La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a actividades de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 kW. cada uno.
- b) Las actividades de la segunda categoría deben ser compatibles con las viviendas y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimientos de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias y talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 kW. cada uno.
- c) Las actividades de tercera categoría comprenden aquellas que, aun con la adopción de medidas correctoras, puedan originar molestias para la vivienda, por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados.
- d) Las actividades de cuarta categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de la que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.
- e) La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.
- f) La categoría sexta comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.
- g) Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención, de aparatos elevadores y análogas. Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.



- h) Se entiende por instalación auxiliar de una industria los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.
Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia.
- i) Tanto las actividades de servicios como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.
- j) Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría, y de segunda, los garajes o aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.
En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad, será calificado de segunda categoría.
- k) Para la calificación de las actividades en "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas" se estará a lo dispuesto en el decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y en las disposiciones modificativas y desarrollo del mismo o a lo que establezcan las que lo sustituyan.
2. Se denomina situación de la actividad industrial a su ubicación relativa con respecto al resto de las actividades, distinguiéndose:
- Primera: En un mismo edificio junto con actividades residenciales.
 - Segunda: En planta baja o semisótano de edificaciones residenciales, con acceso exclusivo e independiente
 - Tercera: En un edificio dedicado exclusivamente a la actividad industrial dentro de un sector residencial
 - Cuarta: En un edificio incluido en zona industrial.
3. Este Plan General de Ordenación Urbana admite la instalación de actividades industriales en ciertas zonas del Suelo urbano o apto para urbanizar con ciertas limitaciones, tal y como se expresa en el cuadro adjunto.
En cualquier caso, sólo se admitirán aquellas actividades industriales que no ocasionen molestias a las viviendas próximas o las que, sin ser clasificables como insalubres o peligrosas, no superen los niveles máximos de ruido, potencia y superficie indicadas.
4. Las industrias habrán de adoptar las medidas necesarias, y ejecutar las obras correspondientes, para no ser clasificables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas según el citado Reglamento.
Cuando esto no sea posible, se denegará la licencia o, en su caso, podrá clausurarse la industria causante de los inconvenientes.
5. Las industrias existentes podrán realizar obras de ampliación hasta los límites de potencia establecidos para cada zona donde son admitidas. No se permitirá la ampliación si las industrias son prohibidas en la correspondiente zona.
6. En aquellas zonas del suelo urbano o urbanizable que se destinen a uso industrial de forma genérica se podrán autorizar excepcionalmente viviendas vinculadas al mantenimiento o vigilancia de las citadas instalaciones.
7. Los restantes usos son compatibles con el industrial en las condiciones que su propia normativa determine.

a) Los límites máximos en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones se refieren a la potencia total máxima, expresada en Kw; la relación de potencia por metro cuadrado destinado a uso industrial, el ruido expresado en decibelios y medido en el exterior de la industria o en su caso en el domicilio del vecino más afectado; el grado de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad.

b) La determinación de la categoría se establecerá en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad, de acuerdo con el correspondiente Reglamento, con esta normativa y teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Molestias: Ruido; humos, gases, vahos y olores; polvo; aguas residuales; residuos industriales; transportes, carga y descarga; instalaciones visibles; aglomeraciones de personal; calor y vibraciones.
- Nocividad e insalubridad: Gases y elementos contaminantes; aguas residuales; materias y manipulación; radiaciones; vertidos y desperdicios.
- Peligrosidad: Manipulación y clasificación de materiales combustibles e inflamables; procesos de producción y recipientes a presión peligrosos; materiales explosivos; derrames y vertidos de agresivos químicos; condicionantes y aptitud del local; condicionantes y aptitud de los accesos.

c) Esta normativa será aplicable entre tanto la Administración no apruebe normas específicas de protección del Medio Ambiente, donde concrete las molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad.

d) Para la medición de los límites en cuanto a potencia total y relación potencia superficie se tendrán en cuenta las siguientes normas:

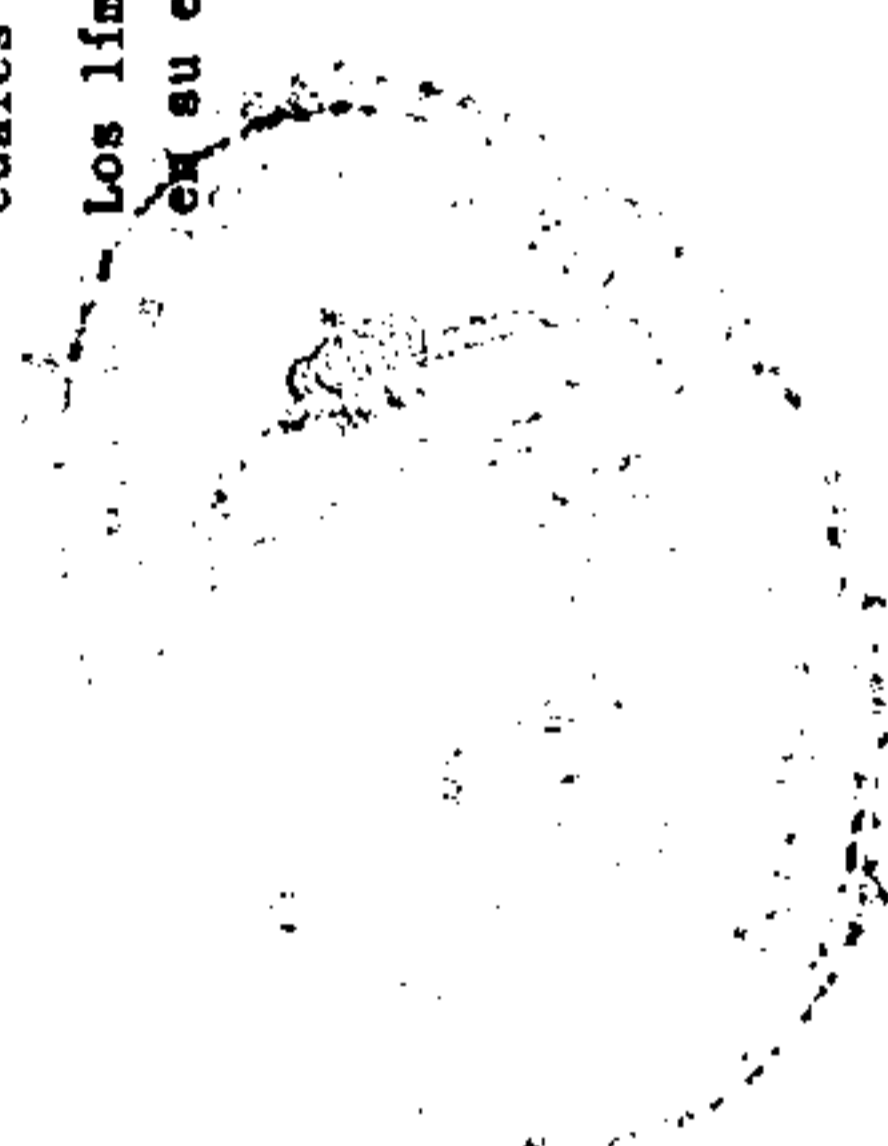
- La potencia que se considera no incluye la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.
- La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.
- Cuando una misma actividad industrial ocupe varias situaciones en un mismo edificio, la potencia a instalar en cada una de ellas, estará de acuerdo con el cuadro mencionado en este artículo.

- Los límites de potencia a que se refiere el cuadro aludido en el párrafo 1 de este artículo se reducirán en un 50 por 100 para todas aquellas industrias en las cuales la transmisión de potencia se realice mediante embarrados.

- Los límites máximos serán los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

Cuadro correspondiente a los límites máximos para cada categoría y situación de las diferentes actividades industriales.

CATEGORIA		SITUACION				Potencia total máxima	
1	2	3	4	1	2	3	4
0,03	0,05	Ilimitada	Ilimitada	Kw/m ²	Ruido	Potencia total máxima	Kw/m ²
40	45	375	0,08	Ilimitada	Ruido	Potencia total máxima	Kw/m ²
2 No admitida	45	375	0,08	Ilimitada	Ruido	Potencia total máxima	Kw/m ²
3 No admitida	20	375	0,075	Ilimitada	Ruido	Potencia total máxima	Kw/m ²
60	70	70	70	Ilimitada	Ruido	Potencia total máxima	Kw/m ²
4 No admitida	No admitida	Ilimitada	Ilimitada	Ilimitada	Ruido	Potencia total máxima	Kw/m ²
5 No admitida	No admitida	No admitida	Ilimitada	Ilimitada	Ruido	Potencia total máxima	Kw/m ²
6 No admitida	No admitida	No admitida	No admitida	No admitida	Ruido	Potencia total máxima	Kw/m ²



r.F.G.O.U.
April 184-85

TITULO CUARTO
DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Capítulo primero. Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

Sección 1ª. Disposiciones generales.

Art. 88 Competencia.

1. El desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbana le corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida por la Ley y de acuerdo con estas Normas Urbanísticas.
2. Al Gobierno de Canarias y el Cabildo Insular les corresponde el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de acuerdo con sus respectivas atribuciones.

Art. 89 Desarrollo del planeamiento general

1. Al objeto de complementar las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbana, y de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y el contenido de estas Normas Urbanísticas, se redactarán los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle.
2. Cuando no esté prevista la previa aprobación de alguno de los Planes citados en el número 1 de este artículo, las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbana serán de aplicación directa, siempre que se trate de terrenos que tengan la condición de solar y que no estén incluidos en polígonos o uni-

dades de actuación, según lo que dispone el artículo 40.1 del Reglamento de Gestión.

3. En los terrenos incluidos en las Unidades de Actuación o Polígonos de Actuación previstos por este Plan General en suelo urbano, sólo se podrá conceder licencia de edificación una vez aprobado el proyecto de reparcelación o de compensación y siempre que se cumplan los otros requisitos del artículo 41 del Reglamento de Gestión. En su caso el referido proyecto de reparcelación o compensación podrá ser sustituido (mediante la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico) por las cesiones, urbanización y edificación de acuerdo con el aprovechamiento medio de la respectiva Unidad o Polígono.

Art. 90 Planes Parciales.

1. Para el desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbanizable se elaborarán los correspondientes Planes Parciales que lo podrán complementar en sus determinaciones, pero no modificar.
2. Los Planes Parciales contendrán, de acuerdo con las determinaciones zonales que se contienen en estas Normas:
 - a) La división en polígonos para su ejecución, de acuerdo con el artículo 117,2 de la Ley del Suelo.
 - b) El ajuste o la precisión de la división en zonas y sistemas, según la delimitación efectuada por este Plan General de Ordenación Urbana.
 - c) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines urbanos, dotaciones sociales y culturales, escuelas y guarderías, y otros servicios públicos, de acuerdo con los estándares de la Ley del Suelo, y los que, específicamente para cada zona, se establecen en estas Normas.

- d) Las alineaciones y rasantes de las calles, y demás determinaciones de la red viaria local, en relación a la red viaria general del municipio.
- e) La ordenación de la edificación y su regulación a través de ordenanzas.

Art. 91 Planes Parciales de promoción privada.

1. Los Planes Parciales de iniciativa privada contendrán, sin perjuicio de lo que disponen el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento y otras disposiciones legales vigentes, las siguientes condiciones:

- a) Obligación del promotor de presentar el proyecto de urbanización en un plazo no superior a los 6 meses a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan.
- b) Plazos de terminación, y, en su caso, entrega, de cada una de las obras de urbanización ejecutadas según los proyectos de urbanización. El Plan de Etapas no podrá prever un término superior a cuatro años o en su caso a la vigencia de las dos etapas cuatrienales del Plan General para la realización de la urbanización.
- c) Forma de garantizar la ejecución y conservación de las obras de urbanización, con precisión de las responsabilidades de organismos, empresas y particular.
- d) Formalización, según el sistema de actuación, de la entrega al municipio, gratuitamente y libre de cargas, los terrenos destinados a sistemas complementarios (viales, jardines, espacios libres, dotaciones, estacionamiento, etc.) y aquellos que constituyen la cesión del 10% del coeficiente de aprovechamiento medio sectorial.
- e) Compromiso del promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de venta de terrenos que las licencias de edificación no se podrán obtener hasta que las parcelas tengan la condición legal de solares y se hayan cumplido los requisitos de urbanización y cesión correspondientes.

2. Cuando el Plan Parcial no cumpla estas condiciones, se contendrán en el acuerdo de aprobación inicial municipal.

Art. 92 Planes Especiales

1. Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la Ley del Suelo y sus Reglamentos establecen para cada tipo de Plan, sin que en ningún caso puedan modificar las determinaciones de este Plan General de Ordenación Urbana, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo.
2. Los Planes Especiales se redactarán en relación a alguno de los objetivos previstos por los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y contendrán las determinaciones y la documentación establecida en el Reglamento de Planeamiento según el tipo de Plan.
3. Será preceptiva la redacción en un plazo máximo de seis meses de un Plan Especial de Ordenación del Litoral. Su ámbito abarcará el de la zona 15 y dentro del suelo urbano u urbanizable una franja de suelo de 100 metros desde la línea marítimo-terrestre. Este Plan se redactará de acuerdo con lo establecido en la Ley de Costas y disposiciones concordantes, en este P.G.O.U. y especialmente en el artículo 76 y con los criterios siguientes:
 - las diferentes zonas, usos y aprovechamientos no irán en detrimento de la más adecuada conservación del paisaje costero, del libre acceso a la línea de costa al menos cada 100 metros y de no impedir el recorrido a lo largo de dicho perímetro mediante obras ni cerramientos.
 - las obras marinas (puertos, playas artificiales, piscinas naturales) restarán condicionadas a la redacción de un Plan Insular que las regule.

- el tratamiento de las construcciones, vías rodadas y sendas peatonales se ajustará a la mejor conservación y valorización de las características naturales del paisaje.

Será cometido asimismo de este Plan Especial el estudio de la ubicación más idónea de una planta desalinizadora/potabilizadora capaz de garantizar el abastecimiento al total de la población turística. El Plan General prevé dos ubicaciones alternativas (entre Las Galletas y el Malpais de Rasca y en extremo del Palm.mar) atendiendo a las condiciones topográficas y a su posición respecto de las principales.

Art. 93 Estudios de Detalle

1. Cuando sea necesario completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en este Plan General de Ordenación Urbana se podrán redactar Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo.
2. A los efectos de lo que dispone el artículo 14-3 de la Ley del Suelo y los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, se entenderán como determinaciones fundamentales de este Plan General de Ordenación Urbana aquellas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación y altura máximas de cada zona. En aquellos sectores caracterizados por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del sector.

Art. 94 Proyectos de Urbanización

Para la ejecución de cualquier obra prevista en los Planes a que se ha hecho referencia en esta Sección, y salvo que el suelo estuviere ya urbanizado, será precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.



Sección 2ª. Desarrollo del Plan según regímenes de suelo

Art. 95 Desarrollo del Plan General en suelo urbano.

1. La ordenación y determinaciones previstas por este Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbano serán de ejecución inmediata y directa sin perjuicio de la redacción y aprobación previa de aquellos proyectos de reparcelación correspondientes a los Polígonos o Unidades de Actuación delimitadas (o su sustitución mediante técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico) y a la redacción de los Planes Especiales o Estudios de Detalle de acuerdo con las finalidades establecidas por la Ley del Suelo.
2. Cuando las circunstancias así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalle para resolver problemas específicos. En dichos casos se justificará su necesidad y conveniencia, su coherencia con el Plan General de Ordenación Urbana y la posible incidencia de las medidas a adoptar, de acuerdo con el artículo 23.3 de la Ley del Suelo.

Art. 96 Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable programado.

1. En el suelo urbanizable programado el Plan General se desarrollará necesariamente a través de Planes Parciales, cuyo ámbito se corresponderá con los sectores de planeamiento delimitados por el Plan General, sin perjuicio de la propuesta de polígonos de actuación que establezca el propio Plan Parcial.
2. Los terrenos incluidos en cada sector no podrán urbanizarse en tanto que no se apruebe definitivamente el Plan Parcial y los



2

Proyectos de Compensación y Urbanización del mismo, ni edificarse en tanto no se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes y efectuado las cesiones gratuitas que establece la Ley del Suelo y este Plan General.

3. Se podrán formular asimismo Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial para la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales y demás finalidades determinadas en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 97 Desarrollo del Plan General en suelo urbanizable no programado

1. En el suelo urbanizable no programado el Plan General se desarrollará a través de Programas de Actuación urbanística múltiple o sucesivamente, Planes Parciales.
2. Cada programa de Actuación Urbanística coincidirá necesariamente con alguna de las Unidades Urbanísticas Integradas delimitadas por este Plan General.
3. Los Programas de Actuación Urbanística se atenderán a las condiciones generales y particulares para cada Unidad establecidas en la Sección 3ª del Capítulo Cuarto del Título II de estas Normas.

Art. 98 Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable.

1. Las determinaciones del Plan General en el suelo no urbanizable se podrán aplicar de forma inmediata y directa, sin perjuicio de lo que se dispone para los sistemas generales en el artículo siguiente.
2. Se podrán formular, no obstante, Planes Especiales de protec-



ción del paisaje, cultivos, bosques, de mejora del medio rural, o de protección de infraestructuras y vías de comunicación.

Sección 3ª. Desarrollo de los sistemas generales.

Art. 99 Desarrollo de los sistemas generales.

Las previsiones del Plan General en relación con los sistemas generales, se desarrollarán directamente a través de los Proyectos de Urbanización o construcción, excepto cuando, por sus características, sea necesaria la previa redacción de un Plan Especial, que será formulada por el Ayuntamiento u Organismo Público correspondiente.

Capítulo segundo. Ejecución del planeamiento

Art. 100 Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana

La ejecución de este Plan General de Ordenación Urbana y los Planes que se aprueben como desarrollo de éste, corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos para la Ley del Suelo.

Art. 101 Obtención del suelo destinado a sistemas

1. El suelo destinado por este Plan General de Ordenación Urbana a sistemas generales podrá ser adquirido por la Administración mediante:
 - Cesión, compensada por su equiparación a los correspondientes sistemas locales, cuando se trate de suelo clasificado como urbanizable e incluido en su sector de planeamiento o unidad urbanística.
 - Mediante cualquier otro título jurídico, incluido el de expropiación forzosa, que prevean los Planes o Proyectos que lo desarrollen.
2. Cuando de la ejecución de los sistemas generales se deriven especiales beneficios para los sectores próximos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costes, incluso los de la expropiación, a través de contribuciones especiales a cargo de las propiedades beneficiadas.
3. Los suelos destinados por este Plan General de Ordenación Urbana y por los Planes que lo desarrollen, a sistemas locales de titularidad pública, se obtendrán mediante la cesión gratuita al Ayuntamiento por los propietarios del sector de planeamiento, de los Polígonos o de las Unidades de Actuación. No obstante,

si razones de interés público o prioridad en la actuación lo aconsejan, también podrán ser adquiridos por cualquier otro título legal, o expropiados. En este caso el Ayuntamiento entrará a formar parte, como propietario del suelo así adquirido, del sector de planeamiento, Unidad o Polígono de Actuación correspondientes.

Art. 102 Sistemas de Actuación.

1. Los Planes que se redacten en desarrollo de este Plan General de Ordenación Urbana, contendrán la definición del sistema de actuación previsto para su ejecución.
2. En el sistema de compensación, las cesiones gratuitas y obligatorias de terrenos se efectuarán inmediatamente que haya sido ejecutado el proyecto de urbanización.
3. En el sistema de cooperación la transmisión de los terrenos que los propietarios han de ceder obligatoria y gratuitamente se efectuará con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Art. 103. Cesiones para equipamientos y dotaciones

1. Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios y dotaciones que en ejecución de este Plan General de Ordenación Urbana pase a ser de titularidad pública, la Administración podrá otorgar concesiones para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento.
2. Esta concesión no podrá tener en ningún caso una duración superior a treinta años, ni conferirá derecho a renovación al concesionario.

Art. 104 Polígonos y Unidades de Actuación

1. Para la ejecución de este Plan General de Ordenación Urbana en sectores de planeamiento parcial o especial, se delimitarán Polígonos de Actuación Urbanística con los requisitos del artículo 117 de la Ley del Suelo.
2. En suelo urbano se delimitarán Polígonos o, cuando no sea posible, Unidades de Actuación que permitan la justa distribución entre los propietarios de las cargas derivadas del planeamiento. Los Polígonos y Unidades tendrán en suelo urbano la extensión mínima de una unidad de zona.
3. No obstante, la Administración podrá realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, sin la delimitación de un Polígono o Unidad, cuando estas actuaciones estén previstas en un Estudio y no se requiera la distribución de las cargas entre los propietarios del sector.
4. Este Plan General de Ordenación Urbana delimita diversos Polígonos y Unidades de Actuación de acuerdo con el artículo 117 de la Ley del Suelo y al objeto de desarrollar las previsiones contenidas en los documentos gráficos y normativos correspondientes.
5. En relación a la previsión del artículo 118 de la Ley del Suelo, la delimitación de estos Polígonos o Unidades se contiene ya en el mismo Plan General de Ordenación Urbana.
6. El sistema de actuación escogido para su ejecución y el plazo fijado para proceder a la reparcelación y formalización de las cesiones correspondientes es el indicado en el artículo correspondiente. Una vez agotado este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a ejecutarlos de oficio.



Art. 105 Proyectos de reparcelación

1. Los proyectos de reparcelación y compensación habrán de incluir la redistribución entre los propietarios de las cargas de urbanización correspondientes a las obras de demolición, derribo o destrucción de edificios, plantaciones y otros bienes, las indemnizaciones, los costos de los proyectos, valoraciones y peritajes, y cualquier otro concepto originado por razón de la urbanización.
2. Los proyectos de reparcelación se ajustarán, en su contenido y procedimiento, a lo que dispone en los artículos 71 al 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Capítulo tercero. Información, seguimiento y vigilancia del planeamiento.

Art. 106 Información a los administrados.

Cualquier administrado tiene derecho a consultar en las oficinas del Ayuntamiento la documentación correspondiente al planeamiento en curso y a ser informado por escrito mediante la solicitud de cédula urbanística, de las circunstancias, régimen y normativa aplicables a una finca o sector del término.

Art. 107 Cédulas Urbanísticas

1. El Ayuntamiento expedirá las cédulas urbanísticas a que se refiere el artículo 63 de la Ley del Suelo, al solicitarse por los interesados, en un término máximo de un mes a partir del día de la solicitud.
2. A la solicitud de cédula urbanística se acompañará la descripción detallada de la finca y su posición exacta, según el modelo que disponga el Ayuntamiento, y un plano de situación a escala 1:5000 o 1:1000.
3. El Ayuntamiento exigirá la correspondiente cédula urbanística para otorgar licencias de parcelación, edificación y uso de los predios, de acuerdo con el artículo 63-2 de la Ley del Suelo.
4. Antes de dar inicio a las obras se solicitará el señalamiento de alineaciones que deberá llevarse a cabo sobre el terreno por el técnico municipal.

Art. 108 Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana

1. El Ayuntamiento mantendrá los servicios de información y estudios necesarios para seguir el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana y detectar las posibles desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias o datos nuevos.
2. La vigilancia de este Plan General de Ordenación Urbana atiende:
 - a) a la defensa del orden urbanístico, aplicando las sanciones que correspondan en casos de infracción, de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.
 - b) a la adecuación y dirección del planeamiento hacia los objetivos perseguidos.
3. Cuando se den los supuestos previstos en los artículos 2.2 y 3 de estas Normas, el Ayuntamiento promoverá la revisión de este Plan General de Ordenación Urbana o su modificación.

Art. 109 Defensa del Plan General de Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de este Plan General de Ordenación Urbana y del planeamiento de él derivado, adoptando como medidas defensivas las que se establecen en Título II "Protección de la legalidad urbanística" del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Art. 110 Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento

Aualmente el Ayuntamiento redactará una Memoria sobre la gestión y ejecución del planeamiento, los estudios a que se refiere este capítulo y las actuaciones a que haya dado lugar la vigilancia del Plan General de Ordenación Urbana.

Capítulo cuarto. Intervención municipal en obras particulares.

Art. 111 Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia municipal las obras de nueva planta, las de reforma, modificación ampliación, las parcelaciones uebanísticas, los movimientos de tierras, la primera utilización u ocupación de los edificios, la modificación de su uso, los usos de carácter provisional (art. 58.2 L.S), demolición de construcciones, la extracción de áridos, tala de árboles, apertura de nuevos caminos o sendas; apertura, modificación y ampliación de establecimientos comerciales e industriales; creación de jardines, instalación de redes de servicios y líneas eléctricas... y en general todos aquellos usos u actividades que afecten a las características naturales de los terrenos, y los que se recogen en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. La obligación de obtener previamente licencia o informe favorable de otras administraciones para determinados usos o actividades no excusa en ningún caso de la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente de acuerdo con el artículo 179-1 de la Ley del Suelo.
3. Los actos que sean promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, también están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180-2 de la Ley del Suelo.
4. Lo que se dispone en los apartados anteriores es válido para todo el territorio que abarca este Plan General de Ordenación Urbana, incluso las zonas marítimo-terrestre, posibles zonas militares, parques naturales, etc.

5. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo que prevee la legislación de Régimen Local.
6. En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo una licencia de contenido contrario a la Ley del Suelo y a sus Reglamentos, a este Plan General de Ordenación Urbana o los Programas, Planes, Proyectos y Ordenanzas definitivamente aprobados.

Art. 112 Contenido de las licencias

1. Las licencias municipales autorizarán a realizar alguno de los actos señalados en el artículo 111 de acuerdo con lo que se propone en estas Normas Urbanísticas y siempre que se ajusten a lo que establece la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a este Plan General de Ordenación Urbana y a los Planes que se aprueben como desarrollo de éste .
2. El Ayuntamiento podrá conceder una determinada licencia con condiciones, que formarán parte del contenido de la misma.
3. En ningún caso se concederán licencias para obras o edificaciones en terrenos que sean el resultado de un proceso de parcelación ilegal sin antes haber procedido a su legalización.

Art. 113 Condiciones del otorgamiento de licencia.

1. El ejercicio de la facultad de edificación en suelo urbano se regirá por lo que prescriben los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.
2. Para autorizar edificaciones en suelo urbano, las parcelas habrán de reunir los requisitos suficientes para ser consideradas solares, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley del Sue-

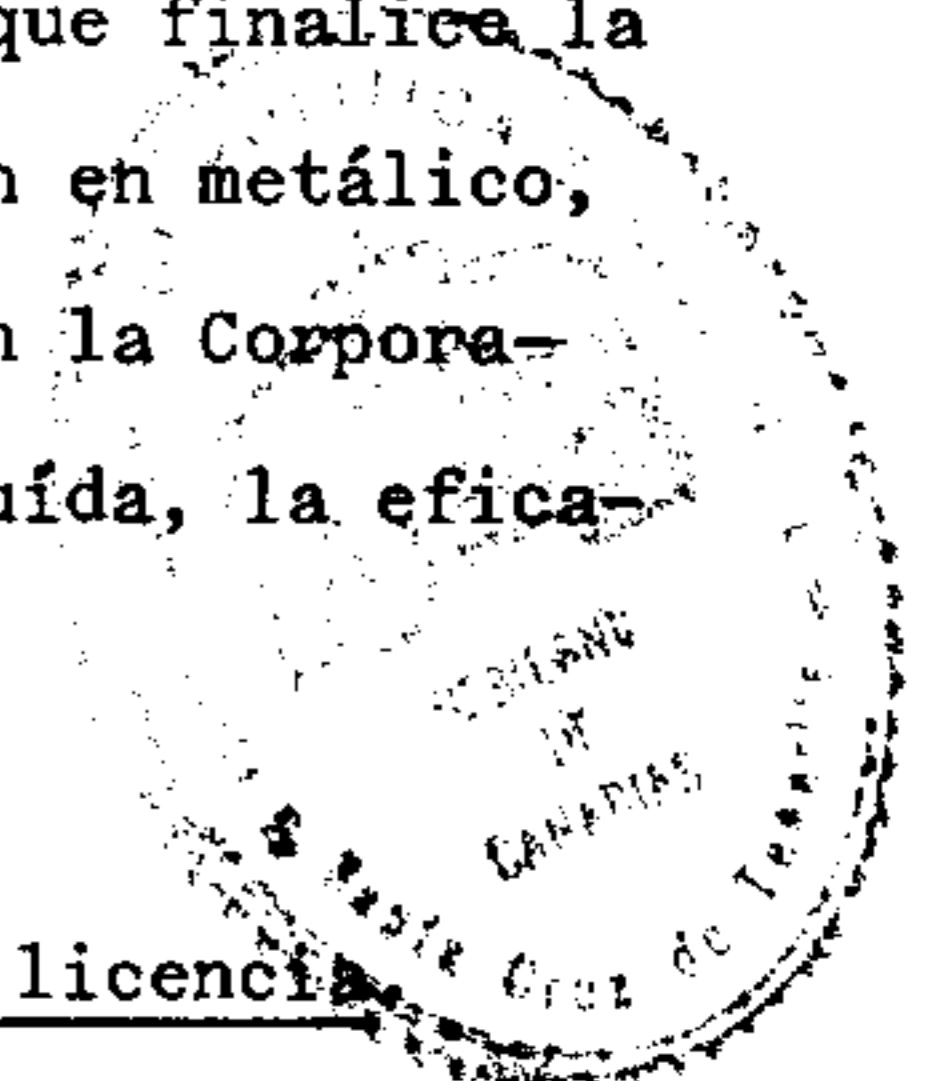
10. A este efecto, habrán de cumplir los siguientes requisitos:

- dar fachada a una vía pública que garantice el acceso
- tener garantizado el abastecimiento de agua
- suministro de energía eléctrica de baja tensión
- evacuación de aguas residuales (alcantarillado o fosa séptica)
- explanación y pavimentación de la calzada
- encintado de las aceras
- señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. No obstante, podrá otorgarse la licencia, condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, cuando el elemento que falte no sea ninguno de los tres primeros de la relación del número anterior, y se garantice la ejecución simultánea de la urbanización, que habrá de entregarse antes de que finalice la edificación, mediante la constitución de caución en metálico, fondos públicos, aval o hipoteca, depositados en la Corporación Local. Mientras la garantía no sea constituida, la eficacia de la licencia quedará demorada.

Art. 114 Documentación de la solicitud y contenido de la licencia

1. A los efectos de la licencia, las obras se clasificarán en mayores y menores. Serán obras mayores:
 - Las que se refieren a construcciones de nueva planta, reforma o restauración de edificaciones existentes, ampliación de volumen de edificaciones, modificación de la fachada, obras de consolidación o refuerzo de la estructura y obras de urbanización.
 - los movimientos de tierras
 - las obras de demolición de edificaciones o construcciones y en general todas aquellas que exijan la dirección de un técnico facultativo titulado.
2. Serán obras menores todas aquellas no clasificables como mayores según el número anterior.
3. Las solicitudes de licencia para obras mayores, habrán de in-



cluir los siguientes documentos:

- a) Modelo previsto para la concesión de licencia cumplimentado.
En caso de licencias de edificación, la cédula urbanística solicitada como mínimo un mes antes de la presentación del proyecto.
- b) Proyecto técnico completo en triplicado ejemplar, realizado por el facultativo competente y firmado por éste y por el solicitante. Este contendrá:
 - b.1 Planos de emplazamiento y situación a escala al menos de 1:1000, con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - b.2 Plano parcelario a escala no inferior a 1:1000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona, y sus características volumétricas.
 - b.3 Toda aquella otra documentación o información que la indole del proyecto, instalación u operación, requiera, según los artículos siguientes y el Decreto 462/71 de 11 de Marzo.
4. Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificaciones ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen de nuevo.
5. Las solicitudes de licencia para obras menores se acompañarán de un plano o croquis a escala, suscrito por el responsable técnico, acompañado de una memoria y presupuesto donde se describan por escrito y gráficamente la situación y características de las obras a realizar.
6. Movimiento de tierras:
 - a) La licencia para movimientos de tierras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso incluirá apertura de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolado o jardines.

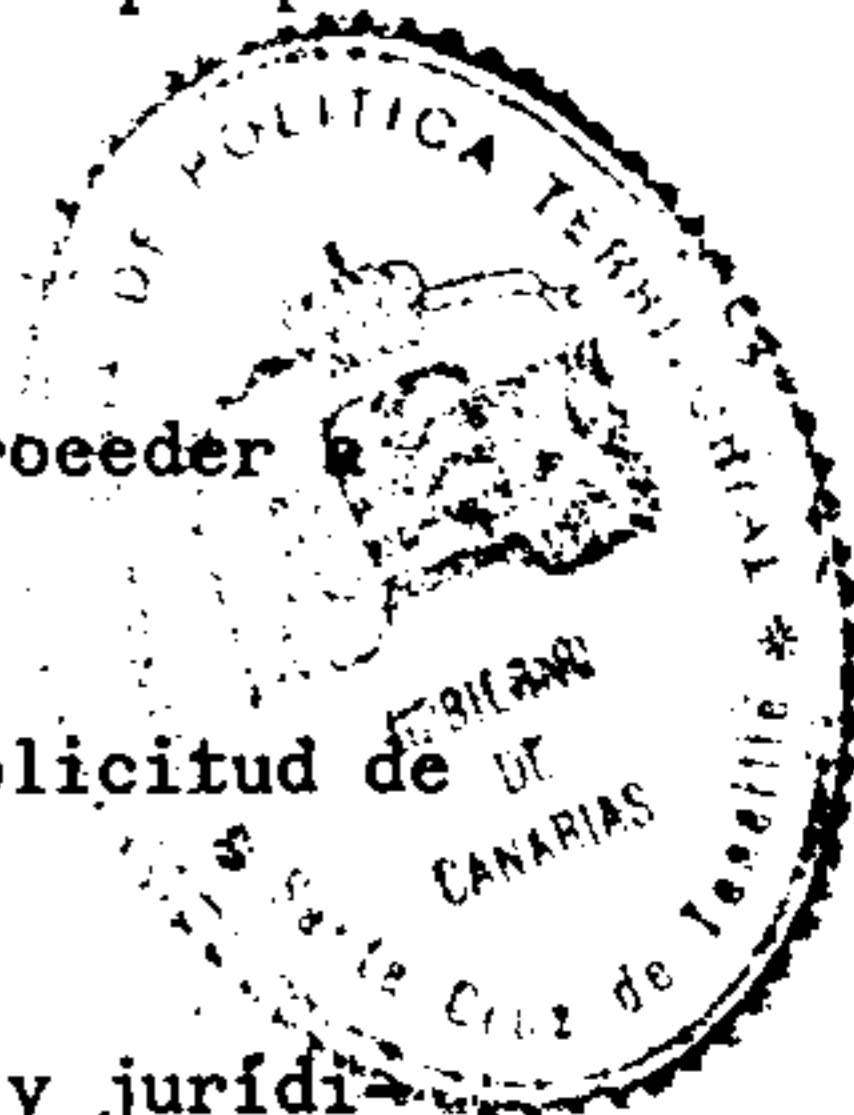
- b) El Ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico del terreno o solar.
- c) Las obras a que se refiere a la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.
- d) La documentación incluirá un plano topográfico , a escala 1:1000, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

7. Parcelación:

- a) La licencia de parcelación será necesaria para proceder a la división de una finca en otras independientes.
- b) La documentación a presentar juntamente con la solicitud de la licencia incluirá:
 - Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.
 - Plano topográfico y de información a escala 1:1000, con detalle de los lindes de las fincas, preexistencias y clasificaciones urbanísticas vigentes.

8. Primer uso:

- a) El primer uso de un edificio o de un terreno está sujeto a licencia, a efectos de comprobación de su ajuste al Planeamiento vigente.
- b) La licencia de primer uso es imprescindible para el suministro municipal de agua potable o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.



- c) Esta licencia podrá denegarse cuando el edificio no se ajuste a lo que fue aprobado en la licencia de obras.

9. Modificación de uso :

- a) La licencia de modificación del uso de los edificios o terrenos no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma, que en su caso, serían objeto de licencia independiente:
- b) La documentación a presentar incluirá:
- Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.
 - Plano de emplazamiento a escala 1:1000, con indicaciones suficientes respecto a las vías públicas y fincas de alrededor, orientación, alineaciones y rasantes oficiales, y parámetros urbanísticos que afectan al edificio o terrenos objeto de la licencia.
 - Certificación expedida por el facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado, de forma que no se puedan originar molestias o peligros que afecten a las fincas vecinas.

10. Derribos:

- a) No podrá derribarse un edificio o una parte del mismo, edificación auxiliar, cierre, o elemento complementario, sin la previa concesión de la licencia de derribo.
- b) La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:
- Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.
 - Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar en relación a la vía pública y las fincas vecinas.
 - Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.
 - Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial.

- Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

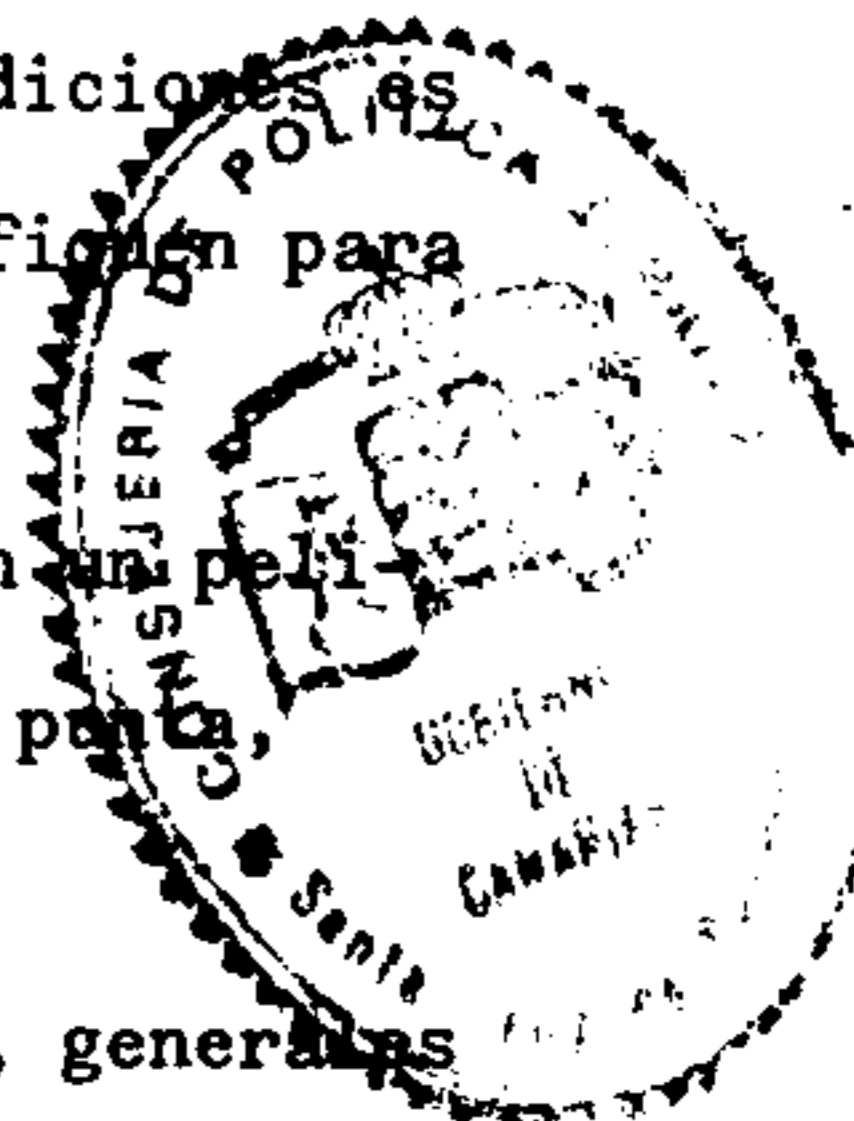
- c) Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

11. Cerramiento de parcelas.

- a) El cerramiento de parcelas es un acto sujeto a previa obtención de licencia municipal.
- b) Los cerramientos seguirán las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente y se ajustarán a las condiciones específicas de altura, materiales... que se especifican para cada zona.
- c) En cualquier caso, los materiales no constituirán un peligro para los vecinos, como las rejas acabadas en punta, cristales en la coronación de un muro...
- d) Cuando se trate de fincas afectadas por sistemas, generales o locales, sólo se podrán cerrar con carácter provisional y siempre que el propietario renuncie a la recuperación del coste de la valla a efectos de la ejecución del sistema. Esta renuncia habrá de constar en la licencia.

12. Actividades extractivas:

- a) Las actividades extractivas, cuando sean permitidas por el planeamiento, constituirán una actividad sujeta a licencia municipal.
- b) Se presentará al Ayuntamiento, juntamente con la solicitud una memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, con detalle del volumen de extracción, programa, medios y medidas de protección del paisaje, arbolado y fincas vecinas;



certificado de dominio del suelo o título jurídico que autoriza al solicitante; plano topográfico de los terrenos a escala 1:1000; presupuesto de las obras y condiciones en que habrán de quedar los terrenos una vez finalizada la actividad, con detalle en planta y perfil de la topografía, posible terraplenado y arbolado.

13. Campings y caravanings:

- a) La utilización de terrenos para campamentos de turismo (campings y caravanings) está sujeta a la previa obtención de licencia municipal.
- b) Este Plan General autoriza su instalación únicamente en la zona 10 del suelo no urbanizable, con carácter provisional, considerándose que en otras zonas dificulta la ejecución del planeamiento.



Art. 115

Procedimiento para la obtención de licencia.

1. El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencia es el establecido en el artículo 9 del Reglamento de servicios de las Corporaciones locales.
2. Los actos de otorgamiento de licencia se notificarán al solicitante y a las personas comparecientes en el procedimiento. El interesado habrá de satisfacer la liquidación de la tasa en el plazo que se señale.
Transcurrido el plazo sin satisfacción de la liquidación o presentación de recurso se entenderá que se renuncia a la licencia y que se procederá a su archivo.
3. Toda licencia lleva consigo el compromiso de hacerse cargo de los gastos ocasionados para reparar cualquier afectación a los elementos de servicio público o del paisaje.

Art. 116 Licencias en suelo urbanizable

El ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable se regirá por lo que disponen los artículos 42 y 43 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Art. 117 Licencias en suelo no urbanizable

1. En suelo no urbanizable, las solicitudes de licencia se dirigirán al Ayuntamiento, que informará preceptivamente y remitirá el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo. El solicitante acompañará un plano a escala con la descripción de la finca, situación territorial, extensión superficial y uso actual, con indicación expresa de los titulares.
2. Antes de iniciar la obra se inscribirá la licencia en anotación marginal en el Registro de la Propiedad.



Art. 118 Costes de urbanización

1. El propietario que urbanice un tramo de vía pública, a la que den fachada o acceso otras propiedades para cumplir las condiciones de servicios mínimos podrá solicitar del Ayuntamiento la repercusión de la parte proporcional de los costes de urbanización sobre las fincas que hayan resultado beneficiadas.
2. El Ayuntamiento podrá no conceder licencia de obras a los propietarios de las fincas beneficiadas por obras de urbanización de un tercero, hasta que estos propietarios acrediten haber abonado la parte proporcional de los costes.
3. El Ayuntamiento determinará el coste a repercutir sobre cada propiedad basándose en la edificabilidad que corresponde según

el Plan a cada una de las fincas aún no edificadas. A estos efectos, el propietario ejecutor de las obras de urbanización presentará, juntamente con el proyecto, los datos correspondientes a las fincas que puedan resultar beneficiadas, y la propuesta de reparto proporcional.

Art. 119 Plazo y caducidad de las licencias.

1. Las licencias se concederán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, de los planes de ordenación urbana, de los programas de actuación urbanística y, en su caso, de las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento y otras figuras de planeamiento.
2. Todas las licencias habrán de prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas.
3. La caducidad de la licencia se producirá por transcurso de ambos plazos sin haber comenzado las obras o bien sin haberlas acabado una vez advertido el titular por la administración actuante antes de uno o tres meses de la conclusión de los plazos mencionados, respectivamente, salvo que la licencia ya con tenga explícitamente esta advertencia.
4. La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente para conceder las licencias y determinará el archivo de las actuaciones.
5. Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los ca sos en que se haya acordado la suspensión de su otorgamiento.
6. Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de dos o cinco meses de la conclusión de

los previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, respectivamente, se entenderá que son concedidas "ope legis" por la mitad del plazo de que se trate, y será válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida, aunque se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias en casos de prórroga del plazo de finalización de las obras. La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo a que se refiere la solicitud. La solicitud y la consiguiente obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras no comportan, por sí mismas, la prórroga del plazo para acabarlas. La prórroga para acabar las obras sólo podrá ser solicitada y obtenida si se ha efectuado la cobertura de aguas del edificio.

7. Si una vez transcurridos los plazos de prórroga "ope legis", las obras no han sido comenzadas o acabadas la licencia caducará sin necesidad de previo aviso y, para comenzarlas o acabarlas, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubera acordado la suspensión de la concesión de licencias.
8. Los plazos para la ejecución de las obras enunciadas en el artículo 178 de la Ley del Suelo, en caso de que las normas urbanísticas, las ordenanzas de edificación o la reglamentación análoga de las figuras de planeamiento no los determinasen, serán los siguientes:
 - a) Un año para comenzar las obras, y
 - b) Tres años para acabarlas

En ambos casos los plazos se contarán desde la fecha de notificación de la licencia al promotor de ésta. En el caso previsto

por el artículo 41 ambos plazos se contarán desde la fecha del pago de las tasas preceptivas.

Art. 120 Iniciativas de viviendas autoconstruidas.

Al objeto de facilitar y a su vez encauzar los importantes procesos de edificación autoconstruida, que hasta la fecha se han venido produciendo al margen del planeamiento, se proponen una serie de excepciones o incentivos:

1. Así con respecto a la urbanización se admite, al objeto de abaratar su coste, y de acuerdo con el artículo 82-1º de la Ley del Suelo, que para la consideración como solar y por tanto otorgamiento de licencia, sea suficiente con disponer de vía de acceso terraplenado y con bordillos, así como de suministro de agua y electricidad. Para conceder dicha excepción y al tiempo garantizar la ejecución transitoria de la urbanización y su posterior completamiento, se llevarán a cabo convenios entre los urbanizadores, futuros propietarios de los solares y Ayuntamiento donde se establezcan la forma de llevar a cabo la urbanización básica y las respectivas obligaciones con respecto a la parte diferida.
2. Con respecto a la edificación, el Ayuntamiento podrá establecer asimismo a través de los oportunos convenios formas de participación que tiendan a facilitar dichas iniciativas. Así, desde la asistencia en la redacción y ejecución de los proyectos, en la formación de cooperativas para la adquisición de materiales o gestión de las obras, a la búsqueda de los canales de financiación más adecuados...

En todo caso estas medidas deberán estar presididas por el

principio de la disponibilidad de una vivienda digna para cada familia y a su vez por el interés por integrar estos procesos de autoconstrucción dentro de los mecanismos normales del desarrollo urbano.

3. Con respecto a la división del suelo se establece que los propietarios podrán, respetando las disposiciones establecidas al efecto para cada tipo de suelo, solicitar del Ayuntamiento la apertura de nuevas vías y división en parcelas siempre y cuando se asegure un adecuado enlace con vías existentes o previstas en el planeamiento y unas adecuadas condiciones de edificación de las parcelas resultantes.
4. Con respecto a los trámites administrativos. Toda iniciativa de parcelación, urbanización o edificación requiere la solicitud de licencia y aprobación por parte del Ayuntamiento. Ahora bien el Ayuntamiento establecerá en las iniciativas de viviendas autoconstruidas tarifas reducidas y trámites más simples (en el contenido del proyecto, en los requisitos para su aprobación...) siempre que se mantengan las garantías técnicas y legales suficientes.

r.P.G.O.U.
Arona 1984-85

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

1. Las edificaciones y usos anteriores a este Plan General de Ordenación Urbana que superen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, profundidad edificable, porcentaje de ocupación de parcela, etc.) o que no se ajusten al régimen de usos, serán consideradas disconformes, pudiendo realizar tan solo aquellas obras de reparación que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas. Cuando se produzca su demolición o la edificación reúna los presupuestos para su consideración como finca inadecuada, de acuerdo con el artículo 154-3 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento edificatorio deberá ajustarse en todos sus parámetros a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las edificaciones fuera de ordenación porque están afectadas por sistemas generales o locales y aquellas actividades que resultan incompatibles con los usos fijados en cada zona.

Todas estas edificaciones se someterán al régimen general del artículo 60-2 y 3 de la Ley del Suelo.

Segunda

1. En el caso de demolición de las edificaciones fuera de ordenación, las parcelas resultantes se someterán en todos los aspectos

tos a las presentes Normas.

2. No obstante, en el caso de una parcela registrada catastralmente antes de la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, que previamente o durante el desarrollo de éste, quede vacía, y justifique debidamente la imposibilidad de edificación de acuerdo con las condiciones zonales, de parcela o fachada mínima, quedará dispensada de cumplir con estos requisitos, pero habrá de cumplir el resto de condiciones de la zona correspondiente.

Tercera

1. Las licencias a que se refiere el artículo 178 de la Ley del Suelo, concedidas en firme antes de la aprobación inicial de este Plan General de Ordenación Urbana tendrán la vigencia establecida en el acuerdo de concesión y conferirán derecho a su titular a realizar todo lo que se concrete en la licencia. Podrán ser prorrogadas por la mitad del plazo original si en el momento en que se solicite la prórroga los edificios han cubierto aguas.
2. Las licencias concedidas después de su aprobación inicial, cuando no se refieran a terrenos destinados a sistemas, generales o locales, tendrán efectividad de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes, pero respetando las determinaciones del nuevo planeamiento, de acuerdo con el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo.
También podrán ser prorrogadas por la mitad del plazo original si en el momento en que se solicite la prórroga los edificios han cubierto aguas.

3. Las licencias solicitadas antes de la publicación del acuerdo de aprobación inicial quedarán sujetas a lo que se dispone en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo.

Cuarta

1. En el plazo de un año el Ayuntamiento redactará y someterá a la aprobación del órgano competente una normativa relativa a la protección de la edificación tradicional. Dicha normativa tendrá por objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a manter el patrimonio arquitectónico, así como a preservar los ambientes tradicionales característicos del proceso de formación del espacio edificado, de la memoria colectiva y valores culturales de Arona, así como fijar las edificaciones a proteger y el grado de intervención admitido, y definir las reglas a cumplir por las edificaciones que se construyan en el ámbito de protección ambiental. Dicho ámbito abarcará al menos los cascos tradicionales: Arona, Vento, fragmentos del Valle San Lorenzo..
2. En tanto no se apruebe dicha normativa y catálogo correspondiente se establecen dentro de dichos núcleos tradicionales los siguientes requisitos a la hora de edificar, reformar o restaurar:
 - a) Con respecto a la documentación. Esta deberá contener además de lo generalmente exigido, un alzado del tramo o tramos de calle a que de fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta; un levantamiento del estado actual del edificio que se piensa sustituir con detalle de su uso y estado de elementos constructivos y estructurales.
 - b) Se habrá de justificar con detalle el tipo de intervención

propuesta, que podrá ser:

- Restauración: Con ella se pretende la reproducción de las condiciones originales de la construcción, no admitiendo aportaciones de nuevo diseño, eliminando las superposiciones y añadidos no acordes con los valores de la misma.
- Conservación: Obras cuya finalidad es cumplir las obligaciones de la propiedad del edificio en cuanto a las condiciones de ordenato, mantenimiento, reparación, salubridad, consolidación de los elementos constructivos y estructurales de la edificación, etc. En ella se permite la introducción de elementos de diseño técnico distintos de los originales, aunque acordes con la composición del mismo, así como pequeñas modificaciones de la distribución.
- Reestructuración: Obras cuya finalidad es rehabilitar o reutilizar la edificación para acomodarla a las exigencias del uso actual o al cambio de éste. Se permite la transformación de elementos, acomodándose al mantenimiento básico del tipo distributivo.
- Obras de modificación del volumen: De remonta y/o ampliación del edificio.
- Obras de sustitución edificatoria: Permiten la demolición de la edificación originaria bajo la condición de que la nueva edificación se adapte a la Normativa ambiental de la zona, y previa presentación del proyecto del nuevo edificio.

c) Con respecto a las condiciones figurativas:

Los huecos de las fachadas deberán disponerse simétricamente y en correspondencia vertical.

Las ventanas tendrán una proporción sensiblemente cuadrada y en las puertas el alto oscilará entre dos y tres veces el ancho. Los despieces y colores seguirán los modelos tradicionales.

Las carpinterías serán de madera, preferiblemente pintada o tintada. La fachada será plana, admitiéndose tan solo cuerpos volados que no superen la media de los edificios tradicionales (anteriores a 1940) en la calle donde se sitúan.

El acabado de fachadas se ejecutará con enfoscado liso y pintado, con colores claros o pasteles.

Si quedaran medianeras al descubierto, será obligatorio su tratamiento con las mismas características del resto de las fachadas.

r.P.G.O.II.
Arona 1914 - 8

La cubierta se tratará como una fachada más, procurando enmascarar los elementos técnicos de las instalaciones y no disponiéndolos en ningún caso a menos de 3 metros de la línea de fachada.

d) Con respecto a la conservación:

Los propietarios cuidarán la limpieza y buen estado de las fachadas y medianeras de sus edificios, revocándolas, pintándolas o blanqueándolas periódicamente, siempre que debido a su estado así lo disponga el Ayuntamiento. Estarán obligados asimismo a conservar todas las partes de la edificación en las debidas condiciones de solidez, higiene y ornato.



DISPOSICIONES FINALES

Primera.

En el momento en que este Plan General entre en vigor, que dará sin efecto todo el planeamiento urbanístico anterior que afecte a su ámbito territorial, en todos aquellos aspectos que no hayan sido reconocidos o no hayan quedado integrados en el Plan.

Segunda.

En el plazo de un año, el Ayuntamiento redactará y someterá a aprobación del Organo competente las Ordenanzas Municipales que regularán en suelo urbano los aspectos técnicos, higiénico-sanitarios, constructivos, de servicios anejos a las edificaciones, de desarrollo del régimen de usos, de estética y composición y demás aspectos complementarios de las presentes Normas Urbanísticas.

