



**PLAN PARCIAL LA CAMELLA, ARONA
TEXTO REFUNDIDO**

**Argeo Semán Díaz y Jesús Romero Espeja
Arquitectos**

Promotor: WOLDIN ESTUDIOS SL

OFICINA DE ARQUITECTURA TRES SL

Rambla General Franco 127, DP 38001, Santa Cruz de Tenerife, Tlf : 922 28 17 15, 922 24 8112, Fax: 922 24 81 08, CIF 38389003
Inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, Hoja, Tf-11160, folio 81, Tomo 1228 de la Sección General, Inscripción 1ª

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.

1.- REFERENCIAS.

- 1.1.- Antecedentes
- 1.2.- Propiedad
- 1.3.- Situación
- 1.4.- Superficies y límites

2.- JUSTIFICACION DEL PLAN.

- 2.1.- El marco legal del Plan
- 2.2.- Justificación urbanística del Plan
- 2.3.- Contenido del Plan

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

5.- CUADROS E INDICES CARACTERISTICOS

6.- DOTACIONES Y ESTANDARES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

7.- SERVICIOS

- 7.1.- Red viaria
- 7.2.- Agua potable
- 7.3.- Saneamiento
- 7.4.- Electricidad
- 7.5.- Telefonía
- 7.6.- Alumbrado público
- 7.7.- Recogida de basuras

8.- PLAN DE ETAPAS.

- 8.1.- Consideraciones generales
- 8.2.- Descripción de la propuesta
- 8.3.- Orden de prioridades y sistemas de actuación
- 8.4.- Correlación suelo- dotaciones

9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ANEXO A1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

ANEXO A2. CUMPLIMIENTO DE ARTICULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO PARA P.P. DE INICIATIVA PARTICULAR

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 55 folios y de 18 planos, fué aprobado de conformidad por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 de Noviembre de 2004



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES.

1.- REFERENCIAS.

1.1.- Antecedentes.

El presente documento desarrolla las determinaciones establecidas en la Modificación Puntual recientemente aprobada en La Camella Baja. Este documento es el Texto Refundido del Plan Parcial una vez informado por la COTMAC en la sesión celebrada el 31 de Julio de 2.001 y el correspondiente informe municipal aceptandolo.

1.2.- Propiedad.

El presente Plan Parcial La Camella se promueve a petición de WOLDIN ESTUDIOS S.L., propietario de los terrenos objetos de este documento.

1.3.- Situación.

El Plan parcial se encuentra ubicado en el Municipio de Arona, La Camella Baja. Están colindando con el núcleo consolidado de La Camella, el equipamiento escolar existente, tanto EGB como Preescolar, el Camino Real y el camino Los Chijafes, así como edificaciones en su margen izquierdo en sentido descendente.

1.4.- Superficies y límites.

Los terrenos tienen una extensión de 37.949 m², según reciente medición

Norte: Herederos J. Tavío y Otros.
Sur: Camino Real.
Este: Camino Los Chijafes.
Oeste: Colegio de EGB.

2.- JUSTIFICACION DEL PLAN.

2.1.- El marco legal del plan.

Lo constituye el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio de Canarias y Ley de Espacios Naturales de Canarias, y los artículos que le sean de aplicación de la Ley del Suelo 6/98, y los Reglamentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, el Plan General de Ordenación Urbana de Arona y las indicaciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

2.2.- Justificación urbanística del Plan.

La Modificación Puntual ya citada del Plan General de Arona, es quién indica las condiciones de desarrollo del Plan Parcial.

La adecuación territorial, dado por la extensión superficial que alcanza, existen garantías de un desarrollo ordenado y coherente. La demanda creciente en la zona, de suelo apto para urbanizar, goza de las expectativas propias del Municipio de Arona.

En el límite Norte se ha corregido su ubicación en menos de 4 metros ya que existen edificios realizados de nueva planta y con licencia municipal durante la tramitación de la Modificación Puntual, por ello se ha considerado de acuerdo con el Ayuntamiento, modificar el ámbito para ajustarse a la realidad consolidada.

2.3.- Contenido del Plan.

En el Artículo 35 del Texto Refundido de la LOTC y LENC, así como los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, se establece la documentación que ha de integrar este Plan, que es la siguiente:

- 1.- Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones.
- 2.- Planos de información:
 - Situación en relación con la estructura orgánica del Plan General
 - Planeamiento de orden superior.
 - Información medioambiental
 - Edificación, infraestructura y vegetación existentes.
- 3.- Planos de Proyecto:
 - Condicionantes del planeamiento.
 - Zonificación.
 - Alineaciones, características del sistema viario
 - Red viaria. Señalamiento de perfiles, secciones de vías y Perfiles longitudinales.
 - Parcelario.
 - Esquema red de abastecimiento de agua.
 - Esquema red de saneamiento.
 - Esquema red de aguas pluviales.
 - Esquema red de energía eléctrica. Alumbrado publico.
 - Plan de etapas.
- 4.- Normativa y Ordenanzas Regulatoras.
- 5.- Plan de Etapas.
- 6.- Estudio Economico Financiero.

No se ha realizado un plano Catastral por ser innecesario, dado que los terrenos pertenecen a un solo propietario, como ya se ha indicado anteriormente.

3.-INFORMACION URBANISTICA Y MEDIOAMBIENTAL.

El contenido ambiental de este Plan Parcial al Plan General de Ordenación Urbana de Arona se realiza en base al Reglamento de Contenido Ambiental de los instrumentos de planeamiento (*Decreto 35/1955*)

Dado que el presente documento desarrolla un sector de suelo urbanizable a suelo urbano, se justifica que el contenido ambiental del mismo dada su finalidad, escala y ámbito, se centre en el análisis de la ordenación del ámbito de actuación de manera que se alcance dentro del mismo la mayor calidad ambiental y se establezcan las medidas correspondientes a las determinaciones propias del instrumento, siempre de acuerdo con el modelo de utilización del suelo y las determinaciones establecidas por el planeamiento general que modifica.

INVENTARIO Y CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

▪ **Geología, Geomorfología y Características Topográficas.**

En esta zona de la isla, se observa como las Series Antiguas, quedan separadas de las más recientes, por una marcada discordancia erosiva de ámbito regional, y que condiciona en gran parte la morfología del Valle San Lorenzo.

A través de los materiales basálticos de la Serie Antigua surge un conjunto de extrusiones o roques de composición sálica. Estos domos o pitones, característicos en todas las Islas del Archipiélago, presentan en esta zona una composición fonolítica así como unos rasgos morfológicos y petrológicos de gran interés. Aparecen cuatro bloques formando un semicírculo abierto hacia el Sur, enmarcando una zona deprimida ocupada por materiales y centros de emisión basálticos recientes: el Roque de Jama, la *Montaña de Roque Vento*, de dimensiones más reducidas, el *Roque Higara* y el *Roque de Malpaso*.

Además de estas extrusiones que caracterizan el paisaje de esta zona Sur de la Isla, existen otros dos afloramientos similares, pero de menores dimensiones; una en la ladera Este de Montaña Chijafe y otro en el kilómetro 96 de la antigua carretera del Sur, probablemente relacionado con los de Jama.

Dentro de este contexto, el núcleo de la Camella se encuentra ubicado al norte de la montaña Chijafe, siendo las pendientes del terreno en el ámbito de la Modificación Puntual suaves.

▪ **Climatología.**

El pueblo de La Camella se encuentra a una altitud aproximada de unos 400 m. por encima del nivel del mar. Esta zona se caracteriza por poseer un clima seco con unas precipitaciones medias anuales de unos 16.86 litros/m², siendo con diferencia noviembre y diciembre los meses más lluviosos, registrando unas medias de 53.2 y 58.9 litros/m² respectivamente.

En cuanto a las temperaturas la media anual gira en torno a los 18.9° C, con unas temperaturas medias mínimas de 14.75° C. y unas máximas de 23.03, siendo enero y febrero los meses más fríos, frente a julio y agosto que son los más calurosos.

▪ **Edafología y Clases agrológicas.**

Los suelos existentes en esta zona poseen reducido valor agrícola. En el mapa de Edafología se observa como los suelos pertenecen a dos Ordenes distintos: los Aridisoles y los Entisoles, según la clasificación realizada por Fernández Caldas, E., Tejedor Salguero, M. y Quantin, P. (1982).

- Los primeros, Los Aridisoles, ocupan una extensa superficie en la vertiente meridional de la isla de Tenerife, que va desde el nivel del mar hasta cotas superiores a Granadilla en el Sur, descendiendo en altitud en la región SE. Son suelos característicos de zonas áridas, con un marcado déficit hídrico durante todo el año. Su bajo contenido en materia orgánica y la acumulación de caliche en ellos les hace, al igual que a los Entisoles, muy poco aptos para el cultivo o para su uso agrícola. Por este motivo, el uso residencial de estos suelos no representa un impacto relevante sobre este recurso.
- Los suelos pertenecientes al orden de los Entisoles se corresponden con rocas superficialmente alteradas o sin alterar, recubiertas de líquenes o de una vegetación arbustiva baja. Estos son suelos poco evolucionados en los que es difícil de evidenciar el desarrollo de horizontes de diagnósticos, de poco espesor, generalmente arenosos y poco estructurados. Son suelos pobres en nutrientes y de baja fertilidad.

La capacidad agrológica del suelo:

La clasificación de un suelo en una clase agrológica determinada se realiza en función de caracteres intrínsecos relacionados con su capacidad productiva y de caracteres extrínsecos responsables de la pérdida de esta capacidad.

En el mapa de clases agrológicas realizado por el Departamento de Edafología de la Universidad de La Laguna, se observa que la zona de La Camella está ubicada en un suelo de Clase IV, encontrándose en el límite de las clases cultivables. Dentro de la clase IV, se incluyen aquellos suelos que permiten solo el cultivo de dos o tres especies con rendimientos insuficientes y que además requieren un manejo cuidadoso, por lo que son considerados suelos de laboreo ocasional.

▪ **Hidrogeología.**

Diferencias notables en los volúmenes de infiltración, en los parámetros y comportamientos hidrogeológicos, en la posición o existencia del zócalo impermeable, en los volúmenes de reserva disponibles y en el grado de conocimientos, han llevado a los autores del Plan Hidrológico Insular a considerar la Isla como un mosaico de zonas.

El área de estudio (La Camella), se encuentra incluida en la zona IV, subzona 2, subsector 3. Esta zona corresponde al amplio sector de círculo comprendido entre el anfiteatro de Las Cañadas por el norte y el mar por el sur.

En la subzona 2, las lavas fonolíticas, muy poco o nada permeables, están intercaladas con basaltos o traquibasaltos, de permeabilidad moderada o alta, quedando incluido este conjunto dentro de la zona saturada. Aquí los alumbramientos tienden a ser bastantes persistentes, y los caudales

obtenidos dependen de la proporción relativa entre fonolitas (estériles) y basaltos y traquibasaltos (productivos).

En la plataforma costera (IV, 2-3), formada en su mayor parte por lavas jóvenes muy permeables, existe una gran densidad de pozos, los cuales se caracterizan, en su conjunto, por extraer aguas de mala calidad. Los problemas de calidad se relacionan con los procesos de intrusión marina y con emanaciones de origen magmático profundo, dado la juventud del volcanismo.

En el futuro no es previsible que se produzcan cambios notables en el volumen global drenado de esta subzona. Sin embargo, la recarga procedente de aguas meteóricas parece ser más importante que en las subzonas contiguas, y cabe la posibilidad de que exista un cierto aporte subterráneo procedente de las Cañadas.

Captaciones

La subzona 2, a pesar de tener un interés hidrogeológico superior al de las subzonas contiguas, sólo está perforada por un escaso número de galerías, que en la mayoría de los casos no superan los 3 kilómetros de longitud.

Aquí, los alumbramientos son siempre de capa, al no existir diques transversales al flujo cumbre-mar, manteniéndose los caudales con perforaciones de pocos metros. El rendimiento de cada captación es muy variable, dependiendo siempre de la litología que encuentra a su paso, oscilando entre unos pocos l/s, si sólo encuentra fonolitas, hasta unos 70/75 l/s, si lo que predominan son basaltos o traquibasaltos.

Además de los alumbramientos ya mencionados, que son los efectuados en la zona saturada general, hay que destacar los frecuentes acuíferos colgados que existen en el sector de cumbres.

La gran mayoría de las captaciones realizadas en la amplia plataforma costera son de mala calidad, siendo productivas las situadas por encima de los 200 m. y alejadas del mar de 3-4 km.

▪ Flora y Fauna Asociada.

La superficie a estudiar es un área reducida incluida dentro del piso bioclimático Termocanario, conocido con la clásica denominación de Piso Basal. La vegetación en la superficie a estudiar es muy pobre, por no decir casi inexistente. Esto se debe a la pobreza del suelo debido a sus características litológicas y, fundamentalmente, a las alteraciones que ha sufrido la zona por la mano del hombre; encontrándose el terreno en la actualidad totalmente removido, salvo en una reducida superficie del ámbito de la modificación puntual, en la que se pretende desarrollar la zona verde.

Entre las escasas especies que se pueden observar en la zona tenemos algunas tuneras (*Opuntia dillenii*), balos (*Plocama pendula*), tártago (*Ricinus communis*), (Beta sp.) y algunos ejemplares de tabaibas. Sin embargo, la práctica totalidad del terreno se encuentra desnudo.

En la lomada de enfrente se observan antiguas terrazas de cultivo cubiertas por un tabaibal poco desarrollado, y algunos ejemplares de cardones de pequeño porte, indicios de que esta, junto a otras especies acompañantes como los balos, debió ser la vegetación potencial de la zona.

Como las relaciones entre la vegetación y la fauna son tan estrechas que, la distribución de la fauna depende de la composición florística y del estado de esta vegetación, dada la pobreza florística del área la fauna existente en ella también es escasa y poco diversa.

La fauna está representadas por especies, tanto de vertebrados como de invertebrados, con gran capacidad de adaptación hacia cualquier tipo de hábitats y, ligados en la gran mayoría de los casos a la existencia de núcleos poblacionales y por tanto, a la presencia humana.

Los invertebrados existentes son los característicos de esta zona del piso basal bastante antropizada. Los anfibios son escasos dado la ausencia de fuentes de agua como charcas o estanques, sin embargo en el barranco, donde la humedad ambiental es mayor, y en años relativamente lluviosos quizás se pueda oír a la ranita verde (*Hyla meridionalis*). El grupo de los reptiles está mejor representado con el lagarto tizón (*Gallotia gallotia gallotia*), la lisa (*Chalcides viridanus viridanus*) y el perenquén (*Tarentola delalandii delalandii*).

El grupo de las aves es el mejor representado, aunque no hay ninguna capaz de nidificar en el área de estudio debido a su gran deterioro, podrían verse de paso en la zona, y otras muchas será en las cercanías donde encuentren sus lugares de cría. Entre éstas se encuentra el cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), el alcaraván (*Burhinus oedicephalus*), la paloma bravía (*Columba livia*), la lechuza común (*Tyto alba*) y el búho chico (*Asio otus*), el vencejo unicolor (*Apus unicolor*), la abubilla (*Upupa epops*), la terrera marismeña (*Calandrella rufescens*), la bisbita caminero (*Anthus berthelotii*) la lavandera cascadeña o alpispa (*Motacilla cinerea*), el mirlo común (*Turdus merula*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), la curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), la curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), el alcaudón real (*Lanius excubitor*), el gorrión moruno (*Passer hispaniolensis*) y el gorrión chillón (*Petronia petronia*).

Dentro de los mamíferos destacamos cuatro especies: el ratón (*Mus musculus*), la rata común (*Ratus norvegicus*), el conejo (*Oryctolagus cuniculus*) y el erizo moruno (*Erinaceus algirus*).

▪ Espacios Naturales Protegidos.

El ámbito de la Modificación Puntual no se encuentra dentro de ningún Espacio Natural Protegido, y las distancias que lo separan de estos garantizan que, mediante el desarrollo de la Modificación Puntual en el ámbito de La Camella, no se producirá ninguna afección a estos E.N.P.

Los Espacios Naturales Protegidos incluidos en la Red Canaria más cercanos a la población de La Camella son los siguientes:

- Reserva Natural Especial del Barranco del Infierno Situado a unos 4 kilómetros.
- Monumento Natural de la Caldera del Rey (T- 23): Situado a unos 5,5 kilómetros.
- Monumento Natural de la Montaña de Guaza (T- 22): Situado a unos 5 kilómetros.
- Monumento Natural del Roque de Jama (T- 20): Situado a unos 7 kilómetros.
- Reserva Natural Especial del Malpaís de la Rasca (T- 7): Situado a unos 11,5 kilómetros.

▪ Patrimonio.

La bibliografía arqueológica consultada desde la época del Comisariado de Excavaciones Arqueológicas hasta la actualidad, no hace alusión a la existencia de yacimientos arqueológicos dentro de la superficie delimitada objeto de la modificación puntual. La documentación patrimonial se expresa en igual sentido y sitúa los yacimientos arqueológicos más próximos en Montaña Chijafe, Higara y Roque de Vento, por ese orden. En el mapa de patrimonio que acompaña a esta memoria se aprecia la distancia que separa estos yacimientos del ámbito de actuación. Se trata de estaciones de grabados rupestres, que son yacimientos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) por ministerio de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español (artículo 40.2)

Por otro lado, este sector se ubica en la confluencia del Valle San Lorenzo con el Valle de Arona, lugar donde la situación patrimonial se declara extrema con claros antecedentes de alteración y remoción profunda del suelo por actividades tradicionales. La observación directa de campo permite identificar, dentro de la superficie que nos ocupa, un nivel de alteración masivo, evidente en los perfiles que han quedado al descubierto después de algunas obras de remoción del terreno. La lectura que puede hacerse de éstos es que la actividad tradicional preexistente ha generado procesos continuos de alteración-destrucción del suelo natural. En consecuencia, si acaso hubo yacimiento arqueológico, la base de los depósitos culturales está alterada, por lo que se puede concluir que es imposible hallar en posición primaria restos materiales de la unidad más corriente en el área: cabañas, paraderos, puestos de vigilancia, etc.; ni siquiera cabe pensar en la existencia de otros yacimientos ocultos en el subsuelo porque el grado de alteración alcanza igualmente a los niveles más profundos. En resumen la bibliografía arqueológica y el examen de campo coinciden en aportar un balance negativo en cuanto a detección de yacimientos arqueológicos de superficie y de soporte fijo dentro del área de estudio.

▪ Usos preexistentes.

El ámbito del Plan Parcial abarca una antigua finca de plataneras. Dicha finca estuvo en explotación durante más de veinte años, pero cesó en su actividad hace aproximadamente unos dos años por su baja rentabilidad. Las sorribas (preparados artificiales de suelo de cultivo), fueron vendidas y transportadas hacia otra finca, y ahora el terreno está totalmente removido y carente casi por completo de cualquier tipo de vegetación natural.

En la cara oeste de estos terrenos se encuentra el Centro Escolar Público de Educación Preescolar y Primaria. En su límite norte se está ejecutando unas viviendas cuya finalización está prevista para febrero de 1.999; los escombros procedentes de esta obra se están vertiendo en la parcela a tratar, hecho que contribuye a una mayor degradación del área. En su límite este y en la parte sur, sobre unas lomadas de pendiente suave, hay unas cuantas viviendas de autoconstrucción. Finalmente, siguiendo por el antiguo camino real que bordea al barranquillo llegamos a una granja cunicula sin legalizar.

▪ Características paisajísticas.

A pesar de la gran belleza escénica de la zona, estructurada ésta sobre el horizonte marino y los principales hitos geomorfológicos del Valle: el Roque de Jama, el Roque Vento, el Roque Higara, el Roque Malpaso y la Montaña Chijafe,. En el ámbito concreto de actuación este potencial paisajístico se encuentra bastante afectado.

Por una parte, su pertenencia a un conjunto urbano de rápido crecimiento como es La Camella, le aporta un marco inmediato de viviendas de escaso diseño arquitectónico e integración con su entorno. Por otra parte, el desmantelamiento de la finca agrícola que antiguamente ocupaba la zona, el vertido de los escombros procedentes de las viviendas en construcción de la zona alta, la granja de conejos y las viviendas ilegales que se asientan sobre la lomada adyacente confieren al área un aspecto desolador y dotan al paisaje de un compás de espera, pendiente de alguna actuación que decida la evolución de este paisaje en abandono.

Documentación gráfica del Contenido Medioambiental.

Mapa geológico y geomorfológico

Mapa edafológico

Mapa de clases agrícolas

Espacios Naturales Protegidos

Mapa de vegetación y usos

Patrimonio

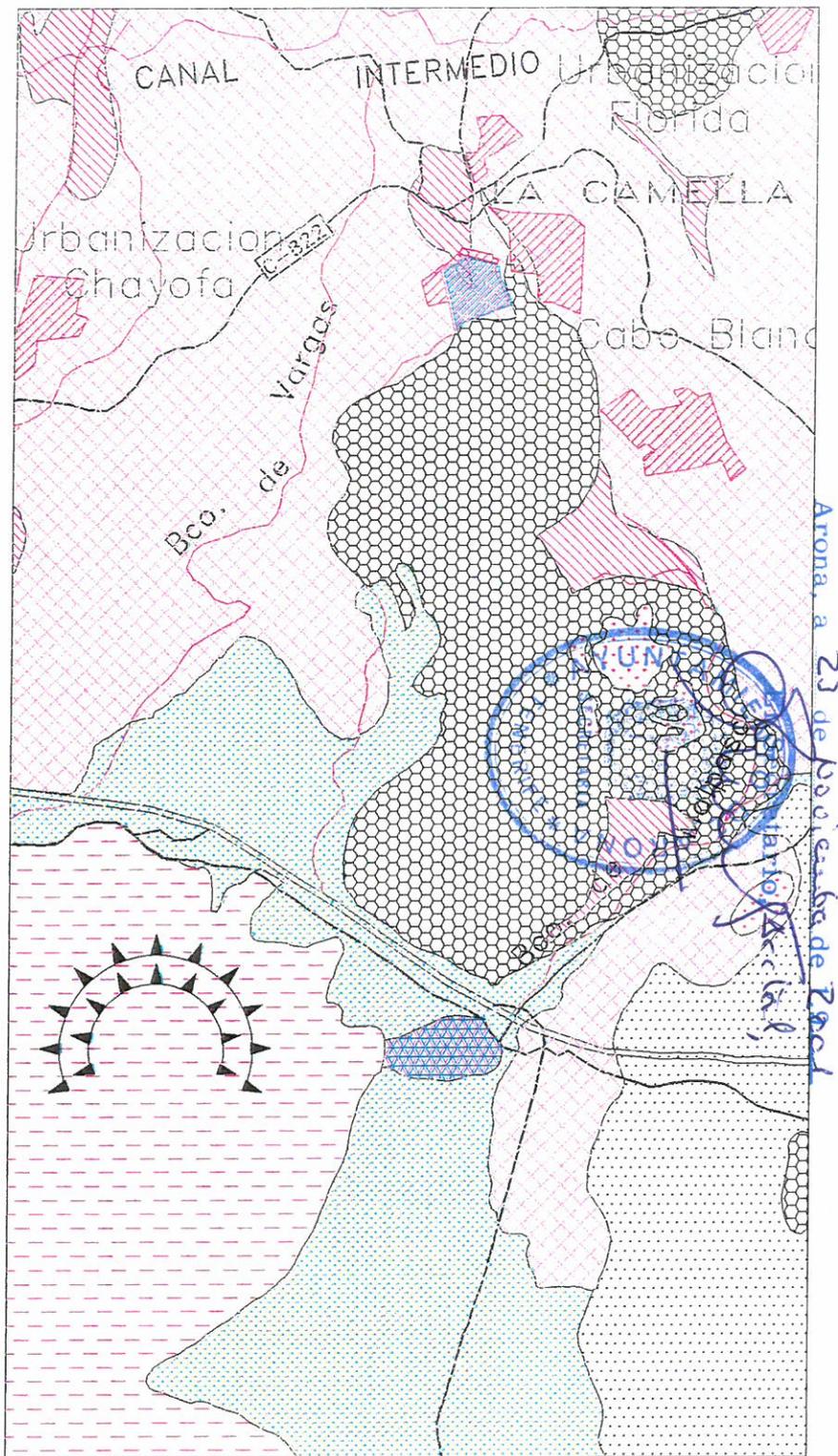


Los datos de las Canales presentados en esta memoria, corresponden a las mediciones realizadas por el personal técnico de la Oficina de Estudios de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de Chile.

Por otro lado, el presente documento, además de ser un instrumento de gestión, tiene como finalidad proporcionar una serie de datos que permitan conocer la realidad actual del territorio. En consecuencia, se espera que estos datos sirvan como base para la toma de decisiones y la planificación del desarrollo urbano y territorial.

MODIFICACION ZONAL DEL PGO DE AROMA, Junio 1998

DILIGENCIA.- Laongo para nacer constar que el presente proyecto que consta de 55 folios y de 18 planos, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 de Noviembre de 2001



Arona, a 23 de Noviembre de 2001

-  SERIES CUATERNARIAS (SÁLICA)
-  ERUPCIONES HISTÓRICAS. SERIE IV
-  SERIES RECIENTES. SERIE III (SÁLICA)
-  SERIES RECIENTES. SERIE III (BASÁLTICA)
-  SERIE II (BASÁLTICA)
-  SERIE I (BASÁLTICA)
-  DONOS
-  SEDIMENTOS

CONTENIDO AMBIENTAL
PLAN PARCIAL
LA CAMELLA - ARONA

PLANO:

MAPA GEOLÓGICO Y GEOMORFOLÓGICO

ESCALA:

1:25000



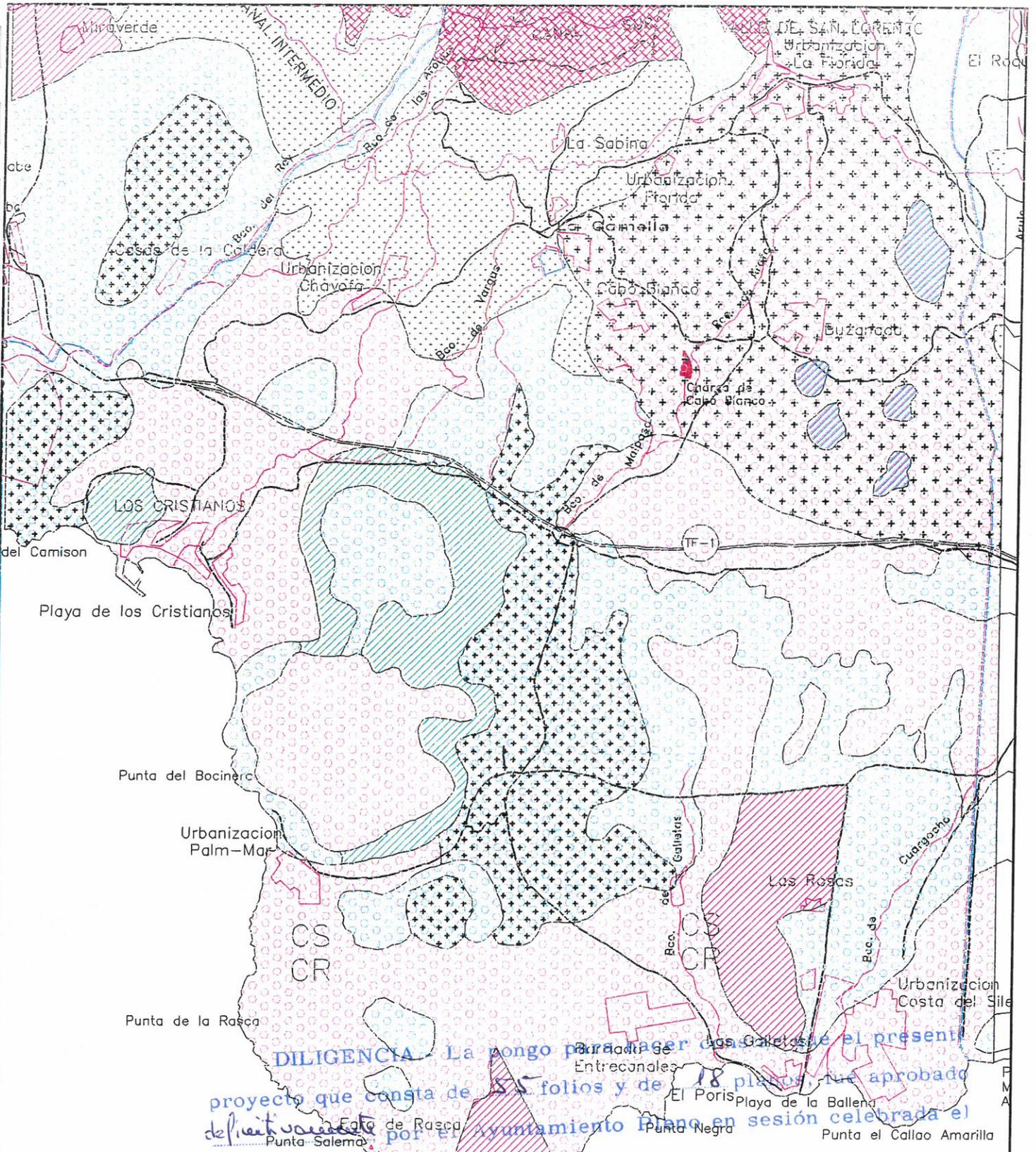
TECPLANIA, S.L.

FECHA:

JUNIO 1998

Nº PLANO:

1/7



DILIGENCIA - Laongo para el presente proyecto que consta de 55 folios y de 18 planos, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Arona en sesión celebrada el día 6 de Noviembre de 2001.

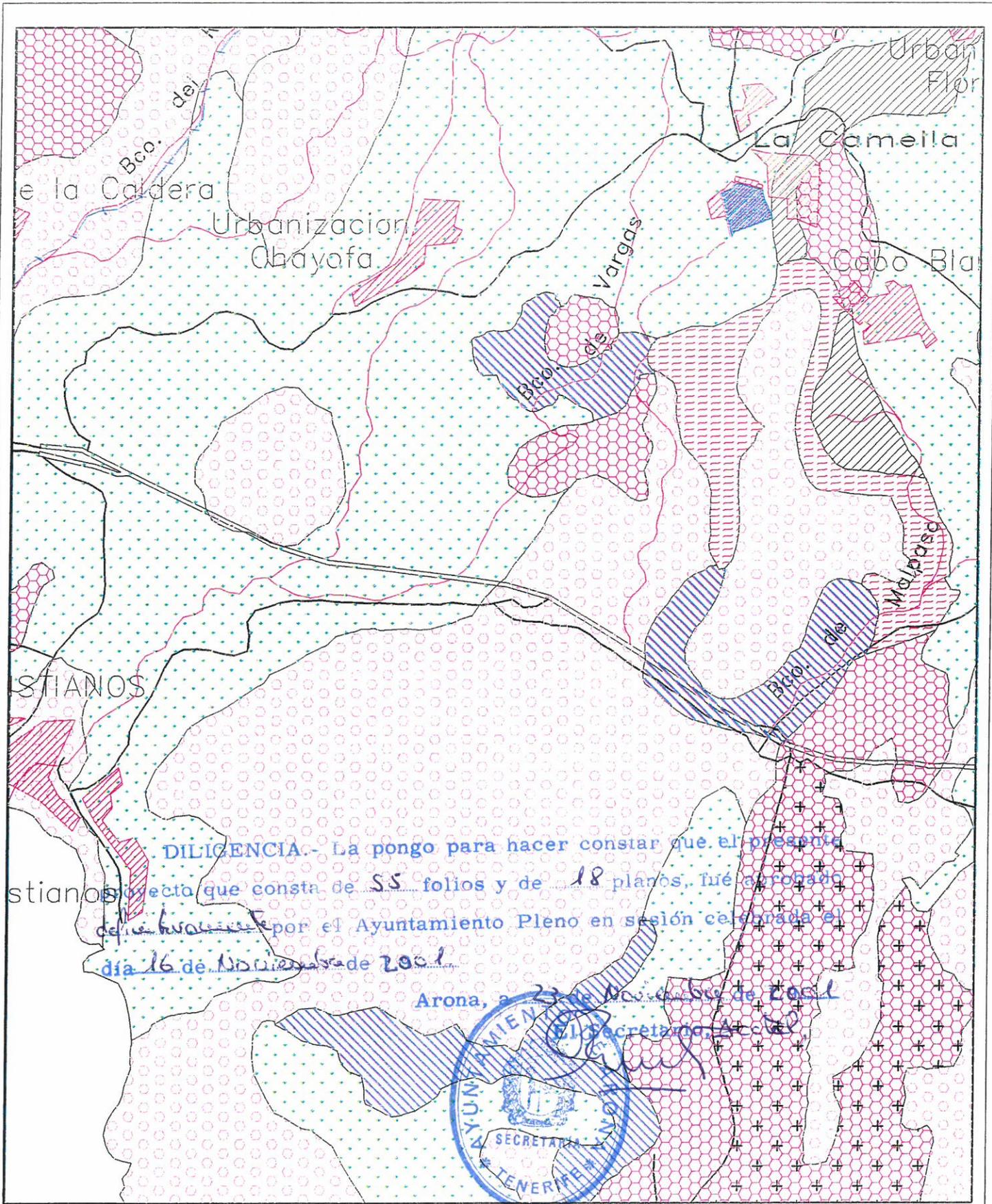
Arona, 6 de Noviembre de 2001
 El Secretario, *[Signature]*

CONTENIDO AMBIENTAL
 PLAN PARCIAL
 LA CAMELLA - ARONA

ARIDISOLES	
	CARBORTHIDS+CALCIORTHIDS+PALEORTHIDS
	CAMBORTHIDS
ENTISOLES	
	ORTHENTS
	FLUVENTS
INCEPTISOLES	
	VITRANDEPTS
VERTISOLES	
	XERERTS
	SORRIBAS
MEZCLAS	
	CAMBORTHIDS + ORTHENTS
	CAMBORTHIDS+CALCIORTHIDS+PALEORTHIDS+ORTHENTS
	ORTHENTS + XEBERTS

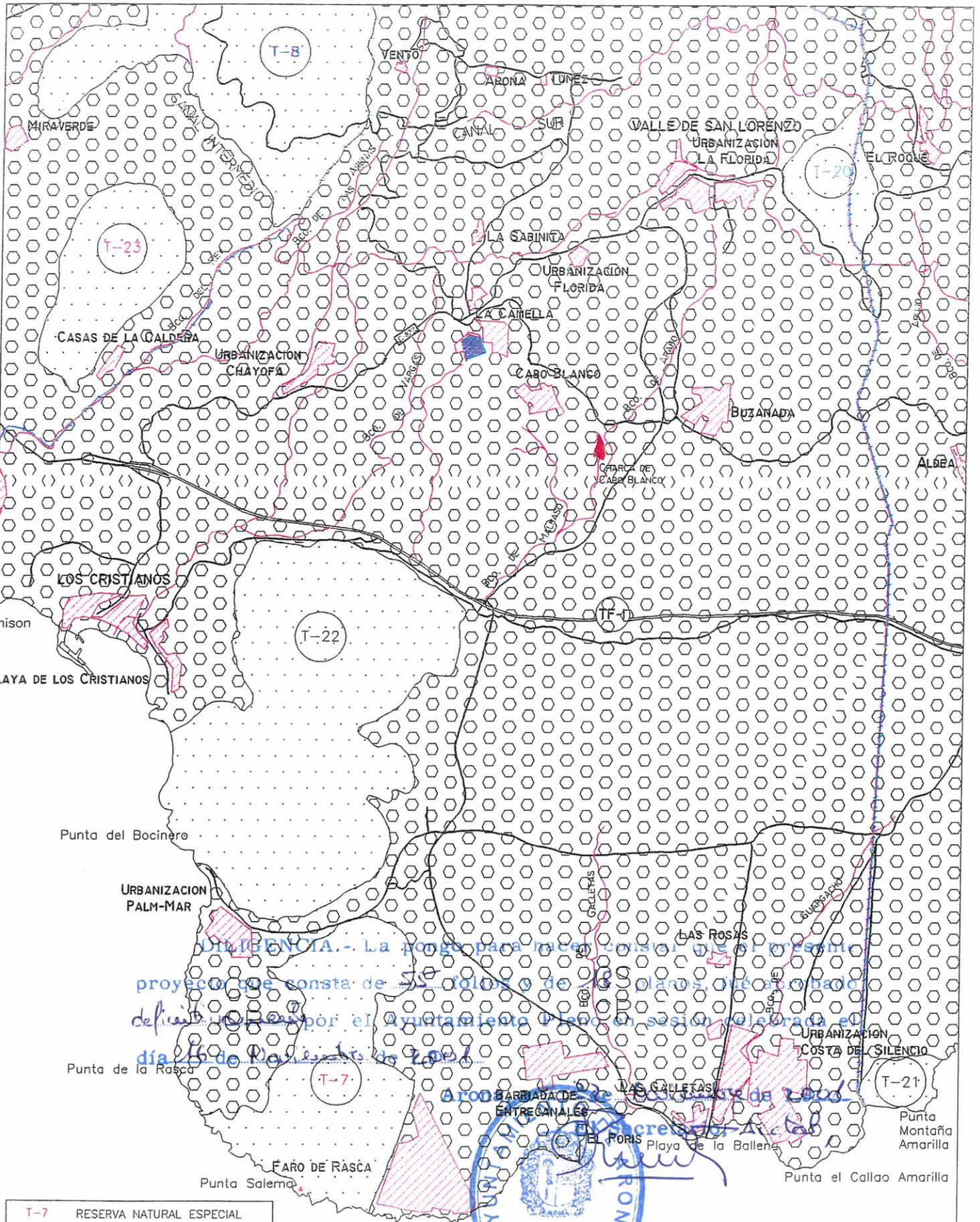
PLANO:	MAPA EDAFOLÓGICO	FECHA:	JUNIO 1998
ESCALA:	1:75000	Nº PLANO:	2/7





LABOREO SISTEMÁTICO	
	Clase II
	Clase III
LABOREO OCASIONAL	
	Clase IV
NO LABORABLES	
	Clase V
	Clase VI
	Clase VII
IMPRODUCTIVO	
	Clase VIII
MEZCLA	
	Clase II+Clase III

CONTENIDO AMBIENTAL PLAN PARCIAL LA CAMELLA - ARONA		 TECPLANIA, S.L.
PLANO:	MAPA DE CLASES AGROLÓGICAS	
ESCALA:	1:25000	FECHA: JUNIO 1998
		Nº PLANO: 3/7



RESOLUCION.- La ponga para hacer constar que el presente proyecto que consta de 51 folios y de 18 planos, que ha sido diseñado y elaborado por el Ayuntamiento de Arona en sesión celebrada el día 16 de Noviembre de 2004.

ARONA, a los 16 días del mes de Noviembre de 2004.

SECRETARIA DE AMBIENTE Y TURISMO

T-7	RESERVA NATURAL ESPECIAL Barranco del Infierno.
T-8	RESERVA NATURAL ESPECIAL Malpais de la Rasca.
T-20	MONUMENTO NATURAL Roque de Jama.
T-21	MONUMENTO NATURAL Montaña Amarilla.
T-22	MONUMENTO NATURAL Montaña de Guaza.
T-23	MONUMENTO NATURAL Caldera del Rey.

 SECRETARIA DE AMBIENTE Y TURISMO CONTENIDO AMBIENTAL PLAN PARCIAL LA CAMELLA - ARONA		 TECPLANIA, S.L.
PLANO:	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	
ESCALA:	1:50000	FECHA: JUNIO 1998
		Nº PLANO: 4/7

C-822

TF-6226

La Camella

Núcleo Urbano

DILIGENCIA. La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 55 folios y de 18 planes, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 de Noviembre de 2001.

Arona, a 23 de Noviembre de 2001.

El secretario



-  Borde del ambito de la Moficación
-  Barranquillo
-  Restos del trazado del antiguo camino real
-  Viviendas en construccion
-  Lomada con tabaibal poco desarrollado y edificaciones dispersas
-  Pequeños restos de vegetacion de piso basal existente anteriormente en la zona
-  Terrenos removidos y zona muy deteriorada
-  Pequeña finca agrícola en uso
-  Granja de conejos
-  Antiguas terrazas de cultivo en estado de abandono
-  Colegio
-  Nucleo Urbano de la Camella

CONTENIDO AMBIENTAL
PLAN PARCIAL
LA CAMELLA - ARONA

PLANO:

MAPA DE VEGETACION Y USOS

ESCALA:

1:2500



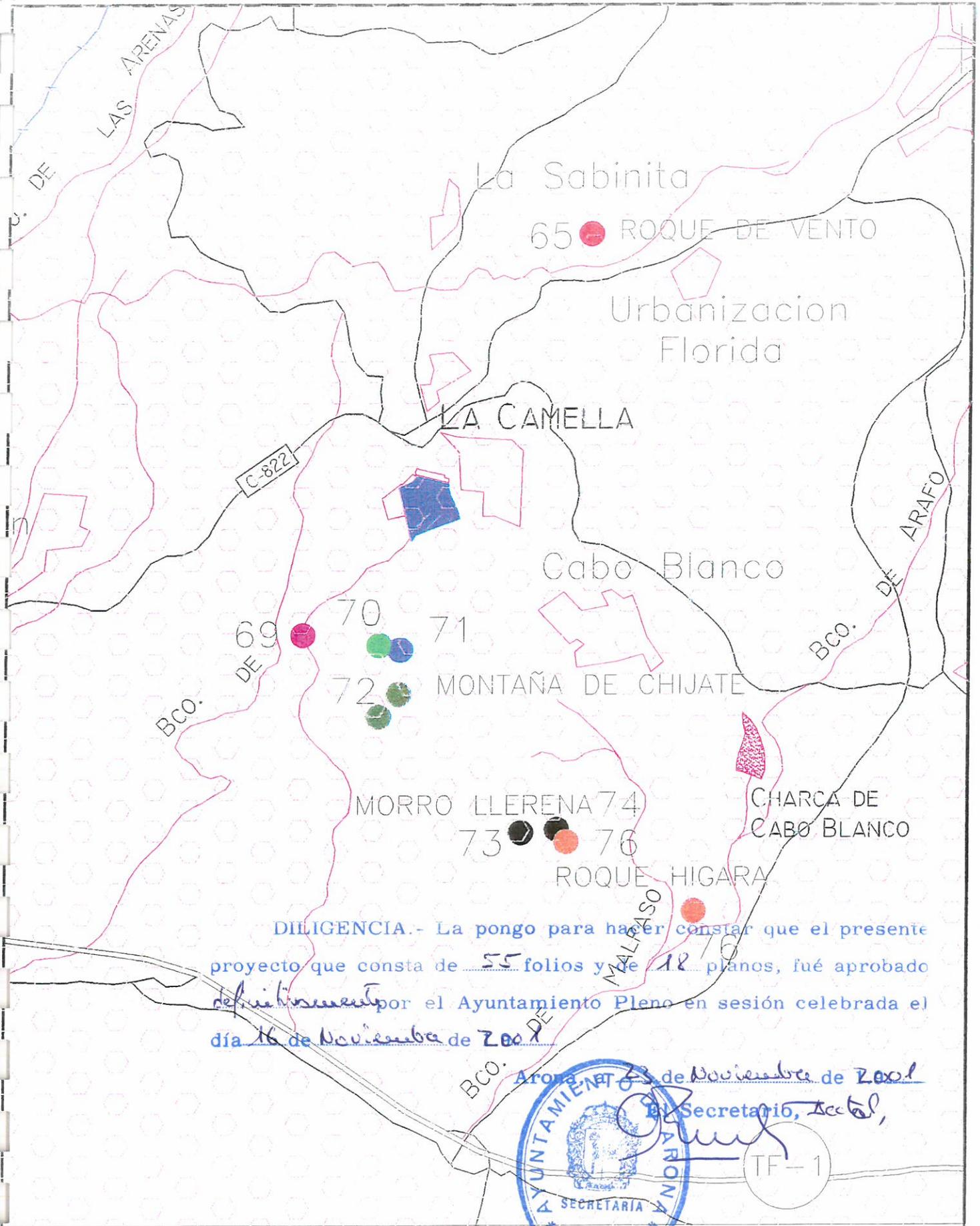
TECPLANIA, S.L.

FECHA:

JUNIO 1998

Nº PLANO:

5/7



DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 55 folios y de 18 planos, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 de Noviembre de 2001.

Aroña, 16 de Noviembre de 2001
 El Secretario, *[Signature]*
 SECRETARIA
 TF-1

ESTACIONES DE GRABADOS RUPESTRES	
●	65
●	69
●	70
●	71
●	72
●	73
●	74
●	76

CONTENIDO AMBIENTAL PLAN PARCIAL LA CAMELLA - AROÑA		 TECPLANIA, S.L.
PLANO:	PATRIMONIO	FECHA: JUNIO 1993
ESCALA:	1:20000	Nº PLANO: 7/7

Documentación gráfica del Contenido Medioambiental.

Mapa de diagnóstico

C-822

TF-6226

La Camella

Núcleo Urbano

DILIGENCIA.- La pongo para hacer constar que el presente proyecto que consta de 55 folios y de 18 planos, fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 16 de Noviembre de 2001.

Arona 16 de Noviembre de 2001

Excmo. Sr. Secretario, Ictal,



- Borde del ambito de la Modificación
- AREAS DEGRADADAS
 - Zona fuertemente alterada
 - Vertidos de escombros procedentes de las viviendas en construccion
- AREAS MEJOR CONSERVADAS
 - Vegetacion asociada al barranquillo
 - Lomada con tabaibal poco desarrollado

CONTENIDO AMBIENTAL
PLAN PARCIAL
LA CAMELLA - ARONA



TECPLANIA, S.L.

PLANO:

MAPA DE DIAGNÓSTICO

FECHA:

JUNIO 1998

Nº PLANO:

6/7

ESCALA:

1:2500

LOCALIZACIÓN Y TIPOLOGÍA DE LOS IMPACTOS EXISTENTES

IMPACTOS LOCALIZADOS DENTRO DEL SECTOR

1.- Impactos derivados de la obra situada en la zona alta de la parcela

Dentro del sector estudiado se observa la presencia de una cantidad importante de escombros procedentes de la obra de la parcela contigua. También se observa que las instalaciones auxiliares de dicha obra como caseta de obreros y grúa, así como materiales de acopio como arena, palets, bloques, hormigonera, estructuras de hierro, etc., ocupan una superficie importante de la parcela restándole calidad visual al paisaje.

2.- Abandono del uso agrícola del terreno

El sector ordenado constituía anteriormente una finca de plátanos con una pequeña huerta, en la parte más alta, de cítricos, aguacates y papas; en la que trabajaban unos tres operarios. Esta actividad se abandonó hace unos años, llevándose las plataneras a otras fincas y vendiéndose la tierra vegetal.

El abandono de esta finca se añade al proceso de transformación que en las últimas décadas ha venido sufriendo la agricultura. Las áreas de cultivo se abandonan, especialmente aquellas situadas en las medianías de la isla, explotadas por empresas familiares y dedicadas al autoabastecimiento interno.

Este abandono del sector agrícola tiene consecuencias a nivel ambiental dado el papel que dicha actividad juega en la configuración del paisaje y en la conservación y recuperación del suelo. No obstante, hoy por hoy las políticas mantenidas por la administración dan a la agricultura muy pocas posibilidades para competir con el sector servicios dedicado al turismo y el sector de la construcción.

3.- Vertidos incontrolados dentro de la parcela.

Las fincas abandonadas, con facilidad de acceso, constituyen escenarios atractivos para actividades clandestinas de vertidos y esto lo confirma la cantidad de vertidos de escombros que se han observado dentro de la parcela.

4.- Alteración de la topografía natural del terreno.

La topografía natural del terreno aparece profundamente alterada. El abancalamiento en terrazas para el desarrollo de la actividad agrícola y el posterior vaciado de la tierra vegetal han afectado directamente a la configuración del terreno. Los muros que formaban las diferentes terrazas han desaparecido, probablemente como consecuencia del desmantelamiento de la finca, aumentando así los riesgos de pérdida de suelos por procesos erosivos.

Otro factor transformador de la topografía es la red de vías que recorre la parcela, tanto longitudinal como transversalmente, utilizada para la carga de camiones durante la fase de explotación y la fase de vaciado de tierra vegetal.

IMPACTOS DETECTADOS EN EL ÁMBITO DE INFLUENCIA

1.- Inexistencia de red de alcantarillado

El núcleo de La Camella carece de red de alcantarillado general. El vertido de aguas residuales se realiza directamente al terreno a través de pozos absorbentes, desencadenando procesos contaminantes en el subsuelo.

La política seguida desde El Consejo Insular de Aguas del Cabildo prohíbe el vertido de más de 250.000 litros de aguas residuales directamente al terreno, al año y por municipio. Esto ha obligado a los Ayuntamientos a replantearse la situación y comenzar a exigir la instalación de pequeñas depuradoras en las nuevas urbanizaciones, cuando no exista otra alternativa al vertido directo.

2.- Dispersión de viviendas en suelo rústico.

En el suelo rústico colindante al sector ordenado se observa la presencia de edificaciones, presumiblemente realizadas al margen del planeamiento y con ausencia total de infraestructuras. La mayoría de estas viviendas se encuentran desvinculadas de cualquier actividad agrícola y constituyen un impacto negativo, tanto en el paisaje, por la tipología y estado de las fachadas, como pauta general inacabadas, como en el medio por los vertidos directos de aguas residuales y basuras.

AREAS DE VALOR NATURAL Y CULTURAL. AREAS DEGRADADAS

Dentro del ámbito del Plan Parcial no existen áreas de valor natural ni cultural. La gran alteración y los movimientos de tierra realizados en la zona han transformado el medio en un ambiente degradado prácticamente en su totalidad. Tan solo en el extremo más meridional del área se encuentra una pequeña muestra de lo que pudo ser la vegetación de la zona, existiendo unos cuantos ejemplares de tabaibas, balos y tuneras.

En los alrededores del ámbito el valor natural no aumenta significativamente, por encontramos prácticamente inmersos en el núcleo de La Camella y por presentar los alrededores más naturales un marcado carácter antrópico, con antiguas terrazas de cultivo y viviendas aisladas repartidas por la lomada. Tan solo desde el punto de vista patrimonial los alrededores poseen un valor cultural, debido a la presencia de dos estaciones de grabados a unos 70 y a unos 200m de distancia, respectivamente.

En definitiva, el área donde el grado de degradación alcanza su punto máximo se corresponde con los límites del Plan Parcial, hecho que limita en gran medida el posible impacto derivado del uso residencial de la zona.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

En función de los impactos existentes y de los resultados del inventario ambiental puede decirse que el ámbito concreto de actuación carece completamente de valor ambiental, encontrándose los únicos elementos de valor patrimonial fuera del ámbito de actuación.

Limitaciones de uso establecidas

- El proyecto de urbanización estará condicionado a las características naturales del terreno.
- Se prohíbe el vertido de basuras y escombros al barranco o en los espacios libres, debiéndose realizar los mismos en el punto vertido correspondiente.
- Se evitará el trazado de líneas de alta tensión por encima del ámbito ordenado.
- Los trazados de líneas de electricidad en el ámbito ordenado se realizarán enterrados.

ESTABLECIMIENTO DE LOS OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE PROTECCION Y MEJORA DEL PATRIMONIO.

Objetivos generales

El presente documento establece los siguientes objetivos generales, de acuerdo con las directrices y condicionantes que el instrumento de planeamiento al que modifica determina:

- Ordenación del ámbito de actuación para alcanzar la mayor calidad ambiental.
- Creación de suelo urbano en espacios deteriorados y ambientalmente alterados, contiguos a los núcleos ya existentes, para ofertar un suelo urbano equipado y con infraestructuras, que favorezca la creación de una oferta de suelo alternativa a la ocupación indiscriminada y presumiblemente ilegal del suelo rústico.
- Reducción de los efectos negativos de la actuación sobre el medio.
- Corrección de los impactos existentes con anterioridad.
- Integración paisajística, cuidando las condiciones de borde con el suelo rústico y asegurando la unidad paisajística con éste.

Criterios de protección

- Como idea de desarrollo se intentará integrar en las zonas verdes la estructura de restos muros de banales..
- Se propone la conservación funcional del Camino Real que delimita inferiormente al sector ordenado, por tratarse de un elemento de valor patrimonial y etnográfico

EVALUACION DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION PUNTUAL

PARAMETROS AMBIENTALES AFECTADOS

1.- Repercusiones sobre el ciclo hidrológico.

Las repercusiones sobre el ciclo hidrológico se producen a través del consumo directo de recursos hídricos para abastecimiento de agua para la población y, a través del consumo indirecto por contaminación de acuíferos, derivada de los sistemas de saneamiento y de vertido.

▪ **Consumo directo**

El Canal de Aguas del Sur y el Canal Intermedio se presentan como las principales fuentes de suministro de la red de abastecimiento municipal, junto con la tubería de Chija que reparte el agua procedente de la galería del mismo nombre hasta el depósito de Vento.

PRINCIPALES CANALES DE SUMINISTRO DEL ABASTECIMIENTO MUNICIPAL					
	Origen Final	Cotas: Inicial Final	Sección (m2)	Capac. (l/s)	Long. (km)
AGUAS DEL SUR	Tanquillas de Chafira	1.205			
	Roque El Conde - Fañabé	520	0.337	400	72.66
INTERMEDIO	Tanquillas de La Linde	600			
	La Centinela	300	0.640	465	60.25

El núcleo de La Camella, según el Padrón Municipal de Marzo de 1.998, cuenta en la actualidad con una población total de 2.230 personas, es decir, que un consumo diario de 250 litros representa un total de 556m³ de agua consumida por día —en estos datos sólo se está teniendo en cuenta el consumo de agua doméstica, desestimándose el consumo derivado de otras actividades como la agricultura, actividades industriales o terciarias—.

Con la colmatación de la nueva urbanización la población aumentaría en unas 800 personas (197 viviendas x 4 habitantes = 780-800), lo que supondría un incremento en un 36% del consumo de los recursos hídricos actuales.



▪ Consumo indirecto

El consumo indirecto de recursos hídricos de producirse sería por el desencadenamiento de procesos contaminantes en las reservas hídricas, originados por un sistema de saneamiento inadecuado o con deficiencias en el diseño y en el funcionamiento, cuyo destino final sería el subsuelo.

La situación a nivel municipal en cuanto al saneamiento de las aguas residuales, es bastante precaria y, en concreto, en el núcleo de La Camella no existe red de alcantarillado. El saneamiento se resuelve a través de pozos absorbentes y fosas sépticas, vertiéndose el producto resultante directamente al terreno.

La cantidad de aguas residuales domésticas actualmente vertidas al medio en el núcleo La Camella, se estiman en unas 419 m³/día. Con la ocupación de la nueva urbanización la generación de aguas residuales domésticas aumentará, dando lugar a una producción de total de 569 m³/día.

Con el objeto de minimizar el impacto sobre el medio que el vertido de estas nuevas aguas residuales llevaría consigo, esta Plan Parcial prevé la ubicación de una pequeña depuradora para el tratamiento de las aguas residuales que produciría la nueva urbanización.

2.- Repercusiones sobre los hábitats y elementos naturales singulares

La zona carece de hábitats y elementos naturales singulares por lo que el uso residencial de la misma no implica ningún tipo de impacto sobre estos recursos.

3.- Repercusiones sobre las especies protegidas.

La Orden de 20 de Febrero de 1991, sobre Protección de Especies de la Flora Vasculare Silvestre de La Comunidad Autónoma de Canarias, recoge las especies protegidas de flora en Canarias. Durante el trabajo de campo no se detectaron, en el ámbito de actuación, ninguna de las especies incluidas en los anexos de esta orden.

4.- Repercusiones sobre los equilibrios ecológicos

Las actuaciones que se han realizado en la zona con anterioridad han desarticulado por completo el equilibrio ecológico que debió existir inicialmente, dando lugar a un sistema ambiental mucho más pobre y con menos interrelaciones. Este hecho hace que, dado el retroceso en la sucesión ecológica que se ha producido en la zona, las repercusiones sobre los equilibrios ecológicos sean mucho menos significativas, limitándose éstas a las posibles afecciones al cauce del barranquillo aguas abajo.

En el cauce del barranquillo se pretende preservar su equilibrio ecológico, diseñando la zona verde en los límites con éste, de forma que funcione como colchón amortiguador de los posibles impactos derivados de la actividad residencial. Así mismo se dotará a este espacio de la protección necesaria para que durante la fase de ejecución se imposibilite el vertido de escombros o basuras en él, realizándose el vertido de los mismos en el Punto de Vertido legalizado existente en el municipio de Adeje.

5.- Repercusiones sobre los restos arqueológicos y otros elementos patrimoniales

La bibliografía arqueológica y el examen de campo descartan la existencia de yacimientos arqueológicos de superficie y de soporte fijo dentro del área de estudio. Por lo que, este Plan Parcial adoptará las medidas correctoras que se establezcan por el Planeamiento General y por la legislación de rango superior, tendentes a proteger este patrimonio.

6.- Repercusiones sobre los usos tradicionales del suelo

A la hora de valorar las repercusiones sobre los usos tradicionales, dos cosas deben ser consideradas:

1. Por un lado, que el anterior uso agrícola de la finca cesó hace unos años, desmantelándose la finca por motivo de su rentabilidad.
2. Por otro lado, el hecho de que, aunque el abandono de la actividad agrícola tenga repercusiones a nivel ambiental dado el papel que dicha actividad juega en la configuración del paisaje y en la conservación y recuperación del suelo, el PIOT, en fase aprobación inicial, considera a toda esta zona como una de las áreas de interés estratégico para el crecimiento residencial en el sur de la isla.

7.- Repercusiones sobre el paisaje

El desarrollo de este Plan Parcial, en líneas generales, no alterará el carácter del paisaje en el que se inserta, por tratarse de terrenos agregados a los bordes de un entorno bastante antropizado y de características urbanas.

Por otra parte, aunque la introducción de un volumen en un espacio desocupado, paisajísticamente hablando, siempre causa un impacto, este podría considerarse positivo si, a través de la integración de las formas arquitectónicas, de los colores empleados y mediante la conservación de la belleza de los elementos naturales como el barranco y el horizonte marino, se lograra mejorar la actual apariencia de abandono del sector.

8.- Repercusiones sobre el bienestar social

El desarrollo del futuro uso residencial de la zona conlleva repercusiones negativas sobre el bienestar humano, únicamente durante la fase de ejecución y construcción de las viviendas, como consecuencia de los ruidos y de las emisiones de polvo. Una vez finalizadas las obras, las repercusiones adquirirán un carácter positivo, al aumentarse en la zona la oferta de viviendas, al dotarse al núcleo de La Camella de una nueva zona verde y una mayor superficie escolar y, por último, por el acondicionamiento e incorporación al núcleo de un espacio actualmente muy deteriorado.

CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES

REPERCUSIONES	CARACTERIZACIÓN
CICLO HIDROLÓGICO	El establecimiento de una pequeña estación depuradora en la zona impedirá que se produzcan afecciones a las reservas hídricas. Por otra parte, con el nuevo Plan de Actuación, pendiente de aprobación municipal, que pondría en funcionamiento el depósito de la Charca de mayor capacidad, y que suministraría directamente al núcleo de La Camella, se resolverán los problemas de abastecimiento
HÁBITATS Y ELEMENTOS NATURALES	Dado el grado de alteración que presentan los terrenos, y la ausencia de hábitats y elementos naturales de interés, no se producirá ningún impacto significativo
ESPECIES PROTEGIDAS	No existen especies protegidas en el ámbito del Plan Parcial por lo que este impacto es inexistente.
EQUILIBRIOS ECOLÓGICOS	El retroceso ecológico que presenta la finca hace desestimar los impactos que se puedan producir sobre estos terrenos. En los límites del barranquillo, donde el ecosistema adquiere un mayor valor se establecen las medidas correctoras necesarias para preservar el mismo.
USOS TRADICIONALES	El desmantelamiento de la finca, anterior a este Plan Parcial, limita el impacto sobre el uso agrícola tradicional de estos terrenos. Además, el PIOT, al designar a todo este ámbito territorial como zona óptima para el crecimiento residencial en el sur, favorece el cambio de usos de estas antiguas zonas agrícolas, primándose desde el planeamiento insular el uso residencial.
ELEMENTOS PATRIMONIALES	Dentro del sector de la Modificación Puntual no se ha detectado ningún yacimiento arqueológico de superficie o de soporte fijo. Para minimizar las posibles afecciones a elementos patrimoniales registrados próximos al sector, este Plan Parcial aplicará los criterios de protección establecidos por el PGOU, tanto el vigente como los derivados de la Revisión del mismo, actualmente en redacción.
PAISAJE	El desarrollo de este Plan Parcial no alterará el carácter del paisaje en el que se inserta por tratarse de terrenos agregados a los bordes de un entorno bastante antropizado y de características urbanas. Por tanto no se producirá un impacto significativo.
BIENESTAR SOCIAL	Los impactos sobre el bienestar social de producirse sería durante la fase de ejecución de las obras por lo tanto serán de carácter temporal, desapareciendo al termino de las mismas.

DESCRIPCION Y ANALISIS

La asignación de usos dentro de estos terrenos se encuentra bastante condicionada por la situación previamente existente, quedando poco juego para la distribución de los usos:

- La actual ubicación del centro escolar, y su nivel de saturación, hacen necesario la localización de la superficie destinada a la dotación de equipamientos docentes en las inmediaciones de este centro, permitiéndose de este modo la ampliación del mismo.
- La zona verde se diseña en el extremo más meridional del ámbito de actuación, coincidiendo con la zona mejor conservada, y funcionando de este modo como un colchón amortiguador de la presión sobre el barranquillo ahí existente.

MEDIDAS CORRECTORAS ,PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS ADOPTADAS. FASE DE DISEÑO

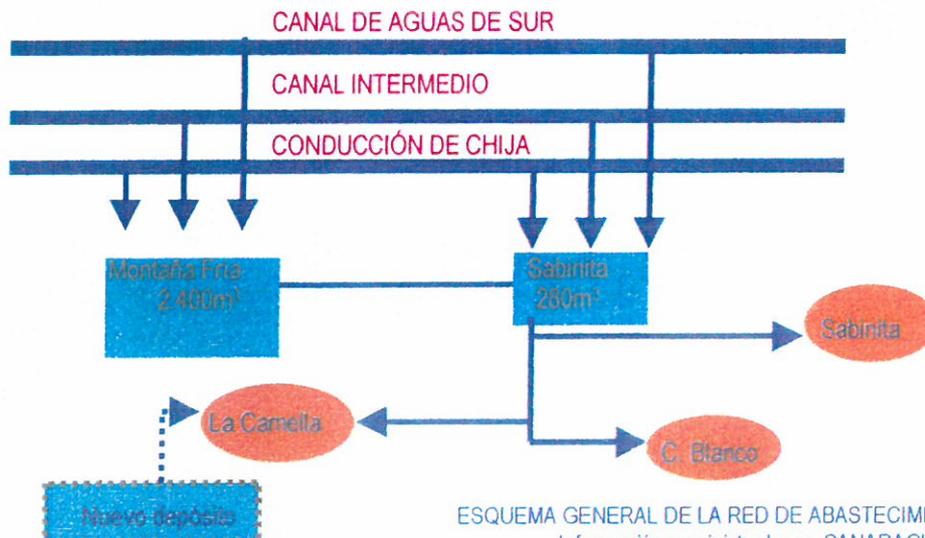
IMPACTOS PREEXISTENTES DENTRO DEL SECTOR Y MEDIDAS PARA SU RECTIFICACIÓN

Carencia de infraestructuras.

Redimensionamiento y ampliación de las existentes.

La entrada en funcionamiento de las viviendas que se ubiquen en el suelo urbano propuesto desde esta Plan Parcial, supondrá un aumento, a tener en cuenta, en el consumo de agua sobre las infraestructuras existentes. El suministro de agua al núcleo de La Camella se realiza a través de una tubería de 4 pulgadas que se sirve del depósito de Sabinita, que a su vez se abastece del depósito de Montaña Fria y del Canal del Sur y Canal Intermedio.

Este depósito tiene una cabida de 280m³ y abastece a los núcleos de Sabinita, La Camella y Cabo Blanco. La empresa de aguas del municipio de Arona, CANARAGUA, ya ha propuesto como medida correctora al Ayuntamiento un nuevo Plan de Actuación, pendiente de aprobación municipal, que pondría en funcionamiento el depósito de la Charca La Camella de mayor capacidad y que suministraría directamente al núcleo de La Camella, resolviéndose de este modo los posibles problemas de abastecimiento.



ESQUEMA GENERAL DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE LA CAMELLA
 Información suministrada por CANARAGUA

IMPACTOS DERIVADOS DE LA OBRA Cese de la obra

Los impactos derivados de la obra contigua al sector ordenado son de carácter puntual y temporal y cesarán al finalizar las mismas.

IMPACTOS PREEXISTENTES EN EL ÁMBITO DE INFLUENCIA Y MEDIDAS PARA SU RECTIFICACIÓN

DISPERSIÓN DE VIVIENDAS Creación de suelo urbano.

En este sentido, la creación del suelo urbano propuesto desde este Plan Parcial supone un instrumento de ordenación que reconduce el crecimiento hacia un desarrollo planificado, disminuyendo la proliferación de nuevas viviendas ilegales en suelo rústico en un municipio donde existe una demanda real. Cabe señalar que en el Departamento de Asuntos Sociales del Ayuntamiento de Arona existe en la actualidad un listado de 500 personas que demandan viviendas sociales.

MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS SIGNIFICATIVOS.

IMPACTOS SOBRE EL CICLO HIDROLÓGICO Depuración de aguas residuales.

Como ya se ha comentado anteriormente, en La Camella no existe una red de saneamiento general. La mayoría de las aguas residuales domésticas son vertidas directamente en el medio sin ningún tipo de tratamiento previo, desencadenando los consiguientes procesos contaminantes.

IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE

Adaptación al entorno.

La introducción de volúmenes en un espacio desocupado puede verse atenuado mediante la integración de los mismos a través de un tratamiento en el diseño de la urbanización.

A pesar de la calidad del escenario en el que se inserta, la calidad visual del entorno inmediato es bastante baja, con un alto grado de antropización y con unas líneas paisajísticas generales propias de los pueblos de medianías del sur, con una gran cantidad de casas de autoconstrucción y promociones de viviendas para un nivel adquisitivo medio bajo.

El desarrollo del sector de suelo de esta modificación supondrá una revalorización paisajística tanto de la propia parcela como del entorno inmediato.

MEDIDAS CORRECTORAS PARA DISMINUIR LOS EFECTOS NEGATIVOS PERMANENTES**Emisiones luminosas, ruidos y olores.**

Las emisiones luminosas, ruidos y olores, derivados de la actividad residencial de la nueva urbanización no supondrá un impacto relevante dado que la actuación tiene lugar en un medio ambientalmente antropizado y constituye una ampliación del actual núcleo de La Camella. En este sentido no se considera necesario la adopción de medidas correctoras concretas.

Producción de residuos sólidos urbanos**A nivel municipal**

El municipio de Arona produce aproximadamente unas 39.204 Tn de residuos sólidos anuales, representando el 10,24% de la producción total de la isla, según números suministrados por el Cabildo. En base a estos datos, se ha calculado una producción de residuos sólidos urbanos por habitante de 2.82 Kgs/hab/día.

-Esta media obtenida resulta un poco elevada para los parámetros que se barajan de producción por persona estimados en 1Kg al día. Esto es debido al peso importante que tiene los núcleos turísticos en la producción de residuos sólidos urbanos (Costa del Silencio, Las Galletas, Playa de Las Américas y Los Cristianos, principalmente).

Actualmente la gestión de los residuos sólidos urbanos es municipal, ofreciendo un servicio de recogida y de transporte que realiza directamente al vertedero de Arico. La recogida de las basuras se realiza con una periodicidad diaria en la mayoría de los núcleos del municipio.

TONELADAS DE R.S.U. GENERADAS EN EL MUNICIPIO DE ARONA. (Tn/año)								
AYUNTAMIENTO			PARTICULARES			TOTAL	%Sobre el total de la isla	Kgs/hab/día
Planta	Vertedero	Suma	Planta	Vertedero	Suma			
37.660	97	37.757	259	1.188	1.447	39.204	10,24%	2.82

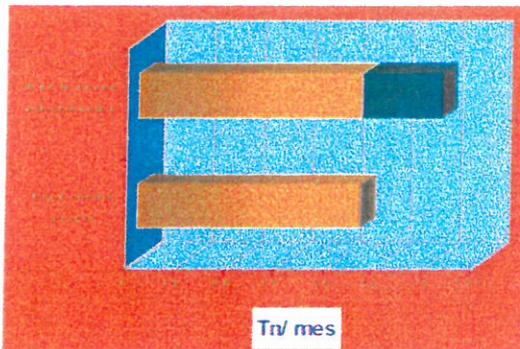
La Camella

La población residente actualmente en el núcleo de La Camella genera un total de 2.230 kgs. de residuos sólidos urbanos al día. La ocupación total de la nueva urbanización supondrá, para un índice de 4 ocupantes por vivienda y una producción diaria de 1 kg. por habitante al día¹, un incremento en la producción de basuras de aproximadamente unas 0.8 Tn. al mes.

¹ Se ha estimado para los cálculos una media de 1Kg/día por persona

PRODUCCIÓN DE R.S.U. EN LA CAMELLA

	PRODUCCIÓN ACTUAL (1998)	NUEVO URBANIZACIÓN	SUMA
Kgs/día	2.230	800	3.030
Tn/mes	67,83 Tn	24,3 Tn.	92,16



La recogida de residuos en la zona se realiza con una periodicidad de días alternos. Los residuos son transportados a la Planta de Transferencias de Arona (PT-3) para su tratamiento adecuado. Esta dista 27 Km del Vertedero Insular de Residuos Sólidos de Arico.

Como medida correctora, el Ayuntamiento dispondrá en la urbanización de contenedores de basura y se hará cargo de la recogida de la producida por la nueva urbanización, transportándola a la planta de transferencia y posteriormente al vertedero de Arico para su adecuado tratamiento.

En cuanto a la recogida selectiva de residuos a nivel domiciliario, por el momento sólo se está llevando a cabo con el vidrio, por lo que, otra medida a tener en cuenta será la ubicación de contenedores de vidrios para su posterior recicle.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización no podrá modificar las determinaciones ambientales convenidas en este Plan Parcial cumpliendo con todas las limitaciones de uso establecidas. Por otra parte, incluirá en el Proyecto de Urbanización como partidas presupuestarias el coste de las medidas correctoras de los efectos negativos significativos y las medidas correctoras de los impactos existentes y, en concreto, deberá contemplar los siguientes condicionantes:

- Los residuos sólidos generados derivados de la actividad constructiva durante la fase de obras, deberán depositarse en contenedores distribuidos a lo largo de la urbanización. Paralelamente, se adoptarán medidas de control para evitar el vertido tanto de forma accidental como del material sobrante sobre el terreno (hormigón, asfalto, etc.).
- Los movimientos de tierra deberán buscar su adaptación a la topografía del terreno, respetando el perfil natural del mismo, quedando la compensación entre el desmonte y el terraplén convenientemente justificado en el proyecto de urbanización.

PLAN PARCIAL LA CAMELLA

- Los excedentes de los movimientos de tierra deberán ser trasladados a vertedero autorizado, debiendo quedar recogido en el Proyecto de Urbanización como una partida del Presupuesto donde se especifique el lugar de vertido de los excedentes así como los costes de transporte y de vertido.
- Las aguas residuales se someterán a un tratamiento de depuración y la ubicación de la depuradora se definirá en la fase de proyecto

4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS. LA SOLUCION PROPUESTA.

De acuerdo a las cuestiones ya expresadas y teniendo en cuenta los límites de los terrenos objeto de éste documento se ha realizado una ordenación a base de manzanas en sentido de la menor pendiente del terreno actual que se conectan entre si y con el resto del territorio a través del camino Los Chijafes y una calle paralela a éste en el lindero con el equipamiento escolar existente. Los otros dos límites están formados por la calle ya urbanizada y el camino Real donde se prevé su ensanche. Este camino Real se propone se continúe y sirva de unión con el resto de la infraestructura territorial de acuerdo a la propuesta que se indica en el plano de PROPUESTA GENERAL DE LA RED VIARIA, del Avance del Plan General y que se acompaña como anexo en la documentación de la Modificación Puntual.

La tipología edificatoria es edificación cerrada de tres plantas de uso residencial y comercial de acuerdo a lo indicado en el Plan General para las manzanas más próximas a la zona consolidada y de unifamiliar adosada en dos plantas para las manzanas más alejadas.

Se han previsto las dotaciones de Zona Verde y Espacios Libres en cuantía superior a la indicada en el artículo 36 del TR LOTC/ENC y Reglamento de Planeamiento para Planes Parciales y las dotaciones de espacios libres de sistema general en más de 5 m²/ habitante.

Se ha completado la dotación escolar con una parcela colindante al actual Preescolar de manera que sea factible su ampliación, así como una parcela para dotación de Centro Socio-Cultural, con una plaza anexa.

También se ha previsto una parcela de equipamiento privado para uso sanitario asistencial.

5.- CUADROS E INDICES CARACTERISTICOS.

	m^2		m^2c/m^2	m^2c/ha	
EDIFICACION CERRADA	1.996		2,70	5.389	
TOTAL	6.476			17.485	
UNIFAMILIAR EN HILERA	2.530		1,60	4.048	
UNIFAMILIAR EN HILERA	2.410		1,60	3.856	
TOTAL	4.940	11.416		7.904	25.389
EQUIPAMIENTO PRIVADO	2.660		1,00	2.660	2.660
EQ. PUBLICO ESCOLAR	2.308				
EQ. PUBLICO SOCIO CULTURAL	420				
	2.728	5.388			
ESPACIOS LIBRES	2.276				
ESPACIOS LIBRES	5.804				
	8.080	8.080			
SIS. GRAL. ESPACIOS LIBRES	4.000				
CALLES	8.855				
PEATON	210				
	9.065				
	37.949	13.468	0,74	28.049	28.049

En las manzanas destinadas a viviendas unifamiliares se ha considerado una vivienda por cada parcela de 105 m² de superficie mínima (7 x 15), salvo las de las esquinas que son de superficie mayor, estimándose una edificabilidad media por parcela de 1,6 m²c/m²s, por lo tanto resultan 47 viviendas unifamiliares adosadas M3A y M3B, con un total de 188 habitantes, con una media de 4 hab/viv.

En las manzanas de edificación cerrada se ha considerado las tres plantas de uso residencial, con un coeficiente de edificabilidad de 2.7 m²c/m²s, estimandose en 203 viviendas con una media de 3hab/viv.

La edificabilidad total prevista es de 28.049 m² construidos de aprovechamiento lucrativo, uso residencial y de equipamiento privado, resultando una edificabilidad media de 0,74 m²c/ m²s., inferior a la establecida en la modificación puntual de 0,80 m²c/m²s.

En total se obtienen 250 viviendas, resultando una densidad de 66 viv/Ha, inferior a la permitida de 70 viv/Ha. En cualquier caso no se sobrepasa tampoco el límite de 800 habitantes tal y como se indica en la Modificación Puntual aprobada.

Por referencia a la legislación de suelo actual vigente se establece la cesión de una parcela edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento edificable.

6.-DOTACIONES Y ESTANDARES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

Las dotaciones obligatorias son las siguientes según el Artículo 36 del TR LOTC / ENC:

Reserva mínima de 40m² de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m² de edificación; de esa reserva, al menos el 50% corresponderá a espacios libres públicos.

Para 28.049 m²c corresponden 11.220 m²s de suelo para dotaciones, de los que al menos 5.610 m²s serán de Espacios Libres y 5.610 m²s para dotaciones y equipamientos.

También se preverán una plaza de aparcamiento por cada vivienda fuera de la red viaria.

Además de acuerdo al artículo 32, 2, A, 7, a de la citada Ley, corresponde establecer un Sistema General de Espacios Libres de 5 m²/Hab, resultando un total de 4000 m²s, tal y como ya se indicaba en la Modificación Puntual aprobada, al establecerse la limitación de 800 Habitantes.

DOTACIONES:

Terrenos destinados a viales y peatonales con una superficie de 11.978 m².

Peatonales: 210 m².

Peatonal 1: Situado entre las manzanas M3A y M3B, con un ancho de 6 metros y una superficie total de 210 m².

Viario.

Vía perimetral junto al equipamiento escolar, ancho de 10m y superficie de 1.308 m²

Ampliación del camino de Los Chijafes, ancho de 5 m y superficie de 860 m²

Ampliación del Camino Real, ancho de 5 m y superficie de 885 m²

Calles transversales:

1. ancho de 7 metros y superficie de 900 m²
2. ancho de 10 metros y superficie de 1.470 m²
3. ancho de 10 metros y superficie de 1.644 m²
4. ancho de 10 metros y superficie de 1.787 m²

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 71.3.g) del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, se deberá urbanizar en todo su ancho el camino Chijafe que representa una superficie adicional fuera del sector de 618 m².

Terrenos destinados a Espacios Libres.

Superficie total de 9.167 m²s que se desglosan en:

4.000 m² de sistema general junto al camino Real, sistema C1 del vigente Plan General.

2.276 m² de plaza junto a la parcela socio cultural, C2 y C3 del vigente Plan General.

5.804 m² de plaza junto al Sistema General de Espacios Libres y como ampliación del mismo (tipo C2).

Parcela escolar: (B1) 2.308 m² junto al actual equipamiento y la llamada via perimetral.
Aprovechamiento de 3 plantas (10m) y 1 m²/m².

Socio-cultural: (B3) 420 m² entre las calles transversales 1 y 2 y la zona de espacios libres.
Aprovechamiento de 3 plantas (10m) y 2.7m²/m².

EQUIPAMIENTOS.

Equipamiento Privado: (B2). Parcela EP de 2.660 m² entre el Sistema General de Espacios Libres, con 2 plantas de altura (7.20m) y 1m²c/m²s, para uso Sanitario – Asistencial de carácter privado

Aprovechamiento del 10%.

De acuerdo a la legislación vigente corresponde ceder el 10% del aprovechamiento medio y cuya materialización se definirá en el correspondiente documento de ejecución urbanística.

Plazas de aparcamiento.

El número de plazas necesarias ascienden a 250 unidades según el citado artículo 36.

Según el artículo 23 de la Normativa se regula el número de plazas a desarrollar en el interior de las parcelas tanto de uso residencial como de equipamiento. Estas plazas suponen un total de 250 unidades para viviendas (en cualquier caso 1 plaza por cada vivienda) y 54 plazas para las dotaciones y equipamientos (una por cada 100 m² construidos). En la red viaria se establecen 220 unidades, de las que al menos el 2% (5 plazas) cumplirán las condiciones para vehículos de minusválidos.

7.- SERVICIOS.

7.1- Red Viaria.

Se ha considerado un sistema viario que asegure la circulación completa de vehículos y peatonales dentro del área que se planifica y de acuerdo a las cuestiones ya expresadas y teniendo en cuenta los límites y la topografía de los terrenos objeto de éste documento, las vías a desarrollar son las siguientes:

Vías límites:

- Vía perimetral junto al equipamiento escolar, ancho de 10 m
- Ampliación del camino de Los Chijafes, ancho de 5 m .
- Ampliación del Camino Real, ancho de 5 m .
- 1ª con ancho de 7 metros. Ya existente.

Calles transversales:

- 3 calles transversales con ancho de 10 metros.

De acuerdo al informe emitido por la COTMAC, deberá garantizarse la urbanización en todo su ancho del camino Chijafe, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 71.3.g) del Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2000.

7.2- Agua potable.

La entrada en funcionamiento de las viviendas que se ubiquen en el suelo propuesto desde este Plan Parcial, supondrá un aumento, a tener en cuenta en el consumo de agua sobre las infraestructuras existentes. El suministro de agua al núcleo de La Camella se realiza a través de una tubería de 4 pulgadas que se sirve del depósito de Sabinita, que a su vez se abastece del depósito de Montaña Fría y del Canal del Sur y Canal Intermedio.

Este depósito tiene una cabida de 280m³ y abastece a los núcleos de Sabinita, La Camella y Cabo Blanco. La empresa de aguas del municipio de Arona, CANARAGUA, ya ha propuesto como medida correctora al Ayuntamiento un nuevo Plan de Actuación, pendiente de aprobación municipal, que pondría en funcionamiento el depósito de la Charca La Camella de mayor capacidad y que suministraría directamente al núcleo de La Camella, resolviéndose de este modo los posibles problemas de abastecimiento.

El abastecimiento de agua potable al sector se llevará a cabo mediante la conexión de la red a la red municipal de abasto, mediante arqueta correspondiente. De ésta partirá un circuito principal formado por una línea y del que se deriva en espina de pez la red secundaria. La conexión se efectuará en la zona de acceso rodado al sector.

Para garantizar el suministro de agua se formalizará un convenio con la empresa suministradora para mejorar la red de acceso y la capacidad de agua necesaria.

7.3- Saneamiento.

La zona en la que se va a implantar esta urbanización así como el núcleo de La Camella, carecen en la actualidad de red municipal de alcantarillado. Sin embargo, está prevista su ejecución en el plan de saneamiento municipal, que habrá de conducir todas las aguas negras municipales a la depuradora mancomunada de Arona- Adeje, en funcionamiento en la actualidad.

En todo caso se establece la red de saneamiento en un ramal en espina de pez, conduciendo todas las aguas, en un sistema mixto, hasta una depuradora. Desde esta depuradora se bombea el agua depurada hasta un depósito de agua no potable destinado al riego.

En la red, el agua es conducida por gravedad hasta la estación depuradora y una vez depurada a los índices necesarios para su uso para el riego se bombea hasta el depósito mencionado anteriormente.

Los tramos de la red serán rectos y de pendientes uniformes disponiendo de pozos de registro en cada cambio de dirección ó de rasante y nunca a distancia superior a 50 metros. Se dispondrá de cámaras de descarga automática en las cabeceras de los ramales de aguas residuales para la limpieza de los conductos, mediante la utilización de aguas depuradas.

7.4- Electricidad.

Partiendo de la línea de Alta Tensión que discurre por el sector, se conectará hasta una estación transformadora, para desde aquí distribuir en anillo hasta las distintas parcelas.

Todas las redes de distribución serán subterráneas y desarrolladas en anillo con lo que se evitan caídas de tensión y asegura el suministro en caso de avería.

7.5- Telefonía.

El suministro telefónico al sector, se llevará a cabo mediante la conexión de la Red General Municipal que discurre por la carretera que une la Autopista con el casco de Arona, mediante las arquetas de conexión correspondiente. De éstas partirán los circuitos principales, a los que se irán acoplando las redes secundarias de cada manzana, conforme el esquema que se indica en el plano correspondiente.

Irà canalizada bajo tierra, en dobles conductos y con cámaras de registro y acometida, cumpliendo en todo caso las Normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

7.6- Alumbrado Público.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la ordenación y a la potencia. La distribución de alumbrado público será uniforme, con un mínimo de 20 lux, distribuidos de forma unilateral según se especifica en los planos correspondientes.

7.7- Recogida de basuras.

Todas las actuaciones, deberán prever un lugar para el almacenamiento de residuos en cámaras ventiladas de fácil acceso, de forma que faciliten la organización y prestación de éste servicio por parte del Ayuntamiento.

8.- PLAN DE ETAPAS

8.1.- Consideraciones generales.

El Plan Parcial La Camella, desarrolla un sector de suelo urbanizable definido en la Modificación Puntual ya citada.

De acuerdo con lo especificado en dicha Modificación Puntual, el Plan Parcial ha de desarrollarse en una sola etapa de cuatro años a partir de la aprobación del mismo.

En el plano correspondiente dentro de los Planos de Proyecto, se reflejan los terrenos con la indicación de una sola etapa.

8.2.- Descripción de la propuesta.

- Realizar la correspondiente red de acometida general hasta las vías del Plan.
- Construir la Estación Depuradora.
- Realizar la acometida desde las redes de saneamiento de las distintas calles hasta la estación depuradora.
- Construir el centro de distribución y la estación transformadora.
- Realizar obras de jardinería y acondicionamiento de las zonas libres, según se recojan en el Proyecto de Urbanización.
- Urbanizar los tramos de calles que se señalan en el plano y figuran en el Estudio Económico Financiero, cuya ejecución comprende:
 - Movimiento de tierras.

- Muros de contención.
- Red de alcantarillado con acoples a las diferentes parcelas y red de riego.
- Red de agua potable con sus acoples a las diferentes parcelas y red de alumbrado público.
- Red de energía eléctrica para suministro en B.T. a las parcelas.
- Red telefónica con sus acoples.
- Encintado y pavimentación de aceras.
- Pavimentación de calzadas.
- Varios, entre los que se han de incluir obras de jardinería correspondientes a las espacios libres, etc.
- Urbanización de la ampliación del camino Los Chijafes, tanto en el interior del sector como fuera de él en toda la longitud colindante.

8.3.- Orden de prioridades y sistemas de ejecución.

El orden de prioridades de ejecución de obras, es el fijado en el Plan de Etapas, obedeciendo al principio de urbanizar la zona que ponga más suelo en expectativa de promoción con la mínima inversión.

Por tal motivo se piensa, que a pesar de lo establecido, ha de asumirse un criterio de flexibilidad que permita en cada momento, la adaptación de la oferta a la demanda de suelo que pueda surgir en cada momento, respetándose naturalmente los criterios establecidos en el Plan de Etapas, pero privándole de lo que pudiera tener de rigidez, para adaptarlo a las circunstancias del sector.

El sistema de ejecución es de iniciativa privada, tal y como se define en la Modificación Puntual aprobada. Posteriormente se tramitará el establecimiento del sistema.

Al tratarse único el propietario no se aprecie ninguna dificultad para el desarrollo del Plan.

8.4.- Correlación suelo-dotaciones.

Siguiendo lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Ley de Espacios naturales de Canarias, el suelo que se incorpora al desarrollo urbano debe quedar a su termino, dotado de las instalaciones que se precisan en el Plan, de tal manera que la construcción se pueda realizar simultáneamente para que pueda ser ocupada al finalizar el correspondiente plazo.

9.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Toda vez que aún no ha sido realizado el Proyecto de Urbanización, este estudio tiene un valor orientativo.

Con este estudio, se pretende definir los costos de la implantación de los servicios en las diferentes fases. El método utilizado para el establecimiento de dichos costos ha sido el de utilizar los costos medios de las diferentes unidades de obra y repercutirlos sobre los tipos de vías proyectados, por metro lineal, teniendo en cuenta las características de dichas vías.

De este modo, existirán unidades de obra cuyo coste esta en función de las longitudes de las vías, con independencia de su ancho, y otras que dependerán directamente del ancho. Otras unidades no tendrán ninguna relación con el ancho, así como una muy difícil repercusión en relación con esta. Estas obras, como son la depuradora, depósitos, etc., se consideran con independencia de las vías y se valoran independientemente ya que se trata de una estimación económica se consideran incluidos los costes de la nueva urbanización del camino Los Chijafes siendo el proyecto de urbanización el que determinará el coste final.

COSTES UNITARIOS ESTANDARES DE LAS DISTINTAS UNIDADES DE OBRA.

- Desmontes, terraplenes y muros de contención, por metro lineal de vía.

Vía tipo	Ancho	Mov.tierra	Muro cont.
1	10,00	8.000	16.000
2	7,00	10.000	18.000
3	5,00	10.000	18.000
peatonal	6,00	6.000	16.000

- Pavimentación de aceras y bordillos por metro lineal de vía.

Vía Tipo	Pavimento	Bord.	Total
1	6.000	5.000	11.000
2	6.000	5.000	11.000
3	6.000	5.000	11.000
peatonal	8.000	---	8.000

- Pavimentación de calzadas y caja por metro lineal de vía.

Vía Tipo	Pavimento	Caja	Total
1	14.000	8.000	22.000
2	12.000	8.000	20.000
3	12.000	8.000	20.000

- Metro lineal de alcantarillado.....24.000 Ptas.

PLAN PARCIAL LA CAMELLA

193 MEMORIA

- Metro lineal red agua potable.....	9.000 Ptas.
- Metro lineal red de alta tensión, alumbrado público y suministro en baja tensión en acometidas.....	28.000 Ptas.
- Metro lineal tendido red telefónica.....	8.000 Ptas.
- Varios, rep. por metro lineal.....	6.000 Ptas.
- Unidad estación depuradora.....	12.000.000 Ptas.
- Ud. Transformador a B. T.	8.000.000 Ptas.

RESUMEN - ETAPA UNICA

Mov.tierras y muros.....	34.498.000 Ptas.
Alcantarillado.....	27.216.000 Ptas.
Red agua potable.....	11.322.000 Ptas.
Electricidad y Alumbrado Público.....	31.752.000 Ptas.
Red Telefonía.....	9.072.000 Ptas.
Bordillos y aceras.....	24.948.000 Ptas.
Pavimento y calzada.....	26.418.000 Ptas.
Jardinería y sistemas de riego.....	8.500.000 Ptas.
Centro de distribución.....	17.000.000 Ptas.
Transformador.....	8.000.000 Ptas.
Estación depuradora.....	12.000.000 Ptas.

TOTAL..... 210.726.000 Ptas.

Este coste total incluye la reurbanización del resto del camino Chijafe en la parte exterior al ámbito del sector.

Con los costos indicados en los cuadros anteriores, se obtiene una repercusión sobre la superficie construida total de:

$$210.726.000 \text{ ptas.} / 28.049 \text{ m}^2 = 7.513 \text{ pts/m}^2.$$

Respecto del total de suelo del total del sector la repercusión de la urbanización resulta:

$$210.726.000 \text{ ptas.} / 37.949 \text{ m}^2 = 5.553 \text{ pts/m}^2.$$

Por lo que se refiere a los servicios públicos de transporte y basuras, se cuenta con el servicio insular de transportes de TITSA para el primero, y los servicios Municipales de recogida de basuras que se habrá de abonar a través de la tasa correspondiente.

PLAN PARCIAL LA CAMELLA

ANEXO A1.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los terrenos pertenecen a una sola propiedad a nombre de WOLDIN ESTUDIOS S.L..

ANEXO A2. Cumplimiento de los artículos 46 y 64 del Reglamento para Planes Parciales de iniciativa particular.

1. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

La totalidad de los terrenos pertenece a los promotores del presente Plan, según se desprende de las fotocopias de las escrituras de propiedad que se acompañan al expediente.

2. SISTEMA DE EJECUCIÓN.

El Plan Parcial se desarrollará mediante el Sistema DE Ejecución Privada y al tratarse de un solo propietario, por el Sistema de Concierto, según el cual el propietario aporta los terrenos de cesión obligatoria y realiza a su costa la urbanización en los términos en que se establece en el Plan de Etapas.

Posteriormente se realizará el Convenio Urbanístico que garantice las obligaciones de la propiedad tal y como se indica en el artículo 107 y siguientes del TR LOTC/ENC.

3. COMPROMISOS A CONTRAER CON EL AYUNTAMIENTO.

Plazo de presentación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución y del proyecto de urbanización:

La propiedad se compromete a presentarlos en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación del Plan Parcial.

Plazos de ejecución de las obras de urbanización:

La propiedad se compromete a realizar las obras en una sola fase de cuatro años a contar desde el momento de la obtención de la autorización correspondiente, incluyéndose las obras señaladas en el Plan de etapas.

Conservación de la urbanización:

La urbanización se ejecutará de acuerdo a las fases previstas y a las determinaciones que fije el Proyecto correspondiente y que serán como mínimo, las contempladas en el Art. 59 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Una vez realizadas dichas obras, serán entregadas al Ayuntamiento, debiendo comprometerse éste a su mantenimiento y servicios con carácter indefinido, con cargo a los propietarios de parcelas o edificaciones, mediante los sistemas contributivos previstos en la Ley, o en su caso constituirse la correspondiente entidad de conservación.

Se referirá esta obligación a todas aquellas obras y servicios que el Plan determina con carácter público.

Edificios destinados a dotaciones comunitarias:

El Plan no prevé la ejecución de este tipo de edificios, salvo que posteriormente se realice el correspondiente convenio entre el urbanizador y el Ayuntamiento, al margen de las cesiones obligatorias y con las correspondientes contrapartidas.

Cesiones:

Según el Art. 46 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo las cesiones gratuitas a favor del Exmo. Ayuntamiento de Arona consistirán en:

- a) La total superficie de terrenos destinados a viales.....11.978 m²s
- b) La superficie de terrenos destinados a parques y jardines públicos.....9.167 m²s
- c) Los terrenos destinados a dotaciones..... 2.728 m²s
- d) El suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del Sector

4. GARANTIAS.

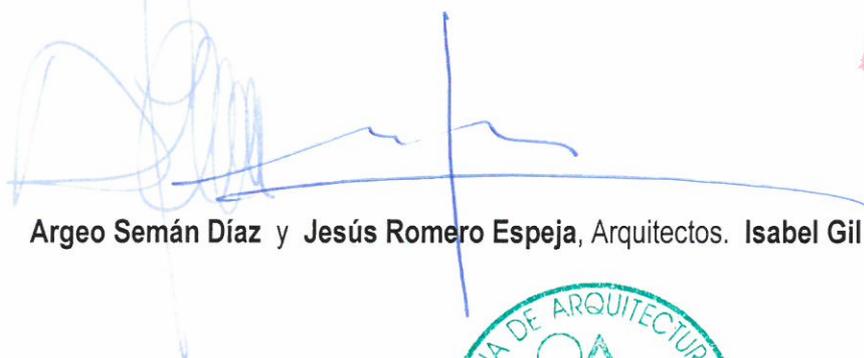
Las que correspondan según el sistema de ejecución privada que se apruebe por la Administración Municipal

5. MEDIOS ECONOMICOS.

Los propietarios disponen de medios propios suficientes para realizar la urbanización, contrayendo en su momento los créditos necesarios.

Santa Cruz de Tenerife Junio de 2000.

Por el equipo redactor,



Argeo Semán Díaz y Jesús Romero Espeja, Arquitectos. Isabel Gil Collado, Arquitecto Técnico



NORMATIVA

Abreviaturas utilizadas en este texto:

TR LOCT/LENC Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

LS/98 Ley del Suelo Estatal de 1998.

RP Reglamento de Planeamiento. 1978

RGU Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 1 Contenido y alcance.

1.1.- En la aplicación de los art. 43 a 64 RP, las presente Normativa contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado del suelo, volumen, usos y condiciones higiénico-sanitarias de las construcciones e instalaciones, así como las características estéticas de la edificación y su entorno.

1.2.- Se establecen asimismo las condiciones generales para la ejecución y desarrollo del Plan y los distintos sistemas previstos para su gestión.

Artículo 2 Ambito de aplicación.

2.1.- El presente Plan se redacta en el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial La Camella del Plan General de Arona y es de aplicación en todo el ámbito señalado en los Planos de Ordenación adjuntos y denominado "Plan Parcial La Camella".

2.2.- Su límite exacto es el fijado en los correspondientes planos de ordenación y cuya descripción literal es la siguiente:

Norte = Herederos J. Tavío y otros
Sur = Camino Real
Este = Camino Los Chijafes
Oeste = Colegio de EGB

Artículo 3 Vigencia.

3.1.- Entra en vigor después de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias (art. 44.2 TR LOTC/ENC) y será inmediatamente ejecutivo una vez se publiquen las ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia de acuerdo a la legislación del régimen local.

3.2.- Mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo que sea formalmente modificado en algunos de sus extremos, o sustituido en su totalidad por alcanzarse alguno de los supuestos que se señalan en el artículo siguiente.

Artículo 4 Revisión y modificación.

4.1.- Toda modificación o ampliación de los elementos que contiene el presente Plan en sus límites, alineaciones, usos, ordenanzas, etc., requerirá nueva tramitación conforme al 46 del TR LOTC/ENC y los correspondientes del Capítulo Tercero, Secciones 1º, 3º o 5º de su Reglamento de Planeamiento.

Serán supuestos que, según su magnitud, motivarán la procedencia de sustitución del presente Plan o su revisión, los siguientes:

- a) Cuando así se determine por Planeamiento de índole superior redactado con posterioridad al actualmente vigente.
- b) Por la existencia o posibilidad de expectativas o tensiones urbanas que incidan sobre el ámbito del Plan, generadas por infraestructuras, instalaciones o proyectos que se desarrollen sobre el mismo o en sus inmediaciones, o generadas por la proximidad de núcleos urbanos importantes en expansión.
- c) Cuando la Administración Urbanística aprecie otro tipo circunstancia que aconseje su revisión o sustitución, por iniciativa propia o a instancia de los particulares.

Artículo 5 Obligatoriedad.

5.1.- Las determinaciones contenidas en el presente Plan obligan por igual a los particulares y a la Administración (Art. 44 del TR LOTC/ENC) comportando ello las limitaciones a que se refiere el mismo.

5.2.- El Ayuntamiento y la Administración competente ejercerán la fiscalización y fomento del cumplimiento del presente Plan, dentro de sus competencias respectivas. Sin perjuicio de ello, la Consejería correspondiente del Gobierno Autónomo y el Cabildo ejercerán las competencias que le atribuye la legislación vigente en relación con este Plan.

5.3.- La vulneración o inobservancia de las determinaciones del presente Plan remitirá a los infractores en el art. 184 de la LS 76 así como a lo que determina el cap. segundo del Título III de la misma y el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.) y a lo dispuesto el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 6 Interpretación.

6.1.- Las determinaciones de este Plan deben interpretarse de acuerdo a su contenido y a los fines y objetivos expuestos en la Memoria de Planeamiento. Los planos de ordenación son expresión gráfica de las determinaciones de las Ordenanzas. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus trazados y sistemas de representación.

6.2.- La posible interpretación de una norma, ordenanza o representación gráfica debe hacerse de forma que prevalezca la regularidad antes que situaciones privativas.

6.3.- En todo caso actuará como documento de referencia el vigente Plan General y los criterios interpretativos que en el se habilitan. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios.

6.4.- Serán de aplicación las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General para aquellos supuestos que no aparezcan expresamente regulados en las ordenanzas del Plan Parcial.

Artículo 7 Derogaciones.

A su entrada en vigor este Plan sustituirá a cualquier disposición municipal reguladora de la edificación y urbanización que pudiera existir para el ámbito del mismo.

Artículo 8 Terminología.

1.- **Solar:** Parcela que por reunir las condiciones de superficie, dimensiones y urbanización establecidas en este Plan, es apto para su edificación.

2.- **Alineación de vial:** Línea a lo largo del vial que establece la separación entre el espacio público del vial y el privado de las parcelas.

Las alineaciones quedan definidas en los Planos de Ordenación y en la Ordenanza General.

3.- **Línea de fachada:** Define el límite de la edificación en cada parcela.

4.- **Rasantes:** La rasante de la vía es el perfil longitudinal de la alineación de vía: la rasante de la edificación es la cota a que debe estar situada su planta baja, respecto a la rasante de la vía o espacio público a que da frente.

5.- **Fachada:** Cualquier paramento exterior o interior del edificio, ya sea dando a la vía, patio o espacio resultante del retranqueo.

6.- **Retranqueo de la edificación:** Es la distancia ortogonal de la alineación del vial y la línea de fachada; entre la medianera y la línea de fachada o entre la línea de fachada y la línea de retranqueo de otra planta.

7.- **Fondo edificable:** Máxima longitud permitida entre la línea de fachada y la alineación de fondo de la parcela.

8.- **Ocupación:** Relación entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de parcela.

9.- **Edificabilidad:**

- a) Relación entre la superficie construida de la edificación sobre superficie de la misma. Viene expresada en m²c/m²s.
- b) La superficie construida ó edificable, es la suma de todas las superficies cubiertas de todas las plantas.

- c) Se incluyen elementos técnicos de las instalaciones, construcciones permitidas en cubiertas y vuelos abiertos.
- d) Se computarán los cuerpos salientes, cerrados o semicerrados y edificaciones auxiliares y las plantas bajas diáfanas.

10.- Altura de la edificación: Se regulará mediante dos parámetros que deberán aplicarse simultáneamente:

- a) La altura máxima: que es la altura en metros permitida en el punto que se establece para su medición.
- b) Número máximo de plantas: número entero de plantas permitidas, incluidas las plantas diáfanas.

11.- Planta Baja: Piso bajo el edificio o dentro de los límites que con relación a la rasante se señalan.

12.- Planta Piso: Toda la planta por encima de la baja.

13.- Planta Sótano: La situada por debajo de la rasante de la vía, espacio público o terreno colindante, en la cual no sea posible abrir hueco al exterior en paramentos verticales, mayores de 60 m. de altura.

14.- Patio de luces: Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener ventilación e iluminación.

15.- Elementos Salientes: Elementos constructivos de la edificación no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o de la línea de fachada.

16.- Cuerpos Salientes: Elementos de vuelo que sobresalen de la alineación o línea de fachada y son habitables u ocupables ya sean cerrados, semicerrados o abiertos.

17.- Elementos técnicos de las instalaciones: Partes integrantes de los servicios comunes del edificio, como depósitos de agua, conductos de ventilación, de ascensor, antenas, elementos para el tendido de la ropa, placas solares, salida de escaleras, etc.

Artículo 9

Condiciones y normas mínimas de urbanización.

1.- Se considerará solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que cuente con las condiciones establecidas en los artículos 50 y 51 del TR LOTC/ENC y lo dispuesto en el epígrafe 1.3.2 del Anexo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.
- b) Que cumpla las condiciones de dimensión y de superficie mínima establecida en estas Ordenanzas para cada una de las tipologías.

- c) Que tengan señalados las alineaciones y rasantes.

Artículo 10 Proyectos de urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización serán preceptivos los "Proyectos de Urbanización" a que se refiere el art. 41 del TR LOTC/ENC y comprenderán la totalidad de las obras independientes del sistema que se convenga para llevarlas a cabo.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir las determinaciones de la Ley de Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y Reglamento de Desarrollo.

Se atenderá a las siguientes Normas:

10.1- Red Viaria.

Se ha considerado un sistema viario que asegure la circulación completa de vehículos y peatonales dentro del área que se planifica y conectada con el Sistema General de la red viaria propuesto por la Modificación Puntual.

Las vías a desarrollar son las siguientes:

Peatonales:

Peatonal : Situado entre las manzanas M3A y M3B, con un ancho de 6 metros.

Viario.

Vía perimetral junto al equipamiento escolar, ancho de 10.

Ampliación del camino de Los Chijafes, ancho de 5 m.

Ampliación del Camino Real, ancho de 5 m.

Calles transversales:

1. ancho de 7 metros
2. ancho de 10 metros.
3. ancho de 10 metros.
4. ancho de 10 metros.
5. ancho de 10 metros.

10.2- Agua potable.

El abastecimiento de agua potable al sector se llevará a cabo mediante la conexión de la red interior del sector a la red municipal de abasto dada la poca entidad del sector. De ésta partirá un circuito formado por una línea en espina de pez, al que se irán acoplando las redes secundarias.

10.3- Saneamiento.

La zona en la que se va a implantar esta urbanización carece en la actualidad de red municipal de alcantarillado. Sin embargo, está prevista su ejecución en el plan de saneamiento municipal, que habrá de conducir todas las aguas negras municipales a la depuradora mancomunada de Arona- Adeje, en funcionamiento en la actualidad.

En todo caso se establece la red de alojamiento en un ramal en espina de pez, conduciendo todas las aguas, en un sistema mixto, hasta una depuradora.

Los tramos de la red serán rectos y de pendientes uniformes disponiendo de pozos de registro en cada cambio de dirección ó de rasante y nunca a distancia superior a 50 metros.

Se dispondrá de cámaras de descarga automática en las cabeceras de los ramales de aguas residuales par la limpieza de los conductos, mediante la utilización de aguas depuradas.

10.4- Electricidad.

Partiendo de la línea de Alta Tensión que discurre por el sector, se conectará hasta una estación transformadora con una unidad cogeneradora, para desde aquí distribuir en dos ramales hasta las distintas parcelas.

Todas las redes de distribución serán subterráneas y desarrolladas en anillo con lo que se evitan caídas de tensión y asegura el suministro en caso de avería.

10.5- Telefonía.

El suministro telefónico al sector, se llevará a cabo mediante la conexión de la Red General municipal que discurre por la zona, mediante las arquetas de conexión correspondiente. De éstas partirán los circuitos principales, a los que se irán acoplado las redes secundarias de cada manzana, conforme el esquema que se indica en el plano correspondiente.

Irá canalizada bajo tierra, en dobles conductos y con cámaras de registro y acometida, cumpliendo en todo caso las Normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

10.6- Alumbrado Público.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la ordenación y a la potencia. La distribución de alumbrado público será uniforme, con un mínimo de 20 lux, distribuidos al tresbolillo y unilateral según se especifica en los planos correspondientes.

Además deberá cumplir las determinaciones de la vigente Ley de Protección del Cielo de Canarias.

10.7- Recogida de basuras.

Todas las edificaciones en el interior de la parcela, deberán prever un lugar para el almacenamiento de residuos en cámaras ventiladas de fácil acceso, de forma que faciliten la organización y prestación de éste servicio por parte del Ayuntamiento.

Artículo 11 Estudios de detalle.

1.- De acuerdo con la finalidad propia de los Estudios de Detalle, procederán su formulación a instancia Municipal o particular.

2.- El Ayuntamiento podrá asimismo exigir su formulación por circunstancias no previstas en el Plan, por necesidades morfológicas de adaptación o cambios de tipologías de edificación, necesidad de definición formal o estéticas de los edificios, así como cualquier otra circunstancia que no desvirtúe la estructura general del Plan, usos previstos, ocupación y alineaciones fundamentales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 del TR LOTC/ENC.

En desarrollo del Plan Parcial, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades previstas en el artículo 38 citado y con el contenido detallado que se señala a continuación:

1.- Memoria que comprenderá la descripción de la solución adoptada; la justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle y la de procedencia de las soluciones propuestas para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, en su caso, o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores; la inexistencia de alteraciones de las condiciones de la ordenación; el cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla; la inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes y la justificación de que no se aumenta la edificabilidad.

2.- Cuadro de características cuantitativas que exprese, en comparación con la solución primitiva, la ocupación del suelo, las alturas máximas, la edificabilidad y el número de viviendas.

3.- Planos de ordenación referidos a la cartografía y a escala 1:500, que expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos, se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales. Se definirán las alineaciones y las rasantes correspondientes a los ejes del viario, mediante secciones y perfiles. Igualmente se indicarán todas aquellas para definir claramente el objetivo del estudio de detalle.

Artículo 12 Parcelaciones.

Se admite la segregación de las parcelas edificables de acuerdo a la parcela mínima establecida en ésta normativa, siempre y cuando la parcela resultante no sea inferior a ésta.

El Plan Parcial propone una parcelación inicial que podrá ser modificada con el correspondiente "proyecto de parcelación", sin que afecte a la ordenación general.

Artículo 13 Tipos de edificación.

A efectos de este Plan existe una sola tipología Edificaciones ordenadas según alineaciones viarias.

: Manzana M1 y M2:

Tipología: Edificación cerrada de 3 plantas de altura

Manzanas M3A, M3B y M4:

Tipologías: Vivienda Unifamiliar en línea con 2 plantas de altura.

Artículo 14
Parcela mínima.

La superficie mínima de cada parcela será de 100 m². y un lado mínimo de parcela de 5 m.

Artículo 15
Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 100% para las manzanas M1, M2, M3A y M3B, siendo de libre disposición para las parcelas de dotaciones y equipamientos.

Artículo 16
Regulación de la altura.

1.- La altura se medirá en todas y cada una de las fachadas aparentes de la edificación que sobresalga del terreno circundante, entendiéndose como tal el que resulte de urbanizar la parcela.

2.- En caso de realizarse muros de contención de tierras su acabado final será de piedra vista, natural o artificial, y su altura sobre el estado final del terreno no será mayor de 3 metros.

3.- La altura máxima permitida para todas las nuevas construcciones de edificación cerrada se fija en:

Manzanas M1 y M2:

Altura máxima: 10 metros
Número de plantas: 3 sobre rasante

Manzanas M3A y M3B:

Altura máxima: 7 metros
Número de plantas: 2 sobre rasante

Dotaciones.

Parcela escolar: (B1) 2.308 m² junto al actual equipamiento y la llamada vía perimetral.

Aprovechamiento de 3 plantas (10m) y 1m²/m².

Socio-cultural: (B3) 420 m² entre la vía perimetral y calles transversales 1 y 2.

Aprovechamiento de 3 plantas (10m) y 2.7 m²/m².

Equipamientos.

Equipamiento Privado: (B2) de 2.660 m², 2 plantas (7m) y 1 m²/m².

4.- Las plantas bajas, incluso si son diáfanas, computan a efecto de altura.

5.- La altura mínima interior será de 2.50 metros para las plantas de piso y de 3 metros, para la planta baja. Se admiten hasta dos plantas de sótano de altura mínima de 2.30 metros y que no sobrepase la proyección de la planta baja, para usos no habitables y al servicio de la edificación.

Artículo 17 Sótanos.

Se admiten (forjado techo a menos de 1m. sobre rasante). Usos: no residenciales (comercial, garajes, instalaciones técnicas) y almacenes al servicio de la actividades ubicadas en los pisos superiores

Artículo 18 Construcciones por encima de la altura máxima.

1.- Por encima de la altura máxima sólo se permiten lavaderos, cajas de escalera, cuartos de ascensores, depósitos de agua y otros elementos auxiliares de las instalaciones. Deberán estar por debajo de un ángulo de 45° entre dicha planta y la fachada.

2.- Estas construcciones tendrán una ocupación máxima del 20% de la superficie de la cubierta y su altura no excederá de 3 m.

3.- Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante obras de fábrica, celosías o rejas.

Artículo 19 Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será la definida por la materialización de los distintos parámetros de aprovechamiento definidos por las normas, y por los siguientes coeficientes: 2.7 m²c/m²s para las manzanas M1 y M2 y para el equipamiento Socio – Cultural. Será de 1 m²c/m²s para la dotación escolar y el equipamiento privado. Para las viviendas unifamiliares, el coeficiente máximo será de 1.6 m²c/m²s.

No se computarán, a los efectos de este artículo, los sótanos.

Los balcones y terrazas abiertos al exterior no computarán como superficie edificable. Cuando estén abiertos sólo por un lado computarán el 50%.

Artículo 20 Retranqueos a vías públicas y a linderos.

Las edificaciones son alineadas a vial pero cuando se trate de una edificación que se desarrolle en una manzana completa se podrán establecer retranqueos frontales de no menos de 2 metros.

En las viviendas unifamiliares será obligatorio un retranqueo trasero de 3 metros.

Artículo 21
Patios

Si ventilan piezas vivideras: Lado mínimo 3 m.
Superficie min. 9 m²

Si ventilan aseos, cocinas, escaleras, etc.: Superficie min. 5 m²

Se permitirán entrantes en los bloques de edificación siempre que su profundidad sea menor o igual que su anchura.

Artículo 22
Salientes y vuelos.

Los volados serán abiertos y el vuelo será de 1/10 ancho de calle, máximo 1 metro y se separarán de la medianera lo mismo que el vuelo.

Artículo 23
Aparcamientos.

Obligatoria una plaza por vivienda en interior de parcela para edificación cerrada y uno por parcela en el caso de las tipologías de parcelas para viviendas unifamiliares.

En las parcelas de equipamientos se deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción, o al menos una plaza por cada 200 m² de superficie total de parcela.

Artículo 24
Espacios libres privados.

Los usos admitidos en los espacios libres privados son el deportivo (pistas, piscinas, solarium), aparcamientos y mantenimiento de zonas ajardinadas sin ningún tipo de obra provisional, fija o desmontable.

Artículo 25
Espacios libres públicos.

Los usos admitidos son los específicos de parques, plazas y jardines, admitiéndose edificaciones singulares destinadas al ocio que no ocupen más del 5% de la superficie total del parque o plaza y con una altura no mayor de 5 m. para usos de kioscos, templetos, etc. Todo ello de acuerdo a lo especificado en el artículo 22 de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General.

**Artículo 26
Cerramientos.**

1.- La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento opaco hasta un 1.00 metro de altura y vegetales o calados con rejas o celosías hasta una altura de 2.00 metros desde la rasante de la vía.

**Artículo 27
Adaptación al entorno.**

1.- Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno en que estuvieran emplazadas, adoptando las medidas necesarias para ello, como uso de colores tradicionales, etc.

**Artículo 28
Fachadas.**

1.- Se considera como fachadas los paramentos de un edificio visibles desde el exterior del mismo. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación queden medianeras al descubierto será obligatorio el tratamiento de las mismas con idénticos materiales, textura y color, que los de la fachada principal.

**Artículo 29
Materiales de fachada.**

1.- Se emplearán en el exterior de las fachadas materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar el decoro de las calles o de los espacios públicos.

**Artículo 30
Zócalos de fachada.**

1.- Las fachadas, muros o verjas de cerramiento que linden con calles o espacios públicos tendrán un zócalo de piedra natural o artificial de al menos 1 m. de altura sobre rasante de material opaco y otro metro de altura de rejas, celosía o similar hasta un máximo de dos metros de altura.

**Artículo 31
Cubiertas.**

1.- Se pondrá especial cuidado en la composición y tratamiento de materiales de los elementos de cubierta, así como de los elementos técnicos de las instalaciones, en la idea de concebir la cubierta como una fachada más.

Artículo 32
Clasificación de los usos.

1.- El planeamiento organiza el territorio sobre la base del uso global residencial, y un conjunto de usos complementarios cuya misión es servir de desarrollo a éste.

2.- Los usos complementarios se clasifican en:

- a) Comunicaciones y otras infraestructuras.
- b) Espacios libres y de uso público.
- c) Equipo comunitario (público y privado).
- d) Comercial, Oficinas y Espectáculos.

Artículo 33
Simultaneidad de usos.

1.- Cuando en una misma edificación se localicen varios usos, éstos deberán ser compatibles entre sí y cumplir las condiciones que se determinan para cada uno de ellos en esta Normativa.

Artículo 34
Usos públicos y privados.

1.- A efectos del régimen jurídico general de los usos de este Plan, los usos se diferencian en:

- a) Usos públicos: usos y servicios públicos realizados por la Administración o gestión de particulares sobre bienes de dominio público, y usos públicos realizados sobre dominio privado, especialmente en aquellas zonas de equipamiento así dispuestas.
- b) Usos privados: se considerarán aquellos usos privados en bienes de dominio privado.

2.- Se considerará equipo comunitario a los usos públicos y a los privados con afluencia colectiva.

Artículo 35
Aparición de usos especiales.

1.- Cuando aparezca un "Uso Especial" no incluido en la anterior Clasificación ya sea público o privado.

Será de aplicación lo dispuesto al respecto en la Normas Urbanísticas del Plan General.

52
URBANO

Artículo 36
Cambios de uso.

- 1.- La sustitución de usos o categorías de uso requerirá modificación del Plan, salvo que quede autorizado expresamente en la Regulación de Usos por zonas.
- 2.- Los Usos Libre Publico y Comunitario son irremplazables.

Artículo 37
Aplicación de las normas de uso.

- 1.- A efectos de la aplicación de las Ordenanzas Generales, en el plano de Usos pormenorizados de la edificación quedan especificados los distintos usos y tipología edificatoria autorizada en cada zona del Plan.

Artículo 38
Otras infraestructuras.

- 1.- La implantación de las infraestructuras técnicas necesarias para el desarrollo urbano o territorial no se somete a Normas específicas, salvo las generales de respeto a los criterios de Ordenación, adaptación al paisaje urbano y correcto acabado de lo construido y reposición de lo alterado, así como de lo que resulte de la aplicación de la Normativa Oficial que les afecte.

Artículo 39
Espacios libres de uso público.

- 1.- Se incluyen en él las zonas verdes de dominio y uso público del sistema general o local destinadas a esparcimiento de la población.
- 2.- Se consideran las siguientes categorías:
 - Categoría 1º: Parques Urbanos.
 - Categoría 2º: Parques Deportivos descubiertos.
 - Categoría 3º: Jardines.
 - Categoría 4º: Juego de Niños.
 - Categoría 5º: Plazas y Areas Peatonales.
- 3.- Se estará a las condiciones establecidas para cada categoría en el Plan General de Arona.

Artículo 40
Uso comunitario. (Público y privado).

- 1.- Es el que corresponde a edificaciones destinadas a la realización de actividades de uso público, tanto de dominio privado como público.

2.- Será de aplicación lo dispuesto en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General

Artículo 41
Uso comercial, oficinas y almacenes.

1.- Corresponde a los locales abiertos al público como instalaciones complementarias en los que se ejerzan actividades de tráfico comercial, almacenes comerciales y locales para prestación de servicios al público. Se permitirá el almacenamiento de productos, siempre que no estén incluidos dentro del Reglamento de Actividades Molestas, Peligrosas e Insalubres. El uso comercial sólo estará permitido en planta baja.

2.- Se estará a lo estipulado en el Plan General.

3.- El uso industrial queda expresamente prohibido, en cualquier categoría e intensidad.

4.- El uso de oficinas será admitido sólo en plantas baja y primera.

5.- Será de aplicación lo dispuesto en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General

Artículo 42.
Uso Sanitario – Asistencial.

1.- Corresponde al uso previsto en la parcela de equipamiento privado y en cuanto a sus condiciones se estará a lo dispuesto en el vigente Plan General de Arona.

Artículo 43.
Uso Residencial.

1.- Comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas, tanto a unifamiliares como plurifamiliares, según se indica en los planos de usos.

2.- En todas las zonas residenciales, se considera compatible con el uso de vivienda el de los garajes correspondientes a las mismas.

3.- También será compatible, excepto en las destinadas a viviendas unifamiliares los pequeños talleres dentro de las categorías primera y segunda, comercios que no ocupen más de la planta baja, oficinas en planta baja y primera y equipamientos públicos y privados en planta baja.

Para lo no incluido en este artículo se estará a lo dispuesto en el artículo 87 de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General.



INDICE NORMATIVA:

Abreviaturas utilizadas en este texto	Pg. 1
Artículo 1.- Contenido y alcance	Pg. 2
Artículo 2.- Ambito de Aplicación	Pg. 2
Artículo 3.- Vigencia	Pg. 2
Artículo 4.- Revisión y modificación	Pg. 2
Artículo 5.- Obligatoriedad	Pg. 3
Artículo 6- Interpretación	Pg. 3
Artículo 7.- Derogaciones	Pg. 4
Artículo 8.- Terminología	Pg. 4
Artículo 9.- Condiciones y normas mínimas de urbanización	Pg. 5
Artículo 10.- Proyectos de Urbanización	Pg. 6
10.1- Red Viaria	Pg. 6
10.2- Agua Potable	Pg. 6
10.3- Saneamiento	Pg. 6
10.4- Electricidad	Pg. 7
10.5- Telefonía	Pg. 7
10.6- Alumbrado Público	Pg. 7
10.7- Recogido de Basuras	Pg. 7
Artículo 11.- Estudios detalle	Pg. 7
Artículo 12.- Parcelaciones	Pg. 8
Artículo 13.- Tipos de edificación	Pg. 8
Artículo 14.- Parcela Mínima	Pg. 9
Artículo 15.- Ocupación Máxima	Pg. 9
Artículo 16.- Regulación de la altura	Pg. 9
Artículo 17.- Sótanos.	Pg.10
Artículo 18.- Construcciones por encima de la altura máxima	Pg. 10

Plan Parcial La Camella

Artículo 19.- Edificabilidad máxima	Pg. 10
Artículo 20.- Retranqueos a vías públicas y a linderos	Pg. 10
Artículo 21.- Patios	Pg. 11
Artículo 22.- Salientes y vuelos	Pg. 11
Artículo 23.- Aparcamientos	Pg. 11
Artículo 24.- Espacios libres privados	Pg. 11
Artículo 25.- Espacios libres públicos	Pg. 11
Artículo 26.- Cerramientos	Pg. 12
Artículo 27.- Adaptación al entorno	Pg. 12
Artículo 28.- Fachadas	Pg. 12
Artículo 29.- Materiales de fachadas	Pg. 12
Artículo 30.- Zócalos de fachada	Pg. 12
Artículo 31.- Cubiertas	Pg. 12
Artículo 32.- Clasificación de los usos	Pg. 13
Artículo 33.- Simultaneidad de usos	Pg. 13
Artículo 34.- Usos públicos y privados	Pg. 13
Artículo 35.- Aparición de usos especiales	Pg. 13
Artículo 36.- Cambios de uso	Pg. 14
Artículo 37.- Aplicación de las normas de uso	Pg. 14
Artículo 38.- Otras infraestructuras	Pg. 14
Artículo 39.- Espacios libres de uso público	Pg. 14
Artículo 40.- Uso Comunitario (Público y Privado)	Pg. 14
Artículo 41.- Uso Comercial, Oficinas y Espectáculos	Pg. 15
Artículo 42.- Uso Sanitario – Asistencial.	Pg. 15
Artículo 43.- Uso Residencial.	Pg. 15