

MEMORIA GENERAL

Índice

Notas previas a la Memoria del Texto Refundido:

- a. Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 2 de Abril de 2.003.
- b. Memoria-Informe de subsanación de reparos.
- c. Informe a las alegaciones sobrevenidas en el trámite de información pública de los ámbitos enumerados en el apartado SEGUNDO.2 del Acuerdo de aprobación.

A) MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes de Planeamiento.
2. Procedencia de la formulación del expediente de Adaptación.
3. Contenido y alcance de la Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
4. Clasificación y Categorización del suelo municipal.
Tabla Resumen.
Tabla de equivalencias de categorías de suelo.
5. Calificación del Suelo:
 - 5.1 Usos Estructurales. Tabla Resumen.
 - 5.2 Usos Pormenorizados en suelo Urbano.
Tabla Resumen.
6. Delimitación de sectores de suelo urbanizable y de Unidades de Actuación en Suelo Urbano.
Sistemas de Ejecución.
7. Aprovechamiento Urbanístico Global y Medio.
Cálculo y Justificación.
Tabla Resumen.

B) RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

C) Anexo de Modificaciones y Ajustes de las Normas Subsidiarias

NOTAS PREVIAS A LA MEMORIA DEL TEXTO REFUNDIDO:

- a. Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 2 de Abril de 2.003.
- b. Memoria-Informe de subsanación de reparos.
- c. Informe a las alegaciones sobrevenidas en el trámite de información pública de los ámbitos enumerados en el apartado SEGUNDO.2 del Acuerdo de aprobación.

Se acompaña a continuación el Texto del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 2 de Abril de 2.003, de Aprobación Definitiva y de forma parcial del Plan General de Los Silos, en el que se formulan una serie de reparos que son subsanados en el presente Texto Refundido tal como queda explicado y justificado en la Memoria-Informe que sigue al citado Texto del Acuerdo.

Se adjuntan a su vez Informes de la Viceconsejería de Turismo y de la Viceconsejería de Infraestructuras a que hace referencia el Acuerdo de aprobación.

- a. **Texto del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 2 de Abril de 2.003 e Informes de la Viceconsejería de Turismo y de la Viceconsejería de Infraestructuras a que hace referencia el citado Acuerdo de aprobación.**

b. Memoria-Informe de subsanación de reparos.

El Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 2 de Abril de 2.003, plantea las siguientes deficiencias a subsanar en el documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Los Silos:

PRIMERO

- 1. Se debe incorporar al expediente el documento de Memoria Ambiental contenido en el de aprobación provisional.*

Se adjunta.

- 2. ORDENANZAS.- Las disposiciones que afectan al contenido del derecho de la propiedad incorporadas en los artículos 84, 85 y 89 de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, deben formar parte de las Normas Urbanísticas del Plan.*

En los artículos 10.11, 10.12 y 10.8 de las Normas Urbanísticas referidos a la regulación de la Edificación en Tipología Cerrada se incorporan las determinaciones a que se refieren los artículos 84, 85 y 89 de las Ordenanzas, manteniendo en éstas sólo las referencias a los temas de que tratan (sótanos, semisótanos, entreplantas y altura reguladora máxima) que no supongan afecciones al contenido del derecho de la propiedad, sino exclusivamente la definición de los citados conceptos.

Del mismo modo se incorporan en los artículos 10.20, 10.21 y 10.14 para Edificación Abierta y en los 10.28, 10.29 y 10.23 de las Normas Urbanísticas, respectivamente, para la tipología de Edificación en Ciudad Jardín.

- 3. NORMATIVA URBANÍSTICA.- Debe Suprimirse el artículo 1.2.4 referido a los Convenios Urbanísticos. Deben incorporarse de nuevo a las Normas Urbanísticas los artículos 111 referidos a altura de pisos y el 112 referido a patios.*

Se suprime el apartado 4 del artículo 1.2 de las Normas Urbanísticas y se incluye en esta la regulación de la altura de pisos y de los patios en los artículos 5.34 y 5.35 respectivamente.

- 4. ORDENACIÓN.- Debe eliminarse la servidumbre de acceso rodado a través del espacio libre público establecida en la regulación pormenorizada de la manzana 2.22 del Área A.2 (Sibora-El Puertito).*

Se anula la servidumbre en la correspondiente ficha de ordenación A.2.

- 5. INFORME DE TURISMO (2 de abril de 2.003).-*

a. Objeciones 3.3 y 3.6 del Informe.- Incompatibilidad del Uso Turístico con el Residencial en todos los ámbitos del suelo urbano y sectores del suelo urbanizable.

Se recoge en el fichero de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano y de los Asentamientos Rurales, así como en las Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable, la citada incompatibilidad, prohibiendo el Uso Turístico en todos ellos, salvo en la manzana del antiguo Convento y en la 2.22 de Sibora-El Puertito, así la permisibilidad del Turismo Rural en los Asentamientos Rurales.

b. Objeción 3.4.- Deberá fijarse en el Plan General un techo de plazas en la modalidad de turismo rural.

El presente documento que se tramita constituye sólo una “Adaptación Básica” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido), por lo que no va mucho más allá de lo determinado en su Disposición Transitoria Segunda.1 (segundo párrafo). Toda vez que el parámetro de “techo alojativo” de turismo rural no está contenido en las NN.SS. y no existe el catálogo de edificaciones potencialmente aptas para el desarrollo de dicha modalidad de turismo, se entiende que no corresponde a esta figura de planeamiento que se tramita, la fijación de dicho parámetro, que habrá de contenerse en su caso en la Revisión del PGOU o en su Adaptación Plena al DL-1/2000 y a las Directrices de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, en función de los necesarios análisis del modelo turístico municipal y de lo que a su vez se determine en el Plan Territorial Especial de Desarrollo Turístico de la Isla de Tenerife, en tramitación.

c. Objeción 3.8.- Deberá revisarse la edificabilidad asignada a la manzana 2.22 del Área A.2, (...) la cual resulta excesiva a la vista de las exigencias de superficie establecida en el Decreto 149/1.986, de ordenación de establecimientos hoteleros.

La edificabilidad que el PGOU asigna a la manzana 2.22 es y debe entenderse como “máxima”, susceptible de ser o no agotada al igual que el resto de parámetros máximos, debiendo en cualquier caso la edificación hotelera autorizada cumplir los estándares “mínimos” y resto de disposiciones establecidas en el Decreto 149/1.986, por lo que se entiende que no resulta obligatoria la reducción de la edificabilidad máxima ni resto de parámetros asignados a la manzana de referencia tal como se plantea en la objeción.

6. INFORME DE LA VICECONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDAS Y AGUA (27 de mayo de 2.002).-

a. Debe ampliarse reserva de suelo en la margen derecha de la futura variante de Los Silos (línea límite de edificación a 28,50 metros del eje).

Se incorpora en los planos correspondientes y Fichas de Ordenación la reserva de suelo a ambos márgenes de la citada futura variante, acotándose convenientemente en los planos de alineaciones y rasantes de su ámbito.

b. Se señala la existencia de una contradicción en cuanto a la dimensión de la franja de protección de infraestructuras en los núcleos urbanos de Los Silos y San Bernardo, entre los planos ORD 1A y ORD 3A y ORD 3C.

Se hacen las correcciones oportunas a fin de eliminar las contradicciones y cumplimentar la Reglamentación de Carreteras.

c. Debe señalarse las alineaciones de la edificación en Erjos a ambos márgenes de la carretera C-820, a 28,50 metros del eje.

Se incorpora en los planos correspondientes y Fichas de Ordenación la reserva de suelo a ambos márgenes de la citada C-820, acotándose convenientemente en los planos de alineaciones y rasantes de su ámbito.

d. Se señala la objeción en cuanto a las glorietas en carreteras de interés regional, así como la necesidad de prever las reservas de suelo para el desarrollo de los nudos inicial y final de la Variante de Los Silos. Se hacen objeciones en cuanto a la resolución del cruce de la calle Susana con la Variante.

El Plan General propone un trazado alternativo para la carretera hacia Buenavista que en cualquier caso habrá de ser desarrollado en el correspondiente Proyecto de Urbanización de Carretera. Es en dicho Proyecto donde habrán de diseñarse los nudos de enlace con la actual carretera y con la Calle Susana, así como perfilar la planta y alzado del viario en la reserva de suelo que el PGOU hace en la zona y resolver todos los problemas de índole técnico que la nueva variante pueda ocasionar.

SEGUNDO.-

1. *El Acuerdo de la COTMAC suspende la aprobación definitiva en cuanto a las determinaciones turísticas no excepcionadas en la Ley 6/2.001.*

El presente Texto Refundido, -tal como ha quedado señalado en esta Memoria en el apartado referido al Informe de la Viceconsejería de Turismo-, no propone determinaciones turísticas no excepcionadas en la citada Ley.

2. *Se suspende en el punto 3. el ámbito correspondiente al espacio libre público de las Normas Subsidiarias vigentes, manzana 4.13 de La Caleta, a los efectos de justificar pormenorizadamente la no disminución de la superficie.*

La superficie del espacio libre que se cita era de 930 metros cuadrados según la delimitación contenida en la Ficha de Ordenación A.4 (La Caleta de Interián) sobre cartografía de 1.987, en la que se aprecia claramente que las Normas Subsidiarias basa su delimitación en el viario que la bordea y en la edificación preexistente.

De acuerdo a la cartografía actualizada usada para el presente documento, la superficie que delimita como espacio libre de uso público la presente Adaptación Básica es de 703 metros cuadrados, siguiendo los mismos criterios de delimitación (viario y edificación preexistente) que las Normas Subsidiarias. Cualquier otra delimitación significaría la afección directa (parcial) de la edificación anterior al Plan, lo que no parecía ser un criterio claro de adaptación. No obstante, a efectos de no disminuir la superficie de espacios libres y en cumplimiento del Acuerdo de Aprobación de la C.O.T.M.A.C., se subsana el reparo produciendo la afección.

3. *Se suspenden otros ámbitos para su sometimiento a un nuevo trámite de información pública.*

El Ayuntamiento de Los Silos, en Edicto nº 6366 publicado en el Boletín Oficial de esta provincia nº 58 de 2 de mayo de 2.003, sometió al correspondiente trámite de Información Pública de treinta días los extremos citados en el Acuerdo de la COTMAC, produciéndose en dicho trámite diversas alegaciones que se informan en el apartado siguiente.

c. Informe a las alegaciones sobrevenidas en el trámite de información pública de los ámbitos enumerados en el apartado SEGUNDO.2 del Acuerdo de aprobación.

ALEGACIONES:

1. DON JOSÉ DARÍO HERNÁNDEZ y 22 firmas más.
2. ESCUDER GORRÍN, S.A.
3. DON FRANCISCO JAVIER ADÁN RODRÍGUEZ.
4. DOÑA VICTORIA LUIS ISIDRO.
5. DOÑA LIBRADA CARMEN CABRERA DÍAZ.
6. DOÑA MARÍA TERESA TRUJILLO TRUJILLO.
7. DON AGUSTÍN ÁLVAREZ SACRAMENTO.
8. DOÑA BUENAVENTURA PÉREZ MANSITO.

Alegación nº 1.- DON JOSÉ DARÍO HERNÁNDEZ y 22 firmas más.

Síntesis:

Se solicita que la franja de suelo categorizado como Suelo Rústico de Protección Paisajística en la Montaña de Aregume se continúe hasta el límite del corte de la zahorra, sobre el sistema local de espacios libres denominado P-2b. Asimismo se solicita que el uso que se de a la montaña sólo sea "zona verde sin obras".

Informe y Propuesta de Resolución:

El sistema Local P-2b forma parte del Sistema General SGPU-1 en las Normas Subsidiarias vigentes, adscrito al desarrollo del denominado Polígono P-2. Su inclusión como sistema local de espacios libres a cargo del citado P-2 en la presente Adaptación Básica surge en base a las propuestas de la Comisión de Seguimiento del Plan en la Dirección General de Política Territorial.

En función de tal determinación de la citada Comisión, entendemos que no procede la anulación el espacio libre y su categorización como Suelo Rústico de Protección Paisajística.

En cuanto al uso de la montaña, será el que corresponde en función de la clase y categoría de suelo, en la regulación contenida en las Normas Urbanísticas, que, en cualquier caso, impide cualquier uso, instalación o edificación que desvirtúe su carácter de espacio libre público.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación en cuanto al primer aspecto señalado y considerar estimada de hecho la segunda parte de la misma.

Alegación nº 2.- ESCUDER GORRÍN, S.A.

Síntesis:

- a. Se plantea que existe una extralimitación del documento de Adaptación Básica, confundiéndose con una modificación y revisión del planeamiento.
- b. En función de ello se expresa oposición a los cambios experimentados en la Adaptación en cuanto a la Unidad P-2 del área A.1 (Centro Histórico-Aregume-Fátima), al disponerse nuevos espacios libres de uso público sobre terrenos de su propiedad (zona de Cercado del Chorro), en contra de lo acordado en Convenio Urbanístico suscrito por los propietarios con el Ayuntamiento para la ejecución de la denominada “ nueva variante de Los Silos”, expresando la imposibilidad legal y jurisprudencial de que la COTMAC pueda revisar las decisiones libremente adoptadas por el Ayuntamiento de Los Silos en ejercicio de su autonomía municipal.
- c. Asimismo se expresa disconformidad por la reclasificación del primitivo sector de suelo urbanizable SAU-B.1 (Sibora-El Puertito) como Suelo Rústico de Protección Territorial.
- d. Solicita la aprobación definitiva de la Adaptación Básica en los mismos términos de la aprobación provisional acordada por el Ayuntamiento Pleno de Los Silos el 23 de marzo de 2.003.

Informe y Propuesta de Resolución:

De acuerdo a lo determinado en la Disposición Transitoria Segunda.1 (segundo párrafo) de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido), la “Adaptación Básica” de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la misma puede limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de los sectores y, en su caso, unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública. Ello no implica que no pueda contener modificaciones de planeamiento, por lo que resultan lícitas las variaciones que el presente documento contiene en base a las justificaciones que las sustentan.

En cualquier caso, las modificaciones a que se refiere la alegación en el ámbito de la Unidad P-2 son imposiciones de la Comisión de Seguimiento del Plan, constituida en la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Política Territorial, y ratificada por la COTMAC en base al criterio de la necesidad de dotar a dicha Unidad de los estándares mínimos exigibles según el artículo 36 del DL-1/2000 a los sectores de suelo urbanizable.

Por último, en aplicación del Plan Insular de Tenerife, el antiguo sector SAU-B.1 (El Puertito-Sibora) queda automáticamente reclasificado como Suelo Rústico de Protección Territorial.

Por todo ello se propone la desestimación de las presentes alegaciones, sin perjuicio de lo que resuelva la COTMAC en función de lo expresado.

Alegación nº 3.- DON FRANCISCO JAVIER ADÁN RODRÍGUEZ.

Síntesis:

Señala que de acuerdo a las Normas Subsidiarias vigentes los retranqueos obligatorios mínimos de la edificación en el ámbito de el camino de El Esparragal eran de tres metros a linderos y de tres metros y medio a la red viaria y que en la presente Adaptación se producen cambios. Se solicita su mantenimiento.

Informe y Propuesta de Resolución:

Las modificaciones a que se refiere la alegación en el ámbito de uso industrial en el Camino de El Esparragal (manzanas 1.39 y 2.1 primitivas y 1.42 y 2.1 según documento del Texto Refundido), son imposiciones de la Comisión de Seguimiento del Plan, constituida en la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Política Territorial, y ratificada por la COTMAC en base al criterio de la necesidad de dotar de un espacio delantero a las construcciones de dicho uso para facilitar las funciones a desarrollar.

Por ello se propone la desestimación de la presentes alegación, sin perjuicio de lo que resuelva la COTMAC en función de lo expresado.

Alegación nº 4.- DOÑA VICTORIA LUIS ISIDRO.

Síntesis:

Señala que es propietaria de suelo perteneciente al sistema local de espacios libres localizado en el área denominada P-2.b de la Montaña de Aregume.
Solicita para dichos terrenos la clasificación de Suelo Rústico con la categoría de Protección Paisajística.

Informe y Propuesta de Resolución:

El sistema Local P-2b forma parte del Sistema General SGPU-1 en las Normas Subsidiarias vigentes, adscrito al desarrollo del denominado Polígono P-2. Su inclusión como sistema local de espacios libres a cargo del citado P-2 en la presente Adaptación Básica surge en base a las propuestas de la Comisión de Seguimiento del Plan en la Dirección General de Política Territorial.

En función de tal determinación de la citada Comisión, entendemos que no procede la anulación el espacio libre y su categorización como Suelo Rústico de Protección Paisajística.

Alegación nº 5.- DOÑA LIBRADA CARMEN CABRERA DÍAZ.

Síntesis:

Señala que es propietaria de suelo perteneciente al sistema local de espacios libres localizado en el área denominada P-2.b de la Montaña de Aregume. Solicita para dichos terrenos igual trato que para el resto de vecinos con frente a la Calle La Estrella, es decir, suelo urbano con profundidad máxima edificable de 20 metros (a fijar la alineación interior por el Plan Especial del Centro Histórico).

Informe y Propuesta de Resolución:

Analizada la alegación y puesta en relación la delimitación del sistema local P-2b de la presente Adaptación con la contenida en las Normas Subsidiarias vigentes, se corrige la misma en cuanto se refiere al fondo de la manzana 1.19, manteniendo el resto como sistema Local de Espacios Libres.

En consecuencia, se propone estimar la alegación en el sentido que queda reflejado en la correspondiente Ficha de Ordenación.

Alegación nº 6.- DOÑA MARÍA TERESA TRUJILLO TRUJILLO.

Síntesis:

- a) Señala que es propietaria de suelo perteneciente al sistema local de espacios libres localizado en el área denominada P-2.b de la Montaña de Aregume. Solicita para dichos terrenos igual trato que para el resto de vecinos con frente a la Calle La Estrella, es decir, suelo urbano con profundidad máxima edificable de 20 metros (a fijar la alineación interior por el Plan Especial del Centro Histórico).
- b) Solicita que en el Plan Especial de Protección del Centro Histórico se mantenga la altura máxima de tres plantas para parcela de su propiedad sita en la esquina de la Calle de La Estrela con la Avenida de Aregume (manzana 1.17).

Informe y Propuesta de Resolución:

Analizada la alegación y puesta en relación la delimitación del sistema local P-2b de la presente Adaptación con la contenida en las Normas Subsidiarias vigentes, se corrige la misma en cuanto se refiere al fondo de la manzana 1.19, manteniendo el resto como sistema Local de Espacios Libres.

Por cuanto se refiere al apartado b) de la Síntesis, hemos de señalar que la presente Adaptación mantiene la altura máxima prevista en las Normas Subsidiarias vigentes, dando la posibilidad a que el PEPRI del Centro Histórico la mantenga o disminuya en su caso.

En consecuencia, se propone estimar la alegación en cuanto al apartado a), en el sentido que queda reflejado en la correspondiente Ficha de Ordenación. Por cuanto se refiere al apartado b), será en el momento procedimental oportuno (Información Pública del PEPRI) cuando proceda su consideración.

Alegación nº 7.- DON AGUSTÍN ÁLVAREZ SACRAMENTO.

Síntesis:

- a) Propone la modificación del artículo 314.1.B de las Normas Urbanísticas a los efectos de posibilitar el almacenaje de para los usos terciarios en las categorías 4ª (Agrupación Comercial) y 5ª (Grandes superficies).

Informe y Propuesta de Resolución:

Se entiende que la modificación pretendida va más allá de los criterios que presiden la Adaptación Básica que se tramita y que habrá de analizarse y considerarse en su caso en la Revisión del planeamiento.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación.

Alegación nº 8.- DOÑA BUENAVENTURA PÉREZ MANSITO.

Síntesis:

- a) Expresa oposición al trazado de la vía situada en el linde sur del campo de fútbol por afectar a finca de plataneras de su propiedad. En el mismo sentido se expresa en cuanto a otras vías que no se señalan sobre plano ni se aportan datos suficientes para su localización.
- b) Se manifiesta a su vez oposición a la afección por Equipamiento público en terrenos de su propiedad situados en la Unidad de Actuación UA-2.2

Informe y Propuesta de Resolución:

- a) La ordenación contenida en la presente Adaptación Básica es sustancialmente coincidente con la de las vigentes Normas Subsidiarias, salvo las modificaciones que se enumeran en la Memoria y quedan justificadas convenientemente, que, en principio, con los datos que se aportan en el escrito de alegaciones, parecen no afectar al caso presente.
- b) Por cuanto se refiere a lo manifestado en el apartado segundo de la Síntesis, toda vez que en base a la aprobación del Plan Insular de Tenerife quedaron automáticamente desclasificados los sectores de suelo urbanizable contenidos en los Ámbitos de Referencia Turística, afectando al primitivo SAU-B.1 en el que se contienen los terrenos que se citan, la Comisión de Seguimiento del Plan constituida por técnicos de la Dirección General de Urbanismo, Ayuntamiento y Redactor, entiende la posibilidad de delimitar una Unidad de Actuación con los terrenos del citado SAU-B.1 que por sus características de urbanización pudiesen ser clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, ordenados pormenorizadamente. El desarrollo de la citada Unidad habrá de producir el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios de la misma.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SILOS

(ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. AL DL-1/2.000)

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN

1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el 23 de Noviembre de 1983, otorgaron al municipio el primer instrumento legal para regular la ordenación urbanística de su territorio. Establecieron una primera distinción y clasificación del ámbito municipal en Suelos Urbano, Apto para Urbanizar y Rústico. Dentro del Suelo Urbano se contempló la necesidad de proceder a la realización de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico.

Dichas Normas Subsidiarias fueron modificadas parcialmente en dos ocasiones, cuyas aprobaciones definitivas han tenido lugar con fechas de 8 de Julio de 1987 y 29 de Marzo de 1993 y supusieron transformaciones parciales del ordenamiento urbanístico que afectaron muy poco al diseño urbano previsto para el Casco Histórico de Los Silos.

En el año 2.000 fue aprobado definitivamente por la COTMAC el instrumento de Revisión de las Normas Subsidiarias, actualmente vigente, que mediante el presente documento son objeto de adaptación Básica al DL-1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

Paralelamente al documento de Revisión de las NN.SS. se tramitaron el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico y la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la zona sur del casco para la ordenación de los terrenos existentes entre la edificación consolidada y la nueva vía proyectada como variante a la Carretera General a su paso por el casco urbano. El primero de los documentos cuenta ya con un Avance de Ordenación sometido a participación Pública, aprobación inicial y provisional. La tramitación del segundo de ellos -con la aprobación Inicial por el Pleno de la Corporación Municipal- fue paralizada por quedar incorporadas sus determinaciones en las NN.SS. vigentes.

Así mismo se ha redactado por el Ayuntamiento el Plan Parcial del SAU de El Puertito que cuenta con la aprobación Inicial por parte de la Corporación. Sin embargo se decidió en su momento suspender su tramitación a la vista de las alegaciones surgidas en el período de Información Pública y, fundamentalmente, porque dada la edificabilidad máxima autorizada en las Normas Subsidiarias previamente vigentes para el Sector, no resultaba posible su desarrollo con las tipologías edificatorias demandadas (dos plantas en edificación cerrada con jardín delantero), acordes con la propia de la zona.

En la actualidad se ha paralizado completamente su tramitación en base a las determinaciones del Plan Insular de Ordenación vigente.

2. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

El Apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, determina la obligatoriedad de la adaptación a la Ley 9/99 para todos los planes de ordenación territorial y urbanística, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de esta última (15 de mayo de 1.999).

La nueva redacción de esta Disposición Transitoria Segunda operada por la Ley 2/2000 de 17 de julio, de medidas económicas, amplió dicho plazo a tres años, es decir, antes del 15 de mayo de 2.002 debe haberse producido la adaptación del planeamiento general. De ahí la procedencia y oportunidad del presente expediente.

3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. AL DL-1/2000.-

El tercer párrafo de la nueva redacción citada de la Disposición Transitoria Segunda establece la posibilidad de que la adaptación de los planes a la Ley 9/99 y su Texto Refundido, se limite a sus Títulos de inmediata aplicación (II, III y VI), con el siguiente contenido general:

- a) **Clasificación del Suelo.**- División del suelo municipal en las clases de suelo Urbano, Urbanizable y Rústico, distinguiendo para cada una de ellas las siguientes categorías:

En el **Suelo Urbano**: Consolidado y No Consolidado, así como, en su caso, dentro de dichas categorías, el suelo de interés cultural y el de renovación o rehabilitación urbana por quedar sujetos a operaciones que impliquen su transformación integrada.

En el **Suelo Urbanizable**: Sectorizado y No Sectorizado. En esta última categoría, en su caso, se podrá optar por las de Suelo Urbanizable Turístico, Estratégico o Diferido.

En el **Suelo Rústico**: Categorías de Protección Ambiental:

- Rústico de Protección Natural.
- Rústico de Protección Paisajística.
- Rústico de Protección Cultural.
- Rústico de Protección de entornos.
- Rústico de Protección Costera.

Categorías de Protección de valores económicos:

- Rústico de Protección Agraria.
- Rústico de Protección Forestal.
- Rústico de Protección Hidrológica.
- Rústico de Protección Minera.
- Rústico de Protección de Infraestructuras.

Categorías en función del poblamiento rural:

- Asentamiento Rural.
- Asentamiento Agrícola.

Y, por último, la categoría de Suelo Rústico de Protección Territorial para la preservación del modelo territorial.

El documento contiene además una Tabla Resumen expresiva de las superficies de las distintas clases y categorías de suelo y su porcentaje en relación al total del suelo municipal.

Se acompaña así mismo una Tabla de equivalencias de las categorías existentes en las Normas Subsidiarias vigentes con las señaladas en esta Adaptación en función de las establecidas en el Texto Refundido de la Ley.

b) Calificación del Suelo.- De acuerdo a lo establecido en el capítulo III del Título II del Texto Refundido, el documento de Adaptación Básica contiene el señalamiento de los **Usos Estructurales** de todo el territorio municipal (Usos globales y Sistemas Generales) y los **Usos Pormenorizados** del Suelo Urbano y Asentamientos Rurales y, en algunos casos, del Suelo Urbanizable.

Para cada uno de ellos el presente documento contiene diversas tablas en las que se expresan superficies y resto de características de los distintos usos pormenorizados y estructurales, definiendo el régimen que en su caso sea de aplicación para la gestión de los mismos.

c) Aprovechamiento Urbanístico.- Tal como determina el artículo 60 del DL-1/2000, el planeamiento general establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.

La presente Adaptación Básica establece un mecanismo de cálculo del aprovechamiento urbanístico basado en los preceptos de la citada Ley.

d) Sectores y Unidades de Actuación.-

Conforme a lo establecido en la legislación urbanística de aplicación, en la Memoria se señalan y justifican los criterios utilizados para la delimitación de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano y de los Sectores de Suelo Urbanizable, así como para la adopción de los Sistemas de Ejecución para el desarrollo de los mismos.

e) Normativa Urbanística.-

A efectos de posibilitar la adaptación al DL-1/2000, se incluyen en el documento las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización prevista en el artículo 40, que sirven de soporte a la Normativa Urbanística propia del Plan, cuyo contenido se resume en los siguientes aspectos:

- Régimen de las distintas clases y categorías de suelo.
- Condiciones generales y parámetros de los distintos usos, actividades, instalaciones y construcciones permisibles en cada una de las clases y categorías de suelo.
- Regulación de las distintas tipologías edificatorias
- Normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación de las zonas objeto de protección especial.

A su vez el documento contiene un Fichero ("Normativa Urbanística Específica") en el que se detalla pormenorizadamente el régimen de usos y de gestión de cada uno de los enclaves del municipio en el suelo Urbano, Urbanizable y en los Asentamientos Rurales de Erjos y Tierra del Trigo.

f) Planos de Ordenación.-

La expresión gráfica sobre cartografía de las distintas determinaciones de la Adaptación Básica se concreta en los siguientes planos:

ORD.0	Estructura general y Usos globales del Suelo.
ORD.1	Clasificación y Categorización del Suelo. (1/10.000)
ORD.1a	Clasificación y Categorización del Suelo. (1/5.000)
ORD.1b	Clasificación y Categorización del Suelo. (1/5.000)
ORD.2a	Ordenación Pormenorizada (hoja 1) (1/2.000)
ORD.2b	Ordenación Pormenorizada (hoja 2) (1/2.000)
ORD.2c	Ordenación Pormenorizada (hoja 3) (1/2.000)
ORD.2d	Ordenación Pormenorizada (hoja 4) (1/2.000)
ORD.3a	Alineaciones y rasantes (hoja 1) (1/2.000)
ORD.3b	Alineaciones y rasantes (hoja 2) (1/2.000)
ORD.3c	Alineaciones y rasantes (hoja 3) (1/2.000)
ORD.3d	Alineaciones y rasantes (hoja 4) (1/2.000)

g) Ajustes y Modificaciones de las Normas Subsidiarias que se adaptan.-

El presente documento contiene necesarios ajustes no sustanciales de la ordenación prevista en el planeamiento que se adapta, derivados fundamentalmente de la apreciación de errores materiales del documento de las Normas Subsidiarias.

Cada una de las modificaciones que en ese sentido se plantean, quedan enumeradas y justificadas convenientemente en la Parte c) de esta Memoria (Anexo de Modificaciones).

h) Alcance de la Adaptación.

El alcance del documento es el establecido en la legislación urbanística del Suelo, por cuanto una vez aprobado inicialmente, superado el trámite de Información pública y hechas las correcciones pertinentes en función de las sugerencias y alegaciones manifestadas en dicho período y la complementación exigible al documento, se pueda someter a la aprobación Provisional por parte del Pleno de la Corporación Municipal y posterior remisión a la COTMAC para su aprobación definitiva.

4. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL.
TABLA RESUMEN.
TABLA DE EQUIVALENCIAS DE CATEGORÍAS DE SUELO.

De acuerdo a la ordenación urbanística del Plan General y en base a los criterios de ordenación que quedan reflejados en la Memoria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2.000 que se adaptan mediante el presente trabajo, así como en las Fichas de Ordenación Pormenorizada que se acompañan, el suelo municipal queda distribuido en las siguientes clases y categorías y con los porcentajes que sobre el total de la superficie municipal se señala en la tabla siguiente:

CLASE DE SUELO	DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	SUPERFICIE (m2)	% s/ Total Municipal
URBANO		CONSOLIDADO	687.859,17	2,821
		NO CONSOLIDADO	83.642,29	0,343
Total Suelo Urbano			771.501,46	3,164
URBANIZABLE	B-1 (FÁTIMA)	SECTORIZADO ORDENADO	49.081,42	0,201
	B-2 (SAN BERNARDO)	SECTORIZADO NO ORDENADO	23.936,85	0,098
Total Suelo Urbanizable			73.018,27	0,299
RÚSTICO		PROTECCIÓN NATURAL	12.311.025	50,520
		PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA	1.286.026	5,285
		PROTECCIÓN CULTURAL	13.085	0,053
		PROTECCIÓN DE ENTORNOS	1.095.568	4,494
		PROTECCIÓN COSTERA	591.332	2,427
		PROTECCIÓN AGRARIA	7.278.997,18	29,862
		PROTECCIÓN HIDROLÓGICA	327.409	1,343
		PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	249.325	1,022
	ERJOS	ASENTAMIENTO RURAL	66.493	0,289
	TIERRA DEL TRIGO	ASENTAMIENTO RURAL	122.749	0,504
		PROTECCIÓN TERRITORIAL	143.486	0,588
		SISTEMAS GENERALES	45.183,82	0,185
	Total Suelo Rústico			23.530.679,00
TOTAL MUNICIPAL			24.375.199	100

Categorización del Suelo.

Tabla de equivalencias entre las categorías establecidas en las NN.SS. de 2000 y el documento de Adaptación.

Justificación.-

Las Normas Subsidiarias de 2.000, a pesar de haberse iniciado su redacción con anterioridad a la Ley 9/99, fueron ultimadas con conocimiento y tomándola como referencia. Por ello, sin perjuicio de que en función de lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley, por haberse producido ya la Aprobación Inicial de la Revisión de las NN.SS. en el momento de su entrada en vigor no resultaba obligatorio su adaptación a la misma, pudiendo proseguir su tramitación y concluirse y resolverse definitivamente conforme a la legislación derogada por aquella Ley, el documento de Normas Subsidiarias posee un alto grado de adaptación a los preceptos, división del suelo en función de los nuevos criterios, etc.

En consecuencia, las categorías de suelo fijadas por las Normas Subsidiarias se corresponden en gran parte –aunque no en su denominación, pero sí en cuanto a los criterios adoptados para su delimitación-, con las categorías previstas en la Ley 9/99 y –consecuentemente-, con las de su Texto Refundido (DL-1/2000).

En el presente documento se introducen, no obstante, nuevas categorías que no encajaban entre las previstas en la derogada Ley de Ordenación del Suelo Rústico.

Así pues, la relación de equivalencias entre las distintas categorías de suelo de las Normas Subsidiarias/2000 y el presente documento de Adaptación Básica, es la siguiente:

a) Suelo Rústico.-

NORMAS SUBSIDIARIAS/2000			ADAPTACIÓN BÁSICA / 2003	
CATEGORÍA		DENOMINACIÓN	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN
1	S.R. Especialmente Protegido	SRP	S.R. Protección Natural	SRPN
			S.R. Protección de Entornos	SRPE
			S.R. Protección Hidrológica	SRPH
2	S.R. de Protección Ambiental Natural y Paisajística	SRC	S.R. Protección Paisajística	SRPP
			S.R. Protección Entornos	SRPE
3	S.R. de Protección de Infraestructuras y Costas	SRIC	S.R. Protección Infraestructuras	SRPI
			S.R. Protección Costera	SRPCO
4	S.R. de Protección Agraria	SRPP-A	S.R. Protección Agraria	SRPA
5			S.R. Protección Cultural	SRPCU
6	Asentamientos Rurales	AR	Asentamientos Rurales	AR

1. El Suelo Rústico Especialmente Protegido en el documento de la Revisión de las NN.SS. coincide con la superficie de los Espacios Naturales de Teno e Interián y sus entornos más inmediatos, por lo que –de acuerdo a la Ley 9/99 y el DL-1/2000- los Espacios Naturales pasan a categorizarse como Suelo Rústico de Protección Natural y el resto a la categoría de Suelo Rústico de Protección de Entornos.
2. Asimismo, el suelo Rústico de Protección Ambiental, Natural y Paisajística de las NN.SS. responde a los mismos criterios de delimitación que los de la Protección Paisajística de la Ley, extrayendo la parte de él (Protección Ambiental) que se corresponde con la P. de Entornos.
3. La equivalencia es inmediata por responder a los mismos criterios que emanan de la propia legislación de Costas y Carreteras en este caso.
4. El suelo de Protección Agraria se corresponde con la áreas cultivadas, preparadas o con especiales cualidades para el aprovechamiento agrícola y ganadero.
5. La categoría de Suelo Rústico de Protección Cultural se introduce en el presente documento para la protección de las edificaciones del antiguo ingenio de trapiche de azúcar, localizadas en el suelo rústico de la costa, superponiéndose en este caso con el suelo rústico de protección costera.

6. El criterio de categorización de los Asentamientos Rurales es coincidente.

b) Suelo Urbanizable.-

De acuerdo a la propia definición de suelo urbanizable contenida en la Ley 9/99 y su Texto Refundido DL-1/2000, las Normas Subsidiarias y el presente documento de Adaptación son coincidentes, manteniendo la delimitación de los sectores y, por lo tanto, su categoría.

En consecuencia, los Sectores de Suelo Urbanizable de la Revisión de las NN.SS./2000 quedan categorizados como Suelo Urbanizable Sectorizado.

No existe ninguna otra categoría de suelo Urbanizable. Como ya se señala en las propias Fichas de Ordenación, a pesar de que el Plan confiere un elevado grado de ordenación de los suelos sectorizados, da la opción a los distintos Planes Parciales de introducir otros elementos de ordenación pormenorizada, no quedando plenamente legitimada la actividad de ejecución, por lo que su categoría es la de Suelo Urbanizable No Ordenado.

No obstante, en base a lo dispuesto en el artículo 3.7.2.7 del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, los sectores de suelo urbanizable B.1 (El Puertito), B.3 (La Caleta) y la parte B.2. a) (San Bernardo), quedan reclasificados como Suelo Rústico de Protección Territorial, al estar comprendidos en el ámbito Noroeste de Referencia Turística del PIOT.

c) Suelo Urbano.-

Los criterios utilizados para la categorización del Suelo Urbano en las Normas Subsidiarias son plenamente coincidentes con los de la Ley 9/99 y su Texto Refundido DL-1/2000, por lo que las categorías de Urbano Consolidado y No Consolidado contenidas en las NN.SS. se mantienen en el presente Plan General Adaptado, salvo para las áreas comprendidas en la denominada P.3 de las Normas, que pasan a integrar un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, conjuntamente con otro ámbito situado al oeste (no consolidado) y que este Plan denomina SAU-B1 (Fátima).

En la zona de Sibora, según criterios de la Comisión de Seguimiento del Plan, instituida por la Dirección General de Urbanismo, se introduce, no obstante, la delimitación de una nueva Unidad de Actuación UA-2.2 no contenida en el planeamiento vigente, en función de su grado de urbanización y de consolidación de su ámbito en relación a lo determinado por el DL-1/2000 en el apartado 1.b) del artículo 51.

Por último, a pesar de que el suelo que constituye el casco histórico de Los Silos no precisa estrictamente de una transformación integrada que haga al Plan diferenciarlo como Área de Renovación o Rehabilitación Urbana, sí resulta procedente la delimitación de un ámbito remitido al desarrollo de Planeamiento Especial (hoy en tramitación), en cumplimiento de la legislación específica del Patrimonio Histórico y Cultural.

5. CALIFICACIÓN DEL SUELO.-

5.1.- Usos Estructurales.-

De acuerdo a lo establecido en el artículo 32 del DL-1/2000, apartado 2A, constituye la ordenación estructural del municipio el conjunto de determinaciones que definen el modelo de ocupación y utilización del territorio municipal, así como los elementos fundamentales de la organización y el funcionamiento urbano actual y su esquema de futuro.

El modelo de ocupación del suelo municipal queda definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan mediante el presente documento, así como en el propio Plan Insular de Ordenación, en los que se propone la concentración de los desarrollos urbanos en tres enclaves:

- a) El del casco histórico tradicional formado en la encrucijada o cruce de caminos de la hoy carretera General y los Caminos de Canapé y de acceso a la Costa, para el que el Plan General (NN.SS. previas) propone su integración futura con el barrio de San José de Sibora y El Puertito.
- b) El Barrio de La Caleta surgido tradicionalmente en el extremo este del Municipio, en el litoral, formando unidad con el barrio del mismo nombre perteneciente al vecino municipio de Garachico.
- c) El Barrio de San Bernardo, al oeste, a los márgenes de la carretera, compartido a su vez con el municipio vecino de Buenavista, fiel reflejo de los fenómenos de autoconstrucción, marginales de la década de los setenta ochenta.
- d) Los primitivos asentamientos rurales de Erjos y Tierra del Trigo.

Una gran extensión del territorio municipal está clasificado como Espacios Naturales (Parque Rural de Teno y Sitio de Interés Científico de Interián). El resto del Municipio tiene -en el Plan y de hecho-, un eminente carácter agrícola de cultivo de plataneras en la denominada Isla Baja, y hortícola y vides en la zona alta de Erjos y Tierra del Trigo.

Los elementos estructurales que organizan y soportan el modelo territorial son los sistemas generales que garantizan la funcionalidad de los espacios colectivos con la adecuada calidad:

5.1.2. Sistemas Generales.- Dadas las características de los sectores de Suelo Urbanizable, -en general dirigido a facilitar el desarrollo de las áreas menos favorecidas-, de la división catastral subyacente y de los criterios de la ordenación, que persiguen la incentivación de este tipo de suelo para potenciar su desarrollo y en general el desarrollo urbanístico y económico municipal, en el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada sector el Plan General NO adscribe directamente a los mismos suelo destinado a Sistemas Generales.

El resto de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, se programa su obtención mediante el Sistema de Ejecución Pública por Expropiación.

El presente Plan General contiene los siguientes Sistemas Generales:

DENOMINACIÓN		CLASE	SUPERFICIE	TITULARIDAD ACTUAL
SGPCR-1	Piscina Municipal	ESPACIOS LIBRES (Parque Recreativo)	7.234,71	PÚBLICA
SGPCR-2	Parque "Sibora"	ESPACIOS LIBRES (Parque Recreativo)	5.719,00	PRIVADA
SGPU-1	Montaña Aregume	ESPACIOS LIBRES (Parque Urbano)	41.041,47	PÚBLICA/PRIVADA
SGPD-1	Campo de Fútbol	ESPACIOS LIBRES (Parque Deportivo)	20.018,77	PÚBLICA/PRIVADA
SGIA-1	Depuradora	INFRAESTRUCTURAL	1.835,69	PÚBLICA
SGIA-2	Balsa Montaña de Taco	INFRAESTRUCTURAL	9.497,39	PÚBLICA
SGIA-3	Depósito de Agua para Riego	INFRAESTRUCTURAL	3.423,13	PRIVADA
SGIA-4	Depósito de Agua para Riego	INFRAESTRUCTURAL	4.349,16	PRIVADA
SGSE-1	Cementerio	EQUIPAMIENTO (Servicios Especiales)	6.059,68	PÚBLICA
SGRV-1	Carretera Local TF-142	COMUNICACIÓN	----	PÚBLICA/PRIVADA
SGRV-2	Acceso Este o Camino Canapé	COMUNICACIÓN	----	PÚBLICA/PRIVADA
SGRV-3	Vía de la Costa	COMUNICACIÓN	----	PÚBLICA/PRIVADA
SGRV-5	Carretera C-820	COMUNICACIÓN	----	PÚBLICA/PRIVADA

5.1.3. OBTENCIÓN DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES.-

DENOMINACIÓN		CLASE	UNIDADES A LOS QUE SE ADSCRIBE PREFERENTEMENTE / SISTEMA DE EJECUCIÓN	TITULARIDAD ACTUAL
SGPCR-1	Piscina Municipal	ESPACIOS LIBRES (Parque Recreativo)	-----	PÚBLICA
SGPCR-2	Parque "Sibora"	ESPACIOS LIBRES (Parque Recreativo)	EXPROPIACIÓN	PRIVADA
SGPU-1	Montaña Aregume	ESPACIOS LIBRES (Parque Urbano)	EXPROPIACIÓN	PÚBLICA/PRIVADA
SGPD-1	Campo de Fútbol	ESPACIOS LIBRES (Parque Deportivo)	EXPROPIACIÓN	PÚBLICA/PRIVADA
SGIA-1	Depuradora	INFRAESTRUCTURAL	-----	PÚBLICA
SGIA-2	Balsa Montaña de Taco	INFRAESTRUCTURAL	-----	PÚBLICA
SGIA-3	Depósito de Agua para Riego	INFRAESTRUCTURAL	-----	PRIVADA
SGIA-4	Depósito de Agua para Riego	INFRAESTRUCTURAL	-----	PRIVADA
SGSE-1	Cementerio	EQUIPAMIENTO (Servicios Especiales)	-----	PÚBLICA
SGRV-1	Carretera Local TF-142	COMUNICACIÓN	EXPROPIACIÓN	PÚBLICA/PRIVADA
SGRV-2	Acceso Este o Camino Canapé	COMUNICACIÓN	EXPROPIACIÓN	PÚBLICA/PRIVADA
SGRV-3	Vía de la Costa	COMUNICACIÓN	-----	PÚBLICA/PRIVADA
SGRV-5	Carretera C-820	COMUNICACIÓN	EXPROPIACIÓN	PÚBLICA/PRIVADA

5.2. Usos pormenorizados en suelo urbano. Tablas resumen de características.

SUELO URBANO.- AREA A-1 (CENTRO HISTÓRICO-AREGUME-FÁTIMA). ÁMBITO P.1

(hoja 1/2)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
Residencial	1.5	3.310,86	2	6.621,72	55
Residencial	1.7	1.106,61	2	2.213,22	18
Residencial	1.8	1.666,96	2	3.333,92	28
Residencial	1.10.a	2.401,47	2	4.802,94	40
Residencial	1.12.a	1.125,92	2	2.251,84	19
Residencial	1.15	1.109,11	2	2.218,22	18
Residencial	1.16	1.489,49	2	2.978,98	25
Residencial	1.17	1.721,46	2	3.442,92	29
Residencial	1.18	764,57	2	1.376,23	11
Residencial	1.19	1.915,43	2	3.830,86	32
Residencial	1.20	1.285,71	2	2.571,42	21
Residencial	1.21	1.152,34	2	2.304,68	19
Residencial	1.22	5.494,57	2	10.989,14	92
Residencial	1.23	3.820,25	2	7.640,50	64
Residencial	1.24	3.984,36	2	7.968,72	66
Residencial	1.25	1.589,65	2	3.179,30	26
Residencial	1.26	1.689,63	2	3.379,26	28
Residencial	1.27	1.702,05	2	3.404,10	28
Residencial	1.28	2.041,75	2	4.083,50	34
Residencial	1.29	4.158,13	2	8.316,26	69
Residencial	1.30	4.939,72	2	9.879,44	82
Residencial	1.31	3.844,03	2	7.688,06	64
Residencial	1.32	3.161,54	2	6.323,08	53
SUMA Y SIGUE	----	55.475,61	----	110.798,31	921

**SUELO URBANO.- AREA A-1 (CENTRO HISTÓRICO-AREGUME-FÁTIMA).
ÁMBITO P.1**

(Continuación) (hoja 2/2)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN-TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
SUMA ANTERIOR	-----	55.475,61	-----	110.798,31	921
Residencial	1.33	3.838,61	2	7.677,22	64
Residencial	1.34	2.420,12	2	4.840,24	40
Residencial	1.35	1.060,17	2	2.120,34	18
Residencial	1.36	2.054,61	2	4.109,22	34
Residencial	1.37	234,56	2	469,12	4
Residencial	1.38	2.482,82	2	4.965,64	41
Residencial	1.39	4.924,66	2	9.849,32	82
TOTAL P.1	-----	72.491,16	-----	144.829,41	1204

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN-TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
TOTAL RESID	-----	72.491,16	-----	144.829,41	1.204
COMUNITARIO	-----	3.663,37	2	6.377,40	-----
A.LIBRES P. Y DEPORTIVO P.	-----	4.780,56	-----	0	-----
DOCENTE P.	-----	-	-----	0	-----
SIST. GENERALES ADSCRITOS	(SGPU-1)	15.433,79 (*)	-----	0	-----
RED VIARIA Y ESPACIOS RESIDUALES	-----	36.568,32	-----	0	-----
TOTALES P.1	-----	132.937,20	-----	151.206,81	1.204

Nota.- Los datos señalados para las Unidades P.1 y P.2 son provisionales y estimativos, dependientes de la ordenación definitiva del Plan Especial al que las presentes Normas Subsidiarias remiten.

(*) Superficie del SGPU-1 adscrita al P.1 (Superficie total del SG = 41.041,47 m2.) y en consecuencia, como Sistema General integrado en el Área A.1 del Suelo Urbano.

**SUELO URBANO.- AREA A-1 (CENTRO HISTÓRICO-AREGUME-FÁTIMA).
UNIDAD P.2**

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.) 1,8 m2/m2	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
Residencial	1.1	365,23	2	657,41	5
Residencial	1.2	917,66	2	1.651,8	13
Residencial	1.3	575,81	2	1.036,46	8
Residencial	1.4	1.370,46	2	2.466,82	21
Residencial	1.6	2.596,11	2	4.672,99	39
Residencial	1.9	1.311,63	2	2.360,93	20
Residencial	1.10.b	1.597,53	2	2.875,55	24
Residencial	1.11	3.246,74	2	5.844,13	49
Residencial	1.12.b	651,45	2	1.172,61	10
Residencial	1.13	1.425,02	2	2.565,03	21
Residencial	1.14	1.280,20	2	2.304,36	19
Total Residencial	----	15.717,52	----	28.293,30	229229
COMUNITARIO	----	2.906,50	2	5.812,10	----
A.LIBRES P. Y DEPORTIVO P.	----	4.303,68	----	----	----
DOCENTE P.	----	0	----	----	----
SISTEMA LOCAL ADSCRITO (P-2b)	----	4.799,00	----	----	----
RED VIARIA Y ESPACIOS RESIDUALES	----	20.508,06	----	----	----
TOTALES P.2	----	48.234,76	----	34.105,40	229

Nota.- Los datos señaladas para las Unidades P.1 y P.2 son provisionales y estimativos, dependientes de la ordenación definitiva del Plan Especial al que el presente Plan remite.

**SUELO URBANO.- AREA A-1 (CENTRO HISTÓRICO-AREGUME-FÁTIMA).
ÁMBITO P.4**

(hoja 1/2)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	NUMERO DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
Residencial	1.40	4.202,87	2	8.405,74	70
Residencial	1.41	4.280,39	2	2.568,23	11
Industrial	1.42	21.696,09	2	26.035,30	0
Residencial	1.43	1.847,62	2	3.695,24	31
Residencial	1.44	2.318,54	2	4.637,08	39
Residencial	1.45	1.105,81	2	2.211,62	18
Residencial	1.46	1.127,03	2	2.254,06	18
Residencial	1.47	2.295,22	2	4.590,44	38
Residencial	1.48	1.764,50	2	3.529,00	29
Residencial	1.49	1.442,05	2	2.884,10	24
Residencial	1.50	716,91	2	1.433,82	12
Residencial	1.51	254,83	2	509,66	4
Residencial	1.52	1.002,41	2	2.004,82	17
Residencial	1.53	356,08	2	712,16	6
Residencial	1.54	1.264,86	2	2.529,72	21
Residencial	1.55	857,62	2	1.715,24	14
Residencial	1.56	560,07	2	1.120,14	9
Residencial	1.57	2.847,83	2	5.695,66	47
Residencial	1.58	1.152,76	2	2.305,52	19
Residencial	1.59	1.245,48	2	2.490,96	21
Residencial	1.60	1.784,16	2	3.568,32	28
Residencial	1.61	1.440,40	2	2.880,80	24
Residencial	1.62	866,21	2	1.732,42	14
Residencial	1.63	2.374,60	2	4.749,20	40
Residencial	1.64	915,3	2	1.830,60	15
Residencial	1.65	1.031,49	2	2.062,98	17
Residencial	1.66	837,68	2	1.675,36	14
Residencial	1.67	1.417,10	2	2.834,20	24
Residencial	1.68	1.138,24	2	2.276,48	19
SUMA Y SIGUE	-----	64.144,15	-----	104.938,87	643

**SUELO URBANO.- AREA A-1 (CENTRO HISTÓRICO-AREGUME-FÁTIMA).
POLÍGONO P.4**

(hoja 2/2)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
SUMA ANTERIOR	-----	64.144,15	-----	104.938,87	643
Residencial	1.69	103,95	2	207,90	2
Residencial	1.70	1.526,96	2	3.053,92	25
TOTAL RESID	-----	65.775,06	-----	108.200,69	670
COMUNITARIO	-----	441,63	2	706,60	-----
A.LIBRES P. Y DEPORTIVO P.	-----	1.527,24	-----	-----	-----
DOCENTE P.	-----	0	-----	-----	-----
SIST. GENERALES	(SGPU-1)	25.607,68 (*)	-----	-----	-----
RED VIARIA Y ESPACIOS RESIDUALES	-----	26.653,28	-----	-----	-----
TOTALES P.4	-----	120.004,89	-----	108.907,29	670

(*) Superficie del SGPU-1 adscrita al P.4 (Superficie total del SG = 41.041,47 m2.) y en consecuencia, como Sistema General integrado en el Área A.1 del Suelo Urbano.

SUELO URBANO.- AREA A-2.- SIBORA-EL PUERTITO.

(hoja 1/3)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
Industrial	2.1	4.524,32	2	7.238,91	-----
Residencial	2.2	1.523,86	2	3.047,72	25
Residencial	2.3	1.350,82	2	2.701,64	22
Residencial	2.4	1.540,02	2	3.080,04	26
Residencial	2.5	1.644,67	2	3.289,34	27
Residencial	2.6	4.577,67	2	9.155,34	76
Residencial	2.7	2.202,74	2	4.405,48	37
Residencial	2.8	1.391,45	2	2.782,90	23
Residencial	2.9	2.397,19	2	4.794,38	40
Residencial	2.10	2.215,45	2	4.430,90	37
Residencial	2.11	2.293,64	2	4.587,28	38
Residencial	2.13.a	1.092,27	2	655,36	5
Residencial	2.15	1.821,26	2	3.642,52	30
Residencial	2.16	2.793,60	2	5.587,20	47
Residencial	2.17	2.795,28	2	5.590,56	47
Residencial	2.18	2.668,55	2	5.337,10	44
Residencial	2.19	1.609,08	2	3.218,16	27
Residencial	2.20	3.339,23	2	6.010,61	50
Residencial	2.21	592,48	2	1.066,46	9
Residencial	2.24	6.207,49	2	11.173,48	93
Residencial	2.25	1.787,89	2	3.218,20	27
Residencial	2.26	572,17	2	1.029,90	9
Residencial	2.27	1.682,94	2	3.029,29	25
Residencial	2.28	827,76	2	1.489,96	12
SUMA Y SIGUE	-----	53.451,83	-----	100.562,73	776

SUELO URBANO.- AREA A-2.- SIBORA-EL PUERTITO.

(Continuación) (hoja 2/3)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
SUMA ANTERIOR	-----	53.451,83	-----	100.562,73	776
Residencial	2.29	522,80	2	941,04	8
Residencial	2.30	1.463,35	2	2.634,03	22
Residencial	2.31	667,81	2	1.202,05	10
Residencial	2.32	8.085,28	2	4.851,16	20
Residencial	2.33	2.081,01	2	1.248,60	5
Residencial	2.34	5.886,85	3	3.532,11	15
Residencial	2.35	3.127,33	3	3.752,79	31
Residencial	2.36	7.689,88	3	9.227,85	77
Residencial	2.37	1.575,96	2	2.836,72	23
Residencial	2.38	2.396,38	2	4.313,48	36
Residencial	2.39	3.259,27	2	5.866,68	49
Turístico	2.22	9.442,51	3	7.554,00	0
TOTAL RESID	-----	99.650,26		148.523,24	1072
COMUNITARIO	-----	4.168,26	2	6.669,21	-----
A.LIBRES P. Y DEPORTIVO P.	-----	11246,82	-----	-----	-----
DOCENTE P.	-----	455,29	-----	-----	-----
SIST. GENERALES DE EQUIPAMIENTO (SGPD-1, SGPRE-1 y 2)	-----	32.344,39	-----	-----	-----
RED VIARIA	-----	28.410,39	-----	-----	-----
TOTALES	-----	176.275,41	-----	155.192,45	1072

3 SUELO URBANO.- AREA A-2.- SIBORA-EL PUERTITO.

UNIDAD P- 2.1

(Continuación) (hoja 3/3)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
Residencial	2.12	3.878,48	2	2.327,08	9
Residencial	2.13.b	1.121,75	2	673,05	3
Residencial	2.14	2.962,00	2	1.777,20	7
TOTAL RESID	----	7.962,23		4.777,33	19
A.LIBRES P. Y DEPORTIVO P.	----	1.150,00	----	----	----
RED VIARIA	----	5.470,73	----	----	----
TOTALES	----	14.582,96	----	4.777,33	19

AREA A-3.- SAN BERNARDO-LA MONTAÑA.

(Hoja 1/3)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
Residencial	3.2.b	767,50	2	1.535,00	13
Residencial	3.3.b	1.152,25	2	2.304,50	19
Residencial	3.4	1.508,94	2	3.017,88	25
Residencial	3.5	1.755,42	2	3.510,84	29
Residencial	3.6	2.161,37	2	4.322,74	36
Residencial	3.7	1.151,13	2	2.302,26	19
Residencial	3.8	1.871,78	2	3.743,56	31
Residencial	3.9	1.376,21	2	2.752,42	23
Residencial	3.10	2.642,06	2	5.284,12	44
Residencial	3.11	1.793,22	2	3.586,44	30
Residencial	3.12	684,53	2	1.369,06	11
Residencial	3.13	1.054,94	2	1.265,92	11
Residencial	3.14	3.829,74	2	4.595,68	38
Residencial	3.15	1.190,56	2	2.381,12	20
Residencial	3.16	1.765,31	2	3.530,62	29
Residencial	3.17	133,52	2	267,04	2
Residencial	3.18	414,62	2	829,24	7
SUMA Y SIGUE	-----	25.253,1	----	46.598,44	387

AREA A-3.- SAN BERNARDO-LA MONTAÑA.

(Hoja 2/3)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
SUMA ANTERIOR	-----	25.253,10	----	46.598,44	387
Residencial	3.19	1.087,01	2	2.174,02	18
Residencial	3.23	9.578,86	2	19.157,72	160
Residencial	3.24	4.368,58	2	8.737,16	72
Residencial	3.25	2.464,24	2	4.928,48	41
Residencial	3.26	5.702,44	2	11.404,88	95
Residencial	3.27	2.686,11	2	5.372,22	45
Residencial	3.28	1.806,47	2	3.612,94	30
Residencial	3.29	2.438,76	2	4.877,52	41
Residencial	3.30	460,58	2	921,16	8
Residencial	3.31	1.152,64	2	2.305,28	19
Residencial	3.32	2.099,35	2	4.198,70	35
Residencial	3.33	2.314,05	2	4.628,10	39
Residencial	3.34	1.143,69	2	2.287,38	19
Residencial	3.35	1.642,00	2	3.284,00	27
SUMA Y SIGUE	-----	64.197,88	----	124.488	1036

AREA A-3.- SAN BERNARDO-LA MONTAÑA.

(Continuación) (hoja 3/3)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
SUMA ANTERIOR	-----	64.197,88	----	124.488,00	1036
Residencial	3.36	5.820,57	3	6.984,68	58
Residencial	3.37	5.446,38	2	10.892,76	91
Residencial	3.38	1.606,09	2	3.212,18	27
Residencial	3.39	808,28	2	1.616,56	13
Residencial	3.41	1.859,53	2	3.719,06	31
Residencial	3.42	718,75	2	1.437,50	12
Residencial	3.43	456,03	2	912,06	8
Residencial	3.44	399,31	2	798,62	7
Residencial	3.45	717,87	2	1.435,74	12
Residencial	3.46	2.195,21	2	4.390,42	37
Residencial	3.47	2.021,16	2	4.042,32	34
Residencial	3.48	1.658,55	2	3.317,10	28
Residencial	3.49	2.664,19	2	5.328,38	44
Residencial	3.50	3.595,81	2	7.191,62	60
Residencial	3.51	2.907,78	2	1.744,77	7
TOTAL RESID	-----	97.160,51	-----	181.511,77	1.505
COMUNITARIO	-----	1.495,05	2	3.975,44	-----
A.LIBRES P. Y DEPORTIVO P.	-----	1.943,68	-----	-----	-----
DOCENTE P.	-----	5.652,38	-----	-----	-----
SIST. GENERALES DE EQUIPAMIENTO	-----	----	-----	-----	-----
RED VIARIA	-----	52.970,93	-----	-----	-----
TOTALES	-----	159.135,43	-----	185.487,21	1.505

**SUELO URBANO.- AREA A-3.- SAN BERNARDO-LA MONTAÑA.
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-3.1**

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
Residencial	3.1	2.008,63	2	4.017,26	33
Residencial	3.2.a	795,14	2	1.590,28	13
Residencial	3.3.a	824,87	2	1.649,74	14
TOTAL RESID	-----	3.628,64		7.257,28	60
A.LIBRES P. Y DEPORTIVO P.	-----	475,75	-----	-----	-----
EQUIPAMIENTO	-----	471,17	2	942,34	-----
p.p. de SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO ADSCRITO	-----	-----	-----	-----	-----
RED VIARIA	-----	2.254,92	-----	-----	-----
TOTALES	-----	6.830,48	-----	8.199,62	60

AREA A-4.- CALETA DE INTERIÁN.

(Hoja 1/3)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
Residencial	4.1	1.135,27	2	2.270,54	19
Residencial	4.2	551,48	2	1.102,96	9
Residencial	4.3	1.589,55	2	3.179,10	26
Residencial	4.4	377,11	2	754,22	6
Residencial	4.5	663,06	2	1.326,12	11
Residencial	4.6	371,49	2	742,98	6
Residencial	4.7	1.059,63	2	2.119,26	18
Residencial	4.8	687,25	2	1.374,50	11
Residencial	4.9	809,43	2	1.618,86	13
Residencial	4.10	859,20	2	1.718,40	14
Residencial	4.11	682,05	2	1.364,10	11
Residencial	4.12	2.395,19	2	4.790,38	40
Residencial	4.13	1.956,80	2	3.913,60	33
Residencial	4.14	1.006,27	2	2.012,54	17
Residencial	4.15	1.586,05	2	3.172,10	26
Residencial	4.16	228,52	2	457,04	4
Residencial	4.17	755,78	2	1.511,56	13
Residencial	4.18	677,44	2	1.354,88	11
SUMA Y SIGUE	-----	17.391,57	----	34.783,14	288

AREA A-4.- CALETA DE INTERIÁN.

(Hoja 2/3)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
SUMA ANTERIOR	-----	17.391,57	----	34.783,14	288
Residencial	4.19	1.386,26	2	2.772,52	23
Residencial	4.20	1.580,40	2	3.160,80	26
Residencial	4.21	935,47	2	1.870,94	16
Residencial	4.22	682,16	2	1.364,32	11
Residencial	4.23	338,16	2	676,32	6
Residencial	4.24	2.701,54	2	5.403,08	45
Residencial	4.25	1.812,13	2	3.624,26	30
Residencial	4.26.a	1.004,06	2	2.008,12	17
Residencial	4.26.b	625,26	2	1.250,52	10
Residencial	4.27	945,05	2	1.890,10	16
Residencial	4.28	143,64	2	287,28	2
Residencial	4.29	1.370,28	2	2.740,56	23
Residencial	4.30	1.700,94	2	3.401,88	28
Residencial	4.31	2.551,56	2	5.103,12	43
Residencial	4.32	721,33	2	1.442,66	12
Residencial	4.33	2.195,36	2	4.390,72	37
SUMA Y SIGUE	-----	38.085,17	----	76.170,34	633

AREA A-4.- CALETA DE INTERIÁN.

(Continuación) (hoja 3/3)

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
TOTAL RESID	-----	38.085,17	----	76.170,34	633
COMUNITARIO	-----	295,43	2	590,86	-----
A.LIBRES P. Y DEPORTIVO P.	-----	4.368,69	-----	-----	-----
DOCENTE P.	-----	2.636,28	-----	-----	-----
SIST. GENERALES DE EQUIPAMIENTO	-----	0	-----	-----	-----
RED VIARIA	-----	27.687,42	-----	-----	-----
TOTALES	-----	73.072,99	-----	76.761,2	633

AREA A-5.- CARRETERA-ESPARRAGAL

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLAN TAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO APROXIMADO VIVIENDAS
Residencial	5.3	4.873,05	2	7.796,88	65
Residencial	5.4	4.918,19	2	7.869,10	65
TOTAL Resid.	-----	9.791,24	-----	15.665,98	130130
EQUIPO C.	5.1	2.763,72	3	4.421,95	-----
DOCENTE P.	5.2	18.888,14	-----	-----	-----
RED VIARIA	-----	8.984,24	-----	-----	-----
TOTALES	-----	40.427,34	-----	20.087,93	130

TABLA V.- RESUMEN DE SUPERFICIES /USO DETALLADAS EN SUELO URBANO (Consolidado y No Consolidado).

NUCLEO	DENOMINACIÓN	RESIDENCIAL (m2.)	ESPACIOS LIBRES (m2.)	EQUIPO DOCENTE (m2.)	EQUIPO SIST. GEN. (m2.)	OTRO EQUIPO (m2.)	Nº VVDAS APROX	SUPERFICIE TOTAL	
A-1	Centro Histórico Aregume- Fátima	P.1	72.491,16	4780,56	0	15.433,79 (*)	3.663,37	1.204	132.937,20
		P.2	15.717,52	9.102,68	0	0	2.906,50	229	48.234,76
		P.4	65.775,06	1527,24	0	25.607,68 (*)(*)	441,63	670	120.004,89
A-2	Sibora-El Puertito	A-2	99.650,26	11.246,82	455,29	32.344,39 (*)(*)	4.168,26	1.072	176.275,41
		P-2.1	7.962,23	1150,00	0	0	0	19	14.582,96
A-3	S. Bernardo- La Montaña	A-3	97.160,51	1943,68	5.652,38	0	1.495,05	1.505	159.135,43
		UA-3.1	3.628,64	475,75	0	0	471,17	60	6.830,48
A-4	Caleta de Interián	38.085,17	4.368,69	2.636,28	0	295,43	633	73.072,99	
A-5	Carretera-Esparragal	9.791,24	0	18.888,14	0	2.763,72	130	40.427,34	
TOTALES		410.401,67	34.595,42	27.632,09	73.385,86	16.205,13	5.522	771.501,46	

NOTAS A LA TABLA V.- (*) Superficies de Sistemas Generales adscritos a la Unidad y computados en la superficie total de las mismas.

(*)(*) Superficie total de los Sistemas Generales del Área de Suelo Urbano, sin perjuicio de que parte de los mismos estén adscritos a otras Unidades para su obtención.

TABLA VI.- RESUMEN GENERAL DE DATOS EN SUELO URBANO.

NUCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2.)	EDIFICAB. (m2.)	EDIFICAB. MEDIA (m2/m2)	Nº VVDAS. APROX. (*)	DENSIDAD (Vvdas./Ha)
A-1	Centro Histórico-Aregume-Fátima	301.176,85	294.219,50	0,976	2.103	69,84
A-2	Sibora-El Puertito	190.858,37	159.969,78	0,838	1.091	57,18
A-3	S. Bernardo-La Montaña	165.965,91	193.686,83	1,167	1.565	94,33
A-4	Caleta de Interián	73.072,99	76.761,20	1,050	633	87,39
A-5	Carretera-Esparragal	40.427,34	20.087,93	0,496	130	32,17
TOTAL	SUELO URBANO	771.501,46	744.725,24	0,965	5.522	71,57

(*) En el cómputo de las viviendas potenciales en todas las áreas del suelo urbano se ha supuesto una plena ocupación residencial de toda la edificabilidad (a su vez computada al 100% en edificación cerrada), sin tener en cuenta la estructura comercial y de servicios que se desarrolla en las plantas bajas de las edificaciones y que la altura máxima de las mismas es en general de dos plantas. En consecuencia habría de estimarse como número potencial de viviendas el ochenta por ciento de la cantidad en principio considerada en el cuadro; es decir, **4.422 viviendas** en el suelo Urbano delimitado, lo que supone una densidad bruta de **57,35 viviendas/HA** de suelo Urbano.

6. Delimitación de sectores de suelo urbanizable y de Unidades de Actuación en Suelo Urbano. Sistemas de Ejecución.

En el apartado 4 de la presente Memoria se justifican los criterios adoptados para la sectorización del suelo urbanizable y la delimitación de las Unidades de Actuación en el Suelo Urbano.

Los sistemas de Ejecución que se fijan para el desarrollo de cada uno de los sectores y Unidades están en función de las expectativas de desarrollo, del número de propietarios del suelo incluido en cada uno de ellos y consecuentemente de su capacidad promotora, dando prioridad a los sistemas de ejecución de gestión Privada.

7. Aprovechamiento Urbanístico Global y Medio. Cálculo y Justificación. Tabla Resumen.

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

a) Según determina el artículo 6.2 de las Normas Urbanísticas y la legislación urbanística de aplicación, el Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de Clasificación del Suelo y descritos y regulados pormenorizadamente en el fichero denominado “Normativa Urbanística Específica” o “Fichas de Ordenación Pormenorizada, Régimen y Gestión”.

b) Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector completo de Suelo Urbanizable en las condiciones previstas en las fichas e integrando en su caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico medio y así quede determinado en el presente documento. También integrarán a elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector que hagan aconsejable su ordenación conjunta, sin perjuicio de los aprovechamientos urbanísticos que correspondan a dichos elementos y de las compensaciones pertinentes o sistema de gestión aplicable.

c) Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

7.2. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. DEFINICIÓN Y CRITERIOS GENERALES.

a). Tal como se determina en los apartados 2. B). 2 del artículo 32 y 1 del artículo 60 del DL 1 / 2000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, el Plan General contendrá la división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores y fijará para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones, no pudiendo diferir entre sectores en más del quince por ciento.

b). Determina a su vez el apartado 2 del citado artículo 60 que el Plan General habrá de establecer un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector o ámbito en función de su situación dentro de la estructura territorial.

c). Toda vez que el uso característico de todos los sectores del Suelo Urbanizable contenidos en el Plan General es el Residencial, se fijan en el cuadro que se adjunta en el siguiente apartado, un sólo coeficiente de ponderación (C_u), estableciendo como referencia el $C_u = 1$ para el uso dominante Residencial.

d). Asimismo, la tipología edificatoria principal asignada a cada uno de los sectores de suelo urbanizable es la Cerrada, por lo que para la ponderación con las restantes tipologías se toma como referencia ésta, fijándose para ella también el coeficiente de ponderación (C_t) igual a la unidad. Los coeficientes para el resto de tipologías se contienen a su vez en el Cuadro de Cálculo de los Aprovechamientos Medios de los sectores de suelo Urbanizable.

e). Los sectores de suelo urbanizable se ubican en zonas con condiciones similares de topografía, relación con la estructura del Plan General, carácter, microclima, etc. Sin embargo se establece un coeficiente que en función de su situación (C_s), se deriva de las circunstancias socioeconómicas de los enclaves en que se ubican, de poca relevancia, dadas las ligeras diferencias que en tal sentido se reconocen.

f). Los distintos sectores de suelo urbanizable del Municipio, por su escasa entidad superficial y características homogéneas, no son susceptibles de establecer en su interior áreas geográficas o funcionales diferenciadas. El Plan General no establece tampoco determinaciones a los sectores que impliquen diferenciación funcional o geográfica del territorio que conforma cada uno de ellos.

g). Los coeficientes de ponderación relativa entre los distintos usos, tipologías edificatorias y de la situación de los terrenos de los distintos sectores dentro de la estructura territorial municipal, -aparte de estar establecidos en función de las consideraciones expresadas en los subapartados anteriores-, se fijan en el cuadro de cálculo de los aprovechamientos, en función de las características concretas de los sectores teniendo en cuenta los valores relativos facilitados por el Centro de Gestión Catastral y/o, en su caso, la adecuación de los mismos a la realidad y previsiones socio-económicas del mercado del suelo, según los análisis realizados. Se adecúan en todo caso a los objetivos del Plan General, que se instrumenta en el establecimiento de los coeficientes de ponderación para la culminación de los mismos.

h). Los Planes Parciales fijarán la ponderación relativa de los usos y tipologías edificatorias resultantes de su ordenación detallada, así como la que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del ámbito que ordenen.

7.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO MEDIO . CÁLCULO.-

7.3.1. Al considerar a cada Sector de Suelo Urbanizable uniforme, sin áreas geográficas o funcionales diferenciales en su interior, su Aprovechamiento Urbanístico (Aus) será el resultado de multiplicar la superficie de las parcelas lucrativas de todo el sector por la edificabilidad correspondiente y por el coeficiente de homogeneización derivado de los correspondientes coeficientes de ponderación de usos, tipologías edificatorias y de situación en su caso.

7.3.2. El Aprovechamiento Urbanístico (**Aus**) será, pues, en cada sector, la superficie edificable máxima que resulte o pueda resultar de la aplicación directa de las determinaciones que sobre intensidad edificatoria establece el Plan General para ese suelo, con independencia del uso o de las limitaciones que sobre el mismo se fijen por las Normas, ponderado, según la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Aus} = Ss \times Es \times Cu \times Ct \times Cs$$

Donde:

- Aus** = Aprovechamiento urbanístico del sector (Unidades de Aprovechamiento), (UdA).
- Ss** = Superficie total del sector (m2 de suelo).
- Es** = Edificabilidad máxima lucrativa asignada al sector (m2 de edificación por cada m2 de suelo), (m2c/m2s).
- Cu** = Coeficiente de ponderación de usos.
- Ct** = Coeficiente de ponderación de tipologías edificatorias.
- Cs** = Coeficiente de ponderación en función de la situación dentro de la estructura territorial.

7.3.3. El Aprovechamiento Urbanístico Medio (**Aum**) de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento urbanístico por su superficie total, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo:

$$\mathbf{Aum} = Aus / (Ss + Ssg)$$

Donde,

- Aum** = Aprovechamiento Urbanístico Medio del Sector (Unidades de Aprovechamiento por metro cuadrado de suelo) (UdA / m2).
- Aus** = Aprovechamiento Urbanístico del Sector (Unidades de Aprovechamiento) (UdA).
- Ss** = Superficie total del sector (m2).
- Ssg** = Superficie de sistemas generales comprendidos o adscrita al Sector (m2).

7.3.4 En base a todo lo que antecede, se confeccionan a continuación los cuadros de cálculo del Aprovechamiento Urbanístico de los distintos sectores en función de la edificabilidad máxima que les asigna el Plan General y de los coeficientes de ponderación aplicables, así como del cálculo del Aprovechamiento Medio de los mismos derivado.

De acuerdo a los criterios emanados de la Corporación Municipal de impulsar el desarrollo urbanístico del municipio, las cargas urbanísticas (cesiones obligatorias, dotaciones y equipo comunitario público) de los distintos sectores de suelo urbanizable se reducen exclusivamente a las mínimas exigibles por la legislación aplicable, por lo que no se prevé la adscripción a ninguno de ellos de una determinada superficie de suelo destinada a Sistemas Generales de nueva creación.

TABLA I.- CUADRO DE EDIFICABILIDADES POTENCIALES DE LOS DIFERENTES SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.-

SECTORES	DENOMINACION	SUPERFICIE Ss (m2s) (*)	EDIFICABILIDAD MAXIMA e (m2c/m2s)	EDIFICAB. POTENCIAL Ar (m2c)
SAU- B.1	Fátima	49.081,42	0,586	29.566,39
SAU-B.2	S. Bernardo	23.936,85	0,8	19.149,48
TOTALES	-----	73.018,27	-----	48.715,87

(*) **Notas.-**

Se excluye del cómputo de la superficie de los sectores la correspondiente a los terrenos intrínsecamente no aptos para urbanizar interiores a los mismos (cauces públicos y suelos con pendientes superiores al 45 %).

**SUELO URBANIZABLE
DESGLOSE DEL SECTOR B.1 (FÁTIMA)**

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m2.) (1,4 m2/m2)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
Residencial	1	2.130,98	2	2.983,37	25
Residencial	2	610,35	2	854,49	7
Residencial	3	991,57	2	1.388,19	12
Residencial	4	1.613,37	2	2.258,73	19
Residencial	5	393,53	2	550,95	5
Residencial	6	1.027,54	2	1.438,56	12
Residencial	7	730,40	2	1.022,57	9
Residencial	8	905,41	2	1.267,57	11
Residencial	9	2.263,35	2	3.168,69	26
Residencial	10	2.714,54	2	3.800,35	32
Residencial	11	3.118,20	2	4.365,48	36
Residencial	12	1.842,71	2	2.564,91	21
Residencial	13	1.974,49	2	2.779,79	23
Residencial	14	802,41	2	1.123,37	9
TOTAL RESID	-----	21.118,85	-----	29.566,39	247
COMUNITARIO	-----	5.179,33	-----		-----
A.LIBRES P. Y DEPORTIVO P.	-----	6.646,72	-----	-----	-----
DOCENTE P.	-----	0	-----	-----	-----
SIST. GENERALES DE EQUIPAMIENTO	-----	0	-----	-----	-----
RED VIARIA Y ESPACIOS RESIDUALES	-----	16.136,52	-----	-----	-----
TOTALES B.1	-----	49.081,42	-----	29.566,39	247

TABLA II.- CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LOS DIFERENTES SECTORES.-

SECTORES DENOMINACION	Ss	Es	Ssg	St	Ep	Cu	Ct	Cs	Am
SAU-B.1 Fátima	49.081,42	0,6	----	49.081,42	29.566,39	1	1	1	0,6
SAU-B.2 San Bernardo	23.936,85	0,8	----	23.936,85	19.149,48	1	1	0,8	0,64
TOTALES	73.018,27	-----	----	73.018,27	48.715,87	-----	-----	-----	-----

- Ss = Superficie del Sector (m2)
- Es = Edificabilidad máxima del Sector (m2/m2)
- Ssg = Superficie adscrita de suelo de Sistemas Generales (m2)
- St = Superficie Total (m2)
- Ep = Edificabilidad Potencial (m2c)
- Cu = Coeficiente de Ponderación en función de los usos.
- Ct = Coeficiente de Ponderación en función de las tipologías.
- Cs = Coeficiente de Ponderación en función de la situación del sector.
- Am = Aprovechamiento Medio (UdA/m2).

$$\mathbf{Aus = Ss \times Es \times Cu \times Ct \times Cs}$$

$$\mathbf{Aum = Aus / (Ss + Ssg)}$$

7.4. Con el mismo criterio se confecciona a continuación la Tabla de Cálculo del Aprovechamiento Medio de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado.

TABLA III.- CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIOS DE LAS DIFERENTES UNIDADES DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

UNIDADES DENOMINACION	Su	Eu	Ssg	St	Ep	Cu	Ct	Cs	Am
P.2 Área A.1	48.234,76	----	-----	48.234,76	28.293,30	1	1	1	0,568
P-2.1 Área A.2	14.582,96	----	-----	14.582,96	4.777,33	1	1	1	0,32
UA-2.2 Área A.2	13.994,09	-----	-----	13.994,09	13.016,88	1	1	1	0,93
UA-3.1 Área A.3	6.830,48	----	----	6.830,48	7.257,28	1	1	1	1,062
TOTALES	83.642,29	-----	-----	83.642,29	53.344,79	-----	-----	-----	-----

- Su = Superficie de la Unidad (m2)
- Eu = Edificabilidad máxima de la Unidad (m2/m2)
- Ssg = Superficie adscrita de suelo de Sistemas Generales (m2)
- St = Superficie Total (m2)
- Ep = Edificabilidad Potencial (m2c)
- Cu = Coeficiente de Ponderación en función de los usos.
- Ct = Coeficiente de Ponderación en función de las tipologías.
- Cs = Coeficiente de Ponderación en función de la situación de la Unidad.
- Am = Aprovechamiento Medio (UdA/m2).

$$Auu = Su \times Eu \times Cu \times Ct \times Cs$$

$$Aum = Auu / (Su + Ssa)$$

Santa Cruz de Tenerife, Febrero de 2.004.

Por **EGS, arquitectos, S.L.**

Epifanio Gómez Sánchez.
 Arquitecto-Redactor,

PARTE b).- RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

PARTE b).- RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

1. El documento aprobado inicialmente por Ayuntamiento Pleno de Los Silos el día 7 de Febrero de 2.002, fue sometido al trámite de Información Pública previsto en la legislación urbanística vigente, durante el período comprendido entre el día 6 de Marzo de 2.002 (fecha de publicación en el Boletín Oficial) y 6 de Abril del mismo año.
2. Como resultado de dicha consulta, se han producido veintiuna alegaciones. La mayor parte de los escritos presentados se refieren a peticiones de liberación de afecciones que ya se contienen en el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 1.995), solicitudes de reclasificación de suelo y algunas con propuestas o peticiones muy localizadas en cuanto a distintos aspectos o determinaciones de tipologías edificatorias, profundidad máxima edificable, retranqueos obligatorios, etc.
3. Se relacionan a continuación las distintas propuestas y alegaciones:
 1. FELIPE AMADO y BUENAVENTURA PÉREZ MANSITO.
 2. MIGUEL GONZÁLEZ DORTA.
 3. PILAR ITURRALDE ESTANGA.
 4. CESÁREO PÉREZ CEJAS.
 5. A. GORRÍN BENÍTEZ y otros.
 6. MARÍA TERESA TRUJILLO y otros.
 7. LIDIA ABAD CABRERA y otros.
 8. RAQUEL ABAD y otros.
 9. PILAR GORRÍN MORALES y otros.
 10. ANA ESCUDER GORRÍN y otros
 11. ROGELIO GONZÁLEZ ABREU y otros.
 12. JUAN LUCIO DE LA CRUZ MÉNDEZ y otros.
 13. VICTORIA LUIS ISIDRO y otros.
 14. SANTIAGO PAZ PÉREZ y otros.
 15. JOSÉ DARÍO HDEZ LUIS y otros.
 16. ANA ESCUDER GORRÍN.
 17. FRANCISCO JOSÉ LUIS BERMEJO.
 18. FRANCISCO JAVIER ADÁN RODRÍGUEZ.
 19. FRANCISCO JAVIER ADÁN RODRÍGUEZ.
 21. MARÍA SOLEDAD SUÁREZ AFONSO.
4. Se formulan además los pertinentes Informes de:
 - A.- Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística de la Viceconsejería de Turismo del Gobierno de Canarias.
 - B.- Viceconsejería de Infraestructuras de la Consejería de Obras Públicas.
 - C.- Dirección General de Costas.

5. SÍNTESIS Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN A LAS ALEGACIONES.-

Alegación nº 1.- D. FELIPE AMADO y BUENAVENTURA PÉREZ MANSITO.

Síntesis:

Se solicita se corrija afección de Equipamiento Comunitario público que recae sobre terrenos de su propiedad situados en la Actuación Urbanística Aislada AA-2.1 en el Área A-2 (Sibora-El Puertito).

Informe y Propuesta de Resolución:

La afección que se alega está ya contenida en el documento vigente de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

El documento que se tramita es la simple Adaptación de dichas Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en los términos previstos en el apartado 1 de la Disposición Transitoria *Segunda*, limitándose a la adaptación básica en cuanto a la clasificación y calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, etc., sin entrar en modificaciones de las determinaciones del planeamiento en vigor, que habrían de ser objeto en su caso, de su tramitación específica oportuna.

Se propone pues, desestimar la alegación y remitir la propuesta a la revisión del planeamiento.

Alegación nº 2. MIGUEL GONZÁLEZ DORTA en representación de Don Adolfo de Iturralde y Estanga y Doña Elisa y Doña Angela Osorio de Moscoso Estanga.

Síntesis:

Se solicita la recategorización como Suelo Rústico de Protección Territorial de la denominada "Hacienda de Daute".

Informe y Propuesta de Resolución:

En el documento vigente de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal los terrenos que se citan están clasificados como Suelo Rústico de Protección Agraria y de Protección de Infraestructuras y Costas.

El documento que se tramita es la simple Adaptación de dichas Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en los términos previstos en el apartado 1 de la Disposición Transitoria *Segunda*, limitándose a la adaptación básica en cuanto a la clasificación, categorización y calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, etc., sin entrar en modificaciones de las determinaciones del planeamiento en vigor, que habrían de ser objeto en su caso, de su tramitación específica oportuna, que en este caso se correspondería con el instrumento de Revisión de Plan General.

En el documento sometido a Información Pública los terrenos de la citada finca están categorizados como Suelo Rústico, en parte de Protección Costera, otra parte como de Protección Territorial y el resto como Protección Agraria.

La Comisión de Seguimiento de la Dirección General del Territorio de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias ha estimado que la Adaptación Básica habrá de establecer exclusivamente las equivalencias de las distintas categorías de suelo rústico del vigente Plan con las definidas en el DL 1/2000, por lo que, en consecuencia, debe mantenerse la de Protección Costera para los terrenos categorizados previamente como de Protección de (Infraestructuras y) Costas y la de Protección Agraria para el resto de los terrenos de la finca.

En base a ello se propone desestimar la alegación presentada y remitir la propuesta a la revisión oportuna del planeamiento.

Alegación nº 3. PILAR ITURRALDE ESTANGA.

Síntesis:

Se solicita la reclasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado para los terrenos actualmente en erial de la denominada “Hacienda de Daute” y manteniendo la clasificación de Suelo Rústico de Protección Agraria para los actuales bancales de cultivo.

Informe y Propuesta de Resolución:

Se esgrimen varios preceptos jurídicos y jurisprudencia que no resultan aplicables al contenido propio de la alegación y por ello no se consideran en el presente informe.

En el documento vigente de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal los terrenos que se citan están clasificados como Suelo Rústico de Protección Agraria y de Protección de Infraestructuras y Costas.

El documento que se tramita es la simple Adaptación de dichas Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en los términos previstos en el apartado 1 de la Disposición Transitoria *Segunda*, limitándose a la adaptación básica en cuanto a la clasificación, categorización y calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, etc., sin entrar en modificaciones de las determinaciones del planeamiento en vigor que habrían de ser objeto, en su caso, de su tramitación específica oportuna, que se correspondería con el instrumento de Revisión de Plan General.

En el documento sometido a Información Pública los terrenos de la citada finca están categorizados como Suelo Rústico, en parte de Protección Costera, otra parte como de Protección Territorial y el resto como Protección Agraria.

La Comisión de Seguimiento de la Dirección General del Territorio de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias ha estimado que la Adaptación Básica habrá de establecer exclusivamente las equivalencias de las distintas categorías de suelo rústico del vigente Plan con las definidas en el DL 1/2000, por lo que, en consecuencia, debe mantenerse la de Protección Costera para los terrenos categorizados previamente como de Protección de (Infraestructuras y) Costas y la de Protección Agraria para el resto de los terrenos de la finca.

En base a ello se propone desestimar la alegación presentada y remitir la propuesta a la revisión oportuna del planeamiento.

Alegación nº 4. DON CESÁREO PÉREZ CEJAS.

Síntesis:

Se solicita se corrija afección de red viaria pública que recae sobre terrenos de sus familiares situados entre las manzanas 1.67 y 1.65.b en el Área A-1 (Centro Histórico-Aregume-Fátima).

Informe y Propuesta de Resolución:

En el documento vigente de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal los terrenos que se citan están clasificados como Suelo Urbano y no se ha delimitado Unidad de Actuación para gestionar la afección que se cita.

El documento que se tramita es la simple Adaptación de dichas Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en los términos previstos en el apartado 1 de la Disposición Transitoria *Segunda*, limitándose a la adaptación básica en cuanto a la clasificación, categorización y calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, etc., sin entrar en modificaciones de las determinaciones del planeamiento en vigor que habrían de ser objeto, en su caso, de su tramitación específica oportuna, que se correspondería con el instrumento de Revisión de Plan General.

En consecuencia, en este trámite procede a nuestro juicio exclusivamente la delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación o Actuación Urbanística Aislada para gestionar la determinación del Planeamiento vigente, sin perjuicio de que la Revisión del Plan General –en su momento- reconsidere la afección, la mantenga, elimine o proponga un trazado alternativo.

En base a ello se propone desestimar la alegación presentada.

Alegaciones nº .

5. A. GORRÍN BENÍTEZ y otros.
6. MARÍA TERESA TRUJILLO y otros.
7. LIDIA ABAD CABRERA y otros.
8. RAQUEL ABAD y otros.
9. PILAR GORRÍN MORALES y otros.
10. ANA ESCUDER GORRÍN y otros
11. ROGELIO GONZÁLEZ ABREU y otros.
12. JUAN LUCIO DE LA CRUZ MÉNDEZ y otros.
13. VICTORIA LUIS ISIDRO y otros.
14. SANTIAGO PAZ PÉREZ y otros.
15. JOSÉ DARÍO HDEZ LUIS y otros.
17. FRANCISCO JOSÉ LUIS BERMEJO.
21. DOÑA SOLEDAD SUÁREZ AFONSO.

Síntesis: Todas las alegaciones señaladas se han acumulado por resultar coincidentes en su exposición. Las enumeradas con el 5, 6, 7, 9, 10, 12 y 13 hacen referencia al Plan Especial del Centro Histórico y no al Plan General que se tramita, pero no obstante se atienden de igual forma.

Se plantea que el límite del Parque Urbano SGPU-1 de la Montaña de Aregume se sitúe a cuarenta metros de las Calles Estrella y Doctor Jordán y Plaza de La Luz, así como *“que hasta el límite de los estanques aquellos propietarios que quieran continuar explotando sus terrenos lo hagan y los que no que negocien con el Ayuntamiento la compraventa...”*

La alegación 21 propone la urbanización de parte del parque mediante la introducción de una vía paralela a la calle Doctor Jordán.

Informe y Propuesta de Resolución:

El documento que se tramita es la simple Adaptación de las Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en los términos previstos en el apartado 1 de la Disposición Transitoria *Segunda*, limitándose a la adaptación básica en cuanto a la clasificación, categorización y calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, etc., sin entrar en modificaciones de las determinaciones del planeamiento en vigor que habrían de ser objeto, en su caso, de su tramitación específica oportuna, que se correspondería con el instrumento de Revisión de Plan General.

No obstante, la propuesta que se alega está ya contemplada en el documento vigente de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal; es decir, el límite del Parque Urbano está ya situado a cuarenta metros de las calles que se citan. El Planeamiento Especial a que remiten las Normas Subsidiarias para el desarrollo de sus determinaciones en el área del Centro Histórico (actualmente en trámite) habría de hacer las puntualizaciones correspondientes en cuanto al detalle de la ordenación pormenorizada.

Por otro lado, sin perjuicio de los Convenios Urbanísticos a que el Ayuntamiento pudiese llegar con los particulares, los Sistemas Generales habrán de ser de titularidad pública.

Por ello, se propone la contemplación de las alegaciones en el sentido que se manifiesta,

Alegación nº 16. ANA ESCUDER GORRÍN.

Síntesis:

La alegación se refiere a dos temas diferentes: Por un lado se expresa oposición a la urbanización prevista en el Sector SAU-B.1 de El Puertito y por otro “a la calificación y Ficha Urbanística” de los terrenos por donde discurre la vía de circunvalación (Área A-1) “...en todo lo que se oponga al Convenio Urbanístico firmado” por el Ayuntamiento y los vecinos titulares del suelo por donde discurre la vía.

Informe y propuesta de resolución.-

El documento que se tramita es la simple Adaptación de las Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en los términos previstos en el apartado 1 de la Disposición Transitoria *Segunda*, limitándose a la adaptación básica en cuanto a la clasificación, categorización y calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, etc., sin entrar en modificaciones de las determinaciones del planeamiento en vigor que habrían de ser objeto, en su caso, de su tramitación específica oportuna, que se correspondería con el instrumento de Revisión de Plan General.

El documento vigente de Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la presente Adaptación han sido grafiados sobre la cartografía disponible, no actualizada, por lo que pudiera contener errores de matiz que pudieran afectar indirectamente a los trazados. El Planeamiento Especial a que remiten las Normas Subsidiarias para el desarrollo de sus determinaciones en el área del Centro Histórico (actualmente en trámite) habría de hacer las precisiones oportunas, con una cartografía más actual, de modo que queden satisfechos los compromisos que en cuanto a alineaciones fueron contraídos en el Convenio a que se hace referencia, siempre que ello no vulnere las determinaciones de las NN.SS. vigentes.

En cuanto a la clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SAU-B.1, es otra determinación contenida en el planeamiento en vigor que esta Adaptación no puede reconsiderar y sí la correspondiente Revisión de Planeamiento.

Por ello, se propone la contemplación de las alegaciones en el sentido que se manifiesta, desestimando la propuesta de modificación de la clasificación de Suelo y remitiendo al Plan Especial del Centro Histórico la materialización de las alineaciones convenidas para la vía de circunvalación del casco.

Alegaciones nº 18, 19 y 20.- FRANCISCO JAVIER ADÁN RODRÍGUEZ.

Síntesis:

a) Se manifiesta en la alegación 18 que con la aplicación de la normativa de retranqueos para la edificación abierta prevista en las Normas Urbanísticas de la Adaptación (cinco metros mínimo), quedarían fuera de ordenación las edificaciones consolidadas en las manzanas 5.3 y 5.4 según el planeamiento anterior, en las cuales el retranqueo es de 3,50 metros a vías y 3 al resto de linderos.

Se propone por el alegante que se mantenga lo consolidado.

b) En la alegación 19 solicita la anulación del peatonal existente entre las manzanas 1.37 y 1.18, dado que ha solicitado licencia urbanística para edificar en la manzana 1.37 en base a informe urbanístico que acompaña.

d) Se solicita en la alegación 20 la autorización para construir más de un sótano en la manzana 1.37.

Informe y Propuesta de Resolución:

Se propone estimar la alegación 18 en el sentido en que queda reflejada en la correspondiente ficha de ordenación, que contiene la aceptación de la propuesta de modo que se salvaguardan situaciones conforme al planeamiento anterior.

Por cuanto se refiere a lo manifestado en la alegación 19, queda claro en el planeamiento vigente (revisión de las Normas Subsidiarias), la existencia de un peatonal que divide las manzanas 1.37 y 1.18, sin perjuicio de que la tipología edificatoria permitida sea la Cerrada, tal como se manifiesta en el Informe Urbanístico Municipal, no resultando contradictorio la existencia de un viario peatonal con la tipología de las parcelas resultantes.

Se propone desestimar la alegación 19, toda vez que el documento que se tramita es la simple Adaptación de las Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en los términos previstos en el apartado 1 de la Disposición Transitoria *Segunda*, limitándose a la adaptación básica en cuanto a la clasificación, categorización y calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, etc., sin entrar en modificaciones de las determinaciones del planeamiento en vigor que habrían de ser objeto, en su caso, de su tramitación específica oportuna, que se correspondería con el instrumento de Revisión de Plan General. Por ello la Adaptación en trámite mantiene el peatonal previsto en el planeamiento vigente tal como se señala en la ficha correspondiente.

Por cuanto se refiere a la posibilidad de edificar más de un sótano, el artículo 84, apartado 3 de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización del Municipio que se tramitan paralelamente, autoriza hasta un máximo de cuatro plantas bajo rasante (Sótanos + semisótanos).

Informe de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias.-

Síntesis : Los reparos que se hacen en el Informe se resumen en lo siguiente:

- a) No puede darse el uso de “Hospedaje No Turístico” por resultar contradictorio con lo determinado en la Ley 7/1.995, debiendo suprimirse como subclase del Terciario y definirse el uso característico Turístico ajustado a la citada ley.
- b) Debe aclararse la definición del Uso de Acampada permitido en algunas categorías del Suelo Rústico.
- c) Las condiciones particulares del área vinculada a la acampada (artículo 5.14.3 de las Normas Urbanísticas) contradice a lo previsto en el artículo 17.3ª de la Orden de 28 de julio de 1.966. Debe incluirse además la prohibición de instalar casetas de madera.
- d) No se alude al Turismo Rural como uso autorizable en Suelo Rústico en general.
- e) Incumplimiento del estándar de 60 m²/plaza alojativa del Decreto 10/2001 para el SAU -B.1. No se justifican el resto de requisitos previstos en el Decreto. No se especifica la modalidad alojativa prevista en el sector y no se establecen previsiones para minimizar los efectos aditivos de la edificación residencial colindante.
- f) No se alcanzan la densidad prevista en el propio plan ni el estándar en el Decreto 10/2001 en la manzana de Uso Turístico 2.22.
- g) No se establece categoría mínima de los campamentos de turismo, techo alojativo ni número máximo de establecimientos de esta modalidad.
- h) Los futuros establecimientos previstos en la manzana del antiguo Convento y en la manzana 2.22 estaría supeditada a que los futuros establecimientos se desarrollaran en alguna modalidad hotelera.

Informe.-

En el documento que ahora se somete a Aprobación Provisional y Definitiva se consideran todas las apreciaciones vertidas en el Informe del Servicio de Infraestructura Turística.

Informe de la Dirección General de Costas (Subdirección General de Gestión del Dominio Público Marítimo-Terrestre) del Ministerio de Medio Ambiente.-

Síntesis : Las observaciones que se hacen en el Informe de Costas se resumen en lo siguiente:

- a) El viario que une El Puertito con La Caleta de Interian deberá modificarse para evitar la ocupación del dominio público. También deberán eliminarse tramas de uso residencial que se ubican en el dominio público marítimo terrestre.
- b) Dada la existencia de fachadas marítimas en el núcleo de La Caleta, ocupando zona de servidumbre de protección, será necesaria su delimitación al objeto de aplicarles a las mismas, si procede, lo establecido en la Disposición Transitoria Novena-2 del Reglamento de la Ley de Costas.

Informe.-

Tal como se señala en el propio Informe de la Dirección General de Costas, dicho Centro Directivo emitió el 24-5-00 informe favorable no condicionado, al documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de Los Silos actualmente vigente.

El documento que ahora se tramita es la simple Adaptación de la citada Revisión de Normas Subsidiarias al Decreto Legislativo 1/2000 de Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en los términos previstos en el apartado 1 de la Disposición Transitoria *Segunda*, limitándose a la adaptación básica en cuanto a la clasificación, categorización y calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de unidades de actuación, etc., sin entrar en modificaciones de los usos y resto de las determinaciones del planeamiento en vigor, que habrían de ser objeto, en su caso, de su tramitación específica oportuna, que se correspondería con el instrumento de Revisión de Plan General.

Por tanto, si el documento anterior mereció Informe Favorable, el presente –que no produce cambios en los trazados, en los usos ni en las determinaciones generales de la zona a que se refiere dicho Informe-, habría de merecerlo igualmente.

No obstante, se introducen en los planos y fichas de ordenación las precisiones abarcables desde esta Adaptación.

Informe de la Viceconsejería de Infraestructuras de la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas del Gobierno de Canarias.-

Síntesis : Las observaciones que se hacen en el Informe de Infraestructuras se resumen en lo siguiente:

- a) Se demanda para la futura Variante de Los Silos la denominación de Sistema General de Red Viaria (SGRV) con la numeración que le corresponda.
- b) Debe preverse zona de protección de dicho Sistema General a su margen derecho en la zona de la Variante.
- c) Se señala la existencia de contradicciones entre los planos ORD-3A y ORD-3C en cuanto a la ubicación de la franja de protección.
- d) Debe marcarse las alineaciones en los planos ORD-3F y ORD-1B.
- e) Se recuerda que no deben existir glorietas en una carretera de interés regional y que deben preverse las correspondientes reservas de suelo para el desarrollo de los nudos inicial y final de la futura Variante.

Informe :

- a) A efectos del presente plan la denominación SGRV-1 que figura en los planos ORD-1 y ORD-1A, corresponde al Sistema General constituido por la carretera TF-142, siendo la futura Variante al tramo de travesía urbana una parte del mismo Sistema, por lo que se entiende que no procede tratarlo como si se tratase de un sistema general distinto y renombrarlo.
- b) El trazado de la futura Variante es indicativo, limitándose el Plan a hacer las reservas pertinentes de suelo que permitan al Proyecto de Carreteras correspondiente hacer las precisiones necesarias para su conexión con la vía de servicio que el Plan sí define al borde sur del casco, con las entradas y salidas a aquél y con la Calle Susana que atravesará la dicha futura Variante.
- c) El resto de precisiones asumibles desde esta Adaptación Básica a la Ley de Ordenación del Territorio figuran en los correspondientes planos.

Santa Cruz de Tenerife, Febrero de 2.004

Por EGS arquitectos, S.L.

Epifanio Gómez Sánchez, arquitecto.

Parte c)

ANEXO DE MODIFICACIONES Y AJUSTES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.-

d) Modificaciones introducidas en el documento de Adaptación Básica. Justificación.-

Tal como se señalaba en el correspondiente apartado de esta Memoria, en el presente documento existen diferencias en relación a las Normas Subsidiarias vigentes en cuanto a trazados de alineaciones del viario (no sustanciales) y de delimitación de Unidades de Actuación, que se justifican en general por ser resultado de la propia Adaptación Básica y de la categorización de las Clases de Suelo; por la apreciación de errores materiales del documento que se adapta; por el ajuste necesario producido por la utilización de una cartografía más actualizada que la usada en la Revisión de las Normas Subsidiarias (de 1.987); por provenir de alegaciones manifestadas en el trámite de Información Pública, por solicitudes expresas del propio Ayuntamiento en dicho trámite o, por último, como consecuencia de los oportunos Informes preceptivos y vinculantes de los Organismos Públicos (Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, Dirección General de Costas, Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística, Servicio de Planificación y Cooperación del Cabildo Insular de Tenerife, etc.) y de la propia Dirección General de Política Territorial a través de las distintas Comisiones de Seguimiento de la Adaptación Básica.

En los diferentes apartados de la Memoria se señalan los criterios para la categorización en las distintas clases de suelo en que se fundamentan los cambios que se producen en cuanto a la delimitación de dichas categorías en relación a las de las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en el año 2.000 fueron expresadas gráficamente sobre cartografía del vuelo de 1.987 del Cabildo Insular de Tenerife, con los ajustes que el trabajo de comprobación visual de campo pudieron efectuarse en su momento.

El presente documento de Adaptación a la legislación urbanística vigente, -tal como se ha referido ya- se grafía sobre cartografía actual, que contiene el estado real del uso, construcciones e instalaciones del suelo municipal, sobre el que -al plasmarse la ordenación de las Normas Subsidiarias de 2000- se observan incoherencias (viario y espacios libres y dotaciones en general del Plan sobre edificaciones existentes y viceversa), que demanda necesariamente un ajuste simultáneo al propio de la adaptación, sin que ello deba suponer modificación de las determinaciones vigentes.

Los cambios ocasionados por tales circunstancias son, genérica y pormenorizadamente, lo siguientes:

1. Ajustes del límite municipal por el Este (Montaña de Taco) y consecuentemente ajuste de la delimitación de las clases y categorías de suelo con que colinda: Dichos ajustes son producidos al verter en el documento los límites municipales que figuran en la cartografía oficial (Grafcan), no coincidente con la utilizada en la redacción de las Normas (Cabildo, 1987).

2. En función de la mejor definición de la nueva cartografía y de la expresión de la realidad actual, se producen ajustes nada sustanciales en la delimitación de las distintas categorías de suelo rústico en la montaña de Taco y Balsa de Buenavista.
3. Ajustes de alineaciones de las manzanas 1.74 y 4.13 y del Equipo Docente al norte de la manzana 4.6.
4. En el ámbito del ámbito P-1 (Centro Histórico), en base a la precisión de la nueva cartografía, se definen algunas alineaciones no contempladas en las Normas Subsidiarias (Calles de Aregume, Leopoldo de la Rosa Olivera, de Abajo, Avenida José Corain Martín, carretera del Puerto, etc), así como se señala la ubicación de algunas dotaciones y equipo existente, quedando claro en la regulación normativa de la Ficha de Ordenación correspondiente, el carácter de transitoriedad de las determinaciones del PGOU mientras se ultima la tramitación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (aprobado Provisionalmente). Dichas Modificaciones afectan a las manzanas denominadas en el anterior documento como 1.1, 1.8, 1.15, 1.16, 1.32 y 1.34. El ajuste de alineaciones se produce –por los mismos motivos- además, en las antiguas manzanas 1.73, 4.1, 4.6, 4.13, 4.32, 5.3 y 5.4., en el conjunto de Equipamiento Docente de El Esparragal y en el Sistema General SGIA-4.
5. Por las mismas razones cartográficas, por ser además suelo municipal y viario público en la actualidad, -además de por estar contenidos en el Plan Especial del Conjunto Histórico-, se incorporan dos nuevos peatonales que dividen a la primitiva manzana 1.18 en tres nuevos lotes (ahora 1-18, 1.19 y 1.20).
6. En base a las determinaciones del Plan Especial –al que remiten las Normas Subsidiarias vigentes y toda vez que el Pleno Municipal lo ha aprobado recientemente-, se recoge una nueva manzana denominada 1.26 y se recorta la 1.25, extendiendo el Parque Urbano SGPU-1.
7. Se incluye en el plano de ordenación pormenorizada del Área A.1 dos Equipamientos Comunitarios existentes (Casino y Centro Geriátrico). Se ajusta el límite del P-2b de conformidad a su delimitación en las NN.SS.
8. En base a solicitud expresa del Ayuntamiento de Los Silos, a pesar de la propuesta de desestimación de la alegación número 4, el Plan sometido a aprobación contempla la anulación de un tramo de nuevo viario previsto en las Normas Subsidiarias, por entenderse no necesaria su introducción.
9. Se modifica en el presente Plan un tramo del Sistema General Viario SGRV-3, toda vez que el mismo invadía el dominio público terrestre y a su vez existe la intención municipal de recuperar para el uso ciudadano la Playa de Aguadulce, ocupada en la primitiva propuesta del viario en el citado tramo.

10. Se elimina el viario propuesto en las NN.SS. entre las primitivas manzanas 3.23 y 3.24 por comprobarse que su ejecución llevaría una afección desproporcionada en relación a las mejoras que su introducción conllevaría y así ha sido entendido por la Corporación Municipal.
11. Se reconocen viarios preexistentes en las primitivas manzanas 1.41, 1.1 y 4.26, por lo que en el presente documento se incorporan.
12. Se reconoce a su vez la tipología edificatoria preexistente (cerrada) en el Asentamiento de Erjos, por lo que se modifica en la Ficha de Ordenación correspondiente.
13. Se ajusta la delimitación del Asentamiento Rural de Tierra del Trigo en base al estado de consolidación real.
14. En el Área A.2 se incluye en la delimitación del Suelo Urbano No Consolidado a las parcelas con frente al viario ejecutado (calles Miramar, El Puertito y Castillete), detrayéndose del primitivo Sector SAU-B.1, pasando el resto del mismo a la clasificación de Suelo Rústico de Protección Territorial por encontrarse en un ámbito de Referencia Turística delimitado en el Plan Insular de Ordenación. Esta Unidad de Actuación cumple con los estándares mínimos de reserva de suelo para espacios libres y dotaciones previstos en el artículo 36 del DL-1/2000.
15. En la Normativa Urbanística se modifican:
 - Los usos permitidos y prohibidos genéricamente en el suelo rústico, regulados en el artículo 5.7 se adecuan al Informe emitido por Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística y determinaciones del DL-1/2.000.
 - Se establece una regulación necesaria para las obras de los cerramientos de las fincas rústicas, muros de abancalamiento de las mismas, en función de las circunstancias apreciadas en el municipio.
 - La normativa sobre edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria en cuanto a las proporciones de la ocupación en relación a la superficie de la finca, así como en cuanto al acabado de la construcción permisible y la posibilidad de la ejecución de estanques y la introducción de la regulación de las bodegas domésticas.
 - Los parámetros reguladores de las edificaciones vinculadas a la producción industrial en suelo rústico (artº 5.17) en cuanto al acabado de las edificaciones.
 - Las normas de regulación de las estaciones de suministro de combustibles (artº 5.16 y 9.56) en cuanto a su posible localización y adaptación a las determinaciones del DL-1/2000 y en función de las necesidades reales de dichas estaciones, por no haber quedado suficientemente regulado en las Normas Subsidiarias.
 - El artículo 5.17 se complementa con dos apartados que contribuyen a una mejor adaptación al medio de las industrias autorizables en suelo rústico.
 - Se incluyen y adaptan los Usos Turísticos a la reglamentación al efecto a la vista del Informe del órgano correspondiente.

Todas estas modificaciones son producto de las sugerencias de la Oficina Técnica Municipal a la vista de la aplicación de las Normas Subsidiarias en el período transcurrido desde su aprobación y de la Corporación Municipal.

16. Introducción de la delimitación del Conjunto Histórico de Los Silos y elementos de interés patrimonial.
17. Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado la antigua Unidad P-3 del Área A.1 y los terrenos colindantes sin el grado de urbanización adecuado a su primitiva clasificación de suelo Urbano.
18. Se elimina la AA-1.1 (AUA-1.) y el peatonal existente entre las manzanas 1.18 y 1.37 a requerimiento del Ayuntamiento según consta en escrito que adjunta a las alegaciones.
19. Se clasifican como Suelo Rústico de Protección Territorial los antiguos sectores de Suelo Urbanizable SAU-1 (El Puertito), el SAU-2 a (San Bernardo) y el SAU-3 (La Caleta) por estar incluidos en el ámbito de Referencia Turística del Plan Insular de Tenerife.
20. El Plan no autoriza las extracciones de áridos en el Municipio, a pesar de que pertenezca al mismo una pequeña parte del ámbito Extractivo denominado Ámbito 15: Ruigómez, del Plan Insular de Ordenación.
21. Se categorizan como Suelo Rústico de Protección Hidrológica el Barranco de Blas y existentes al Este del Casco Urbano, en función de sus características de cauces naturales para el drenaje de las correspondientes cuencas vertientes de Teno y del informe del Consejo Insular de aguas, localizándose a su vez otras infraestructuras de depuración y vertido, de abastecimiento de agua, etc., en función de dicho Informe. Asimismo se incorpora a la regulación del Suelo Rústico de Protección Hidrológica las recomendaciones que hace dicho Consejo Insular en su Informe sobre el Expediente.
22. El Sistema General SGIA-3 de Infraestructuras se redefine en función de la realidad existente, pasando una parte de él al uso deportivo y de espacio libre público que ostenta.
23. Se plantea un mayor control normativo en cuanto a la posibilidad de introducir invernaderos en el Suelo Rústico, dado el gran impacto paisajístico que producen y limitando superficies, condicionándolos al grado de fragilidad del paisaje en que se deseen instalar.
24. Se adecúan a su vez las superficies mínimas de las edificaciones para las estaciones de servicio de automóviles (artº 9.56) a las necesidades de tal tipo de instalaciones.

25.SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO B.1 (FÁTIMA).- Justificación de los extremos señalados en el Informe del Servicio de Planificación del Cabildo Insular de Tenerife.-

Tal como se ha indicado en el punto 17 anterior, una amplia zona del Barrio de Fátima, clasificado como Suelo Urbano en las Normas Subsidiarias hasta ahora vigentes e incorporada parte de ella como Suelo Urbano Consolidado y resto en una Unidad de Actuación (P.3 de las NN.SS.), según apreciación de la Comisión de Seguimiento de la Dirección General de Política Territorial para la Adaptación Básica, dadas sus condiciones de no consolidación y escasa urbanización, habría de clasificarse como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado, y así queda recogido en el presente documento.

De acuerdo al artículo 2.3.9.2 de las Disposiciones del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, el planeamiento efectuará la clasificación de suelo urbanizable “mediante áreas interiores o de ensanche, aplicando los siguientes criterios”:

- *“Sólo podrán delimitarse áreas de ensanche de los núcleos consolidados cuando se prevea la consolidación de los espacios vacantes interiores a su perímetro...”*
- *“La delimitación de cada ámbito de ensanche se ajustará en los bordes con los núcleos existentes a elementos de ordenación urbana que garanticen la continuidad del núcleo. (...) Los límites exteriores se harán coincidir con elementos conformantes de la estructura territorial..”*
- *“Comprenderá preferentemente terrenos incluidos en ARH urbanas”*
- *“La extensión superficial de clasificación de suelo urbano y urbanizable será el resultado de cumplir los requisitos de ordenación y dimensionamiento establecidos por el PIOT en relación al uso global de área urbana...”*

En relación a todo ello se señala como aspecto básico fundamental, que el presente Expediente sólo plantea la Adaptación de las Normas Subsidiarias vigentes a la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y que no se trata de una Revisión de su Ordenación. Por ello, no debe olvidarse que existe un acuerdo de aprobación de la ordenación vigente que –con o sin fundamento jurídico– confiere a los suelos que constituyen el nuevo sector B-1, el carácter de URBANO, asignándole una ordenación pormenorizada y dotándola de todos los servicios, espacios libres de uso público y equipo comunitario exigible en el momento de su aprobación a criterio de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de dicha fecha. Es decir, el área cuenta con todos los aditamentos exigibles a la nueva categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado del DL-1/2000.

Por ello, la adaptación no puede consistir en la redefinición de unos criterios, que pueda conllevar la pérdida de unos derechos urbanísticos y a la brusca desclasificación del suelo (de Urbano Consolidado a Rústico), que en cualquier caso sólo parece que habría de corresponder a la Revisión del Planeamiento.

Tampoco parece que esta Adaptación deba hacer el ejercicio de cuantificar las necesidades de crecimiento poblacional del Municipio, y en función de tal ejercicio, en el caso de la existencia en el planeamiento que se adapta de un exceso de reserva de suelo urbanizable, decidir qué sectores habría que desclasificar o en su caso, asignarles la categoría de urbanizables no sectorizados diferido. Dicha función correspondería –también a nuestro juicio- a la Revisión del Planeamiento.

Pero, en cualquier caso, el nuevo sector B-1 (Fátima) está acorde con todas las condiciones impuestas en los artículos 2.3.9.2 y 2.3.9.3 del PIOT, por cuanto está inmerso en una ARH urbana y su función es la de remate evidente de una trama urbana inacabada, la resolución de problemas de accesibilidad entre las zonas este y oeste del núcleo urbano, la dotación de espacios libres, equipo comunitario y deportivo, y por último, la creación de suelo para posibilitar la ejecución de viviendas sociales y la atracción de una población que abandona progresivamente Los Silos entre otros factores por la inexistencia de suelo para ubicar su residencia.

Tal como señala el artículo 3.8.2.3 de las Disposiciones Sectoriales del PIOT, en este caso también los objetivos básicos de completar la estructura urbana y corregir los déficits funcionales y dotacionales del núcleo urbano, van acompañados de determinaciones de gestión que hacen viable técnica y económicamente el desarrollo del sector.

En definitiva, tal como se ha reiterado, todas las modificaciones que se han señalado entran dentro de los ajustes lógicos derivados de la utilización de nueva cartografía, de la propia naturaleza de la Adaptación y son consecuencia , en el resto de los casos, de las alegaciones surgidas en la tramitación del documento (muchas de ellas del propio Ayuntamiento), de apreciaciones de la Comisión de Seguimiento creada por la Dirección General de Urbanismo y de la subsanación de errores materiales advertidos en las Normas Subsidiarias vigentes.

No tienen carácter sustancial ni modifican el modelo de ordenación estructural del territorio municipal contenido en el planeamiento que se adapta.

Los Silos, Febrero de 2.004

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.
(EGS, arquitectos, S.L.)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

* En hojas sueltas:

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- ORD.1 .- Clasificación General del Suelo (E:1/10.000).
- ORD.1A .- Clasificación del Suelo (E:1/5.000).
- ORD.1B .- Clasificación del Suelo (E:1/5.000).
- ORD.2 .- Calificación del Suelo (E:1/5.000).
- ORD.3A.- Alineaciones y Rasantes. (Area del Centro Histórico-Aregume-Fátima) (E: 1/2.000).
- ORD.3B.- Alineaciones y Rasantes. (Area de Sibora-El Puertito) (E: 1/2.000).
- ORD.3C.- Alineaciones y Rasantes. (Area de San Bernardo-La Montaña) (E: 1/2.000).
- ORD.3D.- Alineaciones y Rasantes. (Area de La Caleta de Interián) (E: 1/2.000).
- ORD.3E.- Alineaciones y Rasantes. (Asentamiento de Tierra del Trigo) (E: 1/2.000).
- ORD.3F.- Alineaciones y Rasantes. (Asentamiento de Erjos) (E: 1/2.000).

- En el VOLUMEN 4 (ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS):

ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL SUELO URBANO Y ASENTAMIENTOS RURALES.
DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.
ORDENACIÓN GLOBAL DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

