

ANTECEDENTES Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:

El Área comprende el asentamiento histórico (Casco) originado a ambos lados de la Carretera General (TF-142) denominada hoy Calle Félix Benítez de Lugo y Calle del Olivo a su paso por el pueblo, así como sus ensanches hacia el Puertito por la Calle Los Barracones y Carretera de San José y por el Camino del Canapé, surgidos estos ensanches en base casi exclusiva a los sistemas de autogestión y autoconstrucción de viviendas.

Estos últimos asentamientos, denominados en la presente ficha como Aregume y Fátima, han ido ocupando gran parte del espacio comprendido entre los referidos caminos del Canapé y carretera al Puertito, consumiendo principalmente el suelo menos apto para la agricultura por su difícil topografía, e imprimiendo al territorio intersticial situado al norte de la montaña de Aregume y del Casco una clara vocación urbana, a pesar -como se señala- de sus difíciles condiciones topográficas.

La edificación en este ámbito ha precedido a la urbanización, produciéndose la autogestión desde el momento de la compra del terreno hasta la culminación de la edificación en un largo período de tiempo.

El Plan trata en esta zona de enhebrar los distintos trazados y trama urbana preexistente, rematar las situaciones iniciadas y reconducir el proceso, proponiendo una trama final más coherente con la topografía, a la vez que se implementa con unas mínimas previsiones de equipo comunitario local.

Se plantea a su vez un nuevo acceso a la costa, perimetral al casco por naciente (SGRV-2), y desde éste una fuerte conexión viaria transversal entre los caminos del Canapé y acceso al Puertito que sirve a la vez de argumento como remate del núcleo urbano hacia el suelo rústico de la zona de La Manzanilla situada al norte.

En cuanto al casco histórico propiamente dicho, se tramita simultáneamente a esta Adaptación Básica un Plan Especial de Reforma Interior y de Protección (PEPRI).

Asimismo, en base a una propuesta (Proyecto) de la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, para la ejecución de una vía alternativa a la carretera TF-142 hacia Buenavista, el Ayuntamiento de Los Silos inició antes de la Revisión de NN.SS que ahora se adaptan al DL-1/2000, un expediente de Modificación del planeamiento vigente cuyo ámbito se señala como Unidad P-2 en la presente Ficha. Dicho expediente se ha paralizado quedando incorporada a este Plan una última propuesta negociada con los titulares del suelo y Excmo. Cabildo, actualmente en ejecución.

Para una y otra Unidad, así como para el resto del Área se fijan a continuación los distintos parámetros de regulación urbanística:

CLASE DE SUELO:

Urbano Consolidado (SUC) en el Centro Histórico, ámbitos P-1, P-4a y P-4b.
Urbano No Consolidado en la Unidad P-2 (a y b)

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN APLICABLE:

Plan General.

Plan Especial de Reforma Interior y de Protección para el Polígono P-1, y PGOU subsidiariamente.

USO CARACTERÍSTICO :

Residencial.

USOS PROHIBIDOS :

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

Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

- En las parcelas situadas en la Manzana 1.42 con frente a la Carretera al Puertito o Calle Los Barracones se autorizará el uso industrial en las clases B, C, D y E (Almacenaje y Comercio Mayorista, Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficios Artísticos y Talleres Domésticos). En esta Manzana se prohíbe el Uso Residencial salvo para guarda o custodia de las actividades industriales permitidas.

- En el resto del Area se autorizan el Uso Terciario en las Clases B (Comercio) en categorías 1ª, 2ª y 3ª; C (Oficinas) en categorías 1ª y 2ª y D (Salas de Reunión) en la Categoría 1ª.

- En la manzana del antiguo Convento se autoriza el uso turístico en la modalidad Hotelera (artº 32.1.a) de la Ley 7/1.995 de Ordenación del Turismo de Canarias), con densidad máxima de 60 m2 de parcela/plaza alojativa.

USOS COMPATIBLES:

Además de las compatibilidades señaladas en el apartado anterior, en general resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:

- En la Manzana 1.42 la edificación se ejecutará en la tipología de abierta con parcela mínima de 500 metros. Dado que esta manzana conforma el borde del suelo urbano con el rústico, además de la permeabilidad edificatoria que le confiere la tipología de abierta que se le asigna y las ordenanzas específicas de dicha tipología y las condiciones generales de estética de la edificación y sus cerramientos, contenidas en las Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes parámetros complementarios:

- Frente máximo de la edificación hacia el viario: 50 mts.
- Separaciones mínimas a linderos laterales: siete metros.
- Los cerramientos habrán de ser permeables y dotados de vegetación densa (setos y/o árboles de alto porte) en todo su perímetro.
- Separación mínima hacia el viario: 10 metros, de los cuales 5 metros habrán de incorporarse al viario actual.

-Edificación Ciudad Jardín en la submanzana 1.41.

-Edificación Cerrada (profundidad máxima de veinte metros) en el resto.

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

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

ALTURA MAXIMA :

Dos plantas o siete metros en los Ámbitos P-4a y P-4b y P-3 . En la manzana 1.42 la altura máxima podrá alcanzar los nueve metros y dos plantas.

Según condiciones particulares para los Ámbitos P-1 y P-2.

En las manzanas de edificación abierta o ciudad jardín, la altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante de la urbanización propia de las parcelas (jardines o espacios de retranqueos y separaciones a linderos).

Las cubiertas de la edificación habrán de tratarse como una fachada más del edificio, debiendo quedar ocultas a la vista, paneles solares, depósitos de agua, etc.

RETRANQUEOS:

Además de lo señalado especialmente para la manzana 1.42, los determinados para las tipologías de edificación abierta y ciudad jardín en el Título X de las Normas Urbanísticas.

Se habilitará un jardín delantero de 1,50 metros de profundidad en las alineaciones de las manzanas que se señalan en el plano de ordenación.

El resto de la edificación se materializará obligatoriamente según las alineaciones señaladas en los planos, salvo en el Ámbito P1 al que se aplicará lo determinado en las Normas Particulares.

CONDICIONES PARTICULARES:**ÁMBITO P-1****Objeto:**

Se delimita al objeto de definir pormenorizadamente en su ámbito los distintos parámetros que han de regir la edificación y usos del suelo vacante y la rehabilitación, reestructuración y sustitución de construcciones preexistentes, usos permisibles, alineaciones exteriores e interiores pormenorizadas, etc., así como instrumentar adecuadamente la protección de los edificios y espacios cuyas características arquitectónicas, culturales o ambientales así lo demanden (Catálogo).

En los planos que acompañan a la presente ficha queda delimitado exactamente su ámbito territorial.

Instrucciones:

Se redactará un Plan Especial de Ordenación y Protección que incluirá – además de este ámbito- el de P-2. Asignará usos pormenorizados e intensidad incluso a los espacios interiores a su ámbito que el presente Plan deja gráficamente indefinidos.

El Plan Especial planteará accesos suficientes y convenientemente dimensionados al Sistema General de Parque Urbano SGPU-1, desde la Calle La Estrella a través de las manzanas 1.19, 1.20, 1.23 y 1.24, al menos uno cada cien metros, salvo que el estado de consolidación de la edificación y/o el régimen de protección asignable desde el Plan Especial a las mismas no lo haga recomendable.

Mientras no se apruebe el citado P.E. se podrán conceder licencias de edificación y usos del suelo en las manzanas en que el presente Plan fija alineaciones y posibilita la edificación, rigiendo subsidiaria y transitoriamente a efectos de determinación de alineaciones en la P-1 lo determinado en tal sentido en las Normas Subsidiarias de 1.993. La altura máxima de la edificación será de dos plantas para las parcelas con frente a vías cuyo ancho no supere los ocho metros. Tres plantas para parcelas con frente a calles de ancho superior a ocho metros o a plazas y espacios libres de uso público, salvo para las parcelas que lindan directamente con el suelo rústico en las que sólo se autorizan dos plantas. Estas limitaciones serán de aplicación al Plan Especial como umbral máximo.

En tanto no se apruebe el planeamiento especial, el Ayuntamiento podrá optar por la suspensión de licencias de edificación en aquellas zonas en que se presuma que la edificación de una parcela pueda contradecir o resultar incompatible con las determinaciones del documento del Plan Especial en tramitación o con los objetivos del presente Plan.

UNIDAD DE ACTUACIÓN P-2

Objeto:

Su delimitación obedece a que –tal como se ha señalado en el apartado de Antecedentes-, se tramitó en su momento, simultáneamente a las NN.SS. de 2.000, un expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes, cuya ordenación viene fuertemente condicionada por el proyecto de ejecución de la calle alternativa a la carretera TF-142 a su paso por el núcleo y al futuro proyecto de variante al sur de ésta y del suelo urbano, cuyo trazado posible se indica a puntos en los planos.

La Unidad es discontinua, quedando conformada por los ámbitos delimitados como P-2.a y P-2.b, este último en la Montaña de Aregume como complemento dotacional de la Unidad (Espacios Libres de uso público) y a cargo de esta.

Se delimita independientemente del ámbito de la P-1 dado que la Administración Municipal y El Excmo. Cabildo, para su desarrollo, han ultimado las gestiones con la propiedad del suelo que incluye y están ejecutándose las obras de la citada calle de borde conforme a Proyecto de Urbanización redactado por los Servicios Técnicos de la propia Corporación Insular.

El Plan Especial del P-1 habrá de incluir en su ámbito el de esta Unidad P-2 al objeto de compatibilizar sus determinaciones particulares de ordenación pormenorizada y catalogación de edificios protegibles que pudiesen contenerse en su ámbito, así como para el debido remate del viario con continuidad entre ambos ámbitos y de la conformación volumétrica de las manzanas comunes.

La edificación en su ámbito estará condicionada a la aprobación del Plan Especial señalado.

El Plan Especial establecerá el Sistema de Ejecución y plazos a prever para su desarrollo (gestión, urbanización y edificación).

Parámetros básicos del P-2:

Uso Característico: Residencial.

Usos Compatibles: En general resultarán compatibles con el uso característico los no prohibidos, en las condiciones fijadas en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas.

Los usos de equipo comunitario, espacios libres de uso público y resto de dotaciones señaladas en las fichas tendrán carácter vinculante para el PEPR del Polígono.

Altura Máxima de la Edificación: Se regirá por los mismos parámetros que se señalan para el P-1.

Sistema de Ejecución y Plazos: A señalar en el Plan Especial.

**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL
ÁREA A.1.-**

| UNIDADES DE ACTUACIÓN | P-2 |
|---|------------------|
| Superficie suelo residencial (m2 (s)) | 15.717,52 |
| Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t)) | 28.293,30 |
| Edificabilidad Media (m2 (t) / m2 (s)) (*) | 0,586 |
| Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s)) | 4.303,68 |
| Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s)) | 2.906,50 |
| Red Viaria interior (m2 (s)) | 20.129,01 |
| Otro Sistema local adscrito (P.2b) (m2 (s)) | 5.178,05 |
| SUPERFICIE TOTAL | 48.234,76 |