

CLASE DE SUELO: Urbano Consolidado (SUC).

INSTRUMENTO DE ORDENACION

APLICABLE:

Plan General

Plan Especial en la franja litoral (El Plan contiene un estudio pormenorizado con señalamiento de alineaciones, la ordenación de los volúmenes y desarrollo de la red viaria en la franja litoral de suelo urbano, ya consolidado con anterioridad a la vigente Ley de Costas.)

MEMORIA DE ORDENACION:

El área, conformada en su origen mediante la edificación desordenada junto al litoral, ha ido desarrollándose hacia el interior con apoyo exclusivo en los distintos caminos agrícolas y en la estructura parcelaria minifundista que le sirve de soporte, produciéndose una trama de manzanas irregulares, red viaria estrecha, compleja y de difícil identificación.

Posteriormente, en el último ensanche, las manzanas son de dimensiones superiores, más regulares, pero con una trama más o menos arbitraria en cuyo trazado parece que ha primado la intención de obtener el máximo aprovechamiento parcelario.

Como consecuencia de ello, de continuar el proceso, la estructura urbana resultante se tornaría necesariamente compleja por la propia complejidad del parcelario subyacente y de la red de servidumbres de acceso actuales.

El Plan General, con apoyo en la estructura viaria preexistente, completa el esquema viario general, introduciendo nuevas vías en sentido norte-sur y este-oeste para rematar la trama urbana y conferirle cierto grado de racionalidad, multiplicando a su vez las alternativas de accesibilidad en relación con el resto de la trama urbana del casco urbano principal.

La trama urbana de La Caleta de Los Silos sólo conecta con la parte de núcleo perteneciente al municipio de Garachico en el borde litoral, por lo que la ordenación que se plantea no interfiere en el desarrollo propio del municipio colindante.

El acceso al núcleo se plantea desde una posición nada forzada, en un tramo recto de la carretera y acometiendo con gran claridad y centralidad en la trama viaria propuesta para el núcleo urbano, que por su estructura mallada, las acometidas tangencial y diagonal que se proponen, permiten una mayor facilidad en la distribución de los accesos rodados.

En las nuevas zonas se propone insertar a su vez espacios libres de uso público, dotaciones y equipo comunitario para paliar los déficits preexistentes.

PLANEAMIENTO PRECISO:

Proyectos de Urbanización para las vías de nueva apertura.

USO CARACTERISTICO: Residencial.

USOS PROHIBIDOS:

Turístico, salvo en las zonas que en su caso determine el Plan Territorial de Desarrollo Turístico de Tenerife, con las especificidades, densidad y condiciones que se establezcan en el mismo.

Industrial en las clases A (Industria) y B (Almacenaje y Comercio Mayorista).

- Terciario en las clases B (Comercio) en categorías 4ª y 5ª; C (Oficinas) en categorías 3ª y 4ª; y D (Salas de Reunión) en categoría 4ª.

USOS COMPATIBLES: Los no prohibidos.

- Los usos compatibles habrán de reunir las condiciones de compatibilidad con el característico fijadas en el artículo 9.4 y concordantes de las Normas Urbanísticas.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

- Edificación Cerrada con jardín delantero de tres metros de profundidad en las manzanas 4.11, 4.22 y 4.23.
- Edificación abierta de libre composición en las manzanas de equipamiento comunitario y docente.
- Edificación cerrada con ocupación del 100% en el resto.

ALTURA MAXIMA: Dos plantas.

- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología aislada (abierta o ciudad jardín), o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo, o que colinden con suelo rústico, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts.) de dichos linderos ; habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada hacia el lindero común.

- En áreas de edificación abierta será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten medianeras al descubierto colindantes con la parcela que se desee construir. En tal caso, esta determinación no significará aumento de la edificabilidad ni de la ocupación máximas permitidas.