GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Año LXXIX | Jueves, 4 de noviembre de 2004 | Número 155

SUMARIO

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ayuntamiento de Los Silos ..... Página 15753

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

LOS SILOS

A N U N C I O

15781 **8795**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, C.O.T.M.A.C., en la sesión celebrada el día 30 de junio de 2004, aprobó definitivamente el Texto Refundido de Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Silos al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (Plan General de Ordenación Urbana). Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 184, de fecha 22 de septiembre de 2004.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.2 del mencionado Decreto Legislativo 1/2000 y en relación a lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica íntegramente dicho Texto Refundido de Adaptación Básica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Silos al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (Plan General de Ordenación Urbana, P.G.O.U.), así como las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, aprobado definitivamente los cuales a continuación se expresan:

"P.G.O.U. y ORDENANZAS".

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SILOS (ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL-1/2000).

1. Memoria y anexos.

Texto Refundido conteniendo subsanación a los reparos de la COTMAC de 2 de abril de 2003.

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 2003.

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 2003, de aprobación definitiva y de forma parcial del Plan General de Los Silos, en el que se formulan una serie de reparos que son subsana-

Las inserciones se solicitarán de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia y Justicia mediante oficio

Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife

Depósito Legal TF-1/1958
Edita: Secretaría General Técnica
Consejería de Presidencia y Justicia

Servicio de Publicaciones e Información
Edificio de Usos Múltiples II, planta baja
Avda. José Manuel Guimerá, 8
Tfno.: (922) 47.69.63. Fax: (922) 47.65.98
38071 Santa Cruz de Tenerife

Imprime: Imprenta Bonnet, S.L.
C/ San Francisco, 47
Tfno.: (922) 28.26.10. Fax: (922) 28.20.44
Correo electrónico: bop@idecnet.com
38002 Santa Cruz de Tenerife

TARIFAS
Inserción: 0,77 euros/mm de altura
Suscripción anual: 60,10 euros más gastos de franqueo

dos 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 2003 e Informes de la Viceconsejería de Turismo y de la Viceconsejería de Infraestructuras a que hace referencia el citado Acuerdo de aprobación.

Expediente 55/02: Plan General de Ordenación Urbana de Los Silos.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión celebrada el 2 de abril de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar definitivamente, de forma parcial; la adaptación básica del Plan General de Ordenación Municipal de Los Silos (Tenerife) al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, supeditando la publicación del presente acuerdo a la previa corrección de las siguientes deficiencias y debiéndose incorporar el informe de Carreteras y corregirse según el informe emitido por la Consejería competente de Turismo:

1. Con respecto a la documentación.

1.- Se debe incorporar al expediente el documento de Memoria Ambiental que estuvo incorporado al anterior documento de aprobación provisional.

2. Con respecto a las ordenanzas.

El PGO contiene un tomo anexo de ordenanzas en el que se encuentran disposiciones que al afectar al contenido del derecho de la propiedad no deben tener carácter de ordenanzas, sino de normas urbanísticas, éstas son:

1.- Art. 84 sobre los sótanos y semisótanos.
2.- Art. 85 sobre las entreplantas.
3.- Art. 89 sobre el cálculo de la altura reguladora máxima.

3. Con respecto a la Normativa Urbanística.

1.- Se deberá suprimir el art. 1.2.4 ya que los convenios urbanísticos se incorporan al PGO como parte integrante del mismo en los términos en que se aprueba, sin que sea posible incorporar otros nuevos al margen del proceso de tramitación del planeamiento.

2.- Se deben incorporar de nuevo a las Normas Urbanísticas los art. 111, altura de pisos y el art. 112 patios, según numeración de las NNSS, que se han eliminado en la última redacción del documento.

4. Con respecto a la ordenación propuesta.

1.- En las fichas de ordenación pormenorizada para la manzana 2.22 del área A.2, Sibora-El Puertito se establece que se permitirá el acceso rodado a la parcela a través del espacio libre público que linda con el Camino Canapé, lo cual crea una servidumbre incompatible con el uso público adjudicado al espacio, por lo que debe eliminarse.

Segundo. Suspender la aprobación definitiva respecto a:

1.- Las determinaciones turísticas no excepcionadas en la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo, que cuando sean sometidas a esta Comisión, deberán adecuarse al marco normativo de aplicación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 3.2 del citado texto legal.

2.- Los ámbitos enumerados a continuación cuyas modificaciones resultan ser sustanciales y deben someterse a un nuevo trámite de información pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 132 del Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento:

A. El sector B.1 (Fátima) del área A.1, que pasa de suelo urbano en el anterior documento informado a urbanizable sectorizado ordenado.

B. Las manzanas 1.39 y 2.1 (numeración del anterior documento informado) con uso industrial, cuyos aprovechamientos edificatorios se ven afectados al establecerse un retranqueo de la edificación de 10 m con respecto a la vía.

C. La manzana 1.25 del área A.1, que se redelimita aumentándose el sistema general y reduciéndose la manzana edificable.

D. La manzana 1.26 del área A.1, que aparece como nueva en el presente expediente conllevando una reclasificación de suelo rústico a urbano con posibilidad de edificar.

E. La manzana 1.18, 1.21, 1.22 (numeración del anterior documento informado) del área A.1, cuyo el fondo edificatorio se modifica lo que supone una alteración de derechos de los propietarios afectados.

F. La manzana 1.18 (numeración del anterior documento informado) del área A.1, que se modifica por la ampliación del espacio libre P-2b.

G. El ámbito de suelo urbano no consolidado UA-2.2 del área A.2, Sibora-El Puertito, donde se produce una reclasificación de suelo rústico de protección territorial a suelo urbano no consolidado.

H. La unidad de actuación P-2 (P-2a y P-2b), donde se modifican las dimensiones de los espacios libres y la edificabilidad.

I. La parte del Sistema General de la Montaña de Aregume adscrita por las Normas Subsidiarias al ámbito de suelo urbano P-2, que pasa a ser Sistema Local de espacios libres, con el objetivo de mantener las cargas de dicho ámbito permaneciendo como suelo público. Debe someterse a información pública por tratarse de una modificación en la ordenación estructural.

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 correspondiente a los espacios libres públicos.

Tercero. El presente acuerdo, una vez corregidas las deficiencias indicadas y emitido informe del técnico ponente acreditativo de su cumplimiento, se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.

Cuarto. El presente acuerdo será debidamente notificado a todos y cada uno de los alegantes en el trámite de información pública, junto con el informe que fundamente la aceptación o desestimación de sus alegaciones.

Quinto. El presente acuerdo será debidamente notificado al Ayuntamiento de Los Silos y a Cabildo Insular de Tenerife.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de DOS meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, contado desde el siguiente día al de notificación del presente acuerdo.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; en el artículo 248 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y en el artículo 22 del Decreto 129/2001, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Santa Cruz de Tenerife, a 8 de mayo de 2003.

El Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, p.a., Jefe de Servicio de Órganos Colegiados Occidental, Juan Diego Hernández Domínguez.

Asunto: informe sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Los Silos (isla de Tenerife). (Adaptación Básica).

Con relación al planeamiento del asunto recibido en esta Consejería con fecha 26 de febrero de 2002, y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias, cúmpleme informar lo siguiente en lo que respecta a carreteras de interés regional.

1. El P.G.O.U. de Los Silos afecta a la Carretera TF-142 de Icod a Buenavista del Norte, de interés regional.

2. Con fecha 10 de octubre de 2000 se emitió por parte de esta Consejería un segundo informe, tras un primero de 17 de mayo de 2000, sobre el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Silos, en el que se hacían constar una serie de deficiencias que no fueron debidamente corregidas en su tiempo. Tales deficiencias vuelven a aparecer ahora en el Plan General (se adjunta fotocopia de dicho informe).

3. En los planos de clasificación y categorización del suelo se deberá denominar a la futura variante de Los Silos como SGRV con la numeración que le corresponda por coherencia y dado que en esos planos se señalan otros sistemas generales.

4. Sólo se efectúa reserva de suelo en la margen izquierda de la futura variante de Los Silos. Debe ampliarse a la margen derecha, teniendo en cuenta que según la disposición transitoria segunda del Reglamento General de Carreteras de Canarias (Decreto 131/1995, de 11 de mayo) la línea límite de edificación en carreteras convencionales de interés regional, que es el caso de la carretera TF-142, debe estar situada a 28,50 m del eje de la futura variante.

Esta franja de 57 metros de anchura, de protección de Infraestructuras, aparece reflejada en el plano ORD 1A, salvo en los núcleos urbanos de Los Silos (16 metros) y San Bernardo (26 metros) donde hay distancias reducidas de edificación.

Sin embargo lo marcado en dicho plano es contradictorio con la franja de protección que aparece en los planos ORD 3A y ORD 3C (alineaciones y rasantes) entre Los Silos y San Bernardo, donde esta franja parece tener una anchura de 22 metros. Por

tanto es necesario hacer las oportunas correcciones, para evitar contradicciones entre los distintos planos del planeamiento.

En cuanto al paso de la actual carretera C-820 por el Caserío de Erjos se mantiene la distancia de 28,50 metros desde el eje de la carretera a las edificaciones colindantes. Deberán marcarse las alineaciones de ambas márgenes de la carretera en el plano ORD 3F y ORD 1B.

5. Se vuelve a recordar que una carretera de interés general no debe presentar glorietas en medio de su trazado interurbano, como la que se aparece en la traza de la futura variante. Tal glorieta debe suprimirse. En cambio no se han previsto las correspondientes reservas de suelo para el desarrollo de los nudos inicial y final de la variante de Los Silos.

6. Sigue sin resolverse el cruce de la calle Susana con la variante tal como se exponía en el informe de 10 de octubre de 2000.

Por tanto, se emite informe desfavorable hasta que se subsanen las deficiencias observadas, entre las que se incluyen aquéllas a las que se refiere el informe de 10 de octubre de 2000.

El Viceconsejero de Infraestructuras, Gregorio Guadalupe Rodríguez.

Anexo: fotocopia informe 10 de octubre de 2000.

Asunto: informe sobre el Texto Refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Silos (Tenerife) (versión de agosto de 2000).

Con fecha 17 de mayo de 2000 se emitió informe por esta Viceconsejería sobre el Planeamiento del Asunto, a los efectos previstos en el artículo 16.2 de la vigente Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

En dicho informe se hacían notar diversas correcciones que era preciso efectuar en el documento que afectaban a las carreteras TF-142, de Icod de los Vinos a Buenavista y C-820 de Santa Cruz de Tenerife a Guía de Isora por el norte, ambas de interés regional.

Asimismo se solicitaba, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 16.1 de la vigente Ley de Carreteras de Canarias, Ley 9/1991, de 8 de mayo, que la nueva carretera de Icod de los Vinos a Santiago del Teide, cuyo trazado ya ha sido aprobado, fuera incluida en los planos de la revisión de las N.N.S.S.

El pasado 26 de septiembre fue entregado, en esta Consejería, nuevamente, un ejemplar corregido de dicho planeamiento, en el cual, una vez revisado, se ha podido constatar que se han corregido algunas de las deficiencias anteriormente observadas, pero no todas, tal y como se expone a continuación:

1. Se ha incluido en los planos de la Revisión de las N.N.S.S. un trazado de la variante de Los Silos que carece de continuidad en la zona oeste del casco urbano. Debe reflejarse en los planos de las Normas la totalidad de la variante, incluso su finalización por el oeste.

Por otra parte su sección transversal, o dicho de otro modo, la reserva de suelo que se efectúa para esa variante es insuficiente para una carretera de interés regional. Debe, pues, ampliarse esa reserva de suelo.

Una carretera variante de interés regional no debe presentar glorietas en medio de su trazado.

De otro lado, a la altura de la calle Susana, la variante dibujada queda constreñida entre la vía urbana que limita la zona sur del casco urbano y una zona de edificación consolidada en su margen izquierdo. No se contempla adecuadamente la ejecución de un posible paso a desnivel que de continuidad a la calle Susana y la unión con el casco urbano de Los Silos. Queda así sin resolver el tránsito peatonal de la calle Susana en sus relaciones con el casco de Los Silos.

2. No se ha corregido la ubicación de la glorieta incluida en las N.N.S.S. en el límite este del t.m. de Los Silos, tal como se indicó en el informe anterior (acceso a La Caleta de Interián).

3. Existen diferencias en el dibujo de las zonas de protección de la edificación en los distintos planos del Planeamiento. En efecto, mientras que en los planos ORD.3A y ORD.3C la línea límite de edificación en la carretera TF-142 está situada a 11 m, del eje de la carretera (deberían ser 13 m según se exponía en el informe anterior), en el plano ORD.1A dicha línea parece situarse a 30 m.

En lo que respecta a la carretera C-820, en el Caserío de Erjos no se respeta la distancia de edificación de 28,50 m al eje de la carretera en la margen izquierda.

4. La nueva carretera de Icod de los Vinos a Santiago del Teide aparece correctamente incluida en los planos del Texto Refundido de la revisión de las N.N.S.S. de Los Silos.

Santa Cruz de Tenerife, a 10 de octubre de 2000

El Viceconsejero de Infraestructuras, Gregorio Guadalupe Rodríguez.

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Los Silos.

Santa Cruz de Tenerife, a 2 de abril de 2003.

Asunto: 2º informe sobre el documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación de Los Silos.

Siguiendo instrucciones del Ilmo. Sr. Director General de Ordenación e Infraestructura Turística se ha procedido por este Servicio al análisis de dicho Plan General, desde la incidencia en las previsiones turísticas, emitiéndose el siguiente informe:

1.- Documentación estudiada.

Plan General de Ordenación Urbana de Los Silos (Modificación y Adaptación Básica de las NN.SS. de Planeamiento al DL-1/2000). Documento de Aprobación Provisional y Definitiva. Marzo 2003.

Consta diligencia del secretario municipal según la cual el documento fue aprobado provisionalmente en Sesión Ordinaria del Pleno de 27 de marzo de 2003.

2.- Antecedentes.

- El 28 de mayo de 2002 se emite desde este Servicio un Informe sobre el documento de Aprobación Inicial del Plan General de Los Silos.

- El 18 de diciembre de 2002 se emite desde este Servicio un informe sobre el documento de Aprobación provisional del Plan General de Los Silos. Documento de agosto de 2002.

- El 27 de marzo de 2003, se acuerda por la Ponencia Técnica de la COTMAC se proceda a la subsanación de las deficiencias observadas en el mencionado anteriormente, antes de la siguiente sesión de la COTMAC, a celebrar el 2 de abril de 2003.

3.- Observaciones al nuevo documento.

Tomando como referencia las observaciones expuestas en el Informe emitido el 18 de diciembre de 2002, y teniendo en cuenta las correcciones introducidas en el documento aprobado en sesión plenaria municipal del 27 de marzo de 2003, se formulan las siguientes consideraciones:

1. En cuanto a la observaciones nº 1, 2 y 3 sobre la definición del uso turístico y el terciario "alojamiento temporal no turístico" se consideran subsanadas. Por tanto no se establecen objeciones al respecto.

2. En cuanto a la observación nº 4 sobre las condiciones de acampada, se aludía en la misma, sólo con carácter indicativo, a la normativa turística que regula los campamentos de turismo. El nuevo documento sigue sin hacer referencia a dicha normativa. No obstante, toda vez que como se ha dicho, la observación tenía carácter de indicativo, no se establecen objeciones al respecto en el nuevo documento.

3. En cuanto a la observación nº 5 sobre la compatibilidad de uso de turismo rural con el resto de las modalidades turísticas, se mantiene la objeción estándose a lo dispuesto en el apartado nº 4 de este Informe sobre la compatibilidad genérica en todas la clases de suelos que se dan en el Plan.

4. En cuanto a la observación nº 6 sobre la ausencia de techo alojativo en el Plan en la modalidad de turismo rural se mantiene la objeción por lo que se transcribe a continuación lo expuesto entonces: "Deberá fijarse en el Plan General un techo de plazas en la modalidad de turismo rural. A tal efecto debe tenerse en cuenta que el Plan Insular de Tenerife, aprobado definitivamente por el Decreto 150/2002, de 16 de octubre, en su artículo 1.4.2.8. recomienda a los planes generales la incorporación de un catálogo de edificaciones potencialmente aptas para el desarrollo de turismo rural".

5. En cuanto a la observación nº 7 sobre la supresión del sector turístico de El Puertito que preveía el documento de aprobación inicial, no se formulan objeciones al respecto.

6. En cuanto a la observación nº 8 sobre la compatibilidad del uso turístico en suelo urbanizable, se mantiene la objeción estándose a lo dispuesto en el apartado nº 4 de este Informe sobre la compatibilidad genérica en todas la clases de suelos que se dan en el Plan.

7. En cuanto a la observación nº 9 sobre la falta de establecimiento de la capacidad alojativa y de la categoría del establecimiento previsto en la manzana 2.22 en el ámbito de A.2-Sibora-El Puertito, no se formulan objeciones al respecto toda vez que en nuevo documento figura un anexo de "Análisis y evaluación de la situación del área urbana turística consolidada del A.2 (Sibora-El Puertito)" se alude, entre otras cuestiones a un hotel de categoría 4 estrellas con capacidad para 158 plazas alojativas, en parcela única de uso exclusivo turístico.

8. En cuanto a la observación nº 10 sobre la excesiva edificabilidad asignada a la parcela turística, se mantiene la objeción, por lo que se transcribe a continuación lo expuesto entonces: "Deberá revisarse la edificabilidad asignada a la manzana 2.22. del A.2. (0,8 m2/m2), toda vez que teniendo en cuenta la densidad máxima prevista (60 m2/plaza), se obtiene edificabilidad de 48 m2 construidos por plaza alojativa, la cual resulta excesiva, a la vista de las exigencias de superficie establecida en el Decreto 149/1986, de 9 de octubre, de ordenación de establecimientos hoteleros".

4.- Observación final. Compatibilidad de uso turístico con el residencial.

Vistas las fichas de ordenación detallada del Plan (doc. 3), se considera que el uso turístico resulta com-

patible en todos aquellos ámbitos y sectores de suelo urbano y urbanizable, así como en los asentamientos rurales, con uso característico residencial, aspecto ya constatado en los informes sobre el documento de aprobación inicial y el anterior documento de aprobación provisional, emitidos desde este Servicio.

Dicha compatibilidad, unida a la falta de establecimiento de un techo alojativo en el municipio, hace que el documento del Plan General que se informa resulte inconcreto en lo que a la ordenación turística se refiere.

5.- Aplicación de la Ley 6/2001.

Consecuencia de la compatibilidad entre los usos turístico y residencial antes aludida, resulta de aplicación general al Plan la suspensión prevista en el artículo 3 de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, toda vez que las excepciones a dicha suspensión están tasadas en dicha Ley, pudiendo sólo acogerse a las mismas las determinaciones relativas al turismo rural (art. 2.4.a) y los usos turísticos expresamente previstos en suelo urbano consolidado, esto es, en la manzana del antiguo Convento y Manzana 2.22. de Sibora-El Puertito (art. 2.4.d).

El Jefe de Servicio de Infraestructura Turística, Andrés de Souza Iglesias.

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 2003, 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 2003).

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 149/1986, 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 149/1986, 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 2002).

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 6/2001.

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 1987, 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 2003, sometió al correspondien-

te 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 2003.

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-Sibo-

ra) 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-1/2000).

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 2000 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 1999).

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 2002 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 superfi-

cies 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 Corpo-

ración 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 2000 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				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	96,537
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 2000, 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-1/200, 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 PLANTAS	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 PLANTAS	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	—		

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

Nota: Los datos señalados en las Unidades P.1 y P.2 son provisionales y estimativos, quedando sometidos a la Ordenación definitiva del Plan Parcial que deberá respetar las Normas Subsidiarias mínimas.

(*) Superficie del SGPU-1 adscrita al P.1 (Superficie total del SG = 41.041,47 m2) y en concurrencia con el Sistema General ubicado en el Área Adscrita del Suelo Urbano.

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

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLANTAS	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**	
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 señalados 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 PLANTAS	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 PLANTAS	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 PLANTAS	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 PLANTAS	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	—				**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 PLANTAS	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 PLANTAS	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 PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
SUMA ANTERIOR	—	64.197,88	—	124.488,00	1036

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD (m2.)	NÚMERO POTENCIAL DE VIVIENDAS
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	**—**		**—**		
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 PLANTAS	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	**—**				
A.LIBRES P. Y DEPORTIVO P.	—	475,75	—	—	—
EQUIPAMIENTO	—	471,17	2	942,34	—
pp.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 PLANTAS	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 PLANTAS	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 PLANTAS	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**	**—**		**633**

AREA A-5.- CARRETERA-ESPARRAGAL

USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2.)	Nº DE PLANTAS	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.	**—**		**—**		
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	97.180,51	1943,66	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	2.783,72	130	40.427,34
TOTALES			410.261,79	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 están adscritos a otras Unidades para su ejecución.

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	1.665	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 concurran circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector que hagan aconsejable su ordenación conjunta, sin perjuicio de los aprovechamientos urbanísticos que correspondan a dichos ele-

mentos 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 (Cu), estableciendo como referencia el Cu= 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 (Ct) 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 (Cs), 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 adecuan 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:

Aus= SsxEsxCuxCtxCs.

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:

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).

7.1.4. 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	—		—	**29.566,39**	
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).

Aus = Ss x Es x Cu x Ct x Cs

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 (Ud/Am2).

Auu = Su x Eu x Cu x Ct x Cs

Aum = Auu / (Su + Ssg)

Santa Cruz de Tenerife, febrero de 2004.

Por EGS, arquitectos, S.L.

Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto-Redactor.

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 2002, fue sometido al trámite de Información Pública previsto en la legislación urbanística vigente, durante el período comprendido entre el día 6 de marzo de 2002 (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 1995), 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.- Don 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 Ángela 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 situa-

dos 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 7/1995, 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 1966. 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 estandard 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 Interián 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 2004.

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 1987); 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 2000 fueron expresadas gráficamente sobre cartografía del vuelo de 1987 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-1/2000.

- 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 (art. 5.17) en cuanto al acabado de las edificaciones.

- Las normas de regulación de las estaciones de suministro de combustibles (art. 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 adecuan a su vez las superficies mínimas de las edificaciones para la estaciones de servicio de automóviles (art. 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 Am-

biente 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 2004.

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

2. Normativa Urbanística General.

Texto Refundido conteniendo subsanación a los reparos de la COTMAC de 2 de abril de 2003.

Título primero.

Vigencia, contenido y efectos del Plan General.

Artículo 1.1. Naturaleza, ámbito y contenido.

1. El Plan General de Ordenación de Los Silos es el instrumento de ordenación urbanística del Municipio, para lo que define los elementos de su estructura general y clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico-urbanístico aplicable a cada clase y categoría del mismo.

2. Con arreglo a la legislación urbanística vigente quedan sujetos al Plan General (en adelante PGOU) todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento territorial de jerarquía superior y de las de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 1.2. Vigencia, derogaciones y régimen transitorio.

1. El Plan General entrará en vigor a partir de la fecha oficial de publicación de su aprobación definitiva y tendrán vigencia indefinida, según dispone el artículo 154 del "Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (en adelante Reglamento de Planeamiento o R.P.), sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

2. El presente Plan General deroga y sustituye a las anteriores Normas Subsidiarias de planeamiento municipal con aprobación definitiva en 2000 y cualquier otra figura de planeamiento derivados de los de Ordenación General anteriores.

3. Los planes parciales o especiales y cualesquiera otras figuras de ordenación equivalentes que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren "en curso de ejecución" con arreglo a la legislación urbanística, mantendrán su vigencia cuando así se señale en las fichas particulares de ordenación correspondientes, con las condiciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 1.3. Efectos.

La entrada en vigor del Plan General produce los siguientes efectos:

a) Publicidad. Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar u obtener información escrita so-

bre su contenido en la forma que se regula en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

b) Ejecutoriedad. Implica la declaración de utilidad pública de los proyectos y obras en ellas previstas, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para llevar a cabo sus determinaciones.

c) Obligatoriedad. Supone el deber legalmente exigible de cumplimiento exacto de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otros Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

Artículo 1.4. Revisión.

1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de su revisión, que procederá en cualquier caso cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Si se aprueba un Plan de ámbito supramunicipal o se modifica la legislación aplicable en forma que lo haga necesario.

b) Si por evolución de las necesidades colectivas o entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente resulta necesaria una reconsideración significativa del modelo territorial establecido o la alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural tal como se definen en el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo de Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, Ley 9/99 y de Espacios Naturales (en adelante DL 1/2000).

c) En los demás supuestos previstos en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 1.5. Modificación.

1. Se entenderá por Modificación del Plan General el desarrollo del supuesto previsto en el artículo 46.3 del DL 1/2000.

2. No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción reservado al planeamiento de rango inferior en desarrollo del Plan General.

b) Los pequeños reajustes que justificadamente se planteen en ejecución del Plan General al delimitar las unidades de actuación, siempre que no supongan afección a los Sistemas Generales o espacios libres públicos de otra clase.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales e Instrucciones Departamentales de los Organismos Públicos y Empresas dependientes de la Administración Municipal para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstas en estas Normas.

3. Cualquiera que sea su magnitud o trascendencia, toda modificación deberá justificarse por contraste con las correspondientes determinaciones del Plan General y demostrar su coherencia con el mismo al nivel de estudio y precisión documental adecuado al caso.

Artículo 1.6. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la Ley procedan.

2. Si a pesar de la aplicación de los criterios interpretativos del apartado siguiente subsistiese imprecisión o contradicción en las determinaciones del Plan, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios, salvo que por la reducida significación del objeto proceda su interpretación simple con arreglo al apartado anterior. En tales casos prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos privados y equipamientos colectivos, a la mayor superficie de espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y a los intereses más generales.

3. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y gráficos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Los Planos de Ordenación son expresión gráfica de los preceptos susceptibles de ello. Sus símbolos literales o numéricos tienen pleno contenido normativo por relación a los documentos escritos, así como los trazos o tramas en ellos utilizados.

Sin embargo no debe pretenderse deducir de éstos últimos (trazos o tramas) precisiones superiores al error admisible por razón de la escala.

En todo caso se considerará siempre una jerarquía de fuentes interpretativas en el siguiente orden:

- Descripción o cuantificación expresa en forma escrita en las Normas Urbanísticas, Fichas de Ordenación Pormenorizada y Memoria.

- Planos.

- Regularidad y/o continuidad de los trazados.

- Criterios generales de planeamiento.

- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los planos.

Título segundo.

Desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación.

Capítulo 1.- Disposiciones generales.

Artículo 2.1. Órganos Ejecutores.

1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, con la participación de los particulares establecida en la legislación y regulada en estas Normas.

2. Corresponde a los Organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad.

Artículo 2.2. Instrumentos de actuación urbanística.

El desarrollo del Plan General requiere la aprobación previa del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo en el que se actúe, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable.

Para su realización se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación urbanística.

b) Instrumentos de ejecución.

Capítulo 2.- Instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 2.3. Clases.

Según tengan o no capacidad para calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

a) Instrumentos de planeamiento urbanístico (Planes de desarrollo).

b) Figuras complementarias.

Artículo 2.4. Instrumentos de Planeamiento urbanístico.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los tipos de planes establecidos en la legislación urbanística vigente en función de las clases y categorías del suelo que desarrollen.

Artículo 2.5. Figuras Complementarias.

A efectos de este Plan se consideran Figuras Complementarias, además de las previstas en el DL 1/2000, las siguientes:

a) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

1. Se consideran Ordenanzas Especiales, además de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización a que se refiere el artículo 40 del DL 1/2000 y que tiene un carácter complementario a las presentes Normas de PGOU, todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento de las mismas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga, sin que afecten en ningún caso a la edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico de las fincas.

b) Registro de bienes catalogados y de servidumbres.

1. Con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los Catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales o Parciales, así como aquellos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del patrimonio histórico-artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de uso especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.

3. El Registro estará sujeto al mismo régimen de publicidad que el planeamiento urbanístico conforme a las presentes Normas.

c) Todas las figuras de planeamiento que -con este carácter complementario-, en aplicación de la legislación urbanística resulten necesarias.

Capítulo 3.- Instrumentos de gestión y de ejecución del Plan General.

Artículo 2.6. Unidades de Actuación.

1. La ejecución del Plan General se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de terrenos destinados a dotaciones y vías públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

2. A tales efectos, El Plan General delimita Unidades de Actuación en las que, en función de sus objetivos, se establecen las determinaciones de gestión previas a los actos de urbanización y/o edificación y del establecimiento de los distintos usos autorizados, cuyo cumplimiento conllevará a la adquisición gradual y progresiva de las facultades urbanísticas por parte de los particulares.

3. Cuando no estuviese contenida en el presente ordenamiento, la determinación y delimitación de las Unidades de Actuación, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por la legislación urbanística aplicable.

4. Podrá ser declarada la innecesiaridad de Unidades de Actuación delimitadas si por otros medios se obtienen los objetivos urbanísticos que plantea el Plan General y queda salvaguardado el principio de equidistribución de cargas y beneficios.

5. A su vez, las Unidades de Actuación podrán ser fraccionadas en base a criterios coherentes con la ordenación urbanística del Plan, con la parcelación y topografía de los terrenos, así como aquellos otros criterios que pudiera ser necesario aplicar en función de las características propias de la Unidad que se segrega, debiendo en todo caso mantenerse al máximo la proporcionalidad entre cargas y beneficios entre las distintas subunidades que se creen.

Artículo 2.7. Sistemas de Ejecución.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de ejecución (privados o públicos) previstos por el DL 1/2000.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de ejecución atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y cuando éste no lo indicare lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de ejecución privada y al público de cooperación, salvo cuando razones de interés público, de urgencia o necesidad exijan la expropiación o la aplicación del sistema de ejecución forzosa.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la Unidad de Actuación.

4. Para el desarrollo de las unidades de Actuación por los distintos sistemas se estará a lo determinado en la legislación urbanística aplicable.

5. El sistema de expropiación forzosa por razones de urbanismo se adoptará, en su caso, en cumplimiento de alguna de estas finalidades:

a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o de alguno de sus elementos.

b) Para llevar a efecto actuaciones urbanísticas aisladas en suelo urbano.

c) En Asentamientos en Suelo Rústico.

Título tercero.

Divisiones del suelo y régimen urbanístico general.

Capítulo 1.- Divisiones urbanísticas del suelo.

Artículo 3.1. División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. Suelos no aptos.

1. Atendiendo a su morfología, posición y funcionalidad, el Plan General clasifica el suelo de la totalidad del municipio en las categorías de “rústico”, “urbanizable” y “urbano”.

2. El suelo rústico es aquel al que el Plan -en función de los parámetros establecidos en el artículo 54 del DL 1/2000-, reconoce valor agropecuario, natural o paisajístico, etc., excluyéndolo del proceso urbanizador. Su delimitación general y categorías aparecen fijadas en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo. Su régimen urbanístico se recoge en el título V de estas Normas.

3. El Suelo Urbanizable es aquél que el Plan destina a soporte del crecimiento urbano previsto. Su delimitación y división en sectores y categorías aparece en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo y su régimen en el título VI de estas Normas.

4. El suelo urbano comprende las áreas consolidadas y no consolidadas, dotadas o no de servicios urbanísticos al aprobarse El Plan General. Se delimita en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo y se regula en el título VII de estas Normas.

5. Las condiciones naturales de topografía determinan límites iniciales a la utilización urbanística del suelo.

Los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos cuya pendiente media exceda del 45% son intrínsecamente no aptos para la urbanización y determinarán, en su caso, el límite exterior de los suelos urbanos o urbanizables.

Los coeficientes de aprovechamiento medio de cada área o sector estarán siempre referidos a su superficie neta de suelo apto para la urbanización, por lo que será preciso excluir los suelos interiores al mismo de pendiente superior al 45% para calcular el aprovechamiento total admitido, aplicando sólo al resto el coeficiente de edificabilidad asignado al sector, sea cual sea el destino concreto de dichos suelos abruptos en la ordenación o las transformaciones que de los mismos se propongan.

Artículo 3.2. División del suelo en razón de su ordenación y características.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General y a las características y grado de consolidación y ordenación, se distinguen las siguientes clases y categorías del suelo:

A) En el suelo urbano (SU).

a) Suelo urbano consolidado (SUC), que cumpliendo las condiciones del artículo 50 a) 1 del DL 1/2000, esté ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.

b) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), que no cumple las citadas condiciones del artículo 50.a) 1, ordenado o no ordenado por el Plan General y remitido o no a planeamiento parcial o especial para su desarrollo.

B) En el Suelo Urbanizable:

a) Sectores de Suelo Urbanizable (SAU) sectorizado (S), ordenado (O) o no ordenado (NO), sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).

C) En el suelo de Sistemas Generales (urbano, urbanizable o rústico) (SG):

El Plan General remite la realización de determinados elementos del sistema general (SG) a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales (PE).

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo figura en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo y fichas de ordenación. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los títulos V, VI y VII de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate, complementada con las instrucciones particulares que figuran en las fichas de ordenación para cada área o sector.

Capítulo 2.

Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes.

Artículo 3.3. Situaciones de fuera de ordenación.

1. A los efectos previstos en la legislación urbanística vigente, se consideran disconformes con el planeamiento las construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Las que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto del sistema general como local, salvo que el propio Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

b) Las que se encuentren situadas en el Suelo Urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporadas a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.

c) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

d) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente. En estos casos será de aplicación lo previsto en el artículo 9.2.

2. En los edificios e instalaciones que no encontrándose en ninguna de las situaciones señaladas en el punto anterior tengan alguna otra disconformidad con el Plan pero se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de diez años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas, salvo que expresamente se señale lo contrario en la normativa particular aplicable.

3. La calificación como Fuera de Ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Precatálogo del Plan General o en los de los planes de de-

sarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

4. De acuerdo a lo determinado en la Disposición Adicional Primera del DL-1/2000, se redactará un Plan Especial que deberá contener un catálogo comprensivo de las edificaciones censadas al amparo del Decreto 11/97, que de conformidad con la Revisión del PGOU, no quedarán comprendidas en suelo urbano o rústico de asentamiento, o que resultaren disconformes con el nuevo planeamiento.

Capítulo 3.- Condiciones generales del aprovechamiento urbanístico del suelo.

Artículo 3.4. Aprovechamiento Urbanístico.

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determinan el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande, de acuerdo a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable.

2. Las determinaciones del planeamiento que definen el contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización salvo en los supuestos que la Ley define, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la Ley de Ordenación del Territorio y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes de la ordenación se distribuyan equitativamente.

3. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General, la delimitación de las unidades de actuación conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento. Todo acto que suponga realización privada de aprovechamientos urbanísticos sin mediar estos requisitos, se entenderá nulo de pleno derecho.

Artículo 3.5. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el Plan General a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Tal como determinan los artículo 71, 72 y 73 del DL 1/2000, la aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos establecidos por el Plan General o, en su caso, legislación urbanística aplicable.

Además de las determinaciones señaladas en el capítulo III del título II del DL 1/2000, son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que graven a la Unidad de Actuación de que se trate, conforme al artículo 46 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en los términos que establezcan el Plan General o el posterior planeamiento para su desarrollo.

2. La ejecución de las obras de urbanización correspondientes, conforme al Plan, a la Unidad de Actuación, o a la parcela en su caso, en los plazos previstos.

3. La sujeción del uso de los predios con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.

4. La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Artículo 3.6. Aprovechamiento susceptible de apropiación.

El régimen de aprovechamiento propio de cada predio viene determinado por las presentes Normas en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente al Área del Suelo Urbano, Sectores del Suelo Urbanizable, o al ámbito de gestión en que se encuentre.

Artículo 3.7. Aprovechamiento derivado de bienes de dominio público.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan General generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad, sino que será apropiada por la Administración, que sufragará la parte proporcional de cargas correspondientes.

Título cuarto.

Régimen de los sistemas generales.

Capítulo 1.- Definición, regulación general y régimen urbanístico.

Artículo 4.1. Definición, delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

1. Los sistemas generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgáni-

ca de la ordenación del territorio que se establece en el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el Municipio.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en los Planos de Régimen y Gestión del Suelo, bajo una trama uniforme y/o la asignación de las siglas SG seguidas del código que distingue los usos correspondientes en cada caso.

3. Los códigos de cada elemento de los sistemas generales, que también definen el uso de los sistemas locales, son los siguientes:

A) Sistema General de Comunicación y otras Infraestructuras:

RV Red Viaria.
IA Infraestructuras de Abastecimiento.

B) Sistema General de Espacios Libres:

PU Parque Urbano.
DEP Parque Deportivo.
PCR Parque Cultural.
PRE Parque Recreativo.

C) Sistema General de Equipamiento:

SP Administración y Servicios Públicos.
SE Servicios Especiales.

Artículo 4.2. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en los capítulos 5 y siguientes del título IX dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. En los Planos de Régimen y Gestión del Suelo, bajo la denominación SG seguido de las siglas PE, se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el Plan General prevé que se sometan a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.

3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario de las normas particulares correspondientes, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones contenidas en las referidas normas particulares.

4. Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de Suelo Urbanizable delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.

Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determinan el presente Plan General y deberán transmitirse al Municipio con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2. Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Municipio.

3. Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Municipio o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

4. Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al municipio quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulan en las presentes Normas, de conformidad con lo dispuesto en el DL 1/2000 y su desarrollo reglamentario.

Artículo 4.4. Procedimiento de obtención de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General prevé la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquéllos para los que ha previsto la expropiación forzosa u Ocupación Directa (bien sea mediante la ejecución de ámbitos completos, bien por actuación específica) de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo, sin perjuicio de las transferencias de aprovechamiento urbanístico que como compensación en cada caso puedan determinarse.

2. Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cual-

quier elemento de los sistemas generales, obteniendo en su caso los particulares titulares de suelo afectado, las compensaciones que procedan con arreglo a la legislación urbanística aplicable.

3. La transmisión al Municipio de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

a) Mediante el instituto de la Expropiación Forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.

b) Mediante el Sistema de Ocupación Directa.

Artículo 4.5. Criterios de Valoración.

1. A efectos de las actuaciones expropiatorias que tengan por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, la valoración se efectuará de acuerdo a lo establecido en la Ley 6/1998, en función de la clase de suelo a que esté adscrito y de los derechos urbanísticos adquiridos.

2. Los terrenos de barrancos y acantilados que por su topografía no sean aptos para el normal desarrollo de usos urbanísticos ordinarios y que sin embargo se incorporen por el Plan a un sistema general cuya efectividad requiera su adquisición, se valorarán con arreglo a su valor inicial, salvo que se clasifique directamente como Sistema General adscrito al Suelo Urbano o Urbanizable, en cuyo caso será de aplicación lo establecido al efecto en la legislación urbanística.

Capítulo 2.- Sistemas generales adscritos en su obtención al suelo urbanizable.

Artículo 4.6. Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos de aprovechamiento.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable para los que el Plan General fija un aprovechamiento real, materializable, tendrán adscritos para su obtención un quantum de suelo destinado a sistemas generales.

A tal fin, dichas superficies de sistemas generales se han tenido ya en cuenta en el cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio global del Suelo Urbanizable.

Entre las superficies referidas en el apartado anterior se incluirán necesariamente los suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a aquellos sectores, así como los destinados a sistemas generales exteriores que se adscriban al sector correspondiente por el presente Plan General.

2. En cumplimiento de lo requerido en el número precedente, los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de Suelo Urbanizable, especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como la que corresponde a cada uno de los ámbitos en que en su caso se divida cada Plan Parcial. En dichos ámbitos se incluirá obligatoriamente la totalidad de la superficie de los sistemas generales interiores al sector correspondiente.

Los referidos excesos de aprovechamiento, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al Suelo Urbanizable, siempre que no se aplique a los mismos el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

3. Los terrenos específicos de sistemas generales exteriores al sector, que hayan de adscribirse al mismo para compensar su exceso de aprovechamiento podrán ser concretados a la formulación de los correspondientes Planes Parciales por los particulares que los hayan redactado o por el Ayuntamiento. Si no se contuvieran en los Planes Parciales, la adscripción particular de tales terrenos la realizará el Ayuntamiento al ocupar o expropiar los terrenos, o en cualquier momento, de oficio o a petición de los interesados.

Artículo 4.7. Derechos y obligaciones de los propietarios de suelo destinado a sistemas generales.

1. Cuando no se actúa mediante el sistema de expropiación, los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme a el Plan General, estén adscritos al Suelo Urbanizable, serán compensados mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y ámbitos que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.

2. Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el porcentaje del aprovechamiento medio global del Suelo Urbanizable que esté establecido según la legislación urbanística aplicable y según la regulación contenida en el título VI de estas Normas.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el ámbito o ámbitos en que hayan de hacer efectivo su derecho, a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Artículo 4.8. Obtención por Expropiación Forzosa.

1. El aprovechamiento atribuible a los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a sectores de

suelo urbanizable, o en el suelo urbano, que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento sobre el aprovechamiento medio.

2. Asimismo, el aprovechamiento atribuible al suelo urbano incluido en una unidad de actuación a desarrollar por el sistema de expropiación o afecto a dotación pública de carácter local, no incluido en ninguna de ellas, que se obtenga igualmente por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad de Actuación.

3. El aprovechamiento atribuible al Suelo Urbanizable destinado a sistemas generales que se obtengan por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable.

4. Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa, el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo a su valor urbanístico, que se determinará en función de lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación aplicable.

5. En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para compensarse de la expropiación, en los sectores de Suelo Urbanizable con exceso de aprovechamiento sobre el medio que establece el Plan General.

6. A estos efectos el acta de ocupación de terrenos afectados por sistemas generales, además de las prevenciones que debe contener en virtud de lo dispuesto en la orden de 9 de marzo de 1964 que desarrolla el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa, deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento de Suelo Urbanizable que correspondan al Ayuntamiento, y al sector o ámbito, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

Artículo 4.9. Ocupación de terrenos de Sistemas Generales.

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un ámbito en que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el Suelo Urbanizable, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 4.10. Adjudicación de terrenos.

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la adscripción a que se refiere el artículo 4.7 quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al ámbito en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea el estado en que aquél se encuentre.

2. En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o ámbito con exceso de aprovechamiento, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, dada su condición, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización del ámbito.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente ámbito, conforme al artículo 177.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3. La titularidad dominical del Ayuntamiento sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a Suelo Urbanizable en los que no se haya ejercido la expropiación, se producirá por subrogación real, en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en el artículo 179 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al ámbito en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización.

Capítulo 3.- Ejecución de los sistemas generales.

Artículo 4.11. Ejecución Material.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida de acuerdo con las previsiones del Plan General y con base en las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.

b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los sistemas generales en suelo urbano como en los establecidos a cargo del Suelo Urbanizable.

c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en Suelo Urbanizable y Urbano, o Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 4.12. Determinaciones particulares.

El Volumen 3 (Normativa Urbanística Específica) contiene las determinaciones de adscripción de cada uno de los sistemas generales en relación con el desarrollo del Suelo Urbanizable.

Título quinto.

Régimen del suelo rústico.

Capítulo 1.- Definición y categorías.

Artículo 5.1. Definición y delimitación.

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal que por ser bienes de dominio público natural, estar sujetas a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de éstos, estar sujetas a algún régimen de protección en virtud de la legislación específica o por un plan de ordenación de los recursos naturales, o que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su especial localización dentro del municipio, o por razones semejantes, o por la aplicación de los criterios establecidos en el D/L 1/2000, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

El suelo rústico se subdivide en categorías que corresponden a regulaciones diferenciales. La delimitación de las distintas áreas categorizadas es la reflejada en los planos de Clasificación y Categorización del Suelo y responden a los códigos que se detallan en el artículo 5.18.

Artículo 5.2. Régimen urbanístico.

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee el suelo por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeren una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. El suelo rústico deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad.

3. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones del Plan no resultaren adecuadas con el descubrimiento y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o, en su caso, se sometan al régimen establecido en el título VIII, capítulo 3 de las presentes Normas. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento para su aprobación, protección o explotación.

4. Si un suceso, natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicho régimen, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

5. La transformación del suelo por reforestaciones, puesta en regadío u otras mejoras, de modo que pueda corresponderle un nivel de protección superior al que tenga asignado, determinará la revisión del Plan General para ajustarlas a la nueva situación.

Capítulo 2.- Condiciones generales.

Artículo 5.3. Parcelaciones y segregaciones rústicas.

En suelo rústico sólo podrán realizarse parcelaciones o segregaciones de finalidad agraria que se ajusten a la normativa sectorial correspondiente y/o, en su defecto, a las determinaciones de estas Normas.

Artículo 5.4. Condiciones de las parcelaciones y segregaciones rústicas.

No cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de

cultivo prevista en la regulación agraria o de la establecida en estas Normas para cada categoría de suelo, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de ese mínimo.

Con independencia de que se determine por el Organismo correspondiente la Unidad Mínima de segregación, no se podrán segregar unidades inferiores a diez mil metros cuadrados (10.000 m2) en cualquier caso, excepto en los Asentamientos Rurales en que las segregaciones se autorizarán de acuerdo a la dimensión de la parcela mínima establecida por el Plan General para dichos asentamientos.

Las correspondientes licencias se ajustarán a lo previsto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 5.5. Núcleo de población. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas que pretendan dar lugar a la formación de nuevos núcleos de población.

2. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

3. No tendrán el carácter de nuevo núcleo de población a efecto de las limitaciones del presente artículo las entidades rurales preexistentes y reconocidas como tales en el Plan General (Asentamientos Rurales). Será de aplicación al ámbito de estos asentamientos, según su delimitación en el Plano de Categorización y Ordenación Pormenorizada del Suelo, la regulación que se establece en el capítulo V del presente título.

Capítulo 3.- Condiciones de uso y edificación en el suelo rústico.

Artículo 5.6. Usos característicos del Suelo Rústico.

Se consideran genéricamente usos característicos del suelo rústico los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tal la agricultura en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

b) Los de defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

Artículo 5.7. Usos permitidos y Prohibidos en el Suelo Rústico.

1. Sin perjuicio de lo que establece el Plan de Uso y Gestión del Parque Rural de Teno (T-13), de las determinaciones de las pertinentes Normas de Conservación que habrán de regular los usos en el Sitio de Interés Científico de Interián (T-41) y del Plan Especial de Protección Paisajística del Paisaje Protegido de los Acantilados de La Culata (T-33), de acuerdo a lo previsto en el DL-1/2000, son usos genéricamente permitidos en el suelo rústico, -con las salvedades o limitaciones y condiciones que establece la citada Ley y las que más adelante se establecen en estas Normas para cada categoría del mismo-, los siguientes:

a) Los aprovechamientos acuíferos y forestales.

b) La ejecución y mantenimiento de las obras públicas.

c) Las actuaciones de interés general de carácter dotacional y de equipamientos y servicios, industrial y turístico susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial en suelo rústico.

d) La vivienda rural en los Asentamientos Rurales.

e) Los usos inherentes a las áreas delimitadas como Asentamientos Rurales según su ordenación específica.

f) La acampada (modalidades de “Campamentos de Turismo” (dos uds. máximo) s/art. 32.1.c de la Ley 7/1995 y “acampadas libres” s/Orden de 31 de agosto de 1993), sin perjuicio de lo que determine el Plan Territorial de Desarrollo Turístico de la isla.

g) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.

h) El suministro de combustible y otros servicios al tráfico automovilista a la escala que se establece en la presente normativa.

i) El Uso Turístico en la modalidad de Establecimientos de Turismo Rural, mediante la rehabilitación para su conservación de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, sin perjuicio de lo que determine el Plan Territorial de Desarrollo Turístico de la isla.

j) Y, en general, las actividades que puedan ser objeto de Calificación Territorial de acuerdo al DL-1/2000 de Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

2. Sin perjuicio de lo que se determine reglamentariamente, las Actuaciones de interés general industriales señaladas sólo podrán autorizarse cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 5.17 de estas Normas, y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio clasificadas como suelo urbano.

3. Para autorizar la implantación de los usos referidos en los apartados anteriores y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas bien por su singular peligrosidad o molestia o que con carácter imprescindible exijan su ubicación junto a una explotación minera o agrícola cuyos productos se procesen.

b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio, con el contenido que establece la legislación aplicable.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

4. Las actividades industriales, de servicios e infraestructuras y las declaradas de utilidad pública e interés general que, en función de lo determinado en los puntos anteriores, puedan autorizarse en el suelo rústico, se sujetarán en cuanto a su uso y resto de determinaciones aplicables, al régimen establecido para las mismas en el título nueve de estas Normas, sobre el régimen de usos del suelo urbano.

5. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores y especialmente prohibidos los de roturación de montes o terrenos forestales para su cultivo agrícola.

Artículo 5.8. Edificaciones permitidas.

1. Mediante los procedimientos establecidos en la legislación y reglamentación aplicable podrán autorizarse las construcciones necesariamente vinculadas a los usos anteriores cuando resulten imprescindibles para su normal funcionamiento, siempre que entre unas y otras se mantenga la debida proporcionalidad y se satisfagan las condiciones o limitaciones aplicables por razón de la categoría de suelo de que se trate.

2. En los Asentamientos Rurales se estará a su regulación específica con arreglo al capítulo V del presente título.

3. Las edificaciones se construirán siempre que sea posible con materiales de la zona, análogos en todo su perímetro. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales, colores y tratamiento, la edificación causará el menor impacto posible en el paisaje natural.

Artículo 5.9. Condiciones generales de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

En las categorías del Suelo Rústico en que se autoricen de acuerdo a los artículos correspondientes de este título y en las condiciones que establece el artículo precedente, sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas para cada categoría, las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria cumplirán las siguientes condiciones:

A) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y bodegas domésticas:

a) Se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de todos sus linderos.

b) No se autorizarán en fincas de superficie inferior a los 10.000 m2.

c) Su superficie no superará la establecida en el régimen específico de la categoría de Suelo rústico de Protección Agraria correspondiente.

d) La altura máxima de la edificación, medida en el punto de coronación de su cubierta, será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros y una sola planta.

B) Invernaderos o protección de los cultivos: sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

a) Se separarán como mínimo diez metros de todos sus linderos.

b) Deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura fácilmente desmontable.

c) Se prohibirá su instalación en los lugares de paisaje abierto y en los que ofrezcan perspectivas desde las inmediaciones de las carreteras, que puedan producir impactos negativos sobre el paisaje.

d) Su superficie estará limitada en función de la magnitud del impacto paisajístico que produce, para lo cual resultará obligatorio la presentación de un estudio que evalúe suficiente y justificadamente el mismo.

C) Establos y criaderos de animales:

a) La implantación de nuevas instalaciones y ampliaciones de las existentes para el uso ganadero estabulado sólo podrá producirse en terrenos incluidos en ámbitos de ordenación adscritos a áreas de regulación homogéneas agrícolas o comunes delimitadas en el Plan Insular que se corresponden con el Suelo Rústico de Protección Agraria de este PGOU.

b) La parcela deberá dar frente a una vía de titularidad pública apta para el tráfico rodado, que tendrá cuando menos la categoría de camino de acuerdo a las definiciones del PIOT.

c) Deberá tener los servicios de abastecimiento de agua y de energía eléctrica en niveles suficientes según las dimensiones de la explotación, lo cual se justificará expresamente. Asimismo contará con instalación de almacenamiento de agua con capacidad suficiente para 5 días en caso de interrupción del abastecimiento.

d) Contará además con sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos acordes con la dimensión y naturaleza de la actividad o con capacidad para integrarse en los sistemas que se prevean a nivel insular. Dispondrán a su vez de estercolero o depósitos de excrementos con suficiente estanqueidad y capacidad de almacenamiento calculada en función de las posibilidades de reutilización agrícola de los mismos. Alternativamente se admitirá otro sistema de utilización y reciclaje de excrementos, siempre que esté aprobado en la normativa vigente.

e) En ningún caso ocuparán una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la de la finca a la que se adscribe, con un máximo de cinco mil metros cuadrados construídos (5.000 m2), sin que se supere en ningún caso el coeficiente de 0,2 m2t/m2s de superficie total construida máxima en módulos de superficie máxima de seiscientos metros cuadrados (600 m2), separados entre sí un mínimo de treinta metros. La parcela no tendrá una superficie inferior a los diez mil (10.000) metros cuadrados.

f) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca y del viario de acceso. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas y al suelo clasificado como urbano y urbanizable, no será inferior a los quinientos (500) metros.

g) La altura máxima total de las construcciones dedicadas a la actividad será de cuatro cincuenta metros (4,50 m).

h) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

D) Estanques para el almacenamiento de agua de riego.

a) Su superficie no excederá de quinientos metros cuadrados (500 m2) para cada unidad de cultivo.

b) La altura máxima de sus muros será de cuatro metros y habrán de estar recubiertos necesariamente con mampostería de piedra seca.

c) Se separarán cinco metros (5,00 m) como mínimo de todos los linderos.

d) Habrán de cubrirse con obra de fábrica cuando se sitúen a menos de quince metros de las vías públicas.

Artículo 5.10. Condiciones generales para los aprovechamientos acuíferos y forestales.

1. Se estará a lo dispuesto en la reglamentación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Se aportará el preceptivo documento de evaluación del impacto ecológico y/o ambiental de acuerdo a la legislación aplicable.

3. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

4. Las canalizaciones para la conducción de los alumbramientos de agua habrán de ser objeto de autorización paralela a la de la extracción.

Artículo 5.11. Condiciones de las obras públicas y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas.

1. Además del principio de mínimo impacto establecido con carácter general en las determinaciones del artículo 5.8, regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidado diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.

2. Los proyectos de roturación de nuevas pistas de iniciativa pública o privada en el ámbito del suelo rústico en que resultan autorizables en función de la categoría a que pertenezca, requerirán la declaración previa de utilidad pública e interés general, siendo preceptivo en todo caso un Estudio Detallado de Impacto Ecológico y Ambiental.

En todas las categorías del Suelo Rústico en que resulten permisibles deberán asumir las condiciones siguientes:

a) Su trazado se adaptará al máximo a las irregularidades topográficas dentro de la alternativa que produzca menor impacto en el paisaje.

b) El ancho máximo será de dos metros cincuenta centímetros (2,50), pudiendo excederse puntualmente esta dimensión para la resolución de accesos, pontones, cruces, etc.

c) Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto en el momento de la concesión de la preceptiva licencia por los Servicios Municipales correspondientes.

3. Las edificaciones vinculadas a las obras públicas tendrán una altura no superior a una planta o cuatro (4) metros.

4. Los elementos de la red viaria general en el Suelo Rústico protegido requerirán en todo caso un Estudio de evaluación de Impacto y adaptarse a las condiciones particulares a) y c) del punto anterior y a las siguientes:

a) La altura de los desmontes no superará el equivalente al ancho de calzada en cada caso.

b) Se evitará al máximo la producción de terraplenes que ocupen, en proyección horizontal, una dimensión superior al ancho de la calzada. Cuando dicha situación pueda producirse, se sustituirá el terraplenado, en todo o en parte, por obras de fábrica en mampostería de piedra vista.

5. Las redes de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento serán subterráneas.

6. Las redes de energía eléctrica en baja tensión y telefonía en los Asentamientos Rurales serán subterráneas.

Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido, aislado y adecuado a las condiciones de estética fijadas para el resto de la edificación del Asentamiento.

7. Las redes de energía eléctrica en alta y media tensión habrán de trazarse sobre suelo que no esté calificado como rústico de protección natural, paisajística o forestal.

Cuando no exista otro recorrido alternativo razonable el proyecto de la red contendrá un estudio exhaustivo de las medidas necesarias para conseguir el mínimo impacto posible sobre el medio natural.

Artículo 5.12. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública o interés general.

Cumplirán las mismas condiciones de los artículos 5.8, 5.11.1 y 5.11.3.

Artículo 5.13. Condiciones de la edificación de vivienda rural aislada.

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, fuera del ámbito de los asentamientos rurales preexistentes en que las presentes Normas lo autoricen, no se podrá establecer en el suelo rústico ninguna edificación, fija o móvil, destinada a vivienda, sin perjuicio del régimen específico de cada categoría de suelo rústico.

Artículo 5.14. Condiciones de la edificación vinculada a la acampada.

En las categorías de suelo rústico en que se autorice el uso de acampada y sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales que le sean de aplicación y el trámite previsto en la legislación aplicable.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros.

3. La ocupación máxima de la superficie de la finca por el área de acampada será la establecida en la reglamentación específica de la Consejería de Política Territorial.

4. Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de quince (15) metros por cada mil (1.000) metros cuadrados de parcela (0,015 m2/m2) y con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, medida en la cota superior de la cumbrera de cubierta.

5. La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas, casetas de cualquier material y caravanas.

Artículo 5.15. Condiciones de la edificación vinculada al ocio de la población y actividades culturales.

En las categorías de suelo rústico en que se autorice el uso y sin perjuicio del cumplimiento de las normas sectoriales que le sean de aplicación y el trámite previsto en la legislación aplicable.

1. La actividad deberá estar relacionada con los usos característicos del suelo rústico.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.

3. Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

4. La edificabilidad máxima será de cinco (5) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela (0,05 m2/m2).

5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y se desarrollará con un máximo de dos (2) plantas.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

7. Cumplirán las condiciones generales de estas Normas que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal, así como las de prevención del impacto sobre el paisaje.

Artículo 5.16. Condiciones de las estaciones de suministro de combustibles y otros servicios.

1. Para autorizar o no la implantación de estos servicios se seguirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable, en base a lo determinado en el artículo 67.5 del DL 1/2000.

2. Las construcciones ligadas a la actividad tendrán una altura no superior a una planta y una superficie máxima de doscientos metros cuadrados (200 m2), aparte de la superficie ocupada mediante marquesinas que tendrán una superficie y altura acordes a la función que deben desempeñar.

3. Deberán localizarse a menos de cien (100) metros de la delimitación de los asentamientos rurales y al borde de las vías públicas, respetando los retranqueos establecidos por los Organismos que las tienen a su cargo y la legislación aplicable.

4. Las áreas de servicio de carreteras que hayan de disponer de superficies construidas y alturas superiores a las señaladas en este artículo habrán de ser objeto de los Proyectos de Actuación Territorial a que se refiere el artículo 67 del DL 1/2000.

5. Habrán de cumplir en todo caso las determinaciones del artículo 5.8 que resulten de aplicación.

Artículo 5.17. Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción industrial.

1. A los efectos de su regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo rústico previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 5.7 apartados 2, 3 y 4:

a) Las que por su sistema de producción, estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, y las que por su carácter resultasen incompatibles con los usos y características del suelo urbano.

b) Las manifiestamente molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de treinta y cinco mil (35.000) metros cuadrados.

3. Las industrias señaladas en el apartado a) se separarán doscientos cincuenta (250) metros de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas o concentraciones temporales y cien (100) metros de cualquier otra edificación y, en todo caso, veinte (20) metros a los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b) se separarán en todo caso quinientos (500) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

4. La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela (0,1 m2/m2).

5. La ocupación de la parcela será, como máximo, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela en ambas categorías y cinco mil metros cuadrados de límite superior.

6. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción y medidas correctoras (chimeneas, silos, etc.).

7. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

8. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en la normativa del suelo urbano.

9. Se prohibirá la instalación de las industrias autorizables cuando las fincas en que se desean ubicar posean alta fragilidad visual.

Capítulo 4.- Condiciones específicas de las distintas categorías del suelo rústico.

Artículo 5.18. Categorías del suelo rústico.

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo rústico se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo rústico de protección natural (SRPN).

b) Suelo rústico de protección Paisajística (SRPP).

c) Suelo rústico de protección Cultural (SRPCU).

d) Suelo rústico de protección de Entornos (SRPE).

e) Suelo rústico de protección Costera (SRPCO).

f) Suelo rústico de protección Agraria (SRPA).

g) Suelo rústico de protección Hidrológica (SRPH).

h) Suelo rústico de protección de Infraestructuras (SRPI).

i) Suelo rústico de protección Territorial (SRPT).

j) Asentamientos Rurales (AR).

2. Sin perjuicio de su pertenencia a la categoría correspondiente (SRPN), el Plan delimita a su vez áreas de suelo rústico especialmente protegido que comprende aquellos espacios del término municipal con excepcionales y singulares valores paisajísticos, geomorfológicos, de flora, fauna, u otros componentes de muy destacado rango natural, que han servido de base para su declaración por la Ley de Espacios Naturales de Canarias (Texto Refundido RD-1/2000) como Espacios Protegidos.

Se trata de los denominados Parque Rural de Teno (T-13), Paisaje Protegido de los Acantilados de La Culata (T-33) y Sitio de Interés Científico de Interián (T-41), y su régimen de usos tolerados o permitidos será el especialmente establecido por sus instrumentos de ordenación (Plan Rector de Uso y Gestión, Plan Especial de protección paisajística y Normas de Conservación, respectivamente).

3. El régimen específico del suelo en los Asentamientos Rurales queda regulado en el capítulo V del presente título. Es de aplicación tanto a los asentamientos de población que conforman núcleo como a los producidos al borde de las carreteras y caminos que este Plan identifica como tales.

5. El Suelo Rústico de Protección Costera (SRPCO) está constituido por las zonas de litoral sujetas a las servidumbres de protección de Costas, por lo que su régimen de usos será Asimismo el especialmente establecido en la Reglamentación de Costas.

Artículo 5.19. Régimen del suelo rústico protegido en general (SRPN, SRPCU, SRPP, SRPE y SRPH).

1. Suelo Rústico de Protección Natural y Cultural (SRPN y SRPCU).

Régimen General.

Uso principal:

- Usos medioambientales.

- Conservación medioambiental así como las construcciones e instalaciones precisas para la conservación del espacio de que se trate.

Usos compatibles:

- Usos medioambiental.

- Científicos

- Educación ambiental.

- Usos Recreativos.

- Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados salvo los que conlleven equipo ligero, vehículos a motor o asistencia de público que se consideraran prohibidos.

Usos Prohibidos:

- Todos aquellos que puedan alterar o degradar las características naturales del territorio, en especial los que pudieran suponer alteraciones del relieve original del terreno, de los ecosistemas asociados al mismo o degradación de sus valores naturales.

- Todos los usos e intervenciones que impliquen transformación del territorio, salvo que se justifique su carácter compatible o, en su caso, quede suficientemente acreditada su nula o escasa afección sobre los valores naturales presentes en su ámbito.

- Las caravanas con fines de lucro y recreo, y con más de 3 vehículos, a efectos de protección de los recursos naturales.

Régimen específico:

1. En los ámbitos de protección natural que se encuentren dentro de Espacios Protegidos se permitirán únicamente los usos mencionados en el régimen general con carácter transitorio, hasta que se apruebe el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos. Una vez aprobados, tales determinaciones tendrán carácter de recomendaciones con los efectos del artículo 15.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. El Plan o Norma del Espacio Natural de que se trate concretará, dentro de ese marco general, los usos e intervenciones que pudieran desarrollarse en dichas áreas y sus condiciones específicas.

2. Hasta tanto se regule por las pertinentes Norma de Conservación del Sitio de Interés Científico de Interián y en el resto de espacios categorizados como Suelo Rústico de Protección Natural, Paisajística y Cultural, sólo son permitidos en ellos los usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y los necesarios para la conservación y, en su caso, el disfrute público de sus valores.

3. Siempre que se valore positivamente la compatibilidad a que se refiere el DL 1/2000 y lo permita la legislación de Costas en su caso, se permite además, la edificación vinculada al ocio, las actividades deportivas propias del medio rural y las actividades de acampada y culturales al aire libre, bajo el control del departamento municipal o regional competente, de modo que el disfrute del medio natural

por la población no vaya en detrimento de su calidad y de los valores que se pretenden proteger.

4. En el restante suelo rústico protegido municipal (exceptuando el Parque Rural de Teno que se rige por lo determinado en su Plan Rector de Uso y Gestión), se autoriza además de lo señalado en el segundo párrafo del punto anterior, el aprovechamiento acuífero y forestal en las condiciones establecidas en el artículo 5.10, bajo el control del Organismo competente de la Comunidad Autónoma Canaria.

2. Suelo Rústico de Protección Paisajística (SRPP).

Régimen General.

Uso principal:

- Usos medioambientales:

- Conservación medioambiental así como las construcciones e instalaciones precisas para la conservación del espacio de que se trate.

- Científicos.

- Educación ambiental.

- Usos Recreativos: esparcimiento y ocio en espacios no adaptados salvo los que conlleven el uso de vehículos a motor.

Usos compatibles:

- Usos Primarios.

- Ganadería extensiva existente a la entrada en vigor del Plan (según censo del Cabildo Insular). Su incremento únicamente podrá obedecer al crecimiento natural propio de la gestión tradicional de los rebaños. Se prohíbe expresamente con carácter transitorio la introducción de nuevos rebaños hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero no determine las áreas de pastoreo y su capacidad de carga. Las intervenciones propias del pastoreo extensivo sólo se permiten para la mejora de las instalaciones existentes y siempre que cumplan las siguientes determinaciones:

- Los rediles se levantarán con vallado perimetral mediante paredes de piedra cuya tipología estará acorde con el sustrato rocoso del lugar, y en el caso de las medianías, con maderas de especies forestales para las cuales sea autorizables su corta y/o utilización. La dimensión de los rediles deberá guardar relación de proporcionalidad con las necesidades de gestión derivadas del tamaño de la cabaña ganadera y en ningún caso superarán los 2 m2 por cabeza.

- El uso agrario tradicional. Queda expresamente prohibida cualquier edificación o instalación vinculada a esta actividad (cuartos de aperos, lagares, bodegas, estanques, etc.).

- Forestal tradicional incluido la apicultura en los supuestos que permita la legislación sectorial.

- Usos Turísticos:

- El Turismo Rural y los Establecimientos Alojativos en el Medio Rural, según vienen definidos, respectivamente, por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Creación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural.

- Usos de Infraestructura:

- Las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes sin perjuicio de lo establecido en el régimen especifico para cada categoría:

Hidráulica:

- Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento, que serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.

- Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo, para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.

- Las siguientes infraestructuras se regularán por lo dispuesto en las determinaciones Sectoriales de este Plan:

Red viaria.
Infraestructura de saneamiento.
Energía.
Telecomunicaciones.
Red viaria.

- El resto de las infraestructuras que cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos turísticos compatibles.

Usos Prohibidos:

- Las caravanas con fines de lucro y recreo y con más de 3 vehículos, reguladas por el Decreto 124/1995, de 11 de mayo por el que se establece el régimen general de uso de pistas en los espacios naturales de Canarias.

Régimen Específico.

Protección Paisajística de ENP.

En los ámbitos de protección natural que se encuentren dentro de Espacios Protegidos se permitirán únicamente y con carácter transitorio, los usos mencionados en el régimen general salvo los usos turísticos y de infraestructuras que estarán prohibidos, hasta que se apruebe el instrumento que desarrolle la ordenación y regulación de los mismos. Una vez aprobados, tales determinaciones tendrán carácter de recomendaciones con los efectos del artículo 15.4 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. El plan o norma del espacio natural de que se trate concretará, dentro de ese marco general, los usos e intervenciones que pudieran desarrollarse en dichas áreas y sus condiciones específicas.

3. Suelo Rústico de Protección de Entornos. (SRPE).

Se incluye en esta categoría de suelo al área comprendida en el entorno de los espacios naturales protegidos según delimitación en los planos de Ordenación (ORD-0, ORD-1A y ORD-1B).

a) Usos permitidos.

Con carácter general se consideran usos o actividades permitidas aquéllas que sean compatibles con la finalidad de protección del espacio natural y de su entorno, y en especial todos aquellos que no estén considerados como prohibidos o no autorizables.

Son usos predominantes o característicos los usos y actividades de mantenimiento, conservación y regeneración de la flora y recuperación de la fauna y del paisaje y las actividades científicas y pedagógicas.

b) Usos compatibles y autorizables.

a) Actividades tradicionales de aprovechamiento de los recursos naturales preexistentes en el momento de la aprobación del presente documento cuando su continuidad sea compatible con la protección de los valores naturales o paisajísticos.

b) Equipamiento y edificios singulares destinados a fines científicos, pedagógicos, culturales o divulgativos, relacionados con los valores protegidos y acondicionamiento de las áreas de acogida y esparcimiento.

c) Esparcimiento pasivo, actividades recreativas, y deportes relacionados con la naturaleza en áreas y senderos previamente acotados.

d) Restauración, mejora y conservación de instalaciones asociadas a explotaciones agropecuarias e hidrológicas ya existentes cuyo mantenimiento no sea incompatible con la conservación y recuperación del elemento natural objeto de protección.

c) Usos prohibidos.

Todos los demás, los que sean incompatibles con la finalidad de protección del espacio natural, y en particular los siguientes:

a) Hacer fuego fuera de los lugares autorizados.

b) Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.

c) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.

d) Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que puedan ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.

e) La emisión de ruidos que perturben la tranquilidad de las especies animales.

f) La alteración de las condiciones naturales del espacio protegido al que pertenece el entorno y de sus recursos.

g) La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en suelo rústico dentro del ámbito de protección.

h) La acampada fuera de los espacios señalizados al efecto.

i) La destrucción, mutilación, corte o arranque, así como la recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en los Catálogos de Especies Amenazadas.

j) La utilización de vehículos todoterreno, así como de otros que puedan dañar la integridad del ámbito de protección, fuera de los lugares autorizados.

k) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y flora silvestre.

l) Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planeamiento y normas de aplicación.

4. Suelo Rústico de Protección Hidrológica (SRPH).

A) Sistema territorial de drenaje superficial.

a.- Definición.- El sistema territorial de drenaje superficial está constituido por los cauces naturales o artificiales de corriente continua o discontinua, de naturaleza pública, cuya finalidad exclusiva es garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye la evacuación de las aguas superficiales y de los materiales procedentes de la erosión natural del territorio.

Consta este sistema del conjunto de cauces incluidos en el Catálogo de Cauces de Titularidad Pública.

b.- Régimen de Usos.- Los cauces quedan regulados por la Ley 12/1990 de 26 de julio de Aguas de Canarias; el Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en Canarias (RDPHC); el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio de Texto Refundido de la Ley de Aguas y su Reglamento, con carácter supletorio de los anteriores; el Plan Hidrológico Insular de Tenerife (PHI).

Los cauces y barrancos se reservarán exclusivamente para garantizar el correcto drenaje superficial, en el que se incluye el drenaje de las aguas superficiales y la evacuación de materiales procedentes de la erosión natural.

Se admiten exclusivamente obras de limpieza y mantenimiento. Las obras de encauzamiento o regulación se admiten únicamente cuando formen parte de programas del Consejo Insular de Aguas de Tenerife o estén debidamente autorizadas por dicho Organismo.

En el supuesto de cauces públicos se tendrá en cuenta que constituye el dominio público hidráulico superficial la parte de los cauces por donde ocasional o permanentemente discurra agua, ocupada por la avenida ordinaria.

La realización de obras de cualquier tipo en los cauces integrados en el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, requieren autorización o concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

B) Suelo Rústico de Protección Hidrológica.

a.- Definición.- Está constituido por la superficie ocupada por los cauces hidráulicos, con un ancho mínimo de cinco metros a ambos lados del eje del mismo, siendo en todo caso el Consejo Insular de Aguas quien determinará las dimensiones definitivas al intervenir en los Planes de Desarrollo del Plan General y en los Proyectos de Actuación y Calificaciones Territoriales, o bien cuando proceda al establecimiento de deslindes.

Se consideran asimismo suelos afectos al sistema territorial de drenaje superficial las márgenes de los cauces, que dispondrán con carácter general y en toda su extensión longitudinal, de dos franjas de acceso a cauce de cinco metros (a ambos lados del cauce) que se consideran vinculadas al sistema de drenaje como suelo de servidumbre de acceso.

b.- Determinaciones.- Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras que pueda provocar la modificación física de dichos cauces o impedir el acceso a los mismos.

No se admitirá ningún uso que pueda deteriorar la calidad de las aguas o conllevar la reducción de su caudal, con el objetivo específico de salvaguardar la capacidad natural de desagüe de los cauces frente a avenidas correspondientes a períodos de retorno de 500 años. En esta línea únicamente se permiten los usos medioambientales y los recreativos en espacios no adaptados de esparcimiento elemental y esparcimiento con equipo ligero. Su uso característico es el de defensa y mantenimiento del paisaje, de las características fisiográficas de los terrenos, de las cuencas y de los cauces públicos, del medio natural y de sus especies, de yacimientos arqueológicos y edificios de valor histórico, artístico y etnográfico, y el establecimiento de zonas de protección y de reserva para infraestructuras.

Artículo 5.20. Régimen del suelo rústico de Protección Agraria (SRPA).

1. Régimen General.

En las áreas delimitadas como Suelo Rústico de Protección Agraria que se superponen con las delimitadas por el Plan Insular de Ordenación como zonas de Protección Ambiental, será Uso Básico el de Conservación Activa del Medio, tal como señala el artículo 2.3.3.5 de las Disposiciones Sectoriales de dicho Plan. El ejercicio de cualquier actividad vinculada al uso principal deberá enmarcarse en Planes y Programas de actuación formulados para el desarrollo e instrumentación de los objetivos de ordenación de las Áreas de Regulación Homogéneas de Protección Ambiental.

Uso principal del SRPA:

- Usos Primarios:

- Agricultura con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas. En cada categoría de protección agraria se especifica la tipología de usos pormenorizados permitidos o compatibles y se regula las condiciones que deben cumplir dichas instalaciones y construcciones.

- Ganadería con las correspondientes instalaciones y construcciones vinculadas o relacionadas, y en las clases y condiciones que se establecen para cada ám-

bito de ordenación. Con carácter general se permite la ganadería extensiva existente a la entrada en vigor del Plan (según censo del Cabildo Insular). Su incremento únicamente podrá obedecer al crecimiento natural propio de la gestión tradicional de los rebaños. Se prohíbe expresamente, y con carácter transitorio, la introducción de nuevos rebaños hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero no determine las áreas de pastoreo y su capacidad de carga. Las intervenciones propias del pastoreo extensivo sólo se permiten para la mejora de las instalaciones existentes y siempre que cumplan las siguientes determinaciones:

- Los rediles se levantarán en su vallado perimetral mediante paredes de piedra cuya topología estará acorde con el sustrato rocoso del lugar, y en el caso de las medianías, con maderas de especies forestales para las cuales sea autorizables su corta y/o utilización. La dimensión de los rediles deberá guardar relación de proporcionalidad con las necesidades de gestión derivadas del tamaño de la cabaña ganadera y nunca podrán superar los 2 m2 por cabeza.

- Las salas de ordeño no podrán superar los 30 m 2 y su localización no podrá exceder de 200 metros de distancia, medidas en la perpendicular, a vías rodadas preexistentes. Sólo podrán localizarse en parcelas de superficie superior a diez mil metros cuadrados.

Usos compatibles:

- Usos Primarios: forestal tradicional incluido la apicultura en los supuestos que permita la legislación sectorial.

- Usos Medioambientales.

- Usos Turísticos:

- El Turismo Rural y los Establecimientos Alojativos en el Medio Rural, según vienen definidos, respectivamente, por el Decreto 18/1998, de 5 de marzo, de Regulación y Creación de los Establecimientos de Alojamiento de Turismo Rural.

- Usos Dotacionales y Equipamientos: las dotaciones públicas de interés social cuya ubicación en esta clase de suelo resulte conveniente o justificada.

- Usos de Infraestructuras: las infraestructuras que deban implantarse necesariamente en suelo rústico y sus intervenciones siempre que se ajusten a los siguientes condicionantes sin perjuicio de lo establecido en el régimen especifico para cada categoría:

Hidráulica:

- Las nuevas canalizaciones y las instalaciones de redes de servicio de abastecimiento de agua y saneamiento serán subterráneas siempre que sean técnicamente viables y no supongan una afección ambiental mayor para el suelo y sus recursos.

- Las canalizaciones hidráulicas deberán ajustarse -en aquellos casos que sea factible- al trazado de otras infraestructuras lineales de trazado paralelo para evitar duplicidad de impactos sobre el territorio.

Energía.
Telecomunicaciones.
Red viaria.

El resto de las infraestructuras cuya implantación sea estrictamente necesaria para la puesta en funcionamiento de establecimientos turísticos o el resto de los usos compatibles.

2. Régimen Específico.

2.1. Suelo Rústico de Protección Agraria Tradicional.

Uso principal:

- Usos Primarios: el uso agrario tradicional.

Área de aplicación: en el Suelo Rústico de Protección Agraria de la zona alta de Tierra del Trigo y Erjos.

Intervenciones compatibles con la agricultura tradicional:

- Los nuevos bancales cuando mantengan la superficie y diseño de las del entorno.

- Los vallados de bancales, siempre que se justifique su necesidad para protección frente a animales, salvo en los bancales de laderas donde estará expresamente prohibido.

- Los cuartos de aperos y las edificaciones vinculadas a industrias primarias agropecuaria tales como son las bodegas y lagares cuando cumplan las siguientes condiciones específicas:

1) Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción.

2) Se establece una parcela mínima de 10.000 m2 de superficie en explotación o producción para que se pueda autorizar la construcción de cuartos de aperos.

3) La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de almacenamiento de aperos e insumos necesarios para el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate, estableciéndose como máxima 30 m2.

En aquellas parcelas donde la configuración topográfica lo permita podrán ser enterradas mediante

cuevas artificiales o aprovechando cuevas naturales que no constituyan elementos arqueológicos o etnográficos de interés, o hábitats de especies amenazadas.

4) A una explotación sólo puede estar vinculado una edificación de tal manera que si se demandan conjuntamente un lagar y una bodega o cuarto de aperos y lagar y/o bodega, ambas actividades compartirán la misma cuantía de edificación máxima señalada en el punto anterior, sin que resulte posible la acumulación de edificabilidades por distintos conceptos.

5) En el caso de explotaciones colectivas cuantificarán la superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones.

6) La altura máxima de la edificación -medida en la cota superior de la cumbrera de cubierta-, será de 4,50 metros.

Intervenciones prohibidas para la categoría de agricultura tradicional.

- Los almacenes.

- Se prohíbe la apertura de nuevas vías, salvo que estén contempladas en el Plan de Fomento del Sector Agrícola, a excepción del acceso a la instalaciones ganaderas que se autoricen según los condicionantes indicados en el Plan Insular.

Las instalaciones de regadío serán sólo compatibles en los casos en que no supongan transformación del espacio productivo tradicional ni en lo referente a parcelaciones, accesos, estructuras de protección de cultivos ni especies, sin perjuicio de lo que en su momento determine el Plan de Fomento del Sector Agrícola. Es decir, sólo será autorizable cuando su función sea exclusivamente la de riego de apoyo para los productos tradicionales cultivados sin alterar la parcelación tradicional ni la red de caminos. Los depósitos de aguas se regularán según lo establecido en el régimen general.

- La ganadería estabulada familiar y la estabulada artesanal, de forma temporal, así como las instalaciones y edificaciones que tiene asociadas como intervenciones propias, siempre que su objeto, características y dimensiones se limiten estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas, hasta que el Plan de Ordenación del Sector Ganadero determine, en su caso, la necesidad de recoger este uso en polígonos ganaderos e indique su ubicación definitiva en su caso en el municipio.

Usos compatibles:

- Usos Industriales: las industrias primarias agropecuarias y sus intervenciones (bodegas, queserías, lagares, etc.) en las condiciones que se establecen en el artículo anterior.

- Usos Recreativos: el esparcimiento y ocio en espacios adaptados.

2.2. Suelo Rústico de Protección Agraria Intensiva.

Uso Principal.

- El uso agrario intensivo entendiendo como tal al tipo de agricultura forzada en la que, con el objeto de aumentar su productividad, se necesita una mayor intensidad de las infraestructuras de riego y de acceso, así como una mayor regularidad geométrica y una mayor superficie media del tamaño de parcela que las que definen la agricultura tradicional, e incluso, en algunos casos, la obtención de microclimas o protección mediante cubrición.

Ámbito de Aplicación:

En el Suelo Rústico de Protección Agraria de la Isla Baja.

Intervenciones compatibles para la agricultura intensiva.

- Los vallados de bancales.

- Los cuartos de aperos y las edificaciones vinculadas a industrias primarias agropecuaria tales como son las bodegas y lagares cuando cumplan las siguientes condiciones específicas:

1) Deberán estar vinculados a la unidad de explotación o producción, circunstancia que constará necesariamente en la inscripción registral de la finca de que se trate como condición para el otorgamiento de la licencia.

2) Se establece una parcela mínima de 10.000 m2 de superficie en explotación o producción para que se pueda autorizar la construcción de cuartos de aperos.

3) La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de almacenamiento de aperos e insumos necesarios para el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate.

En aquellas parcelas donde la configuración topográfica lo permita podrán ser enterradas mediante cuevas artificiales o aprovechando cuevas naturales que no constituyan elementos arqueológicos o etnográficos de interés o hábitats de especies amenazadas.

4) A una explotación sólo puede estar vinculada una edificación de tal manera aglutinará las distintas

intervenciones o usos requeridos conjuntamente (lagar y bodega o cuarto de aperos, etc.), en cuyo caso se establece como superficie máxima 30 m2 si se trata de dos intervenciones y de 50 m2 si concurren las tres.

5) En el caso de explotaciones colectivas cuantificarán las superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones.

6) La altura máxima de la edificación -medida en la cota superior de la cumbrera de cubierta-, será de 4,50 metros.

7) La implantación de la edificación se realizará evitando movimientos de tierras o cortes que modifiquen los perfiles de terreno.

- Los almacenes de productos agrícolas y ganaderos y sus edificaciones auxiliares (baños, vestuarios, cabezal de riego, oficina, etc.) que cumplan los siguientes requisitos:

1) Se establece una parcela mínima de 10.000 m2 de superficie en explotación o producción para que se pueda autorizar la construcción de almacenes.

2) La superficie máxima construida deberá guardar una estrecha relación con las necesidades de almacenamiento para el correcto funcionamiento de la explotación de que se trate. En cualquier caso sólo resultarán autorizables estas superficies previo informe favorable de la Consejería competente materia agrícola del Cabildo Insular, en el que se justifique la necesidad de dicha edificación y de su superficie.

3) En el caso de explotaciones colectivas se cuantificarán las superficies individuales de cada agricultor y la edificación resultante quedará vinculada a todas y cada una de las explotaciones.

4) La altura máxima de la edificación -medida en la cota superior de la cumbrera de cubierta-, será de 4,50 metros.

5) Cuando en una finca ya existiesen cuartos de aperos, bodegas y/o lagares y se solicitase la construcción de un almacén, éste se autorizará exclusivamente como ampliación de las edificaciones ya existentes, y la superficie total será la indicada anteriormente para los almacenes.

- La apertura de nuevos caminos rurales y pistas con las dimensiones establecidas en la normativa sectorial y que sean estrictamente necesarias para la explotación.

- Las instalaciones de regadío necesarias para la puesta en explotación, quedando sometidas a las condiciones determinadas en el régimen general y a las Disposiciones Sectoriales del Plan Insular.

- La ganadería estabulada familiar y la estabulada artesanal, así como las instalaciones y edificaciones que tiene asociadas como intervenciones propias, siempre que su objeto, características y dimensiones se limiten estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas. Las determinaciones que regulan este uso y sus intervenciones son las mismas que se establecen para el ámbito de protección agraria tradicional tipo A.

- La ganadería estabulada industrial siempre y cuando se trate de la reubicación de las instalaciones existentes hasta tanto no se redacte el Plan de Ordenación del Sector Ganadero.

Usos compatibles:

- Las industrias primarias agropecuarias y sus intervenciones (bodegas, queserías, lagares, etc.) en las condiciones que se establecen en el artículo anterior (cuartos de aperos).

Artículo 5.21. Régimen del Suelo Rústico de Protección Costera y de Infraestructuras. (SRPCO y SRPI).

A) Suelo Rústico de Protección Costera.

1. Uso principal.

- Los usos comunes y acordes con la naturaleza de utilización del dominio público marítimo terrestre y sus zonas colindantes, tales como pasear, estar, bañarse, navegar, embarcar y desembarcar, varar, pescar y otros actos semejantes que no requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen de acuerdo con las leyes y específicamente de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

2. Usos compatibles.

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona los usos e intervenciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas, tal y como se establece en el artículo 25.2 de la Ley de Costas.

3. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 25.1 y 32.2 de la Ley de Costas, los siguientes:

- Las edificaciones residenciales o turísticas.

- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas, así como sus áreas de servicio.

- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

4. Sin perjuicio de ello y de los instrumentos de planeamiento precisos para regular las condiciones de uso y edificabilidad en su ámbito, son usos permitidos los ligados al ocio y actividades culturales que no conlleven deterioro del medio físico ni transformación de sus condiciones naturales.

B. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras. (SRPI).

1. Usos característicos.

El uso de infraestructuras que comprenderá las actividades, construcciones e instalaciones de carácter temporal o permanente necesarias para la ejecución y el mantenimiento de obras y la prestación de servicios relacionados con el transporte (infraestructura viaria, estación de transportes, etc.); la producción, transporte, distribución, depuración y potabilización de aguas; las hidrológicas; con las telecomunicaciones; con la energía y otros análogos que se precisen reglamentariamente.

Equipamientos públicos y dotaciones que tienen carácter de Sistema General y están previstos así en este Plan General.

2. Usos permitidos, compatibles o autorizables.

Sólo se permitirán usos y actividades, con sus correspondientes construcciones e instalaciones, de carácter provisional y realizadas con elementos constructivos y materiales fácilmente desmontables.

Se permiten usos y actividades complementarias del uso característico de infraestructuras que se implante en este suelo, como el uso comercial.

3. Usos prohibidos.

Los restantes.

Especialmente se prohíben los usos y actividades que comporten construcciones e instalaciones fijas o de carácter permanente, que supongan impedimento para el desarrollo de las infraestructuras, dotaciones o equipamientos previstos.

4. Será en cualquier caso de aplicación el régimen sectorial correspondiente (Ley de Carreteras, Plan Hidrológico Insular, etc.).

Capítulo 5.- Régimen de los asentamientos rurales.

Artículo 5.22. Definición y delimitación.

1. Se denominan Asentamientos Rurales a las entidades de población preexistentes en suelo rústico a las que el Plan General excluye del régimen normal del suelo urbano por cuanto no constituyendo formas de vida propiamente urbanas el Plan se plantea como objetivos la conservación y potenciación de sus valores como hábitats rurales y dotarlos de los servicios urbanísticos necesarios.

2. El presente régimen es de aplicación, pues, a los núcleos de Erjos y Tierra del Trigo como Asentamientos Rurales.

Artículo 5.23. Ordenación de los Asentamientos Rurales.

1. Los Asentamientos Rurales se regulan a través de las normas contenidas en el presente capítulo, mediante un conjunto de determinaciones que asignan al ámbito de aplicación los parámetros de aplicación a la edificación permisible y su relación con el viario en que se apoya, usos y, en su caso, la normativa específica para la protección de sus características morfológicas y edificatorias.

2. Igualmente, en aquellos casos en que procede, se expresan las determinaciones de gestión y ejecución del planeamiento, entendiéndose que las demás que resulten necesarias para el desarrollo de cualquier actuación urbanística en los Asentamientos Rurales se regulan por las determinaciones generales que al respecto contengan el Plan General.

Artículo 5.24. Red Viaria Básica.

Se denomina Red Viaria Básica a los sistemas de accesibilidad interior a los Asentamientos Rurales que con uso y dominio públicos son los que se reflejan para cada caso en la ficha o plano correspondiente.

La Red Viaria Básica puede ser rodada o peatonal.

Las alineaciones hacia la Red Viaria Básica vienen determinadas en las presentes Normas.

Artículo 5.25. Red Viaria Adicional. (Servidumbres de Acceso).

Se considera Red Viaria Adicional al conjunto de sistemas de accesibilidad a parcelas y edificación no fijados directamente por el planeamiento cuyo uso y dominio pueden ser privados.

Su definición geométrica será la de las servidumbres constituidas actualmente y la resultante de las normas que regulan la edificación.

Artículo 5.26. Obras Admisibles en los Asentamientos Rurales.

Son admisibles todas las obras de demolición y de nueva edificación definidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, con las características derivadas de las normas contenidas en el presente capítulo.

Artículo 5.27. Condiciones de la parcela.

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de fincas en los asentamientos rurales, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En zonas de edificación cerrada.

1.- La superficie mínima de la parcela será de cien (100) metros cuadrados.

2.- El frente mínimo hacia la Red Viaria Básica o Adicional será de cuatro (4) metros.

3.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.

b) En zonas de edificación aislada (abierta o ciudad jardín):

1.- La superficie de la parcela deberá igualar o superar los doscientos (200) metros cuadrados.

2.- El frente mínimo hacia la Red Viaria Básica o Adicional deberá ser igual o mayor que ocho (8) metros.

3.- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a ocho (8) metros.

1. A efectos de la edificación de una parcela preexistente -ya segregada- en los asentamientos rurales, deberán cumplir las siguientes condiciones de superficie:

a) En áreas de edificación cerrada la superficie mínima será de cincuenta (50) metros cuadrados, salvo en las parcelas residuales situadas entre otras ya consolidadas por edificación.

b) En áreas de edificación aislada (abierta o ciudad jardín), la superficie mínima será de doscientos (200) metros cuadrados.

Artículo 5.28. Condiciones para la edificación de una parcela de un asentamiento rural.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de estar incluida en la delimitación del Asentamiento Rural, cumplir las condiciones señaladas en el artículo anterior y además:

1. Condiciones mínimas de urbanización:

a) Dar frente a la Red Viaria Básica o Adicional donde ésta tenga hecha su explanada y disponga de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.

b) Que aún careciendo de alguno de los servicios señalados en el punto anterior se asegure su ejecución simultánea con la edificación, con las garantías que la Administración Municipal estime pertinentes.

2. Condiciones de gestión.

Tener cumplidas las determinaciones de gestión que pudieran estar establecidas en la ficha correspondiente.

3. Deberá cumplir además las condiciones aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación específica del Asentamiento Rural en que se ubique.

Artículo 5.29. Tipos de edificación.

El tipo de edificación será el que se señala en el fichero correspondiente.

Artículo 5.30. Separación a linderos y profundidad máxima de la edificación.

1. En los Asentamientos Rurales la edificación de tipología cerrada deberá adosarse a sus linderos laterales y de fondo salvo que alguno de ellos posea servidumbres del Viario Adicional, en cuyo caso habrá de situarse a dos (2) metros del eje del mismo y ofrecer fachada a dicho viario, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. Cuando la edificación esté situada en el límite del Asentamiento Rural de modo que uno o varios de sus linderos dé a espacio abierto del Suelo Rústico Protegido, habrá de ofrecer siempre paramentos tratados como fachada hacia dichos espacios. Se cuidará especialmente la relación macizo-hueco de los paramentos aparentes.

3. En los asentamientos rurales delimitados que constituyen una manifestación lineal al borde de caminos, la profundidad de la edificación no excederá los quince metros (15) medidos desde la alineación opuesta (Red Viaria Básica o Adicional) salvo que se determine otra dimensión en la delimitación y ordenación del asentamiento y se retranqueará de sus linderos laterales un mínimo de cuatro metros (4,00

mts), con la salvedad que se señala en el apartado 5 siguiente.

4. En los Asentamientos Rurales la edificación en tipología de edificación aislada se separará del resto de las parcelas con que colinde un mínimo de dos (2) metros.

5. En áreas de edificación aislada será obligatorio adosarse a las construcciones colindantes erigidas con anterioridad a las Normas y que presenten fachadas ciegas en el lindero común.

6. El Viario definido como Adicional de los Asentamientos Rurales podrá ser anulado cuando lo sea la servidumbre de acceso correspondiente y todas las servidumbres originadas por aperturas de huecos hacia el mismo. En tal caso, en áreas de edificación cerrada, el lindero o linderos al Viario Adicional se considerarán como linderos a parcelas adyacentes.

7. En áreas de edificación cerrada de los asentamientos Rurales, en las parcelas que colinden con edificación preexistente con tipología de aislada, las nuevas construcciones se retranquearán tres (3) metros del lindero o linderos comunes y presentarán fachada hacia los mismos, salvo que se tramite un único proyecto y se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la construcción preexistente.

Artículo 5.31. Separaciones a vías.

Las alineaciones de la Red Viaria Básica quedan definidas en los planos correspondientes, debiendo en todo caso, además de lo señalado en el artículo precedente en relación al viario, cumplirse las siguientes determinaciones cuando resulten de aplicación:

1. La alineación de fachada hacia los caminos en los asentamientos rurales al borde de los mismos estará situada a siete cincuenta metros (7,50 mts) de su eje, salvo en los casos en que se señala expresamente la alineación en los planos.

2. Cuando la parcela colinde con la Red Viaria Adicional la separación de la edificación será tal que la relación resultante entre altura edificada y el ancho de dicho viario sea igual o superior a 1,5, con un mínimo de cuatro (4) metros de separación a cualquier edificación preexistente a la que no se adose la nueva construcción.

Artículo 5.32. Dimensiones máximas de la edificación.

1. Se entiende por dimensión característica de las edificaciones en un determinado asentamiento rural la dimensión aparente más veces repetida en las edificaciones tradicionales del mismo, que se define, al menos, por tres componentes: la dimensión de la parcela directamente vinculada a la edificación; la longitud máxima de fachada, y la altura media de los paramentos.

2. Las nuevas edificaciones no podrán exceder la dimensión característica.

Se toma como dimensión característica en cuanto a la longitud máxima de fachada quince metros (15 mts) y en cuanto a altura la equivalente a dos plantas o siete metros.

3. Si se tratase de construir una agrupación de viviendas familiares adosadas o por otra causa justificada hubiera de excederse la dimensión característica, se despiezará la fachada en unidades aparentes que cumplan la limitación anterior.

Artículo 5.33. Altura de la edificación.

La altura máxima se determinará en su caso en la ficha de aplicación, no pudiendo exceder en ningún caso dos plantas o siete metros medidos en cualquier punto del terreno circundante a la edificación hasta la parte baja del forjado de cubierta.

Artículo 5.34. Altura de pisos.

La altura libre de pisos no podrá ser superior a los valores que siguen:

- Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.

- Doscientos noventa (290) centímetros para las plantas de piso.

Artículo 5.35. Patios.

Los patios de parcela destinadas a vivienda familiar no podrán tener dimensiones inferiores a los trescientos (300) centímetros.

Artículo 5.36. Suelo Rústico de Protección Territorial (SRPT).

1. En base a lo que determina el apartado d) del artículo 55 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (LOTC-LENC), el uso característico del suelo rústico de Protección Territorial delimitado es el de preservación del modelo territorial, el valor del medio rural no ocupado, así como la salvaguarda de la capacidad de sustentación del desarrollo urbanístico.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.4 del DL-1/2000, en todo el Suelo Rústico de Protección Territorial sólo serán posibles usos y actividades provisionales, con sus correspondientes edificaciones e instalaciones también provisionales, realizadas con materiales fácilmente desmontables. El tiempo máximo de implantación será de un año.

Los usos y actividades que no resulten amortizables en dicho período no serán autorizadas, salvo que los fines perseguidos sean de carácter didáctico, cultural, deportivo u ocio no lucrativos.

3. Con carácter general para esta categoría de Suelo Rústico serán permitidos, además, los aprovechamientos acuíferos y forestales, el turismo rural, la acampada, los usos ligados al ocio, deporte y actividades culturales, el suministro de combustible y otros servicios al tráfico automovilista, sin perjuicio del pertinente control por los Órganos competentes de la Comunidad Autónoma o Cabildo Insular en su caso; la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, las explotaciones agrícolas y pecuarias, las actuaciones de interés general de carácter dotacional de equipamientos y servicios e industrial susceptibles de poder ser objeto de un Proyecto de Actuación Territorial.

5. A su vez, en el Suelo Rústico de Protección Territorial, podrán ser autorizables siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística, las actuaciones de interés general de carácter turístico con equipamiento complementario.

6. Para la autorización de los usos, instalaciones y construcciones permisibles en esta categoría de suelo rústico, será preciso en cualquier caso, que estas guarden la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca, no debiendo plantearse actuaciones en parcelas de superficie inferior a diez mil metros cuadrados. Las edificabilidades máximas no superarán el coeficiente de 0,025 m2/m2, pudiendo reducirse éste en función de la evaluación de impacto que habrá de realizarse.

Título sexto.

Régimen del suelo urbanizable.

Capítulo 1.

Artículo 6.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General destinan a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

2. Forman el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en los planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo que se señalan con el código SAU.

3. El Suelo Urbanizable se vincula al establecimiento de los sistemas generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

Artículo 6.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

1. El Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes de los sectores delimitados en los planos de Régimen y Gestión del Suelo.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el título II de estas Normas y al contenido del presente.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector de Suelo Urbanizable en las condiciones previstas en la ficha correspondiente e integrando a los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según su aprovechamiento urbanístico. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurran circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al Suelo Urbanizable.

Para ambos casos el límite cuantitativo de las cargas de cesión imputables a cada sector vendrá dado por los cálculos relativos a la equidistribución del aprovechamiento medio, cuyo resumen se expresa en la correspondiente tabla anexa a estas Normas (Volumen 3).

4. 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.

5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en el Título IX de las Normas Urbanísticas, a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en el presente título.

Artículo 6.3. Facultades y derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable (SAU).

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística aplicable y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, de acuerdo con lo establecido por el Decreto Ley 1/2000 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio (Ley 9/99) y Ley de Espacios Naturales de Canarias.

3. A los propietarios de Suelo Urbanizable corresponde el derecho al noventa por ciento establecido por Ley sobre el aprovechamiento medio global que asigna el Plan General al Suelo Urbanizable, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos, de los deberes que legalmente y con arreglo a el Plan General les corresponden.

Artículo 6.4. Aprovechamiento Urbanístico Medio en el Suelo Urbanizable.

1. El presente Plan conforma todo el Suelo Urbanizable Sectorizado (SAU) como un sólo Ámbito en la que se incluyen todos los Sistemas Generales adscritos o internos a esta clase de suelo.

2. Se excluyen de dicho Ámbito todos los sectores de Suelo Urbanizable con planeamiento aprobado -en ejecución o no-, cuyo aprovechamiento es el asignado por el planeamiento parcial o especial que produce la transitoriedad.

3. El cálculo del aprovechamiento Medio del Ámbito conformado por el Suelo Urbanizable (SAU) se fija en el Plan General dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de los sectores incluidos en él, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del ámbito.

4. El aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable (SAU) se señala en el Anexo de estas Normas Urbanísticas (Volumen 3: Normativa Específica), así como su procedimiento de cálculo, los coeficientes de edificabilidad y ponderación y su justificación.

Artículo 6.5. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable (SAU).

Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbanizable (SAU) están obligados con arreglo a la Ley a:

1. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

a) La superficie total urbanizada de los viales y dotaciones públicas previstas.

b) En los sectores con exceso de aprovecha-miento sobre el medio del suelo urbanizable, además de las cesiones señaladas en el apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine directamente a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el título IV de estas Normas.

c) El el diez por ciento del aprovechamiento medio del Sector establecido por Ley.

2) Costear la urbanización en los plazos que se establezcan y en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y por el 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

3) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento o, en su caso, por la entidad de conservación correspondiente, con arreglo al artículo 24 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4) Solicitar la licencia y edificar los solares dentro de los plazos que fijen el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el DL 1/2000, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.

5) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones de las Normas así lo estableciesen.

Artículo 6.6. Aprovechamiento lucrativo de un sector en los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales deberán justificar que el aprovechamiento lucrativo resultante de la ordenación prevista para el sector no excede del establecido por el Plan General.

Artículo 6.7. Actuaciones Urbanísticas previas al desarrollo de los sectores. Formación de Núcleos.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de Suelo Urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no se adquieran previamente los derechos a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico a través del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales que habrán de demolerse cuando el Ayuntamiento así lo acordare.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos. Entretanto, será de aplicación el artículo 5.5.

Artículo 6.8. Requisitos para poder edificar en Suelo Urbanizable.

1. En el Suelo Urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, o en su defecto los siguientes:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la etapa o ámbito esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a parcelas:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de bordillos y base del firme.

d) Capa intermedia asfáltica del firme.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.

g) Red de alumbrado público.

h) Galería de servicios.

i) Obra civil de los parques y jardines públicos.

j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

a) Instalación de telefonía.

b) Base de rodadura de aceras públicas.

c) Capa de rodadura del pavimento.

d) Red de riego e hidrantes.

e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.

f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del ámbito o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el ámbito y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarci-

miento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 6.9. Delimitación de sectores y ámbitos. Ejecución.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable se delimitan excluyendo los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes y que hayan de permanecer. También se excluyen en la delimitación los que por sus condiciones intrínsecas no resultan aptos para la urbanización con arreglo a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 3.1.

2. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable contendrán su división en ámbitos o Unidades de Actuación y señalarán el sistema de Ejecución correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

3. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, ámbitos o unidades cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince por ciento (15%).

Artículo 6.10. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales, determinado en el artículo 10.a) se elaborará con el grado de precisión, y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos siguientes.

Artículo 6.11. Memoria del Plan Parcial.

Desarrollará los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento y en el Reglamento de Contenido Ambiental de las Instrumentos de Planeamiento (Decreto 35/1995 de la Comunidad Autónoma Canaria). Para ello:

1. Deberá considerar todos los aspectos de información urbanística que pudieran condicionar la ordenación.

2. Analizará las posibles opciones para la ordenación y hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector.

3. Justificará la coherencia formal de la solución propuesta.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

a) Superficie total del sector.

b) Superficie de sistemas generales que señale el Plan General en su caso.

c) Superficie de viario público del Plan Parcial.

d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).

g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas construibles).

h) Superficie edificable por usos.

i) Edificabilidad bruta.

j) Edificabilidad neta de las parcelas.

k) Dotación de plazas de estacionamiento en la vía pública y en el interior de las parcelas edificables.

Artículo 6.12. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

Los Planes Parciales expresarán las etapas de su ejecución señalando los ámbitos que comprendieran y señalarán para cada etapa:

a) Su duración.

b) Las obras que comprenden.

c) Las dotaciones que incluyen, que deberán ser proporcionales a la etapa en función de la superficie o número de viviendas que comprende.

Artículo 6.13. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y ornamentación; y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

Artículo 6.14. Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía oficial municipal, además de la documentación gráfica exigible según el Decreto 35/1995 de Contenido Ambiental, los siguientes planos de información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Clinométrico, para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del diez por ciento (10%).

e) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.

f) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación.

Artículo 6.15. Planos de la Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones.

Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y red de canalización telefónica. Se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciando claramente los elementos que hayan de realizarse en galería en su caso.

c) Plano de delimitación de Unidades de Actuación y etapas de ejecución, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en ámbitos, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de los mismos, así como el sistema de actuación que a cada uno corresponda y el orden de prioridad para su ejecución.

Artículo 6.16. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos, que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, las determinaciones del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente en su caso y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este capítulo.

Artículo 6.17. Estudios de Detalle.

En desarrollo de los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades previstas en la Ley y con el contenido detallado que se señala a continuación:

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

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

C) Planos de ordenación a escala 1:500 que expresarán las determinaciones que se completen, adapten o reajusten, con referencia a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos, calzada, estacionamiento, canalización y protección de tráfico, aceras, paseos y áreas ornamentales.

Artículo 6.18. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y de detalle.

d) Pliego de condiciones técnicas de las obras y servicios.

e) Mediciones.

f) Cuadro de precios descompuestos.

g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos señale las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, o en su defecto, cualquier otro que le fuera de aplicación. En los pliegos de condiciones económico-administrativas, en su caso, habrá de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las señaladas en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo urbano y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 6.19. Criterios de Ordenación en Planes Parciales.

1. Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 3.1., apartado 5.

2. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano con características semejantes a las áreas históricas, formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.

h) La situación de las áreas destinadas a equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

i) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

Artículo 6.20. Reservas de suelo para dotaciones.

La reserva de suelo para dotaciones se ajustará a las condiciones generales señaladas en el título IX para cada uso y se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el DL-1/2000 y Reglamentos que lo desarrollen.

Artículo 6.21. Condiciones generales de diseño de los espacios públicos.

El sistema de espacios públicos se diseñará atendiendo tanto a su función estructurante y ambiental como a la previsión de medios y costes de mantenimiento, a la facilidad de maniobra de los vehículos

de servicio, a su economicidad y a su funcionalidad generales.

El diseño de los espacios públicos se hará de forma que éstos resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducida, debiendo cumplir con lo exigido en el Decreto 227/1997 del Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma Canaria y cuantas Normas lo sustituyan o amplíen.

La divisoria entre lo público y lo privado será siempre clara, y se evitarán los espacios fraccionarios de costosa ejecución y difícil mantenimiento.

Se evitará siempre el peldañeado cuando pueda sustituirse por rampas.

Artículo 6.22. Condiciones de diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto del núcleo urbano y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones fijado en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas.

La estructura reticular del viario habrá de adecuarse al máximo a las condiciones topográficas del sector, sin que, en ningún caso, por pretextos economicistas, se lleve tal adecuación a situaciones contrarias a la racionalidad de la ordenación urbanística.

El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación provisional del planeamiento parcial cuando a juicio de la Oficina Municipal correspondiente se entienda la inadecuación del diseño viario y de la estructura general del mismo a los criterios de este Plan General.

5. La red viaria no podrá alcanzar pendientes superiores al catorce (14) por ciento en tramos de longitud mayor de veinte (20) metros.

6. La red viaria tendrá, como mínimo, la superficie imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

7. Se cumplimentarán en todo caso las determinaciones del Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (Decreto 227/1997 del Gobierno de Canarias).

Artículo 6.23. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este último caso se conservará en el viario un número de plazas equivalente como mínimo al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas.

3. En espacios al aire libre adyacentes a la red viaria, se admitirá como máximo el cincuenta por ciento (50%) del número total de plazas de estacionamiento correspondientes a las viviendas.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte.

5. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada. Junto al bordillo se preverá un cauce o cuneta de veinte (20) centímetros para limpieza.

Artículo 6.24. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 6.25. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el título IX.

Artículo 6.26. Condiciones de Urbanización.

La urbanización del Suelo Urbanizable y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirá las condiciones

estipuladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Título séptimo.

Régimen del suelo urbano.

Capítulo 1.- Determinaciones generales.

Artículo 7.1. Definición y delimitación.

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General, de acuerdo con la legislación urbanística, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por estar transformados por la urbanización al contar con acceso rodado (pavimentado o no, con o sin encintado de aceras), abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica (con alumbrado público o sin él), teniendo estos servicios características adecuadas para el pleno servicio a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan General.

b) Por estar consolidados con edificaciones ocupando al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para las mismas de acuerdo con la ordenación del Plan.

2. Progresivamente se irán incorporando a esta clase de suelo los terrenos que, en ejecución de las determinaciones del Plan General, lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto 1. a) anterior.

3. La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de Régimen, Clasificación y Gestión del Suelo.

Artículo 7.2. División del Suelo Urbano en el Plan General.

1. Con arreglo al Artículo 3.2 de estas Normas el Plan General subdivide el suelo urbano en áreas de Suelo Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), categorías que a su vez pueden remitirse a planeamiento de desarrollo.

2. En los Planos de Régimen y Gestión del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, otro tipo de Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas en su caso.

3. Finalmente, en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, el Plan General aborda la regulación pormenorizada de los usos y edificabilidades de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística aplicable.

4. El suelo Urbano Consolidado y el No consolidado tienen precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres en los correspondientes planos.

Las rasantes serán las que en puntos relevantes se señalan mediante cotas referidas a la altimetría del plano, o en su defecto las de la urbanización existente o las que se determinen mediante Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

Artículo 7.3. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad que establece la legislación urbanística aplicable. Tal derecho estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el artículo 7.4.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, de conformidad con lo establecido en el DL-1/2000 de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 7.4. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1. Sin perjuicio de cualesquiera otras obligaciones que por ministerio de Ley puedan afectarles, los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, de planeamiento remitido o no, estarán obligados en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones públicas que se incluyan en el ámbito o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

2. Tales propietarios deberán, igualmente:

a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículo 59 y siguientes del Reglamento

de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento vigente.

c) Solicitar licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que al efecto fijan el Plan o, en su defecto, en los plazos señalados por la legislación urbanística.

3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la legislación urbanística.

Artículo 7.5. Cambios de uso en el suelo urbano.

1. La modificación en una parcela de suelo urbano de los usos pormenorizados que señala el Plan General podrá aceptarse sin que deba tramitarse ningún instrumento urbanístico, cuando no afecte a más del cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad correspondiente a la parcela y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se respeten las limitaciones establecidas en el artículo 9.45.

b) Que el cambio de uso no produzca perjuicios a terceros.

c) Que la modificación se limite a usos no prohibidos en el área y cumpla las condiciones de compatibilidad aplicables.

2. En otro caso la modificación de uso se considerará modificación del Plan General, requiriendo el trámite previsto en la legislación urbanística.

Artículo 7.6. Actuaciones Urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento preceptivo según el Plan General.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales y de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el DL 1/2000, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina inminente.

3. Excepcionalmente, las licencias de obra a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas a que se refiere cuando las mismas no constituyan o integren ámbitos o unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, la parcela tenga la condición de solar, sus determinaciones materiales de ordenación estén señaladas desde el Plan General, la edificación pretendida no exceda el aprovechamiento que le corresponde y, en definitiva, la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fija el Plan para cada zona. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.

Capítulo 2.- Gestión del suelo urbano. Aprovechamiento urbanístico.

Artículo 7.7. Aprovechamiento Urbanístico en el suelo urbano.

1. En las áreas de suelo urbano No Consolidado (SUNC), el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el noventa por ciento establecido por la legislación urbanística aplicable sobre el aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Actuación respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el Plan.

2. En Suelo Urbano Consolidado será de apropiación plena por los particulares el aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que afecten a la parcela.

Artículo 7.8. Supuestos de reparcelación económica.

En el desarrollo de una unidad de Actuación en Suelo Urbano procederá la indemnización sustitutoria en los siguientes casos:

a) Para aquellos propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita cuando, integrados en una unidad de actuación, no fuera posible su compensación mediante adjudicación de terrenos por darse las circunstancias contempladas en los artículos 90 y 92 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Entre los afectados, cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda o parte de la misma superior

a un cincuenta por ciento (50%) de la superficie afectada.

c) La misma regla se aplicará cuando los excesos a que se refiere el artículo 94.2 del Reglamento de Gestión Urbanística no alcancen el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable.

A los efectos de las reparcelaciones en suelo urbano se entenderá por parcela mínima edificable la que estuviera fijada por el Plan General.

Artículo 7.9. Ejecución de obras de Urbanización.

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellos ámbitos o unidades de actuación en los que se haya fijado el sistema de actuación por Cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora o constituir una empresa mixta con los propietarios de terrenos integrados en el ámbito o unidad de actuación correspondiente.

Los propietarios podrán constituirse, asimismo, en una asociación administrativa de cooperación a tenor de lo dispuesto en los artículos 191 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En los ámbitos o unidades de actuación a ser ejecutados por el sistema de compensación se redactará el proyecto de urbanización por encargo de la Junta de Compensación. No obstante, el Ayuntamiento, para estos casos, podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

Artículo 7.10. Pago de los gastos de urbanización.

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de Ejecución Pública por Cooperación corresponderán en todo caso a los propietarios de los terrenos situados en los ámbitos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando en virtud de la ley sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento, cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras.

No obstante, si estuviera previsto ejecutar las obras de urbanización en un plazo superior a seis (6) meses, se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible a los propietarios su desembolso anticipado, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y, una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

c) Cuando el Ayuntamiento lo autorice y a estos efectos se establezca un convenio con los propietarios, podrá sustituirse el pago de todos o parte de los gastos de proyecto y de ejecución de la urbanización, mediante la cesión al Ayuntamiento, gratuitamente, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe deberá quedar establecido en el convenio.

Artículo 7.11. Valor urbanístico. Valoraciones en suelo urbano.

Los valores inicial y el urbanístico del suelo se determinarán de acuerdo a lo establecido en la legislación del Suelo y disposiciones concordantes.

Título octavo.

Condiciones generales de protección del patrimonio histórico.

Capítulo 1.- La protección del patrimonio histórico.

Artículo 8.1. Patrimonio Histórico.

Se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de bienes de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de Los Silos, integrado por los espacios naturales, paisajes, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de sus núcleos de población, urbanos o rurales, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.

Artículo 8.2. Protección del Patrimonio Histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en el presente Plan General y en los documentos que lo desarrollaren.

2. El Ayuntamiento podrá establecer, con la composición y régimen que reglamentariamente se determine, una Comisión de Control y Protección del Patrimonio que tendrá como finalidad fundamental asesorar a la Comisión Municipal correspondiente, en materia de ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo requieran en el ámbito de los elementos del Patrimonio Histórico protegibles.

Artículo 8.3. Precatálogo de Protección.

El Plan General contienen un Precatálogo en el que se seleccionan, mediante la oportuna señalización en los planos de ordenación, aquellas construcciones del patrimonio arquitectónico, elementos naturales, paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y zonas de protección ambiental que merecen, a juicio de estas Normas, su preservación y la adopción de las medidas de protección que se señalan en los capítulos siguientes, hasta tanto se redacten los Catálogos, Planes y Normas Especiales a que se refiere el artículo 8.4.

Artículo 8.4. Planes y Normas Especiales para la protección.

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación en los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan General.

Capítulo 2.- Protección del patrimonio arquitectónico y monumental.

Artículo 8.5. Ámbito de la Protección.

Tal como preceptúa el artículo 39 del DL-1/2000, se confeccionará un Catálogo Municipal que recoja los monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos.

Mientras no se apruebe el Catálogo, las Normas de protección serán de aplicación al conjunto de edificios que figuran en el Precatálogo de Edificios Protegidos mediante su señalización en los planos de Ordenación.

Artículo 8.6. Niveles de Protección.

1. Se definen dos (2) niveles de protección (A y B) atendiendo a las características del edificio que se protege, al objeto de la protección y al tipo de obras que, consecuentemente, pueden admitirse en cada caso.

Los tipos de obras responden a la clasificación general de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

2. En los dos niveles de protección (A y B), se considera que la fachada tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que definen cada nivel, las fachadas se protegen íntegramente.

3. Las determinaciones generales de cada nivel de protección pueden ser complementadas con determinaciones particulares en los Planes y Normas de Protección a que se refiere el artículo 8.4. Asimismo, dichos planes y normas podrán incluir y/o excluir de un determinado nivel e incluso del catálogo, aquellos edificios que, justificadamente, a juicio de los mismos, lo merezcan.

Sección primera: Normas de Protección.

Artículo 8.7. Régimen de usos.

1. Con la finalidad de fomentar la conservación de los edificios, se liberalizan las condiciones de uso de los mismos sometidos a normativa de protección en el nivel B, con las limitaciones del artículo 10.45 para la sustitución de equipamientos existentes, y salvo aquellos usos prohibidos en el área en que estén incluidos. Regirán en todo caso las condiciones de Calidad e Higiene y las Ambientales que figuran en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. De las condiciones de Seguridad regirán aquellas que no entren en conflicto directo con las características protegidas del edificio.

Artículo 8.8. Condiciones generales de los tipos de obra autorizables en los edificios sometidos a protección.

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del mismo.

b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.

c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

Artículo 8.9. Nivel A. Obras permitidas.

Representa el nivel de protección máximo, que responde a la concepción tradicional de protección monumental.

Se aplica a aquellos edificios, generalmente de carácter público, cuya pérdida o alteración de sus características produciría un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

En edificios de este nivel de protección son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

a) Obras de restauración.

b) Obras de conservación.

c) Obras de consolidación.

d) Obras de acondicionamiento menor.

e) Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.

f) Obras de demolición de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.

g) Obras de reconstrucción de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

Artículo 8.10. Nivel B. Obras permitidas.

En este nivel se incluyen edificios públicos y de carácter residencial privado en los que lo tipológico y constructivo tienen un valor principal y constituyen los últimos elementos representativos de la buena arquitectura tradicional, por lo que se protegen los caracteres esenciales de la volumetría, fachadas y ocupación. No se variará la geometría básica de la planta, las escaleras, tipo de acceso, la sección característica del edificio, los patios, cubiertas, porches, balcones, carpintería, etc. y, en general, ningún elemento tipológico esencial.

Se admiten las obras indicadas en el artículo 8.9., aparte de las de acondicionamiento general con las limitaciones antes expuestas. No se permite la apertura de nuevos huecos al espacio exterior ni modificación de los existentes.

Se permiten las obras de reestructuración total siempre que no afecten a los elementos que se protegen.

De plantearse la reestructuración total y por lo tanto el vaciado del edificio, este sólo será posible en la medida que el proyecto de obra nueva se plantee de manera coherente con la estructura funcional y formal de la fachada. En el caso que sea inviable la reestructuración total debido a las características constructivas del edificio, se entenderá que ésta es una opción máxima, y en ningún caso podrá justificarse la desaparición de la fachada original argumentando la imposibilidad de compatibilizar la reestructuración total con el mantenimiento de la fachada. En este caso la edificación catalogada se entenderá asimilada al Nivel A a los efectos únicos del tipo de obras permitidas.

Artículo 8.11. Protección de la parcela.

En las construcciones definidas en los diferentes niveles de protección anteriores, se protege la totalidad de la parcela vinculada al edificio catalogado, quedando excluida la posibilidad de segregación o reparcelación. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente en ella.

A tales efectos, se entenderá parcela vinculada a la edificación, como mínimo la superficie de la misma que la normativa de la tipología edificatoria correspondiente en estas Normas estipule como Parcela Mínima, incluyendo en ella la superficie necesaria para la observación de los retranqueos mínimos obligatorios en cada tipología.

Artículo 8.12. Supresión de elementos añadidos.

Para todos los niveles de protección, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias.

Artículo 8.13. Documentación para solicitud de Licencias en edificios sometidos a protección.

1. En edificios sometidos a normativa de protección y para todos los niveles previstos en ésta, se presentarán, además de la documentación exigida con carácter general, los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las operaciones a ejecutar según el nivel de protección y el tipo de obra permitida.

b) Alzado del tramo o tramos de la calle a que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta.

c) Levantamiento del edificio en su estado actual a escala no inferior a 1:100 detallando usos actuales y estado de los elementos constructivos y estructurales. Se incluirán plantas, alzados, secciones y detalles constructivos más significativos (carpinterías, rejas, etc.).

d) Descripción fotográfica del edificio existente exterior e interiormente.

Capítulo 3.- Protección de elementos naturales, paisajes, sitios históricos y zonas arqueológicas.

Artículo 8.14. Ámbito de protección.

1. Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de elementos naturales, paisajes, sitios históricos, zonas arqueológicas y paleontológicas, elementos geológicos y geomorfológicos, que se incluyan en el correspondiente Catálogo.

2. Las zonas donde existan bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

Artículo 8.15. Condiciones de uso.

Cumplirán las condiciones de uso propias de la clase y categoría de suelo en que se localicen, cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. Asimismo podrán dictarse Normas Especiales de Protección de acuerdo con el artículo 8.4.

Artículo 8.16. Condiciones de protección.

Serán, en cada caso, las establecidas por la legislación sectorial correspondiente, por el título V de estas Normas, por las Normas de Aplicación Directa de los artículos 98 y 99 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo o por este mismo capítulo.

Artículo 8.17. Niveles de protección para los yacimientos arqueológicos.

1. Se establecerán dos niveles de protección:

a) Nivel 1: se incluirán en él los yacimientos que por su importancia cultural no deban ser destruidos bajo ningún concepto.

b) Nivel 2: se incluirán en él las áreas en las que probablemente existan restos arqueológicos o aquéllas en las cuales han sido descubiertos algunos yacimientos y existe la posibilidad de aparición de otros.

2. Ante cualquier solicitud de licencia de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de un informe por un especialista y la realización de la oportuna excavación que abarcará toda la superficie afectada. Estas obligaciones deberán cumplirse con anterioridad al posible otorgamiento de licencia de obra.

3. La necesidad de conservar restos arqueológicos se graduará con referencia a los siguientes supuestos:

a) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

b) Que la conservación de los restos en el lugar pueda compatibilizarse con la ejecución de la obra. En este supuesto, deberá modificarse el proyecto, si fuese necesario para la digna conservación de los restos.

c) Que una vez realizada la excavación puedan trasladarse los restos a otro lugar y proseguir la obra.

Título noveno.- Condiciones de uso.

Capítulo 1.- Determinaciones generales.

Artículo 9.1. Definición.

Uso de los terrenos o edificaciones es el destino que puede darse a los mismos conforme al planeamiento.

Artículo 9.2. Aplicación.

1. Las condiciones de uso se aplican separadamente a cada actividad que se desarrolle en un edificio, que deberá cumplir, además, las condiciones particulares de su zona y en lo que les sea aplicable, las generales de la edificación.

2. Las actividades autorizadas con anterioridad a esta normativa podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, sin perjuicio del apartado siguiente y con sujeción en todo caso a las condiciones de su zona y a la normativa supramunicipal que les sea de aplicación.

3. Cuando mediare alguna de las causas previstas en el artículo 3.3, apartado d), el Ayuntamiento acordará un plazo transitorio de adaptación a las nuevas condiciones que podrá oscilar de uno (1) a cinco (5) años según la complejidad de la adaptación.

Artículo 9.3. Clasificación de los usos.

1. El planeamiento organiza el territorio sobre la base de cuatro usos característicos (Residencial, Industrial, Terciario y Turístico) y un conjunto de usos dotacionales cuya misión es servir de soporte estructural a la gran distribución de usos característicos.

2. Se distinguen clases y categorías dentro de los distintos usos cuando tal distinción es relevante respecto a su regulación normativa.

3. La clasificación general de usos es la siguiente:

USOS CARACTERISTICOS:

I. Residencial	Clases :	Vivienda Residencia comunitaria
II. Industrial	Clases :	Industria Almacenaje y Comercio Mayorista Talleres industriales Producción Artesanal y Oficios Artísticos Talleres domésticos
III. Terciario	Clases :	Comercio Oficinas Salas de reunión y espectáculos
IV. Turístico	Clases:	(Las señaladas en el artº. 32.1 de la Ley 7/1.995)

USOS DOTACIONALES:

A. Comunitario	Clases : Equipamiento:	Docente Cultural Ocio Salud Bienestar social Deportivo Religioso Servicios urbanos: Mercados Administración Pública Mantenimiento Cementerios Servicios infraestructurales
B. Comunicaciones	Clases :	Red viaria Terminal de transporte
C. Espacios Libres	Clases : Parques:	Parque urbano Parque deportivo Parque cultural o recreativo Jardines Plazas

Dentro de cada grupo de los Usos Dotacionales el Plan General señala aquellos que, por su valor estructurante respecto al conjunto del territorio, forman parte del correspondiente Sistema General cuya regulación es objeto del título IV de estas Normas.

4. Por razón del régimen jurídico aplicable los usos pueden ser públicos o privados.

Artículo 9.4. Usos permisibles.

1. Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Dirección General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

2. En las condiciones del apartado anterior se admitirán los usos no prohibidos en la normativa particular de zona o sector con los límites establecidos en el artículo 7.5.

Artículo 9.5. Diferentes usos de un mismo edificio.

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Capítulo 2.- Uso residencial.

Artículo 9.6. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

b) Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común, tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, dos categorías:

1) Vivienda de Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

2) Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no pudieran ser consideradas como familia.

Artículo 9.7. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación.

2. Las Viviendas de Protección Oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa diseño y calidad.

Sección primera: Condiciones de la vivienda.

Artículo 9.8. Condiciones Generales.

Toda vivienda o edificio de viviendas de nueva construcción cumplirá las condiciones generales del título IX que le sean de aplicación.

Artículo 9.9. Programa de la vivienda.

Regirán las siguientes condiciones mínimas:

Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio doble y un aseo, todos ellos con acceso independiente. El aseo dispondrá de ducha, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico, y sus paramentos estarán alicatados.

Las piezas serán independientes entre sí de manera que ninguna utilice como paso un dormitorio. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas al exterior (patio o calle) por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la de su planta.

La ventilación de los dormitorios y estancias no podrá realizarse hacia solanas. Si media una terraza entre dichas piezas y el exterior, aquéllas serán de uso privativo de la pieza que ventila a su través.

Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán:

- Seis (6) metros cuadrados para dormitorios de una sola cama, con lado mínimo de 1,90 metros y diez (10) metros cuadrados para los de dos, con lado mínimo de 2,50 metros.

- Catorce (14) metros cuadrados para el cuarto de estar cuando se trate de viviendas mínimas de un solo dormitorio, y se verá incrementada a razón de dos (2) metros cuadrados por cada dormitorio de más que exista.

- Siete (7) metros cuadrados para la cocina con 1,70 metros de lado mínimo, pudiendo destinarse dos (2) metros cuadrados para lavadero; tres (3) metros cuadrados para aseos y 1,2 metro cuadrado para retretes, cuyo lado mínimo será de un (1) metro.

- En viviendas de uno o dos dormitorios si la cocina y el estar forman una sola pieza, éste tendrá una dimensión mínima de veinte (20) metros cuadrados y tres (3) metros de lado mínimo, que se verá incrementada a razón de cuatro (4) metros cuadrados por cada dos (2) dormitorios o fracción de más que exista.

- La anchura mínima del pasillo será de 0,85 metros, salvo en la parte correspondiente al vestíbulo, que será de 1,20 metros.

En lo no regulado en el presente Artículo será de aplicación lo determinado en el Decreto 47/1991 de 25 de marzo y cualquier disposición que la sustituya o complemente.

Artículo 9.10. Dotación para minusválidos.

En promociones de más de treinta y tres (33) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, de 25 de enero y cualquier disposición que lo sustituya o complemente con las condiciones del artículo 148 de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización en lo que sean de aplicación.

Artículo 9.11. Dotación de Aparcamiento.

Toda nueva edificación de vivienda colectiva dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda, con las siguientes salvedades:

a) Que la zona cuente con Plan Parcial aprobado que garantice de modo distinto la misma dotación.

b) Que la normativa zonal del Plan General establezca una dotación distinta, u otras condiciones para la misma.

Sección segunda: Residencia Comunitaria.

Artículo 9.12. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados. En el caso de que se rebase dicha superficie, les serán de aplicación complementariamente, las normas y estándares correspondientes al uso Turístico en cuanto a dotaciones y servicios comunes.

Capítulo 3.- Uso industrial.

Artículo 9.13. Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

A efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Industria.- Cuando la actividad comprende la producción industrial, que incluye aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, además de la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

Puede ocupar todo el edificio o determinados locales dentro de él.

B) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario.

C) Talleres industriales.- Cuando la actividad comprende la reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

D) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

E) Talleres domésticos.- Cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas. Salvo prohibición expresa, se autoriza siempre que sea compatible.

Artículo 9.14. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración.

Artículo 9.15. Compatibilidad del uso industrial.

Sin perjuicio de la normativa zonal, se considerarán en principio compatibles con otros usos aquellas actividades industriales que cumplan las condiciones sobre nivel y control de impactos ambientales que señalan las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Serán incompatibles aquellas industrias que no cumplan dichas condiciones.

Sección primera: Condiciones de las clases A (Industria) y B (Almacenaje y Comercio Mayorista).

Artículo 9.16. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 9.17. Dimensiones de los locales.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo 9.18. Circulación interior.

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 9.19. Dotación de Aparcamiento.

En las condiciones del artículo 9.11 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 9.20. Ordenación de la carga y la descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

Sección segunda: Condiciones de los Talleres Domésticos y de Producción Artesanal.

Artículo 9.21. Condiciones de aplicación.

Serán de aplicación a los talleres domésticos y de producción artesanal, las condiciones de la vivienda a que estén anexos, salvo que esta última esté ubicada en área industrial, en cuyo caso le será de aplicación la normativa particular de dicha área.

Capítulo 4.- Uso terciario.

Artículo 9.22. Definición y clases.

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- Kioskos y comercios ocasionales en espacios exteriores (vías públicas, áreas deportivas espacios libres, etc.).

2ª.- Pequeño comercio hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta.

3ª.- Comercio medio en establecimiento independiente de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

4ª.- Agrupación comercial; cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y cinco mil (5.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

5ª.- Grandes superficies comerciales; cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial o en agrupaciones comerciales que en un caso u otro alcancen dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y cinco mil (5.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

C) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de Administración y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1.- Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular.

2.- Oficinas con menos de (20) empleados y escaso acceso de público.

3.- Oficinas de más de veinte (20) empleados con intenso acceso de público.

4.- Edificios que aglutinen oficinas de la categoría anterior y oficinas de más de cien (100) empleados.

Según el prestatario de servicio se distinguirá entre los servicios de la Administración y las Oficinas Privadas.

D) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1ª.- Hasta doscientos cincuenta (250) espectadores o participantes.

2ª.- Hasta quinientos (500) espectadores o participantes.

3ª.- Hasta setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

4ª.- Más de setecientos cincuenta (750) espectadores o participantes.

Artículo 9.23. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación.

Artículo 9.24. Terciario compatible.

Sin perjuicio de la normativa zonal y legislación sectorial de aplicación, se considerarán en principio compatibles con otros usos las actividades terciarias que cumplan las condiciones sobre nivel y control de impactos ambientales de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, en lo que pueda serles de aplicación.

Sección primera: Condiciones del Comercio.

Artículo 9.25. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Artículo 9.26. Compatibilidad del Uso Comercial.

1. Sin perjuicio de la normativa particular, las actividades comerciales se considerarán en principio compatibles con otros usos en las siguientes condiciones de emplazamiento zonal:

a) En categoría primera (kioskos) el uso comercial podrá establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable, esto último cuando el kiosko haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

En el caso de establecerse sobre espacios libres de uso público, si la concesión hubiera de ser por período superior a un (1) mes, la superficie ocupada por construcciones no podrá ser superior a treinta (30) metros cuadrados por hectárea del espacio libre en que se instale.

b) En categoría segunda (pequeño comercio), se admite cualquier emplazamiento no destinado a otro uso incompatible.

c) En categoría tercera (comercio medio) se admite su emplazamiento en zonas específicamente comerciales, en calles peatonales o donde el acceso normal al comercio se realice por calles cuyo índice intensidad/capacidad (I/C), sea inferior a la unidad.

d) La implantación del uso Comercial en categorías cuarta y quinta (grandes superficies comerciales) requerirán en su caso -aparte del cumplimiento de las disposiciones específicas de la Comunidad Autónoma de Canarias-, un estudio previo de impacto sobre la ordenación urbanística, estructura viaria y paisajística del área en que se desee implantar.

2. La situación del comercio compatible dentro de la edificación residencial habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

Artículo 9.27. Circulación interior.

1. En los locales comerciales de la categoría 2ª) definida en el artículo 9.22, apartado 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con

una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categoría 3ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 9.28. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 9.29. Aseos.

Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a ochenta (80) centímetros de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público este servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada setenta y cinco (75) clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios, salvo que la normativa específica de la actividad que se desarrolle contenga otra determinación.

Artículo 9.30. Aparcamientos.

1. Con las salvedades establecidas en el artículo 9.11 se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categoría tercera definidas en el artículo 9.22, apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza más por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría quinta se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria o por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destinen a comercio alimentario.

Artículo 9.32. Sótanos y Semisótanos Comerciales.

Salvo lo que disponga la normativa zonal, el uso comercial estará limitado a la primera planta bajo rasante (semisótano o primer sótano) cuya altura libre mínima habrá de ser en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja.

Artículo 9.33. Pasajes Comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Sección segunda: Condiciones de las Oficinas.

Artículo 9.34. Compatibilidad del uso de oficinas.

Sin perjuicio de la normativa zonal, las oficinas se considerarán en principio compatibles con cualquier otro uso terciario, con el industrial compatible definido en el artículo 9.15 y con los usos de equipamiento comunitario, cuando estén al servicio de éstos y no representen merma de la correspondiente dotación.

Con el uso residencial serán compatibles en principio las oficinas de categoría primera (Despachos Profesionales anejos a la vivienda del titular), así como las de categoría segunda (oficinas con menos de 20 empleados) cuando se sitúen en una planta por debajo de la cual no existan viviendas. En los demás casos será condición que el acceso a las oficinas se realice de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde el zaguán, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas.

Artículo 9.35. Altura libre de pisos.

Se rige por las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Artículo 9.36. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

Artículo 9.37. Aparcamientos.

Con las salvedades establecidas en el artículo 9.11, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, de las categorías 1ª y 2ª y una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados para el resto de las categorías.

Sección tercera: Condiciones de las Salas de Reunión.

Artículo 9.38. Condiciones de aplicación.

Sin perjuicio de la normativa zonal, cumplirán las condiciones generales del capítulo 1 del presente título y las del R.D. 2.816/1982 sobre Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o disposiciones que lo modifiquen o complementen, en particular, las normas contra incendios en vigor.

Capítulo 4.- Uso turístico.

Artículo 9.39. Definición y Condiciones Generales del Uso Turístico.

1. Se entiende que se ejerce la actividad turística alojativa cuando se presta un servicio de alojamiento desde un establecimiento abierto al público y mediante precio. Se entenderá prestado un servicio de alojamiento turístico cuando se oferte en libre concurrencia la estancia en el establecimiento, de forma temporal, sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

2. La clasificación de los servicios de alojamiento turístico y las condiciones generales que habrán de reunir los mismos serán las establecidas por la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo en Canarias y sus Reglamentos.

Artículo 9.40. Aparcamiento.

En las condiciones del artículo 9.11 se dispondrá -como mínimo- una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada seis (6) plazas alojativas si resultase número mayor.

Capítulo 5.- Usos dotacionales.

Artículo 9.41. Definición y clases.

1. Es uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales:

A) Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Docencia: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos…) y la enseñanza.

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a proveer alguno de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos. Se incluyen las actividades administrativas de carácter no propiamente estatal, que prestan un servicio público y/o son de interés general.

c) Mantenimiento: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

C) Servicios de infraestructura: cuando la dotación se destina a proveer servicios vinculados a las infraes-

tructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telecomunicaciones, etc.

Artículo 9.42. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para estas dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos las desarrollasen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona más próxima, sin perjuicio de la posibilidad de redefinir esas condiciones mediante el instrumento urbanístico adecuado.

Artículo 9.43. Alcance de la calificación dotacional.

1. Si la parcela solamente tiene calificación de Equipamiento, podrá disponerse cualquiera de los servicios señalados en el artículo 9.41, apartado 2, letra A.

2. La calificación pormenorizada tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la calificación del equipamiento que se establece en al apartado 2 del artículo 9.41.

Artículo 9.44. Compatibilidad de usos de equipamiento.

1. En las parcelas destinadas a los usos del artículo 9.41, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, salvo el industrial, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda unifamiliar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

2. Los usos docente público y deportivo público son compatibles y podrán sustituirse mutuamente cuando estando cubierta la demanda de uno de ellos existe déficit del otro.

3. Los usos de equipamiento privado habrán de cumplir las condiciones exigidas en el artículo 9.38 para las salas de reunión de categoría equivalente.

Artículo 9.45. Sustitución de los equipamientos existentes.

1. Ningún equipamiento comunitario existente, público o privado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos de equipamiento comunitario existentes, públicos o privados, podrán sustituirse con las siguientes condiciones:

Los usos de Educación u Ocio sólo podrán sustituirse por otro equipamiento de los definidos en el apartado A del artículo 9.41.

El uso Cultural sólo podrá sustituirse por otro uso cultural.

El uso Deportivo sólo podrá sustituirse por un parque o jardín público.

Artículo 9.46. Condiciones especiales de implantación del equipamiento.

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, -a excepción de las que se refieren a su altura máxima-, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que resuelva satisfactoriamente la integración del edificio en la zona.

Sección primera: Condiciones Particulares.

Artículo 9.47. Equipamiento Docente.

1. Los edificios y locales destinados a este uso, públicos o privados, se atendrán a las Normas e Instrucciones de las autoridades educativas competentes, debiendo reservarse en todo caso al menos un treinta por ciento de la superficie de la parcela para instalaciones deportivas y espacios ajardinados.

Artículo 9.48. Equipamiento de Ocio.

1. Cumplirá en cuanto le sea de aplicación las condiciones del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 9.49. Equipamiento Deportivo.

1. Se regirá por la normativa zonal. Como norma general, en las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo deberá reservarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de su superficie para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

3. Salvo cuando se señale expresamente lo contrario, se sobrentenderá el carácter público de las áreas destinadas a este uso.

Artículo 9.50. Mercados Centrales de Comercio Básico.

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

Artículo 9.51. Servicios de la Administración.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

Artículo 9.52. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. En el suelo urbano, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

2. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el suelo urbano, se dispondrán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se emplacen en terrenos expresamente destinados a tal fin.

3. Las estaciones de transformación, cuando no sean totalmente subterráneas ni formen parte de otra edificación, se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a la estética urbana, que deberán ser objeto expreso de licencias.

Capítulo 6.- Uso dotacional para las comunicaciones.

Sección primera: Disposiciones Generales.

Artículo 9.53. Definición.

Tienen uso dotacional para las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

Artículo 9.54. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

Artículo 9.55. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 9.56. Servicios del automóvil.

En las localizaciones que autorizare el Ayuntamiento, en función de su reglamentación específica y de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehícu-

los automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a quinientos (500) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de doscientos (200) metros cuadrados.

Capítulo 7.- Uso dotacional para espacios libres.

Artículo 9.57. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de facilitar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos y deportes; a la relación vinculada al sistema viario; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de los espacios urbanos.

2. A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Zonas verdes: cuando se destinan a:

a) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Parque deportivo: que corresponde a las áreas arboladas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre.

B) Otros espacios libres públicos: cuando se destinan a:

a) Jardín y plazas públicas: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

Artículo 9.58. Condiciones generales.

1. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento. Estarán especialmente diseñados para las necesidades de minusválidos, niños y ancianos, en proporción y de modo tal que no suponga para ellos discriminación.

2. No podrán computarse entre los espacios libres de cesión obligatoria lugares que constituyen riscos, barrancos o similares accidentes topográficos, o terrenos cuya pendiente media sea superior al quince por ciento (15%), salvo que previamente se abancalen o explanen o se constituya en el Ayuntamiento depósito o aval bancario por importe del coste de las obras necesarias para su acondicionamiento según proyecto que se acompañará.

Artículo 9.59. Parques Urbanos.

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. Los parques de superficie menor que tres (3) hectáreas contarán con juegos infantiles y dispondrán su arbolado preferentemente en hileras. En ellos no se podrá edificar más que kioskos y elementos ornamentales.

Artículo 9.60. Parques deportivos, culturales y recreativos.

1. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) del parque.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines.

Artículo 9.61. Jardines y plazas.

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Artículo 9.62. Supresión de barreras arquitectónicas en espacios libres.

El diseño de los elementos de urbanización y mobiliario urbano en los espacios libres de uso dotacional deberán cumplir las normas contenidas en el Decreto 227/1997 de la Consejería de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno de Canarias, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en orden a la eliminación de las posibles ba-

rreras arquitectónicas, y además, salvo regulación expresa, lo siguiente:

a) Pavimentos: las rejas y registros situados en las vías públicas estarán enrasados con el pavimento circundante. Las rejas tendrán unas aberturas con unas dimensiones máximas y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

- La disposición y diseño de los alcorques intentará no obstaculizar zonas de circulación de personas.

b) Vados: se han de distinguir dos tipos de vados:

1. Los destinados a la entrada y salida de vehículos a través de itinerarios peatonales, que habrán de diseñarse de forma que no queden afectados por pendientes longitudinales o transversales superiores a las toleradas para personas con movilidad reducida.

2. Los destinados específicamente a la supresión de barreras arquitectónicas en los itinerarios peatonales deberán diseñarse de manera que los niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal adecuada a personas con movilidad reducida. La unión del vado con la calzada estará totalmente enrasada, evitando que exista un reborde que sobresalga y que pueda dar origen a tropiezos. Su anchura deberá ser como mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

c) Pasos de peatones: en los pasos de peatones se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el punto anterior.

- Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones.

- Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima que permita a un transeúnte en silla de ruedas permanecer a resguardo de la circulación rodada.

d) Escaleras: las escaleras se realizarán con acabado en material antideslizante y de forma que tengan una dimensión confortable de huella con un mínimo de treinta y dos (32) centímetros y una contrahuella máxima de catorce (14) centímetros, que facilite su utilización por personas con movilidad reducida, ancianos y niños.

- En escaleras de directriz no recta, se mantendrá la huella mínima en cualquier punto.

- Los puntos de descanso tendrán una dimensión mínima de ciento veinticinco (125) centímetros.

- Su anchura libre permitirá el paso simultáneo de dos personas.

- Se dotarán de pasamanos a ambos lados, siempre que fuese posible.

e) Parques, Jardines, Plazas y Espacios Libres Públicos: los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, se ajustarán a los criterios señalados precedentemente para itinerarios peatonales.

f) Aparcamientos: todos los espacios libres de uso dotacional que cuenten con zonas de estacionamiento de vehículos reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a los accesos para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

g) Mobiliario Urbano: las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo.

Los elementos urbanos de uso público tales como cabinas telefónicas, papeleras, bancos, etc., se diseñarán para las necesidades de niños, ancianos y minusválidos y se ubicarán en proporción y modo que no suponga discriminación para ellos.

h) Protección y señalización de las obras en la vía pública: los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de modo que pueda detectarse a tiempo la existencia de un obstáculo.

Título décimo.

Condiciones particulares de las tipologías edificatorias.

Capítulo preliminar.

Artículo 10.1. Definición.

Son las condiciones particulares que junto con las generales reguladoras de la edificación (Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización) y de los usos (título IX) ordenan la edificación en las áreas de Suelo Urbano y se complementan con las determinaciones contenidas en el fichero anexo a estas Normas Urbanísticas.

Complementan, a su vez, las determinaciones contenidas en el título V para la edificación en los Asentamientos Rurales.

Capítulo 1.- Condiciones particulares de la zona residencial en tipología de edificación cerrada.

Artículo 10.2. Definición, ámbito y uso característico.

Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio "Cerrado" definido en las Ordenanzas Municipales de Edificación según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas.

Su uso característico es el Residencial.

Artículo 10.3. Parcela mínima.

1. Cuando la parcela se emplace en calles de latitud igual o inferior a ocho metros y la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma, se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a su definición en el Plan.

2. Cuando no se dé alguna de las dos condiciones anteriores deberán cumplirse los mínimos en cuanto a forma y dimensiones de la parcela que se relacionan a continuación, en función de la anchura o latitud de la calle a que dé frente la parcela:

Latitud de la calle	Superficie mínima	Fachada mínima	Fondo mínimo	Círculo inscrip. (diámetro)
8 a 9 mts	80 m2.	6 m.	8 m.	4 m.
9 a 14 mts.	100 m2.	8 m.	9 m.	6 m.
+ de 14 mts.	150 m2.	10 m.	17 m.	7 m.

3. Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes.

4. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de ellas hubiera de quedar sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante.

5. Se eximirá del cumplimiento de las condiciones mínimas a las parcelas residuales limitadas por otras ya construidas hasta dos tercios (2/3) de la edificabilidad máxima autorizada.

Artículo 10.4. Alineaciones y Rasantes exteriores.

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedare un espacio de terreno a vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,50), pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno que dificulte la ampliación de la vía pública.

Artículo 10.5. Chaflanes.

1. En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chaflán que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en este último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que se aumentarán a cuatro (4) cuando alguna de las calles sea de anchura superior a diez (10) metros y a seis (6) cuando exceda de doce (12).

2. No son preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros.

Artículo 10.6. Fondo edificable máximo.

Con arreglo a su Definición en las Ordenanzas de Edificación, el fondo edificable máximo será de veinte (20) metros, salvo donde esté establecido patio de manzana que determine otra dimensión.

Artículo 10.7. Posición respecto a la alineación exterior.

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación con los soportales contemplados en las Ordenanzas y a partir de la planta primera. Podrá asimismo, separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalar la alineación mediante cerramiento.

3. En los supuestos señalados en el apartado 2, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras que pudieran crearse en la edificación colindante.

Artículo 10.8. Altura máxima.

- La altura reguladora máxima se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la acera o urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

H máx.= 3,80+3,24 (n-1) , siendo n= Número máximo de plantas autorizadas.

- La altura máxima (nº de plantas y/o expresión en metros) se establece para cada Área del Suelo Urbano en el fichero de ordenación anexo a estas Normas Urbanísticas.

- Salvo determinación expresa del Plan, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud, y en todo caso se retirará de las demás fachadas de altura máxima menor tanto como la diferencia de cota entre los correspondientes forjados de cubierta.

- Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará prolongar la mayor altura por la alineación donde sea menor en una longitud igual a la primera y no mayor de diez (10) metros. Los paramentos transversales a la fachada en que se produce la diferencia de alturas por tal motivo, habrán de quedar, en todo caso, a tres (3) metros como mínimo de los linderos colindantes. Estos paramentos se tratarán siempre como fachadas.

Artículo 10.9. Edificios de esquina o con varias fachadas.

En las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.

El cambio de altura se realizará en el plano vertical equidistante de los planos de fachada, salvo que expresamente se establezca otra solución en la normativa particular.

Artículo 10.10. Edificios colindantes con alturas diferentes.

1. Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.

2. Cuando una parcela tenga asignada por ordenanzas mayor número de plantas que la parcela colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tanto como la diferencia de altura de las edificaciones de ambas parcelas expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.

Artículo 10.11. Sótanos y semisótanos.

1. La suma total del número del plantas que constituyan sótanos y semisótanos no podrá exceder conjuntamente de tres (3) salvo autorización expresa de la normativa particular.

2. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

3. Los semisótanos computarán a efectos del parámetro de altura máxima regulada en unidades métricas. No computarán, sin embargo, como planta cuando la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de ciento cuarenta (140) centímetros de la rasante de la acera o terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo sólo en la profundidad requerida a la funcionalidad del acceso.

Artículo 10.12. Entreplantas.

1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

3. No computa como planta cuando se utilice este parámetro para regular la altura máxima de la edificación.

4. Las entreplantas habrán de separarse de las fachadas un mínimo de cinco (5) metros.

Capítulo 2.- Condiciones particulares de la zona residencial en tipología de edificación abierta.

Artículo 10.13. Definición, ámbito y uso característico.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en las Ordenanzas Municipales, según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas. Su

uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda colectiva.

2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable, esta normativa se considerará indicativa, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 10.14. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.

1. Los parámetros generales que regulan la tipología de Edificación Abierta son los siguientes:

- Parcela mínima: 400 m2.

- Diámetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela: 15 metros.

- Edificabilidad neta máxima: 1,20 m2/m2.

- Altura Máxima: 3 plantas y diez metros.

2. La altura reguladora máxima se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

H máx.= 3,80+3,24 (n-1).

siendo n= Número máximo de plantas autorizadas.

Artículo 10.15. Ocupación.

1. Según su definición, la ocupación máxima será del cuarenta por ciento (40%) en todos los casos.

2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.

Artículo 10.16. Separaciones a linderos y retranqueos.

1. En las áreas de Régimen Especial las separaciones a linderos y retranqueos serán las establecidas en las fichas correspondientes.

2. En el resto de las áreas las separaciones a linderos no serán inferiores a la mitad de la altura de la fachada considerada, con un mínimo de cinco (5) metros. En la edificación abierta de libre composición el retranqueo frontal cumplirá las mismas condiciones que las separaciones a linderos.

Artículo 10.17. Separaciones entre bloques.

La separación entre bloques no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, admitiéndose reducirla a la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince (15) metros (tolerancia 0,50 metros) de longitud total.

Artículo 10.18. Configuración y tratamiento de los espacios libres.

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. a cualquier punto de aquéllas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Artículo 10.19. Remodelación del volumen.

Mediante Estudio de Detalle justificado podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una parcela o conjunto de parcelas, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayor aprovechamiento ni altura superior a la máxima autorizada.

Artículo 10.20. Sótanos y semisótanos.

1. La suma total del número del plantas que constituyan sótanos y semisótanos no podrá exceder conjuntamente de tres (3) salvo autorización expresa de la normativa particular.

2. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

3. Los semisótanos computarán a efectos del parámetro de altura máxima regulada en unidades métricas. No computarán, sin embargo, como planta cuando siendo solución obligada para absorber los desniveles

topográficos preexistentes entre dos o más fachadas, se resuelvan como un zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal, que en el caso de disponerse al borde de barrancos u otros espacios abiertos irá necesariamente acabado en piedra natural. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en cualquier otra norma particular que pueda resultar más limitativa.

Artículo 10.21. Entreplantas.

1. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

3. No computa como planta cuando se utilice este parámetro para regular la altura máxima de la edificación.

Capítulo 3.- Condiciones particulares de la zona residencial en tipología ciudad jardín.

Artículo 10.22.- Definición, ámbito y uso característico.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en las Ordenanzas Municipales de Edificación, según su delimitación en las fichas de las correspondientes áreas. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.

2. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 10.23. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas. Parámetros reguladores de la edificabilidad.

1. Los parámetros generales que regulan la tipología de Ciudad Jardín son los siguientes:

Parcela mínima: 400 metros cuadrados.

Dimetro mínimo del círculo inscriptible en la parcela: quince metros.

Edificabilidad neta máxima: 0,60 m2/m2.

Altura máxima: dos plantas.

Ocupación máxima: 33 por ciento.

2. La altura reguladora máxima se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

H máx.= 3,80+3,24 (n-1).

siendo n= Número máximo de plantas autorizadas.

Artículo 10.24. Construcciones auxiliares.

1. Las construcciones en sótano o semisótano podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.

2. Fuera del cómputo de la ocupación máxima no se permiten construcciones auxiliares salvo las propias de jardín señaladas en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 10.25. Separaciones a linderos y retranqueos.

- Las separaciones a linderos no serán inferiores a tres (3) metros.

- Los retranqueos en el frente no serán inferiores a cinco (5) metros.

Artículo 10.26. Tratamiento de los espacios libres.

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura

de una planta: kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Artículo 10.27. Agrupaciones y Adosamiento.

Podrá aceptarse la agrupación de las viviendas formando colonia siempre que su número total no exceda al de múltiplos enteros de la parcela mínima.

La condición de circulo mínimo inscriptible se entiende referida a la agrupación.

Se permitirá asimismo el adosamiento de viviendas siempre que la longitud total de la fachada hacia la vía a que dé frente no sobrepase la dimensión de treinta metros.

Artículo 10.28. Sótanos y semisótanos.

1. La suma total del número del plantas que constituyan sótanos y semisótanos no podrá exceder conjuntamente de tres (3) salvo autorización expresa de la normativa particular.

2. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

3. Los semisótanos computarán a efectos del parámetro de altura máxima regulada en unidades métricas. No computarán, sin embargo, como planta cuando siendo solución obligada para absorber los desniveles topográficos preexistentes entre dos o más fachadas, se resuelvan como un zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal, que en el caso de disponerse al borde de barrancos u otros espacios abiertos irá necesariamente acabado en piedra natural. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en cualquier otra norma particular que pueda resultar más limitativa.

Artículo 10.29. Entreplantas.

1. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

3. No computa como planta cuando se utilice este parámetro para regular la altura máxima de la edificación.

Santa Cruz de Tenerife, febrero de 2004.

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

3. Normativa Urbanística Específica.

(Fichas de Ordenación Pormenorizada, Régimen y Gestión).

Texto Refundido conteniendo subsanación a los reparos de la COTMAC de 2 de abril de 2003.

Preámbulo.

1. Mediante el sistema de fichas, el presente volumen contiene la ordenación particularizada de las distintas Áreas en que, -sólo a efectos sistemáticos- se ha dividido el Suelo Urbano municipal.

Contiene, así mismo, los criterios generales para la ordenación mediante planeamiento parcial de los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado.

2. En cada ficha se delimitan para cada Área del Suelo Urbano los ámbitos de las diferentes Unidades de Actuación y Actuaciones Urbanísticas Aisladas que resulta preciso desarrollar previa -o simultáneamente en su caso-, a los actos edificatorios en su ámbito, conforme se establece en las Normas Urbanísticas, señalándose los objetivos de su delimitación, criterios para su desarrollo, plazos para presentación a trámite de los instrumentos de ordenación pertinentes, para la realización de las obras de urbanización precisas y para solicitar licencia de edificación en su caso, así como la asignación del Sistema de Ejecución para cada una de las Unidades delimitadas.

3. Se establece así mismo el uso pormenorizado de las parcelas conforme a las diferentes clases y cate-

gorías reguladas en el título IX de las Normas Urbanísticas, con la fijación de los usos denominados característicos de cada Área, de los prohibidos y de aquellos que resultan compatibles con el característico.

4. Se señalan a su vez, pormenorizadamente, los parámetros máximos de volumen, altura y ocupación de las edificaciones en el Área y la tipología asignada a las mismas, con referencia a la regulación expresa de cada tipo edificatorio contenida en el título X de las Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano y en título V para los Asentamientos Rurales.

5. Como se ha señalado, a efectos exclusivamente sistemáticos, el Suelo Urbano se ha dividido en las siguientes Áreas:

A.1.- Centro Histórico-Aregume-Fátima.
A.2.- Sibora-El Puertito.
A.3.- San Bernardo-La Montaña.
A.4.- Caleta de Interián.
A.5.- Carretera-Esparragal.

Cada una de las áreas de suelo urbano contiene el territorio que directamente se categoriza como Urbano Consolidado por reunir las características de urbanización y/o consolidación exigibles según la legislación urbanística aplicable (DL-1/2000) y el que se categoriza como Urbano No Consolidado en aplicación de los criterios señalados en dicha legislación.

Incorporada a la propia Ficha del Área, para cada una de las Unidades de Actuación se acompaña otra ficha de sus características generales en la que se cuantifican las reservas de suelo para viario, equipamiento y dotaciones públicas, así como el Aprovechamiento Urbanístico de cada una de las Unidades de Actuación, resultante de los parámetros aplicables de la Ficha del Área en que está incluida. Se fijan así mismo el sistema de ejecución asignado y plazos para su desarrollo.

6. En el Suelo Urbanizable se confecciona una ficha para cada sector del mismo.

7. Dichos sectores son los siguientes:

B.1.- Fátima.
B.2.- San Bernardo.

8. Las fichas de los sectores de Suelo Urbanizable (que se distinguen del Suelo Urbano -SU- por las siglas SAU) contienen los usos globales que se asignan a cada uno, la edificabilidad máxima permitida, la altura máxima de las edificaciones y las tipologías autorizadas.

Se señalan en su caso la localización de las principales dotaciones o los criterios para su localización por los Planes Parciales pertinentes.

Se fijan las pautas generales que han de presidir en cada caso la ordenación en función de los objetivos generales del Plan y de las circunstancias concretas del sector.

Se establece el aprovechamiento urbanístico global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos, tal como determina el artículo 60 del DL 1/2000.

9. Las fichas de los núcleos o Asentamientos Rurales contienen la ordenación general y pormenorizada en su caso, señalándose el sistema viario denominado básico en las Normas Urbanísticas, así como las distintas dotaciones comunitarias que las Normas prevén para cada uno de ellos. Estas fichas complementan la normativa urbanística (Título V, Capítulo 5), en la que se definen las características del viario interior a los asentamientos, las obras y usos admisibles, las condiciones de transformación del parcelario y resto de condiciones que se estiman necesarias a efectos de mantener las características de los asentamientos y su capacidad máxima, que será la que resulta de la aplicación de la normativa pormenorizada que contiene el Plan, a sus correspondientes ámbitos. Su delimitación queda grafiada en los planos de ordenación correspondientes.

Los Asentamientos considerados como tales son:

AR-1. Erjos.
AR-2. Tierra del Trigo.

10. Por último, en el capítulo II de este anexo se señalan los elementos de los Sistemas Generales que se adscriben a los sectores del Suelo Urbanizable, definiéndose a su vez el aprovechamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Santa Cruz de Tenerife, febrero de 2004.

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

LOS SILOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE 2.000 AL DL-1/2.000

LEYENDA GENERAL DE SÍMBOLOS, TRAMAS Y COLORES CONTENIDOS EN LOS PLANOS.

EGS Arquitectos, S.L.

Febrero 2.004

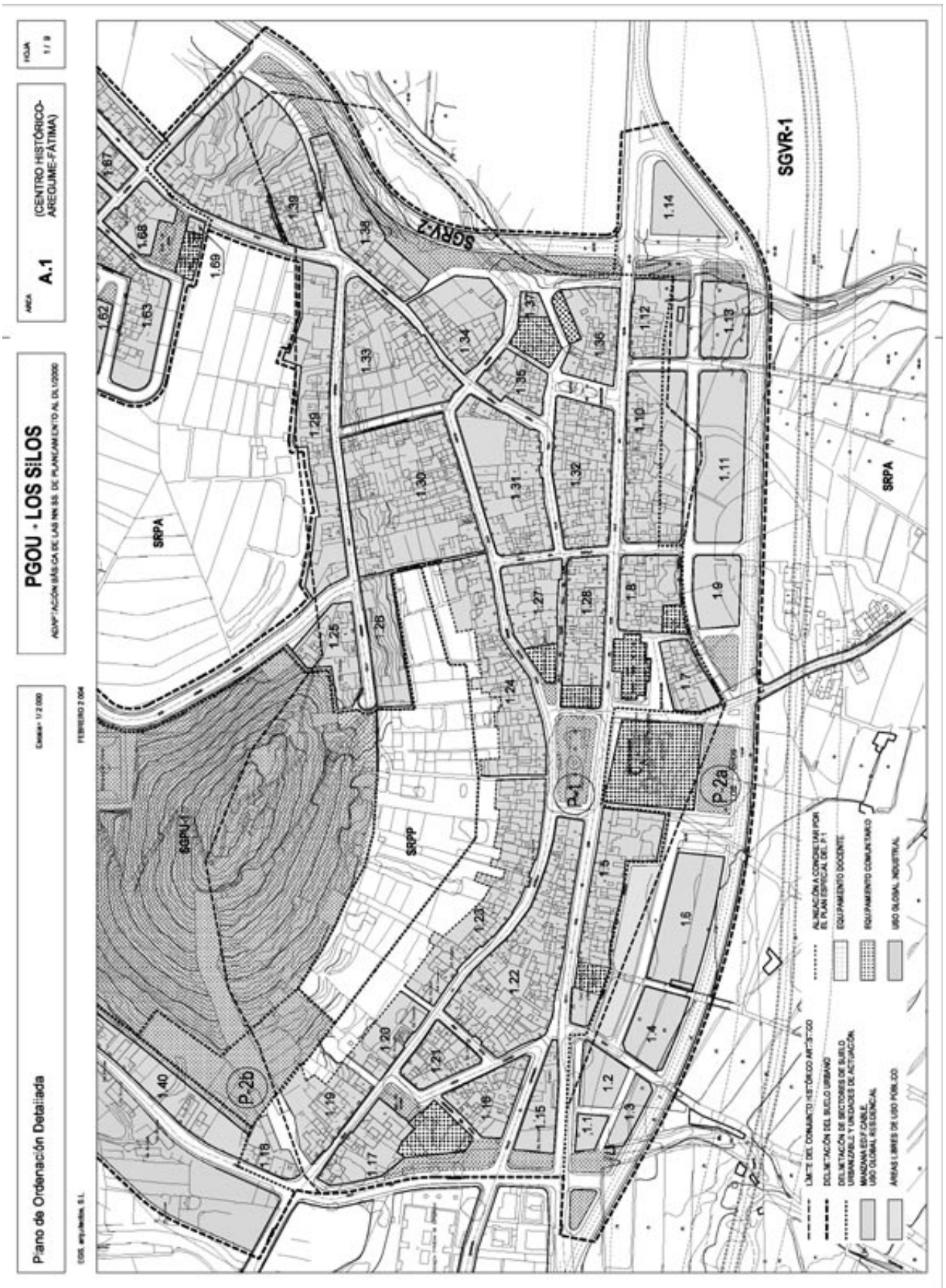
- DELIMITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- DELIMITACIÓN MARÍTIMO-TERRESTRE
- DESLINDE PROBABLE MARÍTIMO-TERRESTRE
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS
- LÍMITE ESPACIOS NATURALES (T-33, T-13 Y T-41)
- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- ÁREAS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- EQUIPO COMUNITARIO PÚBLICO

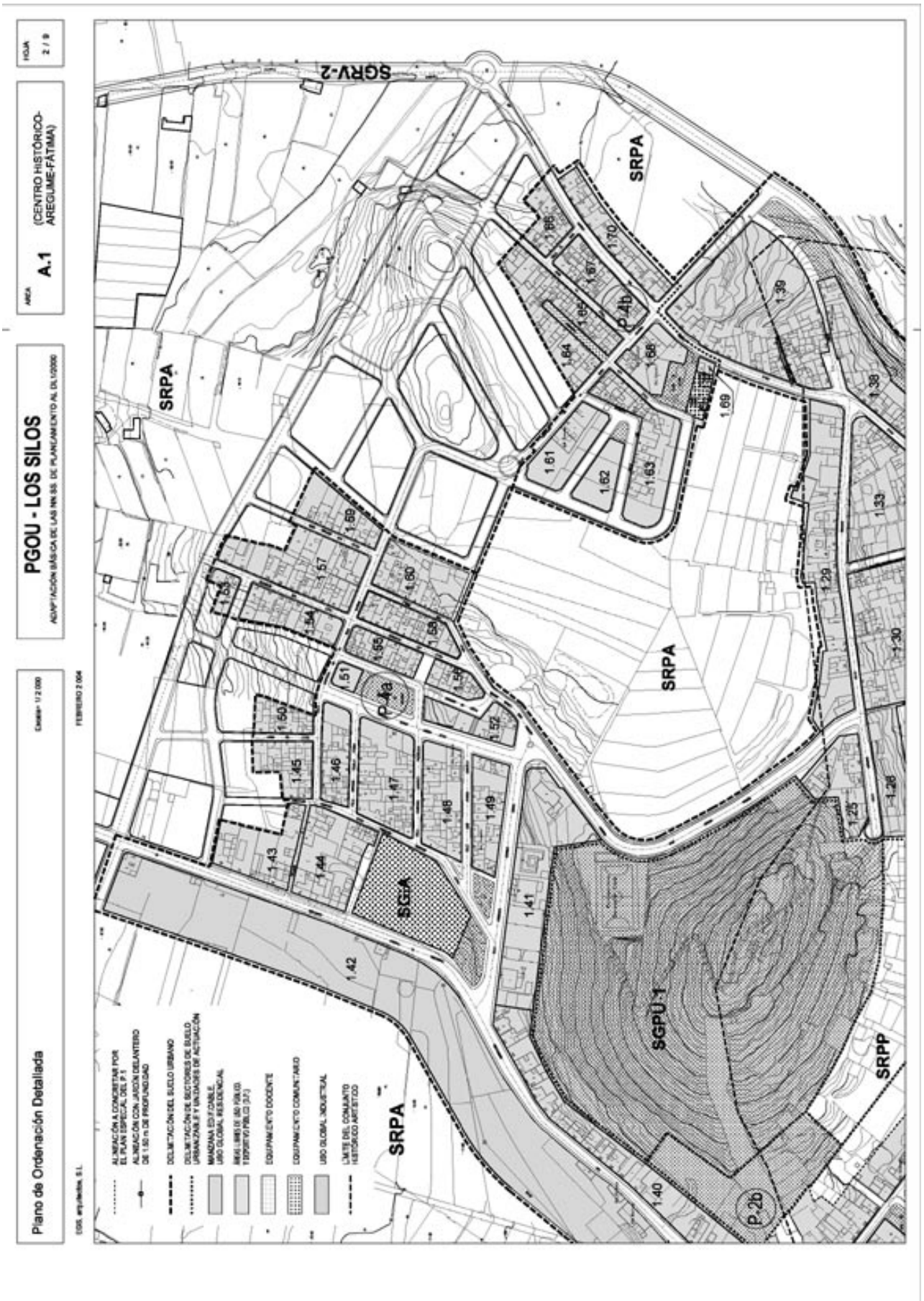
DEP	EQUIPO DEPORTIVO
S	SALUD
R	RELIGIOSO
DO	DOCENTE
BS	BIENESTAR SOCIAL

- EQUIPO COMUNITARIO DOCENTE (DOC)
- A — ÁREAS DE SUELO URBANO RESIDENCIAL
- SAU — SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- AUA — ACTUACIÓN URBANÍSTICA AISLADA
- UA — UNIDAD DE ACTUACIÓN
- ED — ESTUDIO DE DETALLE
- C_A — EDIFICIO SOMETIDO A NIVEL DE PROTECCIÓN "A"
- C_B — EDIFICIO SOMETIDO A NIVEL DE PROTECCIÓN "B"
- SG — SISTEMA GENERAL

PU	PARQUE URBANO
RV	RED VIARIA
DEP	EQUIPO DEPORTIVO
SU	SERVICIOS URBANOS
IA	INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO

Capítulo I. Áreas de suelo urbano.




Plano de Ordenación Detallada
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
ÁREA A.1 (CENTRO HISTÓRICO-AREGUIME-FÁTIMA)
HOJA 2 / 9
FEBRERO 2.004
SRPA
SGRV-2
SGEA
SGPU-1
SRPP
P-4a
P-4b
P-2b
1.25
1.26
1.29
1.30
1.33
1.38
1.39
1.40
1.41
1.42
1.43
1.44
1.45
1.46
1.47
1.48
1.49
1.50
1.51
1.52
1.54
1.55
1.56
1.57
1.58
1.59
1.60
1.61
1.62
1.63
1.64
1.65
1.66
1.67
1.68
1.69
1.70

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 Área 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 (art. 32.1.a) de la Ley 7/1995 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 máxima:

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 P2. 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 Gene-

ral 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 1993. 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 linden 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 2000, 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 ésta.

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.

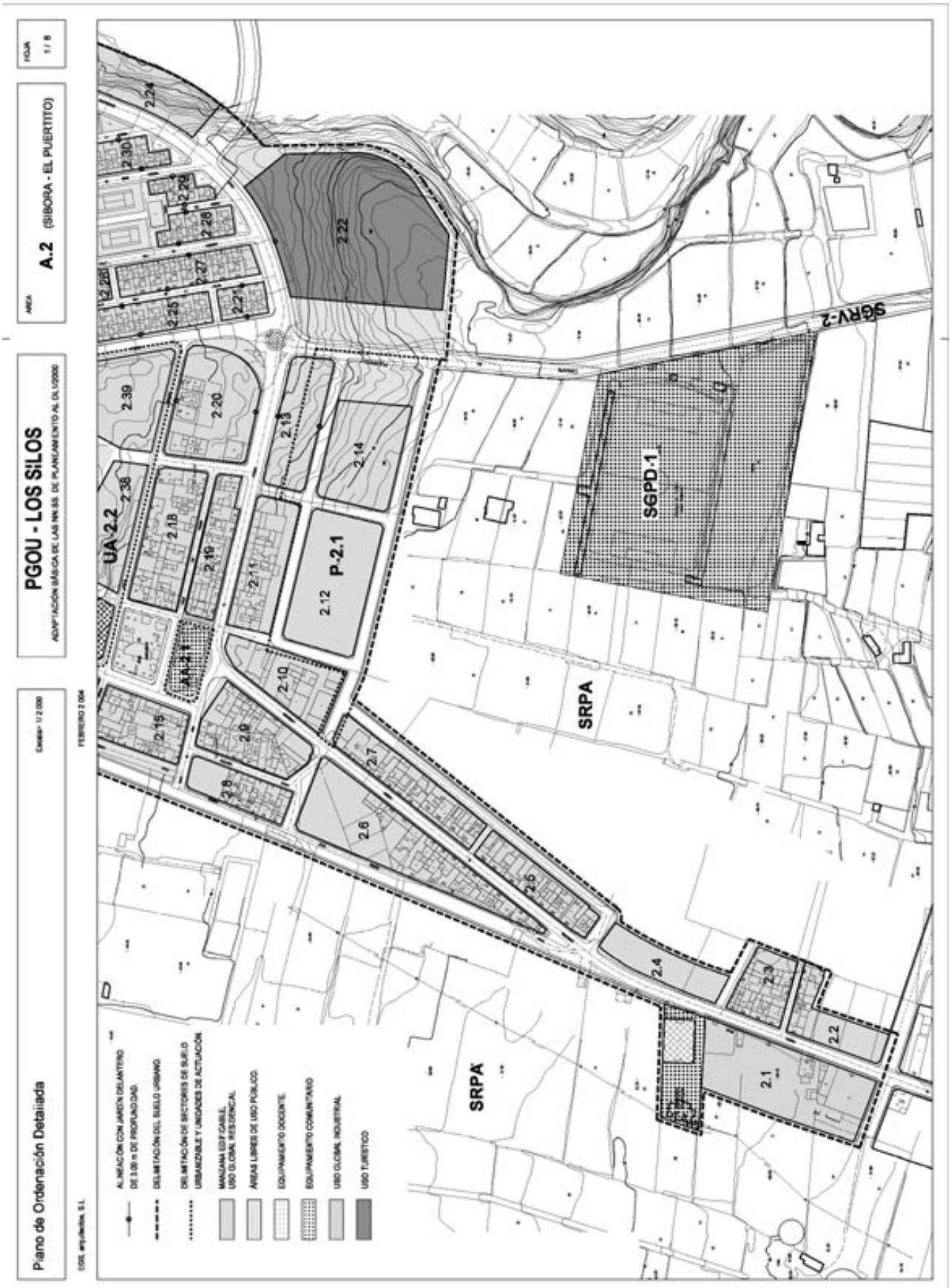
Los usos de equipo comunitario, espacios libres de uso público y resto de dotaciones señaladas en las fichas tendrán carácter vinculante para el PEPRI del Polígono.

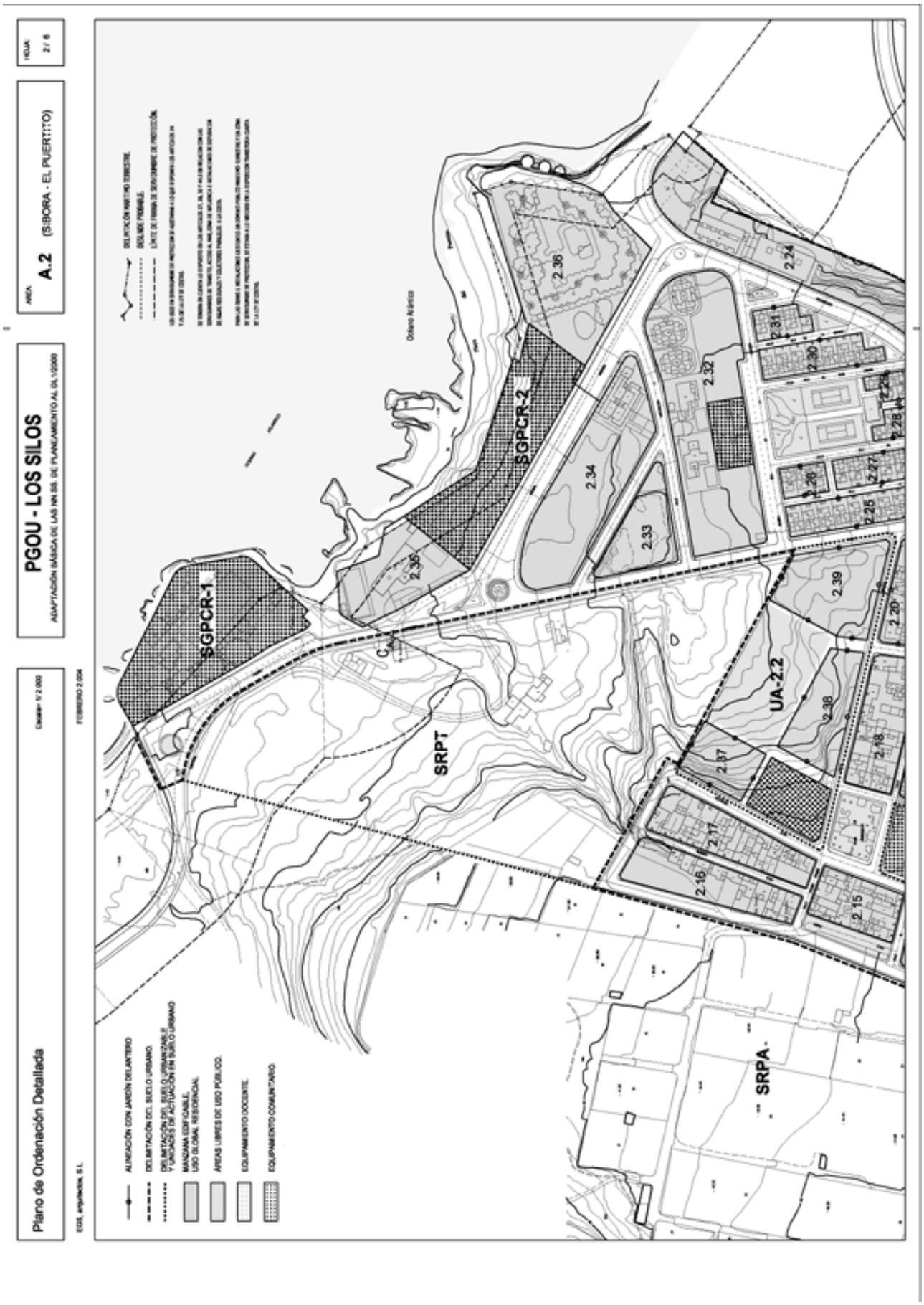
Altura Máxima de la Edificación: se regirá por los mismos parámetros que se señalan para el P-1.

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


PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
Plano de Ordenación Detallada
ÁREA A.2 (SIBORA - EL PUERTITO)
HOJA 1 / 6
FEBRERO 2.004
ALINEACIÓN CON JARDÍN DELANTERO DE 3.00 m DE PROFUNDIDAD
DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN
MANZANA EDIFICABLE. USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO.
EQUIPAMIENTO DOCENTE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
USO GLOBAL INDUSTRIAL
USO TURÍSTICO
UA-2.2
P-2.1
SGPD-1
SGRV-2
SRPA
SRPA
2.1
2.2
2.3
2.4
2.5
2.6
2.7
2.8
2.9
2.10
2.11
2.12
2.13
2.14
2.15
2.16
2.17
2.18
2.19
2.20
2.21
2.22
2.24
2.25
2.26
2.27
2.28
2.29
2.30
2.38
2.39


Plano de Ordenación Detallada
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
A.2 (SIBORA - EL PUERTITO)
SGPCR-1
SGPCR-2
SRPT
SRPA
UA-2.2
2.15
2.16
2.17
2.18
2.20
2.24
2.25
2.26
2.27
2.28
2.30
2.31
2.32
2.33
2.34
2.35
2.36
2.37
2.38
2.39

Clase de suelo: Urbano No Consolidado (SUNC) en las Unidades P-2.1 y UA-2.2.
Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

Instrumento de ordenación aplicable: Plan General.

Uso característico: Residencial.

Usos prohibidos:

Terciario, Turístico e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

- En las parcelas situadas en la Manzana 2.1 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 la guarda o custodia de las actividades industriales permitidas.

- En el resto del Área 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.

- A la manzana 2.22 se le asigna el Uso Turístico en la modalidad Hotelera (art. 32.1.a) de la Ley 7/1.995 de Ordenación del Turismo de Canarias), con densidad máxima de 98 plazas alojativas, edificabilidad máxima de 0,8 m2/m2 y ocupación máxima del 33 por ciento.

Regirán en cualquier caso, -además- los estándares que en cuanto a m2 construidos y m2 de parcela por plaza alojativa y resto de determinaciones, establece la normativa específica (Decreto 149/1986 de 9 de octubre de ordenación de establecimientos hoteleros).

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 2.1 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.

- La edificación se retranqueará del viario (carretera) diez metros, debiendo quedar incorporados en el viario público cinco metros y el resto en la parcela.

- Edificación Cerrada con jardín delantero de tres metros en las manzanas 2.13, 2.20, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30 y 2.31.

- Edificación abierta en las manzanas 2.22, 2.24, 2.36 y 2.35.

- Edificación Ciudad Jardín en las manzanas 2.12, 2.14, 2.32, 2.33 y 2.34.

- 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, o que colinden con suelo rústico, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts) de dichos linderos; habrán de presentar, a su vez, fachada hacia los mismos, salvo que, a través de un único proyecto, se obtenga una sola licencia de ejecución simultánea de la edificación en la nueva parcela y de sustitución de la edificación que presenta fachada hacia el lindero común.

- En áreas de edificación abierta 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 máxima:

- Las consolidadas para las manzanas 2.35 y 2.36.

- Tres plantas o nueve metros para la manzana 2.22.

- Tres plantas y diez metros en la manzana 2.24, según NN.SS-2000.

- En la manzana 2.1 la altura máxima podrá alcanzar los nueve metros y dos plantas.

- Dos plantas o siete metros en el resto.

- Según condiciones particulares para la Unidad P-2.1.

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 2.1, los determinados para cada tipología de edificación según el título X de las Normas Urbanísticas salvo las señaladas específicamente en el plano-ficha y consideraciones siguientes:

- En el frente de la parcelas 2.22 hacia la C/Camino Canapé se producirá un retranqueo de veinticinco metros de fondo en toda su longitud que se incorporará al espacio público, permitiéndose a su través el acceso peatonal a la parcela.

Esta parcela 2.22 y el Espacio Libre de Uso Público que la antecede hacia el Camino Canapé habrá de desarrollarse mediante Proyecto y Licencia Únicos de Edificación y de Urbanización del Espacio Libre.

- Tres metros hacia las vías rodadas y cinco metros hacia los peatonales en las manzanas 2,21, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30 y 2.31.

- Tres metros hacia todos los linderos en las manzanas 2.32, 2.33 y 2.34.

- Tres metros entre bloques y hacia linderos en la manzana 2.24 en la que se autoriza la edificación en la alineación de la vía, así como que la planta de sótano ocupe los retranqueos, según Normas Subsidiarias-2000.

- El resto de la edificación se materializará obligatoriamente según las alineaciones señaladas en los planos.

Parcela mínima:

Sin perjuicio de lo señalado para la manzana 2.1, la establecida para cada tipología edificatoria en la normativa general, salvo en las manzanas de ciudad jardín 2.32, 2.33 y 2.34 en que será de 275 m2 en consideración al parcelario subyacente.

En la manzana 2.24 la superficie mínima de parcela será de 400 m2 y en ella habrá de poderse inscribir un círculo de quince metros de diámetro.

Unidad de Actuación P-2.1.

Objeto:

Se delimita para la obtención de suelo para la apertura del viario general de las Unidades y de conexión con la carretera al Puertito (San José) y El Camino del Canapé, a los efectos últimos de dotar de diferentes alternativas de accesibilidad al área para facilitar la prestación de servicios a las parcelas que se crean y la relación en todo su ámbito.

En su ámbito habrán de equidistribuirse además el coste de las obras de urbanización del viario y zonas verdes, así como el de obtención de suelo para las dotaciones comunitarias que se señalan.

Sistema de Ejecución:

Privada.

En cualquier caso se admite el fraccionamiento de la Unidad, así como la edificación en la misma, siempre que se garantice que con dichos actos se mantiene la proporcionalidad en cuanto a la asunción de cargas urbanísticas y de equidistribución de aprovechamientos edificatorios entre los distintos propietarios del suelo incluido en la misma, no se produzcan perjuicios a terceros y no resulte necesaria la reparcelación física del suelo, todo ello sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en la Normativa Urbanística general para la edificación de una parcela.

Plazo: ocho años.

Unidad de Actuación UA-2.2.

Objeto:

Se delimita para la obtención de suelo para la creación de dotaciones públicas en su ámbito.

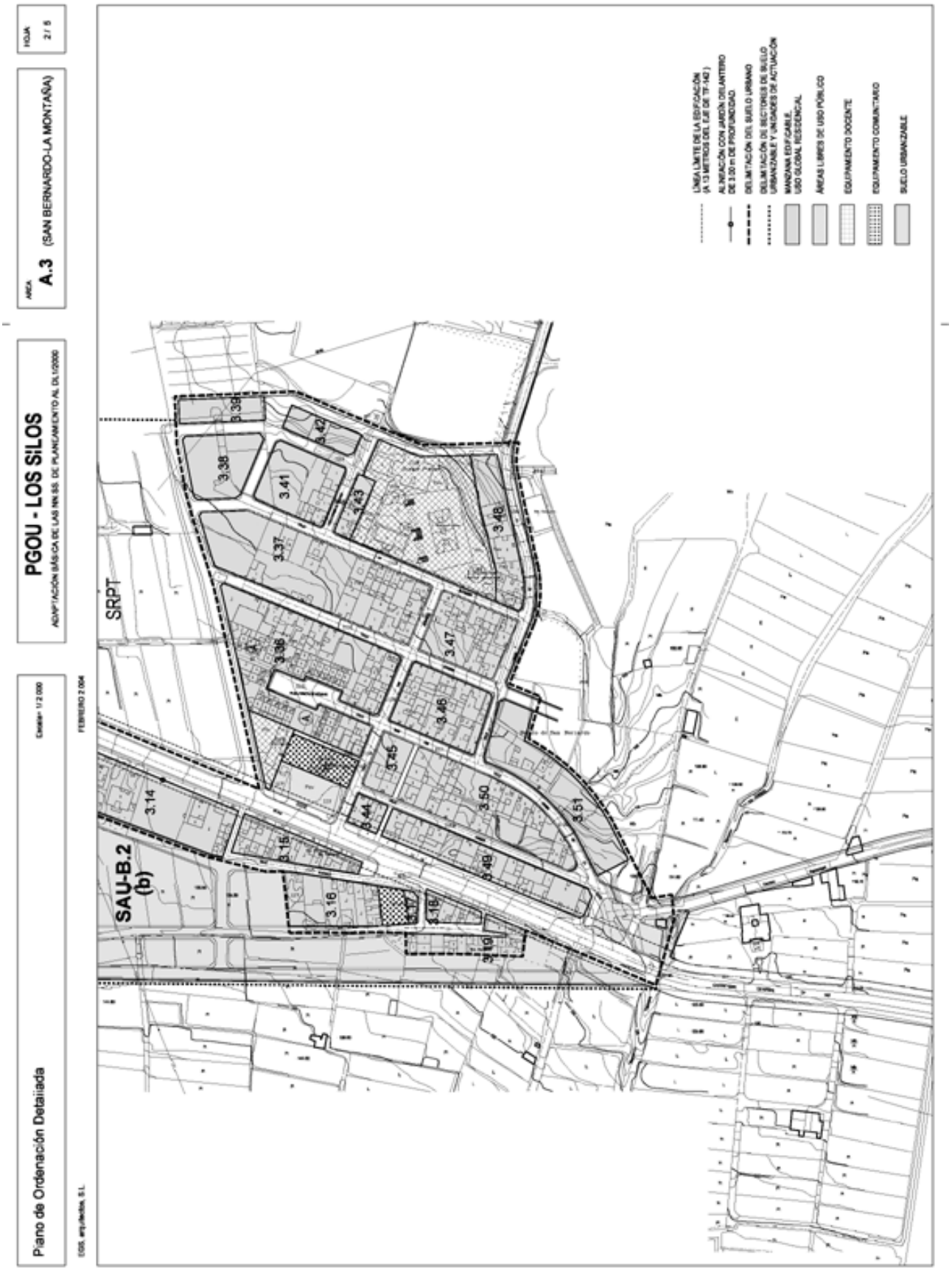
Sistema de Ejecución: Público por Cooperación.

Plazo: ocho años.

Ficha de características del suelo urbano no consolidado del Área A.2.

UNIDAD DE ACTUACIÓN	P-2.1	UA-2.2
Superficie suelo residencial (m2 (s))	7.962,23	7.231,61
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	4.777,33	13.016,88
Edificabilidad Media (m2 (t)/m2 (s))	0,32	0,93
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	1.150,00	4.399,42
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	----	1.672,82
Red Viaria interior (m2 (s))	5.470,73	690,24
Sup. Sistemas Generales adscritos (m2 (s))	------	-----
SUPERFICIE TOTAL	14.582,96	13.994,09

PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
Plano de Ordenación Detallada
Escala= 1/2.000
FEBRERO 2.004
ÁREA
A.3 (SAN BERNARDO-LA MONTAÑA)
HOJA
1 / 5
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
UA-3.1
SAU-B.2
SRPT
3.1
3.2
3.3
3.4
3.5
3.6
3.7
3.8
3.9
3.10
3.11
3.12
3.13
3.14
3.15
3.23
3.24
3.25
3.26
3.27
3.28
3.29
3.30
3.31
3.32
3.33
3.34
3.35
3.36
3.37
3.38
3.39
3.41
ALINEACIÓN CON JARDÍN DELANTERO DE 3,00 m DE PROFUNDIDAD
DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN
MANZANA EDIFICABLE. USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
SUELO URBANIZABLE
LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN (A 13 METROS DEL EJE DE TF-142)


PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
Plano de Ordenación Detallada
Escala= 1/ 2.000
FEBRERO 2.004
AREA A.3 (SAN BERNARDO-LA MONTAÑA)
HOJA 2 / 5
SAU-B.2 (b)
SRPT
3.14
3.15
3.16
3.17
3.18
3.19
3.35
3.36
3.37
3.38
3.39
3.40
3.41
3.42
3.43
3.44
3.45
3.46
3.47
3.48
3.49
3.50
3.51
LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN (A 13 METROS DEL EJE DE TF-1421)
ALINEACIÓN CON JARDÍN DELANTERO DE 3.00 m DE PROFUNDIDAD
DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN
MANZANA EDIFICABLE. USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO DOCENTE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
SUELO URBANIZABLE

Clase de suelo: Urbano No Consolidado (SUNC) en la Unidad UA-3.1.
Urbano Consolidado (SUC) en el resto.

Instrumento de ordenación aplicable: Plan General.

Antecedentes y criterios de ordenación:

El Área comprende los asentamientos marginales originados a ambos lados de la Carretera General (TF-142) en el límite con el vecino Municipio de Buenavista, surgidos al igual que en la zona de Aregume y Fátima, en base casi exclusiva a los sistemas de autogestión y autoconstrucción de viviendas uni y bifamiliares principalmente, con remotos orígenes agrícolas.

Estos asentamientos, denominados en la presente ficha como San Bernardo y La Montaña, han ido ocupando gran parte del espacio comprendido entre el camino de la Montaña y el referido límite municipal, consumiendo principalmente el suelo menos apto para la agricultura por su difícil topografía, con una parcelación y viario contra pendiente casi inaccesible, e imprimiendo al territorio intersticial situado entre la montaña y San Bernardo una clara e ineludible vocación urbana.

De la misma manera que en el Área A.1, la edificación en este ámbito ha precedido a la urbanización, produciéndose principalmente la autogestión desde el momento de la compra del terreno hasta la culminación de la edificación en un largo período de tiempo.

Al igual que en la citada A.1, 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 y áreas libres de uso público, que quedarán mayor complementadas con el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que rematan la trama.

Planeamiento preciso: Proyectos de Urbanización para el viario de nueva apertura.

Instrucciones:

El/los Proyecto/s de Urbanización habrá/n de comprender, en todo caso, el desarrollo de la totalidad de la red viaria de nueva creación, con independencia de la posibilidad de su ejecución por fases.

- Las cesiones de suelo obligatorias en la Unidad UA-3.1 serán las señaladas en el plano-ficha de ordenación (hoja 1/5), destinadas a áreas libres de uso público, Equipamiento y pequeño uso dotacional (Red Viaria), así como el necesario para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio de la Unidad.

Uso característico: Residencial.

Usos prohibidos:

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

Industrial con las salvedades que se señalan en el siguiente apartado.

Usos compatibles:

Se autorizará el uso industrial en las clases C (Talleres), D (Producción Artesanal y Oficios Artísticos) y E (Talleres Domésticos) en las zonas de San Bernardo y La Ruda en calles de ancho superior a los siete metros.

Con frente a la carretera se autoriza, asimismo, 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 las categorías 1ª, 2ª y 3ª.

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

Tipologías edificatorias:

- Edificación Abierta en la parcela A ocupada por viviendas sociales junto a la Plaza de San Bernardo y en las manzanas 3.13 y 3.14 y parcelas de equipo comunitario, con obligatoriedad de adosamiento a las medianeras al descubierto de la edificación cerrada de las manzanas correspondientes sin que ello haya de suponer aumento de la edificabilidad de las parcelas.

- Ciudad Jardín en la manzana 3.51.

- Edificación Cerrada en el resto con jardín delantero en las manzanas que se señala en el plano-ficha.

Altura máxima:

- Dos plantas en todos los casos.

Otros parámetros:

Las manzanas que ocupen posiciones extremas, colindantes con el suelo rústico, habrán de ofrecer fachadas hacia los linderos correspondientes, con apertura de huecos y tratamiento adecuado.

El resto de parámetros de aplicación a la edificación según su tipología, será el contenido en el título 10 de las Normas Urbanísticas.

Las alineaciones hacia la carretera TF-142 en las áreas de suelo urbano consolidado se situarán a once metros (11) del eje de la misma, dado su carácter de travesía. En el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable colindante con la misma según la reglamentación de carreteras el límite de edificación se situará a13 metros del eje.

Gestión privada.

Unidad de Actuación UA-3.1.

Objeto.

Se delimita a los efectos de la obtención de suelo con destino a la apertura de nuevo viario y creación de dotaciones públicas, así como para el reparto equitativo de las correspondientes cargas de cesión y de urbanización entre los distintos propietarios del suelo incluido en su ámbito.

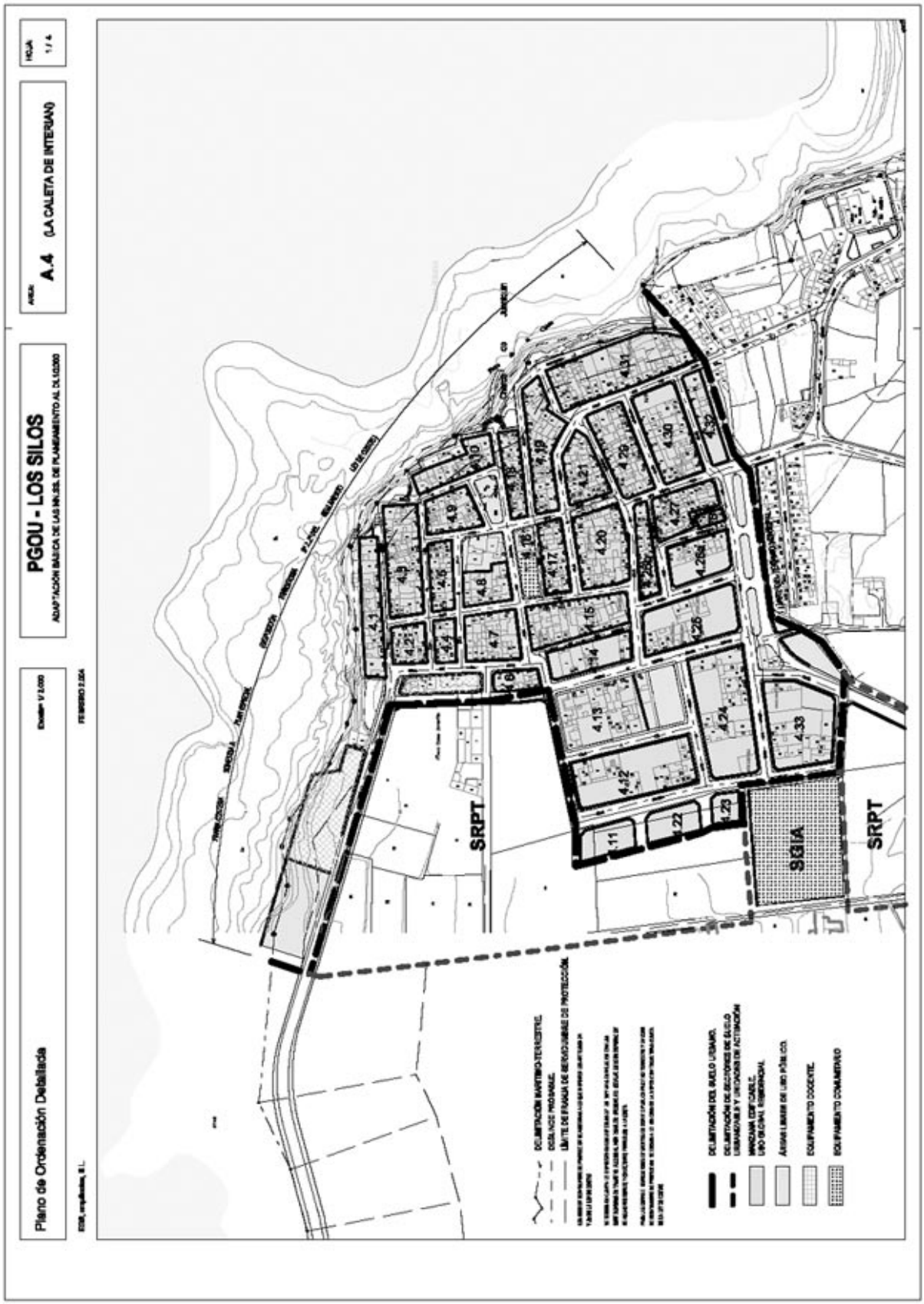
Sistema de Ejecución:

Privada.

Plazo: ocho años.

Ficha de características del suelo urbano no consolidado del Área A.3.

UNIDADES DE ACTUACIÓN	UA-3.1
Superficie suelo residencial (m2 (s))	3.628,64
Superficie suelo turístico (m2 (s))	----
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	7.257,28
Edificabilidad Media (m2 (t)/m2 (s)) (*)	1,062
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	475,75
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	471,17
Red Viaria interior (m2 (s))	2.254,92
Sup. Sistemas Generales adscritos (m2 (s))	----
SUPERFICIE TOTAL (*)	6.830,48


Plano de Ordenación Detallada
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL D.L.1/2000
ÁREA
A.4 (LA CALETA DE INTERIAN)
HOJA
1 / 4
SRPT
SGIA
SRPT

Clase de suelo: Urbano Consolidado (SUC).

Instrumento de ordenación aplicable: Plan General.

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

Memoria de ordenación:

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

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

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

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

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

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

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

Planeamiento preciso:

Proyectos de Urbanización para las vías de nueva apertura.

Uso característico: Residencial.

Usos prohibidos:

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

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

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

Usos compatibles:

- Los no prohibidos.

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

Tipologías edificatorias:

- Edificación Cerrada con jardín delantero de tres metros de profundidad en las manzanas 4.11, 4.22 y 4.23.

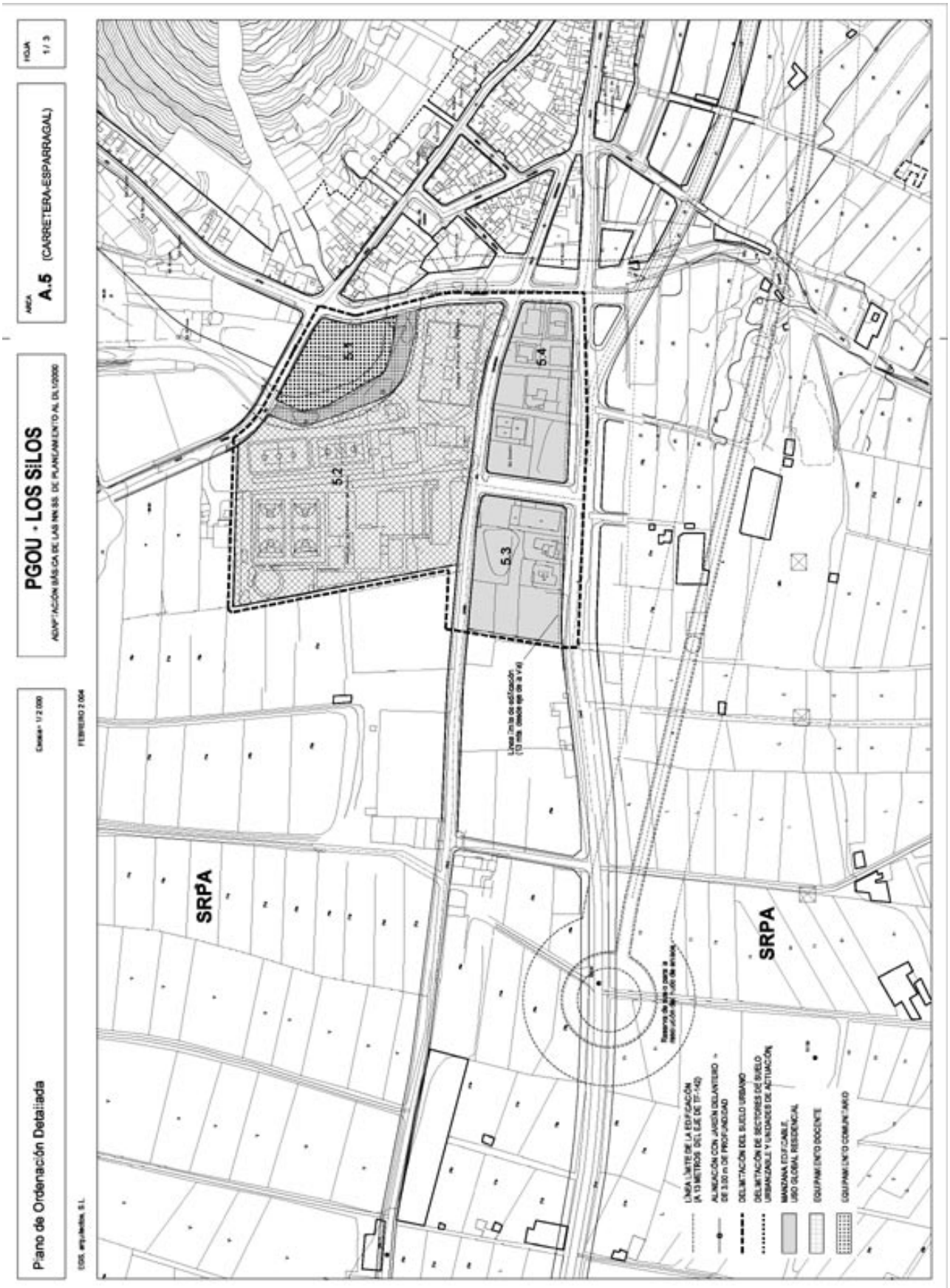
- Edificación abierta de libre composición en las manzanas de equipamiento comunitario y docente.

- Edificación cerrada con ocupación del 100% en el resto.

Altura máxima: dos plantas.

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

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


Plano de Ordenación Detallada
Escala: 1/ 2.000
FEBRERO 2.004
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
ÁREA
A.5
(CARRETERA-ESPARRAGAL)
HOJA
1 / 3
5.1
5.2
5.3
5.4
SRPA
SRPA
Línea límite de edificación
(10 mts. desde eje de a vía)
LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN
(A 10 METROS DEL EJE DE TF-142)
ALINEACIÓN CON JARDÍN DELANTERO
DE 3,00 m DE PROFUNDIDAD
DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
DELIMITACIÓN DE SECTORES DE SUELO
URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN
MANZANA EDIFICABLE
USO GLOBAL RESIDENCIAL
EQUIPAMIENTO DOCENTE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Clase de suelo: Urbano Consolidado (SUC).

Instrumento de ordenación aplicable: Plan General.

Uso principal: Residencial.

Régimen de usos:

- Residencial en las parcelas situadas en las Manzanas 5.3 y 5.4, con frente a la Carretera y Camino El Esparragal quedando prohibidos los usos industriales.

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

- En todo el Área 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.

- Equipo Comunitario en la manzana 5.1 y Docente en la 5.2.

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:

- Edificación Abierta según condiciones generales y parcela mínima a 400 metros cuadrados en las manzanas 5.3 y 5.4.

- Edificación abierta según condiciones generales del título X de las Normas Urbanísticas en las manzanas 5.1 y 5.2.

Altura máxima:

- Tres plantas o nueve metros para las manzanas 5.1 y 5.2.

- En las manzanas 5.3 y 5.4, la altura máxima será de dos plantas.

En las manzanas de edificación abierta, 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.

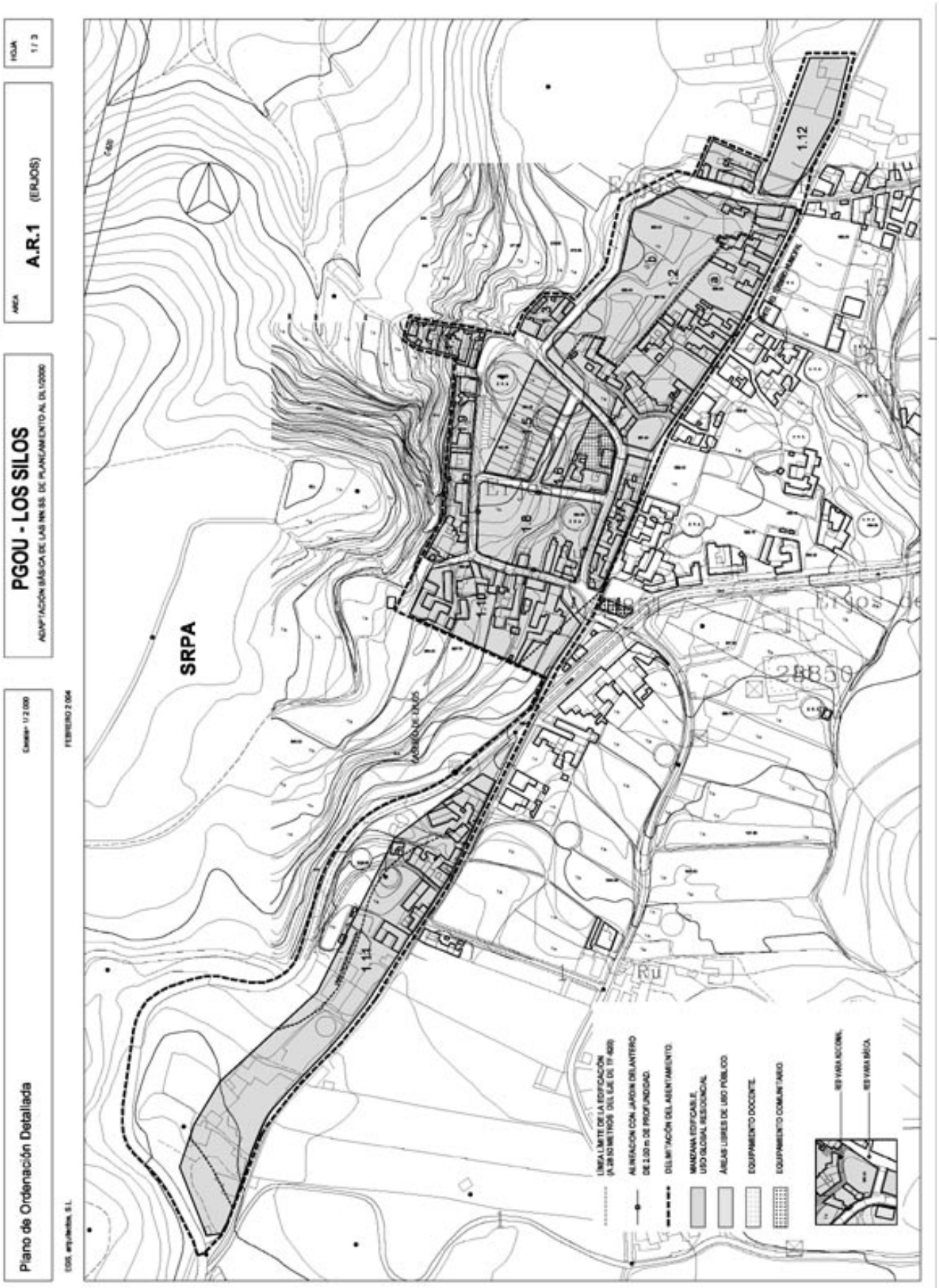
Retranqueos:

Los determinados para cada tipología de edificación según el título X de las Normas Urbanísticas salvo las determinadas específicamente.

En las parcelas con frente a la Carretera TF-142 los retranqueos de la edificación serán los determinados por el Servicio correspondiente del Órgano competente y como mínimo a trece metros del eje de la misma.

En las manzanas 5.3 y 5.4 los retranqueos al resto de los linderos será de tres metros como mínimo, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento del resto de parámetros exigibles (ocupación máxima, edificabilidad, altura, etc.).

Asentamientos rurales.


Plano de Ordenación Detallada
PGOU - LOS SILOS
A.R.1 (ERJOS)
SRPA
1.12
1.2
1.8
1.10
1.11
28850

Clase de suelo: Rústico.
Categoría: Asentamiento Rural (A.R.).

Instrumento de ordenación aplicable: Plan General.

Objetivos de la ordenación:

Delimitación del ámbito del asentamiento en que habría de concentrarse la futura edificación para la preservación del entorno agrícola y protegido próximos.

Mejoras y propuestas alternativas de accesibilidad.

Dotación de equipo comunitario y de servicios.

Conservación y protección de sus valores como hábitat rural.

Uso característico: Residencial.

Usos prohibidos:

Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

Usos compatibles:

- Se autorizará el uso industrial en las clases C, D y E (Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficios Artísticos y Talleres Domésticos).

Se autorizan asimismo el Uso Turístico (sólo en la modalidad de Turismo Rural) , 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 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:

- Edificación Cerrada en las manzanas 1.1 y parcelas de la manzana 1.2 con frente a la vía que define el límite del término municipal (área a)); manzanas 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.9, 1.10 y 1.11. Tendrán jardín delantero de 2 metros las manzanas 1.5, y 1.6 en todos sus bordes y 1.11 hacia la carretera C-820.

- Edificación abierta en la parcela de uso docente y aislada (Ciudad Jardín) en el resto de la manzana 1.2 y en las manzanas 1.6 y 1.8.

- En áreas de edificación cerrada, en las parcelas que colinden con edificación preexistente consolidada en tipología aislada, o que presente fachada hacia sus linderos laterales o de fondo y en el límite con el suelo rústico general, las nuevas construcciones se retranquearán tres metros (3,00 mts) de dichos linderos, a los que la nueva edificación habrá 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 actual colindante de las citadas características.

- En áreas de edificación abierta y de ciudad jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten paramentos medianeros ciegos 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.

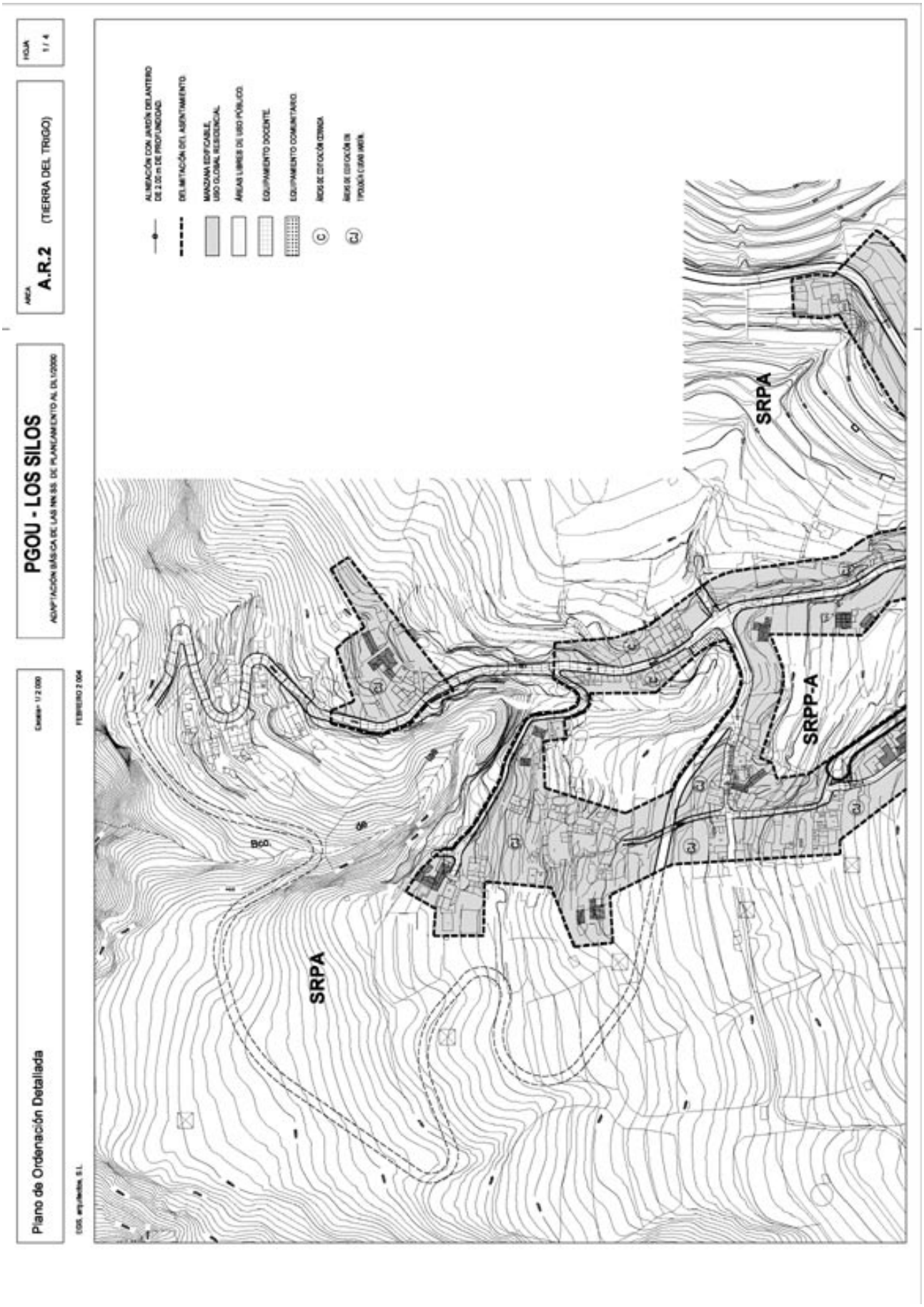
- Sin perjuicio de que deban adaptarse a la presente normativa en caso de sustitución edificatoria, no se considerarán fuera de ordenación las edificaciones preexistentes que no reúnan las condiciones de tipología (cerrada, abierta o ciudad jardín) previstas para el área en que quedan englobadas por las presentes Normas, salvo que excedan de la altura máxima permitida o resulten directamente afectadas por otras determinaciones de planeamiento.

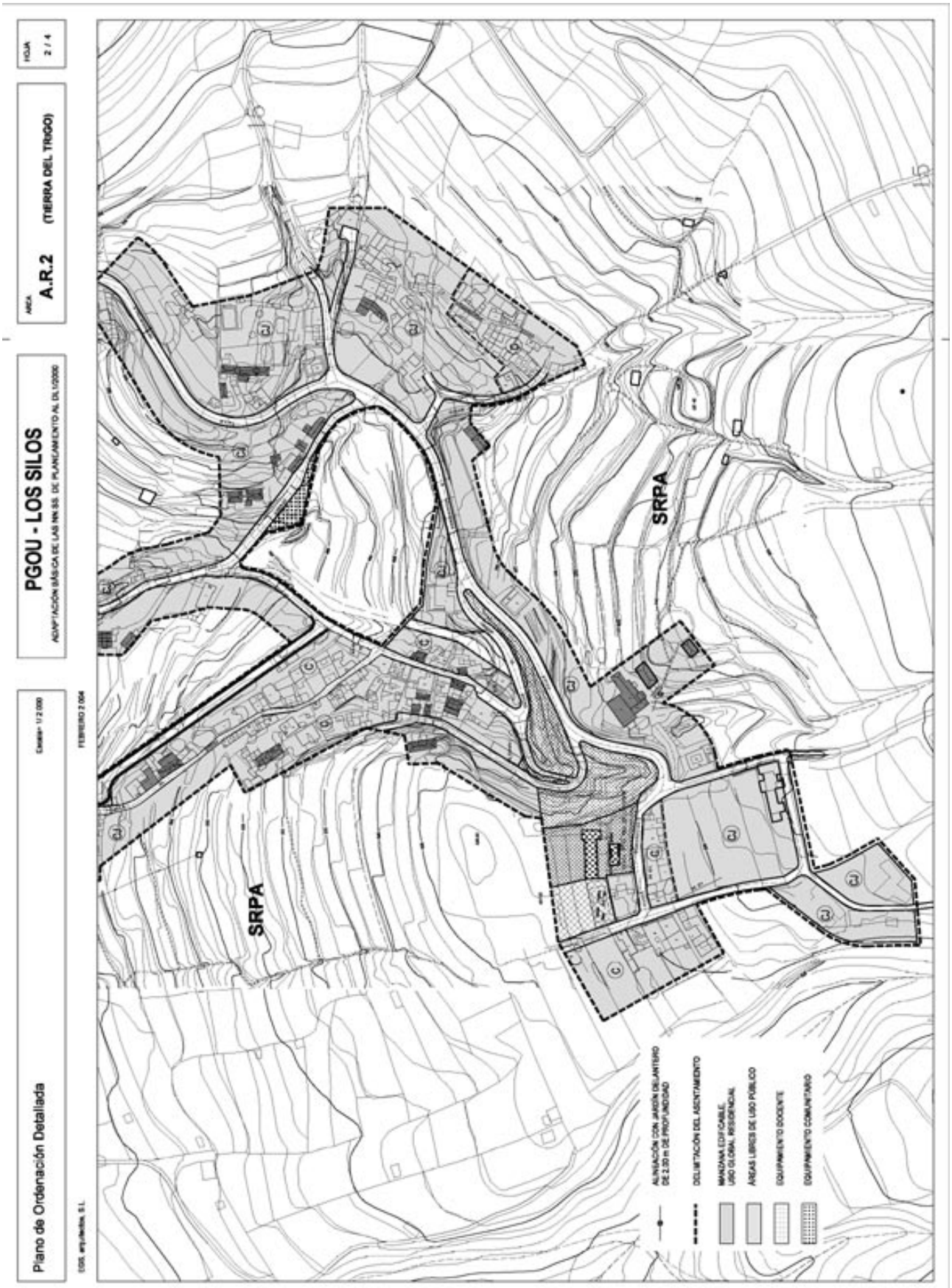
Altura máxima: dos plantas.

Otros parámetros:

Para la regulación de la parcelación, ocupación, retranqueos, condiciones estéticas, etc. de la edificación, regirán las condiciones señaladas en el capítulo V del título V de las Normas Urbanísticas.

A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Viaria Básica la que figura en el plano de ordenación y Red Adicional al resto de accesos y servidumbres (existentes) interiores a las manzanas delimitadas por la red Viaria Básica.


Plano de Ordenación Detallada
Escala= 1/ 2.000
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
FEBRERO 2.004
ÁREA
A.R.2
(TIERRA DEL TRIGO)
HOJA
1 / 4
ALINEACIÓN CON JARDÍN DELANTERO DE 2.00 m DE PROFUNDIDAD.
DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO
MANZANA EDIFICABLE. USO DOMINANTE RESIDENCIAL
ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO DOCENTE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
SRPA
SRPP-A
SRPA
Bco.


Plano de Ordenación Detallada
Escala= 1/ 2.000
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
ÁREA
A.R.2
(TIERRA DEL TRIGO)
HOJA
2 / 4
FEBRERO 2.004
SRPA
SRPA
ALINEACIÓN CON JARDÍN DELANTERO DE 2,50 m DE PROFUNDIDAD
DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO
MANZANA EDIFICABLE. USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO DOCENTE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Clase de suelo: Rústico. Categoría: Asentamiento Rural (A.R.).

Instrumento de ordenación aplicable: Plan General de Ordenación.

Objetivos de la ordenación:

Delimitación del ámbito del asentamiento en que habría de concentrarse la futura edificación para la preservación del entorno agrícola y protegido próximos.

Mejoras y propuestas alternativas de accesibilidad. A estos efectos -además de las propuestas internas del propio asentamiento-, se señala con carácter indicativo una propuesta de trazado del acceso al asentamiento que, utilizando una primitiva serventía, produciría una mejora sustancial de la rasante y secciones actuales. Al ser esta una actuación en un Sitio de Interés Científico habría de someterse en todo caso al procedimiento previsto en la legislación aplicable.

Dotación de equipo comunitario y de servicios.

Conservación y protección de sus valores como hábitat rural.

Uso característico: Residencial.

Usos prohibidos:

Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

Usos compatibles:

Se autorizará el uso industrial en las clases C, D y E (Talleres Industriales, Producción Artesanal y Oficios Artísticos y Talleres Domésticos).

Se autorizan asimismo el Uso Turístico (sólo en la modalidad de Turismo Rural); 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.

Se permitirá la edificación de Equipo Comunitario de dominio y uso públicos en las nuevas áreas libres de ampliación de la plaza actual, con una ocupación en planta no superior al veinte por ciento de la superficie de nueva creación.

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:

- Edificación Abierta en las parcelas de equipamiento y Ciudad Jardín y edificación Cerrada en las áreas tal como se señala con las siglas (c.j.) y (c) respectivamente.

- En el límite con el suelo rústico general, las nuevas construcciones habrán de presentar fachada en los paramentos orientados hacia las zonas exteriores al Asentamiento Rural.

- En áreas de edificación abierta y de ciudad jardín será obligatorio adosarse a las construcciones preexistentes consolidadas que presenten paramentos medianeros ciegos 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.

- Sin perjuicio de que deban adaptarse a la presente normativa en caso de sustitución edificatoria, no se considerarán fuera de ordenación las edificaciones preexistentes que no reúnan las condiciones de tipología (cerrada, abierta o ciudad jardín) previstas para el área en que quedan englobadas por las presentes Normas, salvo que excedan de la altura máxima permitida o resulten directamente afectadas por otras determinaciones de planeamiento.

Altura máxima: dos plantas.

Otros parámetros:

Para la regulación de la parcelación, ocupación, retranqueos, condiciones estéticas, etc. de la edificación, regirán las condiciones señaladas en el capítulo V del título V de las Normas Urbanísticas. A los efectos correspondientes del citado capítulo, se considerará Red Viaria Básica la que figura en el plano de ordenación y Red Adicional al resto de accesos y servidumbres (existentes) interiores a las manzanas delimitadas por la red Viaria Básica.

Capítulo 2. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. Consideraciones generales.

a) Tal como determina el artículo 116 de las Normas Urbanísticas, el Suelo Urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondiente a los sectores delimitados en los planos de Régimen y Gestión del Suelo y en el presente fichero.

b) Los Planes Parciales deberán referirse a cada sector de Suelo Urbanizable en las condiciones previstas en las fichas que se desarrollan a continuación e integrando en su caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo que sean asumibles según el aprovechamiento urbanístico real. También integrarán a elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurran circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

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.

Fichas de los sectores de suelo urbanizable.

PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN SS. DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
AREA B.1 (FÁTIMA)
HOJA 1 / 3
Plano de Ordenación Detallada
Escala= 1/ 2.000
FEBRERO 2.004
EOS, arquitectos, S.L.
DELIMITACIÓN DEL SECTOR
MANZANA EDIFICABLE. USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO DOCENTE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
JARDÍN DELANTERO 2.50 metros
AL-1
AL-2
AL-3
AL-4
EQ-1
EQ-2
EQ-3
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10.
11
12
13
14

Clase de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SAU-SO).

Instrumento de ordenación aplicable: Plan General de Ordenación.

Instrumentos precisos: Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

Memoria de ordenación:

En las NN.SS./2000, que ahora se adaptan al DL-1/2000, el presente sector estaba clasificado como Suelo Urbano en Dos Unidades de Actuación. Dada la carencia de las condiciones de urbanización y de edificación exigibles según el DL 1/2000, se incluyen en el presente documento con la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

Instrucciones:

- Se mantendrán los ejes viarios rodados reflejados en el plano de ordenación que tienen continuidad fuera del sector, su trazado y secciones, permitiéndose sólo pequeños ajustes que no resulten sustanciales.

- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria de ancho superior a los diez metros y en espacios libres a razón de un elemento por cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres.

- Las dotaciones del Plan Parcial serán las señaladas en la ordenación pormenorizada que figura en los planos.

Uso característico: Residencial.

Edificabilidad máxima: la resultante de la aplicación de los restantes parámetros a las distintas manzanas y 1,4 m2/m2 aplicado a la superficie neta de parcela.

Aprovechamiento medio: según cuadro correspondiente en Memoria General del Plan.

Usos prohibidos: Turístico, Terciario e Industrial en general, salvo las siguientes excepciones:

- 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.

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.

Tipos edificatorios:

Edificación cerrada. Se dispondrá jardín delantero de 2,50 metros en las alineaciones que se señalan en el plano de ordenación.

Altura máxima: dos plantas o siete metros.

Gestión: Pública.

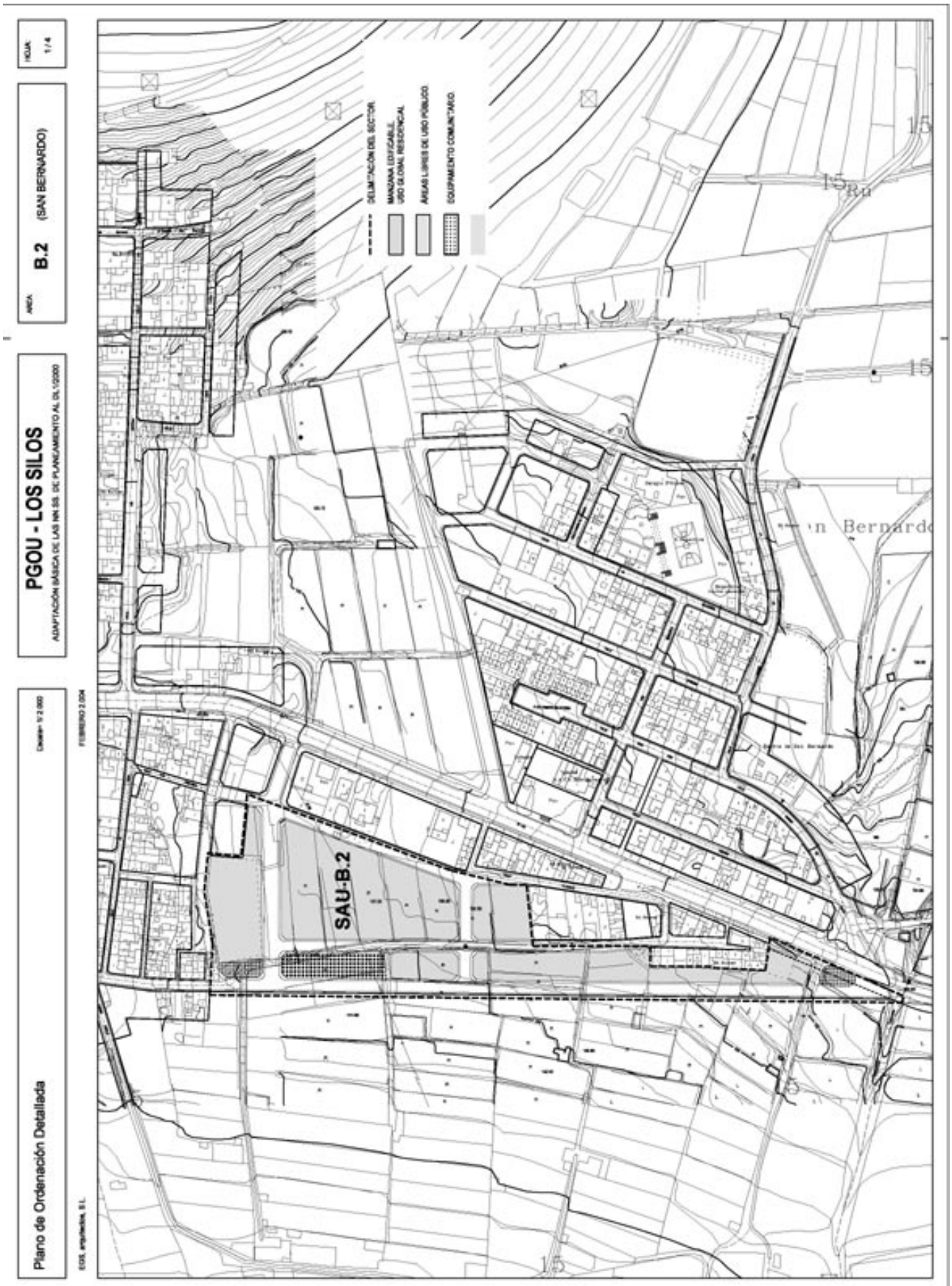
Sistema de Actuación: Cooperación.

Plazo: ocho años.

Ficha de características.

SECTOR B-1 (Fátima)	
Superficie neto de suelo residencial (m2 (s))	21.118,85
Edificabilidad lucrativa máxima (m2 (t))	29.566,39
Edificabilidad Media (m2 (t)/m2 (s)) (*)	0,60
Sup. Áreas Libres de Uso Público (m2 (s))	6.646,72
Sup. de Equipamiento Comunitario (m2 (s))	5.179,33
Red Viaria interior (m2 (s))	16.136,52
SUPERFICIE TOTAL	49.081,42

La superficie de reserva de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos (11.826,05 m2) cumplimenta el mínimo exigible según el artículo 36 del DL-1/2000.


PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
ÁREA B.2 (SAN BERNARDO)
HOJA 1 / 4
Plano de Ordenación Detallada
FEBRERO 2.004
DELIMITACIÓN DEL SECTOR
MANZANA EDIFICABLE
USO GLOBAL RESIDENCIAL
ÁREAS LIBRES DE USO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
SAU-B.2
15
15Ru
n Bernardo

Clase de suelo: Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado (SAU).

Instrumento de ordenación aplicable: Plan General de Ordenación.

Planeamiento preciso: Planeamiento Parcial.

Memoria de ordenación:

Es objetivo fundamental del Plan en este Área, el reconducir el proceso de edificación marginal que se registra en la misma, en evitación de la reproducción de los fenómenos de fuerte deterioro ambiental y de ocupación incontrolada del territorio que tales manifestaciones suelen producir, estableciendo mediante el oportuno planeamiento parcial, las pautas para un futuro desarrollo acorde con la demanda y respetuoso con el paisaje del municipio en que se enclava.

El territorio que se incluye en el Sector tiene un carácter residual por las fuertes limitaciones topográficas de su entorno inmediato hacia la montaña por el norte, así como por el encorsetamiento impuesto por los barrios colindantes de La Montaña a Poniente y San Bernardo a Naciente y, por último, por la limitación que supone la carretera general situada en su lindero sur.

Su ámbito está sometido a fuertes tensiones edificatorias, dada la carencia de suelo urbanizado y a la dinámica propia de los núcleos preexistentes.

Instrucciones:

La delimitación del ámbito del sector es la que se recoge en el plano de ordenación. Se prohíbe su fraccionamiento en unidades menores a los efectos de la redacción del planeamiento Parcial pertinente.

- En el ámbito del Plan habrán de resolverse los problemas de accesibilidad a las áreas edificables colindantes y de implementación de las dotaciones de que es deficitaria, así como de establecimiento de tipologías edificatorias y ordenanzas de edificación que regulen los aspectos negativos que presenta el proceso iniciado.

- La red viaria que proponga el Plan Parcial, habrá de mantener los criterios de racionalidad que plantea el Plan General en su Normativa Urbanística, mediante la adaptación máxima a la topografía del terreno, elección de un sistema viario reticular y evitación de las vías en fondo de saco y enhebrado de la trama viaria de los núcleos preexistentes.

Por ello, se mantendrán los ejes viarios reflejados en el plano de ordenación, su trazado y secciones, permitiéndose sólo pequeños ajustes de trazado que no resulten sustanciales, justificándose por el aporte de mejoras urbanísticas evidentes.

En el caso de que, por necesidades de parcelación, hubiese de incrementarse la red viaria, se adoptará un esquema viario preferentemente reticular, quedando prohibidas las vías en fondo de saco.

- La tipología de edificación será establecida por el plan parcial, quedando limitada la altura a tres plantas. En edificación cerrada esta altura podrá aplicarse para vías de anchura superior a los nueve metros y dos plantas para el resto. Se aplicará la regulación de cada tipología a emplear según se expresa en el Título 10 de las Normas Urbanísticas.

- Se exigirá la plantación de arbolado en la red viaria y espacios libres a razón de un elemento por cada quince metros lineales de vía o por cada cien metros cuadrados de áreas libres.

- Las dotaciones del Plan Parcial serán las exigidas en el anexo al Reglamento de Planeamiento y art. 36 del DL-1/2000, pudiendo sustituirse el uso docente por el de espacios libres de uso público o equipo comunitario, siempre que se justifique que por la existencia de otras dotaciones en el mismo barrio quedan cubiertas plenamente las demandas.

La localización de las dotaciones y áreas libres de uso público será preferentemente la señalada en los planos de ordenación.

- Los muros de contención que hayan de ejecutarse para la implantación de la red viaria habrán de construirse con mampostería de piedra vista del lugar.

Igual condición habrá de imponerse, además, a los muros de contención que hayan de resultar aparentes en las obras de edificación que autorice el planeamiento.

Uso característico: Residencial.

Edificabilidad máxima: 0,8 m2/m2.

Usos prohibidos: Turístico e Industrial en Clase A.

Aprovechamiento medio: según cuadro correspondiente en Memoria General del Plan.

Tipos edificatorios:

Según Plan Parcial y Memoria de Ordenación de la presente ficha.

Gestión: Privada.

Plazo: ocho años.

4. Instrumento de aplicación complementaria a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio adaptado al Decreto Legislativo 1/2000.

Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Texto Refundido conteniendo subsanación a los reparos de la COTMAC de 2 de abril de 2003.

Título primero.

Vigencia, contenido y efectos de las ordenanzas.

Artículo 1. Naturaleza, ámbito y contenido.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de Los Silos constituyen el instrumento de regulación de los aspectos morfológicos y resto de condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo del Municipio, exigibles para los actos de construcción y edificación, así como para la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización, incluso la fijación de criterios morfológicos y estéticos de los correspondientes proyectos.

2. Su naturaleza es la determinada en el artículo 40 de la legislación urbanística vigente (DL-1/2000 Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias), que con carácter de instrumento urbanístico independiente, complementa a las determinaciones propias de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística, en las que los conceptos, parámetros urbanísticos y resto de designaciones, se refieren a los establecidos en estas Ordenanzas.

3. Quedan sujetos a las presentes Ordenanzas todos los actos autorizables de acuerdo al Plan General (en adelante PGOU) que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento territorial de jerarquía superior y de las de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 2. Vigencia y derogaciones.

1. Las Ordenanzas entrarán en vigor a partir de la fecha oficial de publicación de su aprobación definitiva y tendrán vigencia indefinida, según establece la legislación de régimen local, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en la misma.

2. Las presentes Ordenanzas derogan y sustituyen a las normas que regulan los mismos aspectos, contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Serán en todo caso de aplicación a los planes parciales y especiales no derogados por el planeamiento urbanístico vigente, las determinaciones referentes a aspectos no regulados en la normativa particular de dichos planes. Los casos de interpretación dudosa que pueda presentar esta normativa se resolverán también por referencia a estas Ordenanzas.

Artículo 3. Efectos.

La entrada en vigor de estas Ordenanzas produce los siguientes efectos:

a) Publicidad. Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar u obtener información escrita sobre su contenido.

b) Obligatoriedad. Supone el deber legalmente exigible de cumplimiento exacto de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otros Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

Título segundo.

Instrumentos de ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística.

Capítulo I.- Definiciones, condiciones generales y contenido.

Artículo 4. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

a) De urbanización.
b) De edificación.
c) Otras actuaciones urbanísticas.
d) De actividades e instalaciones.

Artículo 5. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Sin perjuicio de lo determinado en la legislación urbanística de aplicación, los proyectos se estructurarán documentalmente en Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Ordenanzas, y en los Reglamentos vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma.

En cualquier caso, la exigencia de la documentación mínima podrá ser incrementada por la Administración Municipal cuando la actuación edificatoria pueda afectar a construcciones incluidas en los catálogos de protección o estén situadas en lugares de especial significación paisajística, pudiendo incluso exigirse los Estudios de Detalle pertinentes al objeto de adecuarse a las condiciones especiales del entorno en que se pretende actuar.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 6. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y por los Planes Parciales, en el Suelo Urbanizable y Urbano No consolidado.

2. Los Proyectos de Urbanización pueden ser Generales, según desarrollen la urbanización completa de un sector o polígono en Suelo Urbanizable o de una Unidad de Actuación en Suelo Urbano, o Parciales si la operación urbanizadora comprende alguno o varios de los capítulos que intervienen en el acondicionamiento integral de un área o calle determinada.

Artículo 7. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Normas Técnicas que desarrollen el DL 1/2000, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan, con los generales del núcleo urbano a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 8. Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el DL 1/2000 y reglamentos que lo desarrollen. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En el plazo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía (fianza o aval según dispone el art. 139-3º del R.P.) del seis por ciento (6%), calculado con arreglo al coste real de las obras, según el presupuesto del proyecto.

Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de ejecución.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión, si este fuere superior.

4. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Proyecto y las que en su caso procedan respecto a la Unidad de Actuación o Plan Parcial que desarrolle.

5. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

6. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

Artículo 9. Proyectos de Edificación.

1. Clases de Obras de Edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Ordenanzas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios.
b) Obras de demolición.
c) Obras de nueva edificación.

2. Obras en los edificios.

Son aquéllas que se efectúan en el interior del edificio existente o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación.

Si no alteran la estructura portante de la edificación y no requieren la demolición de más del quince por ciento de la tabiquería interior no portante de una vivienda o local destinado a otros usos, ni modifican la distribución de los huecos de iluminación y ventilación en las fachadas a las vías o espacios públicos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas como Obras Menores. En este grupo se incluyen todas las obras de conservación o mantenimiento cuya finalidad sea la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución.

Si se trata de obras de reestructuración que afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas, se considerarán Obras Mayores.

En este último grupo se incluirán aquellas obras que supongan la demolición de más del quince por ciento de la tabiquería no portante de una vivienda o local destinado a otros usos, así como aquellas que modifiquen los huecos de ventilación e iluminación en las fachadas exteriores o cuando se produzca la aparición de nuevos huecos, o afecten a la configuración exterior de los edificios sin alterar su volumetría mediante la eliminación o introducción de elementos, cerramientos, marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, letreros, toldos, etc.

3. Obras de Demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total.
b) Demolición parcial.

4. Las Obras de Nueva Edificación comprenden los siguientes tipos:

a) De Reconstrucción, que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas.

b) De Sustitución, en las que se erige una nueva construcción tras la demolición total de la preexistente.

c) De Nueva Planta, construidas en solares libres de edificación.

Artículo 10. Documentación y condiciones comunes de los Proyectos de Obras.

1. Además de lo dispuesto en el artículo 5 y a los efectos previstos en el artículo 29 de estas Ordenanzas sobre caducidad y suspensión de licencias de obra, los proyectos incorporarán como anexo, el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto.

2. Las Obras de Restauración contendrán una descripción documental (Planos, Memoria y fotografías) de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada, así como justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

3. Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexo los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida.

4. Las Obras de Reestructuración contendrán un levantamiento del edificio en su situación actual y una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con el resultado final.

5. Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Los proyectos de demolición total por sustitución edificatoria formarán necesariamente parte del proyecto de la nueva edificación, sin que puedan tener tramitación propia, salvo en supuestos de ruina inminente.

Artículo 11. Documentación específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Sustitución:

Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran y así lo exija la normativa particular, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

2. Obras de Nueva Planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requiera la normativa particular de la zona contenida en el PGOU, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución. En todo caso se incluirá un Plano de Implantación a escala mínima 1:500 sobre cartografía oficial municipal en el que se reflejen las relaciones de la edificación con su entorno en un ámbito perimetral de influencia adecuado a cada caso y no inferior a las propias dimensiones del solar.

3. Obras de Ampliación:

Los proyectos se complementarán con los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran y así lo exija la normativa particular, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 12. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Ordenanzas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras Civiles Singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones Estables: cuando su instalación haya de tener duración indeterminada o permanente. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc, sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluídos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, teleféricos, antenas u otros montajes sobre los edifi-

cios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, etc.

C) Actuaciones Provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y catas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 13. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Ordenanzas para el resto de obras que más se asemejen con el tipo de actuación.

Como mínimo contendrán Memoria Descriptiva y Justificativa, Plano de Implantación, croquis suficientes de las instalaciones y Presupuesto.

Artículo 14. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o solar para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 15. Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Ordenanzas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

Título tercero.

Capítulo 1.- Intervención municipal del uso del suelo.

Artículo 16. Alcance y Formas de Intervención.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

A) Licencias urbanísticas.

B) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.

C) Inspección urbanística.

Artículo 17. Actividades sujetas a Licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos a que se refiere lo dispuesto en el artículo 166 del DL 1/2000 (LOTCA), y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de lo determinado en el artículo 167 del DL 1/2000 (LOTCA).

3. Los actos sujetos a licencia sobre terrenos contiguos a la ribera del mar, deberán, en todo caso, cumplir con las limitaciones establecidas en el Título II de la Ley de Costas y disposiciones reglamentarias de aplicación.

Artículo 18. Tipos de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

A) De parcelación.
B) De obras.
C) De otras actuaciones urbanísticas.
D) De ocupación y funcionamiento.
E) De actividades e instalaciones.

Artículo 19. Licencias de Parcelación.

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en la legislación urbanística.

2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

4. La solicitud de licencia de parcelación y, en su caso, de agrupación de fincas, habrá de ir acompañada de la siguiente documentación:

a) Plano de situación donde se reflejen todas las fincas objeto de licencia.

b) Planos de la parte a segregar y de la finca matriz resto, acotados y con señalamiento de superficie.

c) Cuando se pretenda la simultánea agrupación de fincas, los Planos de las suma de las fincas, acotados y con señalamiento de superficies.

d) Fotocopia de las Escrituras de las fincas.

e) Nota simple del Registro de la Propiedad relativo a las fincas.

Artículo 20. Licencias de Obras y señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de edificación y actividades e instalaciones definidas en los artículos 9, 12 y 14, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 17 de las presentes Ordenanzas.

2. En ningún caso se tramitará el expediente de obras con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes a que haya de adaptarse cuando la naturaleza de las mismas lo requiera, debiendo unirse ambos expedientes. La solicitud de alineaciones y rasantes se acompañará de un plano acotado de deslinde de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala 1:1.000.

Artículo 21. Licencias de edificación con urbanización complementaria.

1. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, que sea preciso ejecutar, al objeto de que la parcela adquiera la condición de solar, deberán ser autorizadas previa o simultáneamente a la concesión de la licencia de edificación, mediante la presentación del correspondiente proyecto técnico, y con el mismo trámite que el establecido para la concesión de las licencias de edificación.

2. La concesión de licencia que ampare la ejecución de obras de reforma en edificaciones preexistentes en parcelas que, eventualmente, puedan carecer de la condición de solar, precisará ejecución de las obras de urbanización puntual, en los términos establecidos en el apartado anterior.

3. La eficacia de la licencia de obra para la ejecución de una edificación con obligación de urbanización simultánea, quedará condicionada a que en el plazo de dos meses desde la notificación de su concesión, se acredite la constitución de la correspondiente garantía en cuantía suficiente para cubrir el costo de las obras de urbanización comprometidas. No podrá iniciarse la ejecución de las obras de edificación ni de urbanización hasta que se acredite el cumplimiento del presente requisito.

4. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor, con una antelación mínima de quince días hábiles, su intención de iniciarlas, se fijará del día para la firma del acta de comprobación del replanteo.

5. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de firma de dicho acta.

6. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Artículo 22. Licencias de Obras de Edificación.

1. La concesión de licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Acreditación de que se ha alcanzado el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o, en su defecto, por la legislación urbanística aplicable.

c) Contar la unidad de actuación de que se trate con los servicios y condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme al planeamiento vigente.

d) Obtención de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las autorizaciones concurrentes o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales por licencia.

g) En las licencias que comporten la ejecución de obras en edificaciones preexistentes, habrá de aportarse la correspondiente licencia de obra o, en su caso, certificado de prescripción de las infracciones urbanísticas de la edificación o instalación.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Ordenanzas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 23. Licencia de Obras con eficacia diferida.

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio.

Artículo 24. Procedimiento para la obtención de Licencias.

1.- Las licencias urbanísticas se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el apartado 5 del artículo 166 del DL 1/2000 y las disposiciones reglamentarias que, en su caso, lo desarrollen.

2.- En todo caso, la solicitud de licencia de edificación habrá estar acompañada de la siguiente documentación:

a) Dos ejemplares del proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional Competente. Cuando se trate de obras afectadas por la aplicación de normativa sectorial especifica, habrán de aportarse cuantos documentos técnicos sean exigibles al amparo de las disposiciones aplicables al caso concreto.

b) Oficio de Notificación del Técnico Director de la Obra.

c) Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda.

d) Los documentos en los que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

3.- Cuando se trate de obras en las que, atendida su sencillez de la obra desde el punto de vista urbanístico y su inocuidad en el aspecto de la seguridad, no sea precisa la redacción de un proyecto técnico, la solicitud de licencia habrá de estar acompañada de la siguiente documentación:

a) Memoria
b) Plano de situación/emplazamiento.
c) Croquis de la actuación a realizar.
d) Presupuesto.

Artículo 25. Control de los Proyectos y subsanación de deficiencias.

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto. Cumplida la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Artículo 26. Silencio Administrativo.

Cuando, en aplicación de la legislación vigente, un peticionario considerare concedida la licencia de obras por acto presunto, en virtud del silencio administrativo, deberá dirigirse por escrito al Ayuntamiento dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que la concesión pudo presumirse, requiriéndole para que, en el plazo de un (1) mes, resuelva:

a) Bien declarar implicable el silencio administrativo positivo.

b) Bien tener por expedida la licencia sin perjuicio de la ulterior concesión del preceptivo permiso de inicio de obras, previa la aprobación del proyecto ejecutivo y demás requisitos pendientes.

El comienzo de cualesquiera obras u usos al amparo de licencia concedida por acto presunto requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación.

Artículo 27. Transmisión de Licencias de Obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hayan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 28. Modificaciones de las Licencias.

Conforme a lo previsto en el artículo 5, apartado 4, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución material de las mismas que afecten a aspectos relacionados con la normativa de aplicación de condiciones habitabilidad de las viviendas, parámetros directamente relacionados con la edificabilidad u otras condiciones estructurales o normas de obligado cumplimiento.

Artículo 29. Caducidad y suspensión de Licencias de Obra.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga por una sola vez e igual plazo y por causa justificada.

c) Si no se cumpliere el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de algunas de las prórrogas contempladas en los apartados anteriores. De no contar con prórroga y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

d) En el caso de licencias presuntas, cuando transcurra el plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 26.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de subsanación de defectos, seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutorias que procedieren.

4. El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo, pudiendo adoptarse las medidas pertinentes legalmente establecidas para garantizar la total interrupción de la actividad.

Artículo 30. Revocación de Licencias de Obras.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 31. Obras realizadas sin Licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de la misma.

Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el número 2 del artículo 29, revistiere características de infrac-

ción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el apartado 3 del Artículo 29, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas que procedan en orden a la restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada, mediante la iniciación del correspondiente expediente de infracción urbanística.

Artículo 32. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 12 de estas Ordenanzas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sean de aplicación.

Artículo 33. Licencias de actividades e instalaciones.

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 14, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autonómica.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones con imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

5. Las solicitudes de licencia de apertura habrán de estar acompañadas de la siguiente documentación:

a) Documentos acreditativos de la personalidad del solicitante.

b) Documento que legitime al solicitante a hacer uso del local o establecimiento.

c) Licencia Municipal de Primera Ocupación o, en su caso, certificado de prescripción de infracciones urbanísticas, cuando la actividad se realice en edificaciones preexistentes.

d) Cuatro ejemplares del Proyecto de Instalación, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.

e) Si se trata de actividad para cuyo ejercicio se requiere titulación específica, fotocopia compulsada de dicha titulación.

f) Los documentos, autorizaciones e informes exigibles al amparo de la legislación sectorial.

6. Cuando se trate de licencias de apertura de establecimientos, para actividades que tengan el carácter de inocuas y siempre que se acredite que, atendida la sencillez de la actividad desde el punto de vista urbanístico y su inocuidad en el terreno de la seguridad, no sea precisa la redacción de un proyecto técnico, la solicitud de licencia habrá de estar acompañada de la siguiente documentación:

g) Documentos acreditativos de la personalidad del solicitante.

h) Documento que legitime al solicitante a hacer uso del local o establecimiento.

i) Licencia Municipal de Primera Ocupación o, en su caso, certificado de prescripción de infracciones urbanísticas, cuando la actividad se realice en edificaciones preexistentes.

e) Memoria y Croquis del Local, en el que se defina el emplazamiento, la planta y sección, suscrito por técnico competente.

j) Si se trata de actividad para cuyo ejercicio se requiere titulación específica, fotocopia compulsada de dicha titulación.

k) Los documentos, autorizaciones e informes exigibles al amparo de la legislación sectorial.

Artículo 34. Licencias de Ocupación o Funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telecomunicaciones, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Certificación del Técnico Municipal correspondiente por la que se acredite:

1) Que las obras se han ejecutado conforme a licencia.

2) Que se ha procedido a la limpieza del entorno y no queda en él residuo alguno de la obra.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para su otorgamiento será de tres (3) meses. En los supuestos de otorgamiento de la licencia mediante acto presunto, se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de la presente Ordenanza.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. En los supuestos contemplados en los apartados 2-a) y 2-c) de este artículo, la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 35. Órdenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros usos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales prepara-

dos para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por si a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Capítulo 2.- Información urbanística.

Artículo 36. Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 3. de las presentes Ordenanzas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.

b) Informes urbanísticos.

c) Cédulas urbanísticas.

Artículo 37. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán Asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las limitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro de Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 38. Informes Urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector. La solicitud del informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la misma. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 39. Cédulas Urbanísticas.

1. Mediante Ordenanza Especial se regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 40. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, se incorporarán como anexos al Plan General o instrumento afectado.

Título cuarto.

Deberes de conservación de los propietarios de los inmuebles.

Artículo 41. Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. En tanto las urbanizaciones no sean recibidas por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instala-

ciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquéllas.

Artículo 42. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. Aún cuando no se deriven del Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de público ornato, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 43. Conservación específica del patrimonio catalogado.

1. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regule el Ayuntamiento.

2. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia el artículo 41, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el Plan General para asegurar el mantenimiento de las condiciones particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones, sin perjuicio de su derecho de beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben.

4. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los puntos precedentes permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de la medidas previstas en estas Ordenanzas.

5. La infracción de los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números precedentes dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión o canalización.

Artículo 44. Derribo de Edificios Catalogados.

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado por el Plan General o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones correspondientes a la infracción con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 45. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado de seguridad, salubridad y ornato exigible.

Artículo 46. Estado ruinoso de las edificaciones.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en la legislación urbanística.

2. A los efectos del apartado 1.a) del citado artículo, se consideran daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales añadidos de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los existentes.

3. La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística determinante de la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida por el Plan General o instrumento que las desarrolle.

4. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad que no guarden relación directa con el estado de ruina no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de dicho estado.

5. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale en la correspondiente licencia, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

6. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado no habilita ni obliga a su demolición, obligando en cambio a la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Título quinto.

Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con la parcela y su entorno.

Capítulo 1.- Determinaciones generales.

Artículo 47. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con la parcela en que se asienta y su entorno más inmediato.

Artículo 48. Capacidad de edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, su calificación urbanística y la adquisición de la correspondiente facultad urbanística de acuerdo a lo determinado en la legislación urbanística, previo cumplimiento de los deberes legales establecidos en la misma.

2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los títulos que regulan cada una de las clases y categorías de suelo establecidas por el Plan General, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 49. Clases de condiciones.

1. Para edificar una parcela habrán de cumplirse, además, las condiciones que se detallan en los capítulos que siguen, referentes a los siguientes aspectos:

a) Condiciones de parcela.
b) Condiciones de posición en la parcela.
c) Condiciones de ocupación de la parcela.
d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
e) Condiciones de volumen y forma.
f) Condiciones de calidad e higiene.
g) Condiciones de dotaciones y servicios.
h) Condiciones de seguridad.
i) Condiciones medioambientales.
j) Condiciones de estética.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal del Plan General.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas establecidas en el Plan según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que las Plan General establecen para cada Área y las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En Suelo Urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 50. Informe preceptivo.

El informe de los Servicios Municipales correspondientes será previo al otorgamiento de licencia y se pronunciará explícitamente sobre el cumplimiento en los proyectos de todos y cada uno de los aspectos relacionados en el artículo anterior y regulados en los sucesivos Capítulos del presente Título, entendiéndose por igual la responsabilidad del informe a los aspectos cuantitativos que delimitan el aprovechamiento como a los cualitativos que afectan a la calidad urbana y al confort de los futuros usuarios.

Capítulo 2.- Parcelas en suelo urbano. Definiciones y condiciones generales de segregación y edificación.

Artículo 51. Parcela. Definición.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Artículo 52. Aplicación.

Las condiciones que han de reunir las parcelas -además de las establecidas en el Plan General en función del Área en que se localiza, tipo de suelo, categoría, uso a que se destina-, resultan de aplicación en los actos de nueva edificación y sustitución edificatoria que hayan de ejecutarse en las mismas.

Artículo 53. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 54. Segregación y agregación de parcelas en suelo urbano. Parcela mínima.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas en el Plan General y en la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Artículo 55. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior al que resulta opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero frontal (en contacto con vía o espacio libre público) se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 56. Condiciones para la edificación de una parcela: solar.

1. En el suelo urbano no podrán ser edificadas las parcelas hasta que no adquieran la condición de solares. Tendrán esta consideración las superficies de suelo urbano que por su calificación resulten aptas para la edificación y que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

A) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o sus instrumentos posteriores señalen para el desarrollo de la zona y estar calificada con destino a un uso edificable, sin perjuicio de lo previsto sobre actuaciones urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.

B) Condiciones de gestión: Haber adquirido el Derecho al Aprovechamiento Urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan o la legislación urbanística aplicable.

Dichos deberes serán los siguientes:

1) Ceder los terrenos destinados viario, espacios libres y a dotaciones públicas.

2) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

3) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

C) Condiciones dimensionales: cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por el Plan o sus instrumentos posteriores. Podrán dispensarse estas condiciones cuando se trate de parcelas residuales que no tengan posibilidad material de reparcelación con colindantes, salvo que el supuesto esté expresamente previsto en la regulación zonal. Inversamente cuando de la edificación de una parcela hubiera de seguirse que otra colindante no cumpla las condiciones mínimas de forma o superficie, será obligatoria la reparcelación previa al acto edificatorio.

D) Condiciones de ejecución de la urbanización: satisfacer las condiciones de urbanización que a continuación se señalan:

Que esté ejecutada la urbanización de la etapa, polígono o unidad de actuación con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Las parcelas de suelo urbano destinadas a equipamiento, o las que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación continuos determinados por el mismo, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3. Además de las condiciones descritas en los apartados anteriores, deberán cumplirse las que sean aplicables debido al uso a que se destinen y a la regulación de la zona en que se localicen.

Artículo 57. Edificación previa a la condición de solar.

1. En los terrenos que no teniendo la condición de solar no figuren tampoco incluidos en polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan y cumplan en su caso las restantes condiciones, podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones del apartado 1.D) precedente si se cumplen los requisitos del artículo 40 del Reglamento de Gestión. El compromiso de urbanizar alcanzará en cualquier caso a todas las alineaciones exteriores de la parcela hasta su conexión con vías urbanizadas.

2. En el caso de terrenos que no teniendo la condición de solar figuren incluidos en polígonos o unidades de actuación determinadas desde el planeamiento podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones del apartado 1.D) anterior si se cumplen los requisitos del artículo 41 del Reglamento de Gestión, con las siguientes precisiones respecto a su apartado 1.b):

Que la infraestructura básica de la etapa, polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación. Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso interiores a parcelas:

a) Explanación.
b) Saneamiento.
c) Encintado de bordillos y base del firme.
d) Red de distribución de agua.
e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
f) Red de alumbrado público.
g) Galerías de servicio.
h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

a) Red telefónica y de telecomunicaciones en general.

b) Base de rodadura de aceras públicas.

c) Capa de rodadura del pavimento de las calzadas para vehículos.

d) Red de riego e hidrantes.

e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.

f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.

g) Obra civil de los parques y jardines públicos.

h) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Capítulo 3.- Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 58. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 59. Aplicación.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los elementos de referencia de la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 60. Referencias planimétricas de las parcelas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Ordenanzas las siguientes:

a) Linderos: según su definición en estas Ordenanzas.

b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

c) Alineación interior o privada: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

d) Alineación virtual en planta superior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 61. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Ordenanzas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Artículo 62. Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, incluso vuelos, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianera: paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

e) Planta Baja: planta de la edificación más próxima al espacio público, sobre su rasante, y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.

Artículo 63. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior pública.

1. Respecto a las alineaciones exteriores la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación, esto es, ocupa suelo destinado a vía o espacio público.

c) Retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en el Plan, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 64. Separación a linderos. Prescripciones particulares.

1. La separación a los linderos es la distancia de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste.

2. Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba desmontarse dando lugar a muros de contención o cortes del terreno perimetrales, el espacio comprendido entre éstos y la edificación tendrá la consideración de patio, siendo su dimensión mínima un tercio (1/3) de la altura de la edificación, y no inferior a la exigida para las separaciones a linderos.

3. Las separaciones mínimas a linderos se señalan en la normativa particular de las zonas.

Artículo 65. Retranqueo.

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2. Los retranqueos obligatorios se fijan en la normativa particular de zona así como la configuración y posibilidades de uso de los mismos atendiendo al carácter de cada zona, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia adentro.

Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.

b) Utilización como jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior, conforme a lo dispuesto en la normativa particular de zona correspondiente.

Artículo 66. Separación entre edificios.

1. La separación entre edificios es la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 67. Fondo edificable.

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Se señala para cada zona en la Normativa del Plan General.

Artículo 68. Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

Capítulo 4.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Artículo 69. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la porción de parcela que pueda ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 70. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 71. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada según su definición sobre un plano horizontal.

2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado por el PGOU, o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 72. Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.

4. Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en la normativa particular de la zona.

Artículo 73. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se fijará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 74. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar, salvo que la normativa del sector señale las excepciones pertinentes.

Artículo 75. Preparación de la parcela.

Cuando la preparación de la parcela para edificar hubiera de implicar desmontes o terraplenes visibles desde cualquier punto exterior cuya altura hubiere de ser superior a tres (3) metros se aplicarán las siguientes condiciones:

a) Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.

b) Los desmontes, con independencia de su talud natural, se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines. A este efecto, la anchura de los bancales no será inferior a dos (2) metros ni la altura de cada muro excederá de tres (3) metros.

Capítulo 5.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 76. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 77. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes alterando la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 78. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:

- Los soportales en la parte de los mismos comprendida entre los planos de fachada y otros paralelos a tres (3) metros de distancia.

- Las plantas intermedias diáfanas en la misma proporción.

- Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, sin considerar cubrición a lo previsto en el artículo 117 aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras.

- Los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.

- Los elementos ornamentales en cubierta.

- Y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada se computará la mitad de su superficie en el primer metro de profundidad, y su superficie total en el resto de su fondo.

4. En los semisótanos se computará como superficie edificada toda aquélla que se encuentre a una distancia inferior a doce (12) metros de cualquier fachada en la que exista o sea posible practicar un hueco al exterior de ochenta (80) centímetros de altura.

5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en el

artículo 163. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 79. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 80. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión se señala por las Ordenanzas mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad (m2/m2).

c) El valor absoluto (m2).

Artículo 81. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medida en proyección horizontal.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiendo por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se han deducido las superficies no edificables.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Capítulo 6.- Condiciones generales de volumen y forma de los edificios.

Artículo 82. Definición.

Las condiciones de volumen y forma definen la configuración exterior de los edificios y se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

Artículo 83. Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se hayan de ejecutar en edificios existentes alterando las características objeto de este Capítulo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 84. Sótanos y semisótanos.

1. Tendrá la consideración de sótano cualquier planta subterránea en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de ochenta (80) centímetros de alto, al resultar de inferior medida la distancia entre la cara inferior del forjado de techo y la rasante del viario o espacio libre circundante urbanizado en edificación cerrada, o rasante exterior de parcela regulada por el planeamiento urbanístico en edificación en tipología abierta o ciudad jardín.

2. Aquellas plantas semisumergidas hacia una determinada alineación viaria o espacio exterior de parcela citado, en las que sí sea posible abrir el hueco señalado se considerarán semisótanos hacia dicha vía o espacio, pudiendo considerarse simultáneamente planta entera o sótano hacia alineaciones opuestas en su caso, en función de las circunstancias que en este sentido resulten hacia las mismas.

Artículo 85. Entreplantas.

1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.

Artículo 86. Áticos.

Se considera ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior.

Los áticos se computan como planta a todos los efectos.

Artículo 87. Altura de edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la cota de suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.

La altura en unidades métricas podrá fijarse en cifras absolutas o por relación al ancho de la calle.

2. Salvo prescripciones particulares en las normativas de zonas, la limitación de altura que se establezca deberá:

a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos o semisótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.

b) Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior considerada al pie de la vertical de que se trate.

Artículo 88. Altura de plantas.

1. La altura libre interior de sótanos y semisótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

2. La altura libre mínima de la planta baja será de trescientos veinticuatro (324) centímetros cuando se destine a locales abiertos al público. Las instalaciones necesarias que hayan de disponerse en falsos techos o pavimentos flotantes, habrán de permitir una altura libre mínima de tres (3) metros. La altura libre mínima será también de tres (3) metros cuando se destine a otros usos.

3. La altura libre entre piso y techo terminados de cualquier planta por encima de la baja no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta doscientos veinticinco (225) centímetros.

4. En edificación cerrada las alturas máximas se establecen en trescientos ochenta (380) centímetros para la planta baja, medida de piso a techo, y trescientos veinticuatro (324) centímetros para las demás, medidas de techo a techo.

No obstante, cuando la regulación de altura de la edificación se establezca a través del parámetro "altura reguladora máxima" las alturas de plantas podrán ser las que convengan al mejor resultado arquitectónico, o de programa del edificio siempre que la edificación se mantenga por debajo del plano regulador y no se exceda el número de plantas autorizado ni se las dote de altura inferior a la mínima.

5. Cuando por aplicación de la norma anterior la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas.

6. En edificación abierta y ciudad jardín podrán excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de volumen edificable, o de altura máxima en unidades métricas.

Artículo 89. Altura reguladora máxima.

La altura reguladora máxima es la altura de edificación definida en metros para cada plano vertical en que pueda descomponerse la fachada. Se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la acera o urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros.

Salvo determinación expresa de planeamiento, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.

Artículo 90. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, siempre que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior.

c) Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento y limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores.

d) Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas por cerramiento semitransparente y sujetas a la misma limitación que en los apartados anteriores.

e) Cuartos-lavaderos en las mismas condiciones señaladas en el apartado b) en una proporción de un lavadero por vivienda, con una superficie máxima de seis (6) m2 por lavadero.

3. La normativa particular de las zonas estudiará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo.

Artículo 91. Altura de los edificios públicos.

Para los edificios de dominio público y aquellos otros destinados a equipamiento de uso público, cuando su propia naturaleza así lo demande para sí o para alguno de los elementos que lo conforman, las alturas edificables serán libres cuando no lo impidan expresamente las ordenanzas particulares de la zona.

Los que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura de la Planta Baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada cuando así convenga a la mejor solución de los enrases de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados, a la singularización de su carácter o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias a su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio, todo ello de acuerdo al Estudio de Detalle que necesariamente habría de tramitarse.

Artículo 92. Altura mínima.

En las zonas de edificación cerrada no podrá reducirse en más de una planta la altura edificable señalada para dichas zonas, si bien podrá admitirse su ejecución por fases con la condición de que la primera fase complete la fachada hasta el mínimo autorizado.

En las zonas de edificación abierta no se establecen condiciones mínimas.

Artículo 93. Tipos de edificación.

En razón de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

a) Edificación cerrada. Se entiende por tal la edificación adosada a los colindantes conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

b) Edificación abierta. Es aquélla que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

b-1) Edificación abierta alineada a vial. Es el tipo normal y preferente. En él los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que dé frente la parcela y sólo cuando estos frentes se encuentren cubiertos al menos al cincuenta por ciento (50%) de sus posibilidades podrán disponer otros cuerpos o bloques en el interior de la parcela. En esta tipología no es preceptivo el retranqueo frontal, salvo que las ordenanzas de aplicación señalen “jardín delantero”.

b-2) Edificación abierta de libre composición. Cuando por dificultades topográficas o de otro tipo no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo b-1) podrá optarse por la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela previa aprobación municipal del correspondiente Estudio, o en ejecución del Plan Parcial, cuando este contenga entre sus determinaciones la ordenación volumétrica detallada. En uno u otro caso la ordenación propuesta deberá justificarse.

La ordenación previa de volúmenes no será necesaria cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamiento en parcela única, o de edificios industriales en zonas de esta calificación. En tales casos la ordenación propuesta deberá justificarse al mismo nivel que en el caso anterior, pero podrá hacerse directamente a través del Proyecto.

En la edificación abierta de libre composición serán precisos el retranqueo a la alineación exterior y las separaciones a linderos que las ordenanzas particulares concreten, con un mínimo absoluto de tres (3) metros para todos los casos.

c) Ciudad jardín. Se entiende por tal la edificación de viviendas unifamiliares en densidades brutas a escala de polígono no mayores de cuarenta (40) viviendas por hectárea. Podrán considerarse las siguientes variantes:

c-1) Ciudad jardín aislada. Formada por edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de su parcela con jardín privado perimetral.

c-2) Ciudad jardín en hilera. Formada por edificaciones unifamiliares adosadas lateralmente a las co-

lindantes y dispuestas paralelamente al vial, con jardín delantero y posterior.

c-3) Ciudad jardín pareada. Tipología derivada de la anterior cuando el adosamiento se efectúa de dos en dos viviendas, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

Artículo 94. Otros tipos de edificación.

Podrán establecerse por los instrumentos de desarrollo del Plan General otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

Capítulo 7.- Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Artículo 95. Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por personas.

Artículo 96. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Sección primera: Condiciones de Calidad.

Artículo 97. Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 98. Aislamiento térmico y acústico.

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente; a tal fin deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes reproductoras de ruidos.

3. Las soluciones constructivas que se adopten en los casos anteriores no podrán suponer un aislamiento inferior al que proporciona una pared de bloque de hormigón aligerado de veinte (20) centímetros de espesor, y doscientos setenta y cinco (275) kilos de peso por metro cuadrado en el caso de fachadas correspondientes a piezas vivideras, o a una doble pared de bloques de hormigón aligerado de nueve (9) centímetros de espesor y doscientos veinticinco (225) kilos de peso por metro cuadrado en las separaciones entre viviendas.

4. El cumplimiento de estas condiciones no podrá excusar el de los límites de emisión que se establecen en el Capítulo 10.

Artículo 99. Barreras antihumedad.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Sección segunda: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

Artículo 100. Local o Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar directamente hacia una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Deberá cumplir además las condiciones del artículo sobre superficie de huecos y ventilación.

3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso distinto del residencial que cuenten con instalación de clima artificial y cumplan la Normativa CPI de Protección Contra Incendios.

Artículo 101. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las contempladas en el apartado 3 del artículo anterior.

2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda en parcela unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 102. Ventilación.

1. La capacidad de renovación del aire de un local podrá ser:

a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Forzada:cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables, con las salvedades a que se refiere el apartado 3 del Artículo 100.

2. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1:8) de la de la planta del local.

3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de un hueco de superficie practicable con una dimensión de, al menos la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.

4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 103. Viviendas interiores.

1. Se denominan viviendas interiores aquellas que no poseen ninguna de sus piezas habitables dando directamente a vías o espacios libres públicos.

2. Toda vivienda tendrá fachada a un espacio exterior público o privado que deberá, en este segundo caso, cumplir las condiciones de seguridad establecidas en el artículo 143.

3. Se prohíben las viviendas interiores que posean fachadas exclusivamente a patio de parcela.

4. Sólo podrán admitirse viviendas con fachada exclusivamente a patio de manzana previsto en el PGOU cuando su anchura frente a las viviendas pretendidas sea superior a veinte (20) metros y a la altura del mayor de los paramentos que lo delimiten, y su interior resulte accesible directamente y por medios ordinarios a los servicios de Protección Civil.

5. El frente mínimo de cualquier vivienda hacia patios de manzanas establecidos por el planeamiento, será de seis (6) metros

Artículo 104. Superficies y características mínimas.

Toda vivienda familiar cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa en vigor para las viviendas de protección oficial (V.P.O.), y en todo caso la que establezca la reglamentación de la Comunidad Autónoma sobre la vivienda en general.

El frente mínimo de cualquier vivienda hacia espacios públicos establecidos por el planeamiento será de cinco (5) metros.

Sección tercera: Condiciones Higiénicas de los patios.

Artículo 105. Patios.

1. Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

a) Patio de parcela o de luces: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro, considerándose los siguientes casos:

a.1) Patios cerrados en el interior del solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.

a.2) Patios abiertos a fachadas.

a.3) Patios abiertos a patios de manzana.

a.4) Patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la construcción y abiertos por sus dos extremos,comunicando directamente la calle con el patio de manzana.

a.5) Patios mancomunados.

c) Patio de manzana: es aquél que viene definido por el Plan General y, sin perjuicio del régimen de propiedad, forma un espacio único no edificable.

d) Patio inglés: es el patio en fachada cuya rasante queda por debajo de la rasante de la acera o terreno colindante.

Artículo 106. Anchura de patios.

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarlas.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados.

Artículo 107. Medición de la altura de los patios.

La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, desde el piso del local habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

Artículo 108. Dimensión de los patios de parcela cerrados.

1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de trescientos (300) centímetros.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

a) La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura del patio medida desde el pavimento de la primera planta que se ventila hasta el límite superior de los paramentos opacos que lo delimitan y no inferior a tres (3) metros.

b) Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar una dimensión inferior a tres (3) metros en ningún caso.

c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, acogiéndose a lo establecido en el artículo 112.

Artículo 109. Luces rectas en patios.

Se entiende por luz recta la distancia desde un hueco al muro más próximo, medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el eje del mismo.

En ninguno de los supuestos del apartado 2 del artículo anterior podrán resultar luces rectas en piezas habitables inferiores a tres (3) metros.

Artículo 110. Patios de parcela abiertos.

1. Se permiten los patios abiertos a la fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

a) Que el lado de fachada del patio abierto, tenga como mínimo seis (6) metros.

b) Que la profundidad no sea mayor que la anchura.

c) No dejar muros de contigüidad al descubierto.

d) Que el retranqueo se inicie a más de cuatro (4) metros de las medianeras.

2. Los patios abiertos a espacio libre interior, o patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

a) La abertura no será inferior a un sexto (1:6) de la altura del patio, ni será menor de tres (3) metros.

b) La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.

Artículo 111. Patios de comunicación directa entre la calle y el Patio de Manzana.

Los patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos comunicando directamente la calle y el patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

a) Que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela.

b) Que se separe a todo lo largo de la medianera al menos lo establecido para los patios de luces.

c) Que se asegure el tratamiento de la medianera al descubierto.

Artículo 112. Patios Mancomunados.

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad, con la

condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

b) La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Las rasantes de los patios mancomunados será la misma.

d) El patio resultante cumplirá las condiciones que se han establecido para cada tipo.

e) Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de tres (3) metros de altura máxima y sobre éstos se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de seis (6) metros a contar desde la rasante del patio.

Artículo 113. Patios Ingleses.

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 114. Cota de pavimento.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él, o cuarenta (40) centímetros si se trata de viviendas.

Artículo 115. Acceso a patios.

Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 116. Construcciones en los Patios de Parcela y de Manzana.

1. En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela ni de manzana, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas particulares de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

Artículo 117. Cubrición de patios.

En edificios de hasta cuatro (4) plantas de altura, salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación superior a un tercio (1/3) de la superficie total del patio y una superficie de iluminación en planta igual o superior a dos tercios (2/3) de la superficie del patio.

Capítulo 8.- Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

Artículo 118. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 119. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

Sección primera: Dotación de Agua.

Artículo 120. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a ciento veinticinco (125) litros por habitante.

2. En la fachada de los edificios se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención con arreglo a las normas de la Empresa Municipal de Aguas.

Artículo 121. Dotación de agua caliente.

1. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

Sección segunda: Energía eléctrica.

Artículo 122. Energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o sistema adecuado de generación propia, cum-

pliendo de acuerdo a su uso y características, las condiciones del Decreto 2413/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de octubre de 1973.

Artículo 123. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad.

En el caso de viviendas unifamiliares, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.

Artículo 124. Puesta a Tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura.

Artículo 125. Combustible.

La instalación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía combustibles quedará completamente definida en los proyectos correspondientes y deberá cumplir todas las condiciones impuestas por su reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 126. Energías Alternativas.

Los proyectos de nueva construcción justificarán el tipo de energía que prevean en relación a la posibilidad de utilizar energía solar u otras alternativas, previendo, en su caso, espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora también suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Tanto si se proyecta la instalación como si solamente se prevé su posibilidad futura se tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Sección tercera: Dotaciones de comunicación.

Artículo 127. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio, de acuerdo a la normativa específica de aplicación.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 128. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada y todos los elementos que la normativa de aplicación determine.

2. Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 129. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Sección cuarta: Servicios de Evacuación.

Artículo 130. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes y colectores interiores, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse a un pozo absorbente con sistema de depuración previa, debiendo preverse, no obstante, la conexión a la futura red municipal.

3. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

4. Donde exista red urbana de evacuación deberán acometer forzosamente a la misma por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sifónica.

5. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Artículo 131. Evacuación de Humos y Vahos.

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamen-

te conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.

2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Salvo cuando concurran circunstancias insalvables y adecuada solución estética, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Sección quinta: Instalaciones de Confort.

Artículo 132. Aparatos Elevadores.

1. Los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches y escaleras mecánicas cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a tres plantas desde su acceso dispondrá de ascensor.

Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

3. El acceso al ascensor estará normalmente a nivel con el acceso general al edificio. Podrá autorizarse un desnivel entre ambos no superior a ciento cincuenta (150) centímetros siempre que esta altura se salve mediante rampa de anchura no inferior a un (1) metro ni pendiente superior al diez por ciento (10%).

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa con la escalera, directamente o a través de zonas comunes de circulación.

Sección sexta: Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

Artículo 133. Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos, excepto cuando se emplacen en edificios catalogados o en calles peatonales o a peatonalizar con arreglo a las Ordenanzas. En el primero de estos supuestos no se exigirá dotación de garaje, mientras que en el segundo y tercero no se permitirá , salvo supuestos excepcionales de compatibilidad apreciados previo informe técnico razonado.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos o de garajes de explotación privada.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado podrá reducir la dotación de aparcamiento o incluso relevar de su cumplimiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. Alternativamente, podrá aceptarse su compensación con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

3. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 134. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (mts)	LATITUD (mts)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que señale la normativa de aplicación incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 135. Accesos a los garajes.

1. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar, los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y tres metros cincuenta centímetros (3,50) metros de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%) y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá acoplarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su configuración. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los tres metros con cincuenta centímetros (3,50) metros. La puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente en la alineación oficial y no la sobrepasará en ningún punto. La altura libre mínima del hueco de acceso será de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes no se autorizarán en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transportes públicos.

3. Salvo imposibilidad manifiesta, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros.

4. En el Suelo Urbano Consolidado (SUC), en garajes de menos de veinte (20) plazas se permitirá adaptar las dimensiones del espacio de espera a las circunstancias concretas de la parcela.

5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Artículo 136. Altura libre de garajes.

La altura libre de los garajes será, como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta doscientos (200) en puntos localizados de paso de instalaciones.

Artículo 137. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro. Se dispondrá de un vestíbulo de independencia, de dimensión mínima de uno coma diez (1,10) metros, con puerta que cumpla las características cortafuego, excepto en viviendas unifamiliares.

Artículo 138. Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no puedan superarse los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Artículo 139. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 140. Prevención de incendios.

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención fijadas por la normativa sectorial (NBECPI).

Capítulo 9.- Condiciones de seguridad en los edificios.

Artículo 141. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Artículo 142. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán Asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 143. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en todo caso, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.

2. El acceso a usos distintos del residencial será independiente del correspondiente a este último.

3. Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a ciento treinta (130) centímetros con altura libre mayor o igual de doscientos diez (210) centímetros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.

Artículo 144. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.

Artículo 145. Circulación interior en edificios de uso colectivo.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo en el que deberá poderse inscribir un círculo de doscientos diez (210) centímetros de diámetro. Su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. El espacio de comunicación entre el vestíbulo y la escalera o ascensor no tendrá una anchura libre inferior a ciento veinte (120) centímetros.

b) En el espacio destinado a espera de ascensor en las diferentes plantas deberá poderse inscribir un círculo de ciento cuarenta (140) centímetros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.

c) En los vestíbulos de entrada a viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.

d) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de ellos igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más uni-

dades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

e) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 146. Escaleras.

1. En edificios plurifamiliares o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos partidos ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios ocasionales.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños, cuya altura de tabica no será superior a dieciocho (18) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintisiete y medio (27,5) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

La anchura libre de los rellanos no será inferior a la del tiro, y ésta será como mínimo de cien (100) centímetros en los tramos rectos o ciento veinte (120) en las curvas. En los tramos curvos la medida de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva de menor radio.

La altura libre vertical entre tramos de escalera a partir de la línea de unión de las aristas exteriores del peldañeado no será inferior a doscientos (200) centímetros, ni la del pasamanos inferior a noventa y cinco (95) centímetros, medida de igual forma.

Salvo en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores a las viviendas, se prohíben las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a ésta, será de veinticinco (25) centímetros.

2. Las escaleras interiores de viviendas o privadas interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a ochenta y cinco (85) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros.

Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras o tramos de escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados.Se admitirá la ventilación e iluminación cenital de la caja de escaleras, debiendo cumplirse en este caso las siguientes condiciones:

a) Entrada permanente de aire en planta baja con una superficie mínima de medio metro cuadrado (0,50 m2.)

b) La dimensión mínima en planta del hueco de la claraboya será de 2/3 de la superficie total del recinto de la escalera.

c) La claraboya dejará sin cerrar una superficie perimetral de ventilación equivalente a un cuarto (1/4) de la superficie del recinto total de la escalera, mínimo un (1) metro cuadrado.

d) Los tramos de escaleras dejarán libre en toda la altura del edificio un hueco de 80 centímetros de lado como mínimo y superficie no inferior a 1,50 metros cuadrados.

5. La situación del hueco en relación a la escalera y su recinto, deberá ser tal que forme parte de la organización arquitectónica del mismo.

Artículo 147. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso al que correspondan, con una pendiente no superior a la indicada para los diferentes casos en el artículo siguiente. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cien (100) centímetros.

Artículo 148. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de minusválidos usuarios de sillas de ruedas en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios, debiendo cumplir en todo caso las disposiciones sobre barreras arquitectónicas en la edificación contenidas en el Decreto 227/1997 de 18 de septiembre de Reglamento de la Ley 8/1.995 de la Comunidad Autónoma Canaria, así como las que resulten de aplicación, deroguen o sustituyan.

Artículo 149. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBEC-PI-96 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 150. Ordenación de la carga y descarga en edificios de uso comercial.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los comercios no alimentarios o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena dispuesta de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos en la vía pública. La altura mínima de la dársena será de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas serán de dimensiones mínimas de siete metros de longitud y cuatro de latitud.

Capítulo 10.- Condiciones de medio ambiente.

Artículo 151. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 152. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta y en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir justificadamente a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Ordenanzas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las particulares de la zona en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 153. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que resulten compatibles con el uso característico del área en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las admisibles por las normas vigentes.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir mediante chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las normas vigentes.

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a cincuenta decibelios ponderados de la escala A (50 dBA) día y treinta y cinco (35 dBA) noche.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 154. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que atenten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

Artículo 155. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a

los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 156. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Capítulo 11.- Condiciones de estética.

Artículo 157. Definición y Aplicación.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el paisaje urbano y en el municipio en general con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen del mismo.

Resultan de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo de condiciones generales y en la normativa particular de las zonas.

Artículo 158. Condiciones Generales de Estética Urbana.

1. El cuidado de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción visual del municipio deberá contar con su aprobación.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda estar establecida para cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y tonalidades. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de perspectivas axonométricas o maquetas a escala, montajes fotográficos u otros documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente a desde los lugares que permitieran su vista.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, así como para conseguir la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

b) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en plantas y alzados a escala entre 1:500 y 1:2.000, así como en perspectivas axonométricas y explicaciones o comentarios escritos que permitan al lector no especializado la formación de un criterio cabal sobre el carácter real de futuro desarrollo.

La carencia de estos documentos o su falta de correspondencia con otras determinaciones de las Ordenanzas o Estudio determinarán la interrupción del trámite.

Artículo 159. Fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular de estética de cada zona, el tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios, y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la ex-

presión exterior directa de las dependencias de servicio.

3. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.

4. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa hayan de quedar paredes ciegas al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color de la fachada principal.

5. En la edificación vinculada a la producción agropecuaria (casetas para aperos de labranza, establos y criaderos de animales y bodegas domésticas), las cubiertas se ejecutarán obligatoriamente a varias aguas y rematadas en teja curva y los paramentos exteriores habrán de estar debidamente enfoscados y pintados, salvo que se hubieren ejecutado con mampostería de piedra vista.

Las edificaciones deberán estar preferentemente revestidas de la clase de piedra propia del lugar; las cubiertas podrán ser de un agua en las instalaciones de menor tamaño pero preferiblemente lo serán de dos o cuatro aguas, y deberán estar cubiertas de teja árabe envejecida. No podrán presentar huecos, salvo la puerta de acceso, y no podrán presentar dependencias en su interior tales como baños ni ningún otra que puedan hacerla habitable para usos residenciales o de otra naturaleza ajena al uso autorizado.

Cuando la intervención se realice en zona de cultivos en bancales de laderas, los cuartos de aperos, bodegas y lagares deberán ser subterráneos, quedando bajo la rasante del terreno natural al menos tres de sus dimensiones principales, de tal manera que sólo sea visible su fachada, la cual deberá estar revestida de piedra.

La implantación de la edificación se realizará respetando la estructura de los bancales preexistentes, evitando cortes que alteren los perfiles de terreno.

6. Los cerramientos de las fincas rústicas, en su caso, serán preferiblemente vegetales. Se admitirán obras de fábrica de altura no superior a un metro en mampostería de piedra vista y sobre ella valla permeable hasta una altura total de dos metros. La medición de la altura se realizará en todos los puntos del terreno inmediatamente colindante con el cerramiento.

7. Los muros de abancalamiento de fincas habrán de ejecutarse con piedra del lugar (mampostería vista), no debiendo superar en ningún caso la altura de dos metros cincuenta centímetros. Se prohíben expresamente los muros de hormigón visto y hormigón ciclópeo.

8. Las construcciones se adaptarán al ambiente en que estuvieren situadas, resultando para ello de aplicación en cualquier caso lo establecido en el artículo 65 del DL-1/2000.

Artículo 160. Tratamiento de las plantas bajas.

1. Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferenciales en un mismo edificio.

2. Las obras de reforma o menores que se realicen en las plantas bajas se ajustarán a la norma anterior.

Artículo 161. Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Cuando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 162. Soportales, Porches y Galerías.

Podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de policía y limpieza.

En porches con desarrollo paralelo a la vía pública el ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 163. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 164. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales.

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio.

Los cuerpos volados admisibles se clasificarán en cerrados, semicerrados y abiertos a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector y del cómputo de su superficie con arreglo al apartado 5 del artículo 78.

a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todas sus caras con cerramientos fijos. Estas deberán ser necesariamente acristaladas al menos en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie de fachada. Su vuelo máximo será el autorizado por la normativa de zona o sector, y en su defecto, de un quinceavo (1/15) del ancho de la calle a la que dé frente el edificio y como máximo un (1) metro.

b) Son cuerpos volados abiertos los que no tienen cerramientos en ninguna de sus caras laterales (balcones o balconadas). El vuelo máximo se limita de igual forma que para los cuerpos volados cerrados.

c) Cuerpos volados semicerrados.- Su vuelo máximo estará limitado de igual modo que el de los cuerpos volados cerrados.

2. En patios de manzana sólo se permiten cuerpos volados abiertos, salvo lo que disponga la normativa particular. En los patios de parcela no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.

3. En edificación aislada pareada y en hilera los cuerpos volados no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

4. El plano lateral del vuelo quedará separado de la finca contigua una longitud no inferior al saliente ni a ochenta (80) centímetros.

5. Los cuerpos volados se permitirán a partir del forjado de techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la acera.

6. Cuando los cuerpos volados queden delimitados por planos, éstos serán necesariamente paralelos a los planos límite, si no coincidentes con ellos. Cuando queden delimitados por otras superficies, éstas serán necesariamente simétricas respecto al eje del hueco o huecos.

7. En los chaflanes y esquinas en los que coincidan fachadas con distinta profundidad máxima de vuelo, podrá prolongarse la mayor hacia la calle donde sea menor hasta no más de cuatro (4) metros de la esquina virtual achaflanada o real. En las esquinas, cuando el vuelo proyectado no las supere quedará de ellas a una distancia mínima de ochenta (80) centímetros.

En los chaflanes, el vuelo proyectado deberá equidistar del eje de simetría del chaflán y a su vez ser simétrico respecto de dicho eje.

8. En calles de ancho inferior a seis (6) metros se prohíben los cuerpos volados.

Artículo 165. Dimensionado de la longitud máxima de vuelo.

1. La suma de las dimensiones longitudinales de los cuerpos volados, medidas paralelamente al plano dominante de la fachada ò alineación de la edificación, planta a planta, no excederá en ningún caso del resultado de la siguiente operación

Lv= L.(n-1)x0,5, siendo:

Lv= Longitud máxima del vuelo.
L= Longitud de la fachada.
n= Nº de plantas sobre la rasante exterior.

2. Los cuerpos volados cerrados no podrán en ningún caso representar más del setenta por ciento (70%) de la longitud de vuelo calculada conforme al punto anterior.

Artículo 166. Elementos volados. Definición y condiciones generales.

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser habitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc, no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 167. Cornisas y Aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta (60) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 168. Marquesinas.

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo en caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro.

2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

Artículo 169. Portales y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de ciento cincuenta (150) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 170. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 167, apartado 1.

Artículo 171. Anuncios.

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta (40) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en edificios catalogados sometidos a normativa de protección más que las placas de metal pulido sobrepuestas directamente a la fachada o carteles a base de letras sueltas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Los anuncios colocados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a dos (2) metros.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto se prohíbe la instalación de anuncios.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o fotográfica de, al menos, la parte de la fachada afectada con el anuncio que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de aquél.

Artículo 172. Banderines.

1. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados en el artículo 163. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia de los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera enfrente.

Artículo 173. Publicidad.

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico y en el suelo urbanizable.

2. Se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuarios de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) Carteles de señalización oficial de la carretera.

La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

3. Los carteles publicitarios sólo podrán situarse en cerramientos de solares y en obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de las mismas, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia.

En función de las singulares características del casco histórico, el Ayuntamiento podrá señalar condiciones que conduzcan al mayor respeto del paisaje urbano.

4. La publicidad existente con anterioridad a estas Ordenanzas y disconforme con las mismas disfrutará de un período transitorio de tres años para su adaptación o retirada definitiva, sin perjuicio de la necesaria legalización en caso de no contar con la pertinente licencia.

Artículo 174. Medianerías.

1. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

3. En zonas de edificación aislada, cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, su altura no podrá ser superior a tres (3) metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados (45), siendo la dimensión mínima de los bancales doscientos (200) centímetros y necesariamente ajardinados. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención.

4. No se permitirá en ningún caso, por desmontes en una/s parcela/s y rellenos en la/s colindantes, la acumulación de alturas de muros de contención superior a los tres metros, salvo que se efectúen los abancalamientos y ajardinados señalados en el punto anterior.

Artículo 175.- Cerramientos.

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.

2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable según el modelo que al respecto se apruebe.

3. El cerramiento hacia la vía y espacios públicos de las parcelas edificadas en zonas de edificación con jardín delantero o de tipología aislada, adosada o pareada y edificación abierta, que no precisen muros de contención de tierras, será en toda su longitud de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y cerrajería o carpintería permeable sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (300) centímetros.

Para estas mismas tipologías edificatorias los cerramientos hacia el resto de los linderos podrán alcanzar una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros en obra de fábrica sólida, y rematarse

con valla o cerca permeable hasta una altura total de doscientos veinte (220) centímetros.

En los linderos con otras parcelas en que hayan de producirse los muros de contención a que se refiere el artículo anterior, cuando resulte necesario para seguridad y salvaguarda de la intimidad entre las distintas parcelas, se permitirá para las parcelas cuya cota de urbanización interior sea inferior a la/s colindantes, cercarse sobre la cota de coronación de los muros de contención o terraplenes ajardinados en su caso, en las mismas condiciones que señala el párrafo anterior.

En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta tres (3) metros de altura máxima y dos (2) metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.

4. En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por la Oficina técnica Municipal.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 176. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, debiendo solicitarse previamente al Ayuntamiento la preceptiva licencia.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Cuando resulten autorizables en el suelo rústico las edificaciones industriales, la finca en la que se construyan se arbolará perimetralmente con un elemento de alto fuste cada diez metros lineales como mínimo, debiendo hacerlo con doble hilera en las industrias de la categoría de manifiestamente molestas, nocivas o peligrosas.

Esta medida de protección visual y ambiental se incrementará con la plantación de un seto vegetal en la cerca de la finca o de la fracción de la misma en que se ubiquen las instalaciones industriales autorizadas.

4. Se prohibirá el almacenamiento a la intemperie de maquinaria, elementos de producción, productos de desecho, chatarras y, en general, de todos aquellos elementos ligados a la instalación.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.

6. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Artículo 177. Jardines en patios de manzana.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 178. Jardines delanteros.

1. Con arreglo a su definición los jardines delanteros no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje.

2. Todos los jardines delanteros deberán dotarse al menos de un árbol de porte de acuerdo con su profundidad y por cada siete (7) metros de fachada o fracción.

Los Silos, febrero de 2004.

Por EGS arquitectos, S.L.
Epifanio Gómez Sánchez, Arquitecto.

Memoria ambiental.

PGOU-Los Silos.

Adaptación Básica de las NN.SS. de Planeamiento al DL 1/2000 del municipio de Los Silos (Tenerife).

Introducción.

La presente Memoria Ambiental pretende analizar las repercusiones ambientales derivadas de la propuesta de "Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento" del Municipio de Los Silos, realizada por el Arquitecto D. Epifanio Gómez Sánchez, sobre el Planeamiento Vigente, "Texto Refundido de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Silos", aprobadas definitivamente por la CUMAC el 29 de marzo de 1993.

En relación con la Revisión que se propone, merecen destacarse los siguientes antecedentes:

- El Avance de la Revisión fue sometido a "información pública", por resolución de la Alcaldía el 18 de diciembre de 1997.

- El 20 de noviembre de 1998 el Pleno del Ayuntamiento de Los Silos aprobó inicialmente la propuesta de "Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento".

- Sobre la anterior propuesta aprobada inicialmente, se introducen algunos cambios, el más significativo de los cuales es el que atañe al sector de Suelo Urbanizable de "Playa de Agua Dulce", circunstancia que obliga a cumplir los trámites establecidos en la legislación vigente, hasta que el Pleno del Ayuntamiento de Los Silos aprueba provisionalmente el contenido de la "Revisión", con fecha de 3 de marzo de 2000.

Sobre esta Revisión se realizan con posterioridad algunos cambios sustanciales

- De acuerdo con la Ley 9/1999 de "Ordenación del Territorio de Canarias" y concretamente según lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda 2:

"Los procedimientos relativos a planes de ordenación territorial y urbanística e instrumentos de gestión de Espacios Naturales Protegidos, en los que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, hubiera tenido ya lugar el trámite de información pública, recaído aprobación inicial o se hubiera ultimado la instrucción, respectivamente, podrán proseguir su tramitación y concluirse y resolverse definitivamente conforme a la legislación derogada por esta Ley."

En consecuencia el "marco jurídico" a aplicar parece ser el de la Ley 6/1998, de 13 de diciembre.

Al margen de las consideraciones legales pertinentes, cuya resolución no nos compete, la Memoria Ambiental que presentamos, se refiere al análisis y evaluación comparada de las propuestas de la "Revisión", respecto a las Normas Subsidiarias Vigentes.

El texto se ha estructurado en tres capítulos principales:

1. Consideraciones generales.- Descripción general de las características ambientales (naturales y culturales) del Municipio e incidencia de la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos sobre el mismo.

2. Evaluación del Planeamiento Urbano.- Análisis global y evaluación por separado de los diferentes sectores de "Suelo Urbano, Urbanizable y Asentamientos Rurales", referente a los distintos núcleos urbanos, barrios o caseríos del Municipio, incidiendo en la valoración de las modificaciones (ampliación o recorte) de los citados tipos de Suelo.

3. Estudio detallado del Sector de "Playa de Agua Dulce".- La inclusión de un estudio detallado de este Sector, se justifica por haber sido propuesto como Suelo Urbanizable durante el proceso de revisión del documento de las Normas Subsidiarias Vigentes. Las conclusiones del estudio son contrarias a la calificación como Suelo Urbanizable de este Sector, a falta de un proyecto concreto que lo justifique.

1. Consideraciones generales.

1.1. Descripción geográfica y singularidad ambiental del municipio.

Situación Geográfica.

El Municipio de Los Silos está ubicado al Noroeste de la Isla de Tenerife, ocupando una superficie ligeramente superior a los 25 Km2, con forma triangular. Las coordenadas UTM de sus vértices son 210420; 245399 y 226328, según la Cartografía Militar de España, Serie V, escala 1:25.000, hojas 28RCS7679 y 28RCS7680. Su lado menor bordea la costa, mide algo más de 5 km de longitud y de él parten los dos lados mayores, de unos 10 y 9 km respectivamente, que confluyen al sur del municipio en su cota máxima, con 1.286 m.

Limita al norte con el Océano Atlántico, al Sur con el Municipio de Santiago del Teide, al este con los de Garachico y El Tanque y al oeste con el de Buenavista del Norte.

Antecedentes Históricos y Económicos.

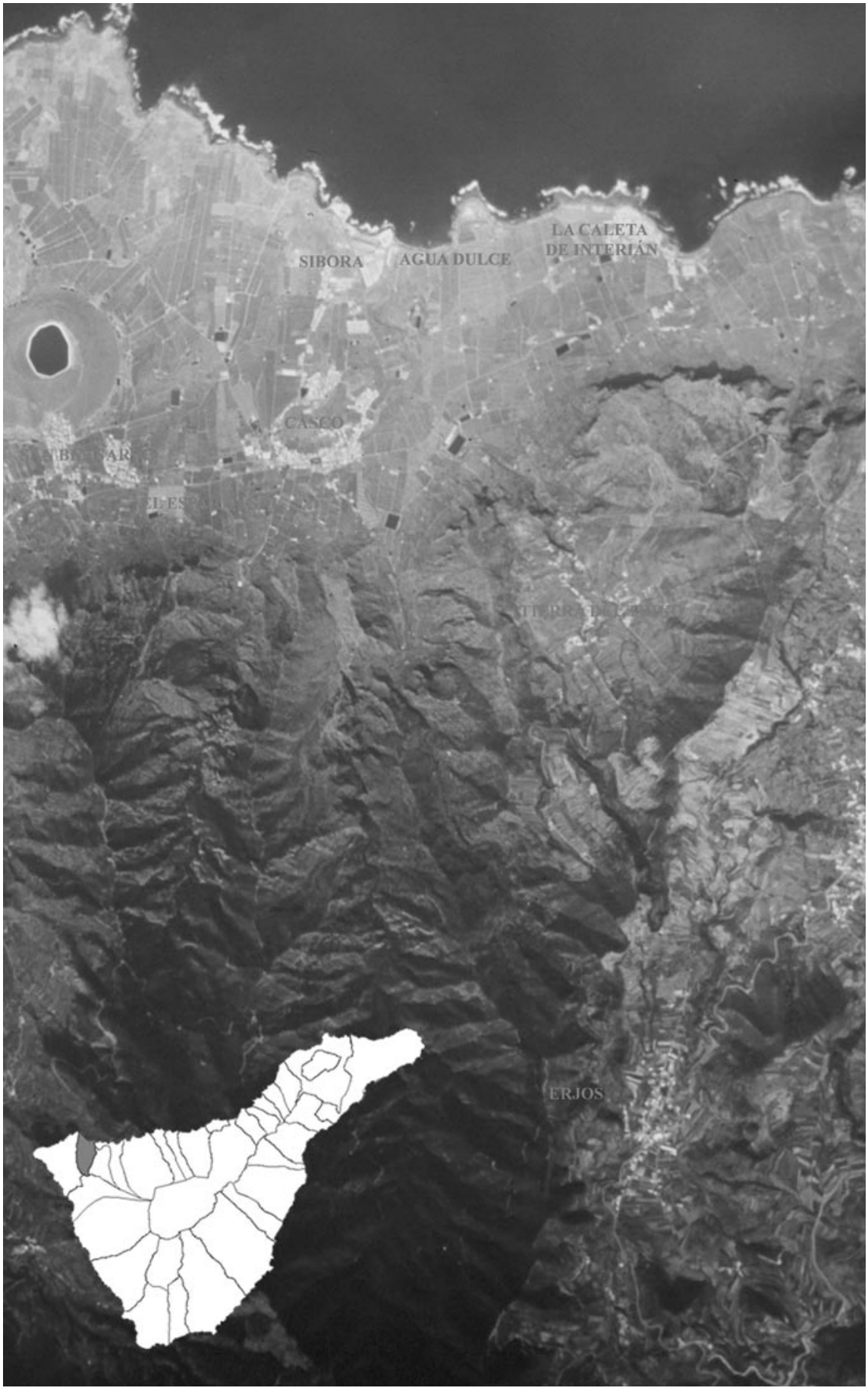
La actual Villa de Los Silos fue fundada con un poblamiento de extremeños, catalanes, castellanos, genoveses y portugueses, además de otros procedentes de las islas de El Hierro, Gran Canaria y La Gomera, siendo los portugueses el grupo más numeroso, con entre un 70 y un 80% de la población total.

Su ubicación en el antiguo Menceyato de Daute hace suponer que en principio tuvo cierta dependencia de San Pedro de Daute, primer núcleo poblado del citado Menceyato, que con prontitud perdería su hegemonía en beneficio del puerto de Garachico (Rosa Olivera, L. de la, 1978).

Diferentes escritos consideran una dependencia del Cabildo de La Laguna (Darias, A. y T. Purriños, 1982), así como de Buenavista del Norte. En cualquier caso el nombre de Los Silos ya aparece en un albalá de data de 16 de marzo de 1509 (nº 97), a favor de Pedrianis y su mujer María Borges, de unas

"terras de sequeiro que sam en Daute a los almáceguos que sam a las covas y ucham del Rey ... Outro pedaço de terra de sequiro en el dicho Daute acima de la montanheta dos Silos y de la outra terras de Gonçalo Anes que tene junto del barranco de Bras…", (de la Rosa Olivera, L., 1978).

Otro dato a considerar es que el 20 de septiembre de 1568 fue concedida, por el visitador de la Diócesis D. Juan Salvago, la licencia para construir una iglesia en el casco. Ésta en 1605 se erigió en parroquia de Nuestra Señora de La Luz, segregándose del beneficio de Nuestra Señora de Los Remedios, concediendo el permiso el obispo don Francisco Martínez (Darias, A. y T. Purriños, op. cit.).


LA CALETA
DE INTERIÁN
SIBORA
AGUA DULCE
CASCO
ERJOS

Los Silos toma su nombre de los silos o depósitos subterráneos que para cereales construyó el portugués Gonzalo Yanes o Gonzalianes de Daute, de los que se descubrieron dos a finales de los años 60, durante los trabajos de sorriba para la adecuación de terrenos agrícolas, en la zona conocida como la Palma de Daute, en las proximidades de El Pozo.

La economía de los primeros tiempos silenses estuvo ligada a los cultivos de la caña de azúcar, vid, cereales (fundamentalmente trigo y cebada) y productos de huerta, así como cierta actividad ganadera caprina. Todo ello contribuyó a la eliminación de parte de la vegetación potencial, tanto de la zona baja, para la caña, como de las medianías, para el resto de los cultivos, así como para la obtención de leña con que alimentar los ingenios azucareros o trapiches, de los que llegaron a existir cuatro en la comarca, conservándose en la actualidad en perfecto estado la chimenea de uno de ellos, que estuvo en funcionamiento hasta principios de siglo.

La competencia del azúcar de la zona del Caribe y de los vinos de Madeira, así como una plaga que castigó duramente los viñedos, hizo que esta economía se viniese abajo, conservando protagonismo el cultivo de cereales y productos de huerta y la ganadería.

En el siglo XVIII merece especial atención la cría del gusano de seda para la obtención del preciado tejido.

El trabajo de la cría de gusanos, hilado, etc., lo realizaba la población campesina compartiéndolo con otras actividades, sobre todo las mujeres, en talleres que tenían en su propia casa o próximos a los lugares de obtención de la materia prima.

Se elaboraba seda en rama para la exportación, y otra era empleada en la confección de tejidos, cintas y medias para el comercio interior.

Por esta época, la recién creada Sociedad Económica de Amigos del País, de La Laguna, trata de mejorar la calidad de los tejidos introduciendo medidas como la plantación de morales, mejora de los tornos de hilar, introducción del gusano trivoltino y de moreras.

Todas las localidades de la Banda Norte de Tenerife se dedican a la producción de capullos y elaboración de seda en rama, por ser adecuadas las condiciones ecológicas para ello. De entre ellas destacó Los Silos, superando las 700 libras al año, de las cuales el 75,31% es de seda fina, y el resto de seda cadarza. En el tratamiento de la seda y en el torcido de las fibras, se prefiere el de Los Silos, ya que éste se hace mejor porque la hilanza se paga a jornal, resultando el tejido más perfecto que el hilado que se paga por libras.

Entre 1770 y 1791 se sabe que hay producción de seda y cintería elaborada por las monjas del Convento de San Bernardo, en donde hay cinco telares en 1777, para funcionar sólo dos en 1778 y 4 en 1791, produciéndose hasta 50 piezas por año para embarcarlas hacia América.

A principios del siglo XIX desaparece por completo la producción, no quedando en la actualidad vestigios de la existencia de telares ni de lo que ocurrió con ellos.

En el siglo XIX adquirió cierto protagonismo el cultivo de la cochinilla, pero la actividad no representó una alternativa capaz de sostener la situación económica, siendo abandonada con rapidez. A fines de este siglo el cultivo de la platanera inició la hegemonía económica, que perdura hasta nuestros días, con todos los problemas que actualmente se plantean ante la competencia de los países caribeños, una vez más, pero con diferente cultivo.

Otra apuesta económica fue el turismo, creándose en los años 70, al amparo de la piscina olímpica municipal y los edificios de apartamentos de Daute y Sibora, el enclave turístico de Sibora, que en los años 80 se amplió con una serie de apartamentos adosados y otras edificaciones. Esta apuesta no ha supuesto unos ingresos significativos en la economía municipal, y tal y como indicamos anteriormente el cultivo de la platanera es el motor económico del municipio.

Además de la platanera hemos de citar como principales cultivos actuales las papas, los cítricos, la vid, las hortalizas, cultivos subtropicales diversos (aguacates, papayas, mangos) y frutales de secano (manzanas, duraznos, peras, ciruelas, nísperos, castañas). El actual cultivo de cereales, salvo el millo, relativamente conservado, debe considerarse anecdótico, quedando restringido a contadas parcelas en las que hemos observado se siembra avena, trigo y centeno, algo que contrasta en un Municipio que toma su nombre de los silos de cereales existentes en el pasado y entre cuyos barrios está la Tierra del Trigo, cuyos nombres denotan la importancia que antaño desempeñó este tipo de cultivo.

Actualmente con el establecimiento de la denominación de origen para los vinos de la zona (Icoden-Daute-Isora), parece que el cultivo de la vid puede suponer un complemento económico para el municipio, siendo especialmente apreciados los caldos de la Tierra del Trigo.

Geología y Geomorfología.

El territorio municipal de Los Silos presenta dos sectores perfectamente delimitados:

Sector Norte, constituido por parte de la denominada Isla Baja, terreno ganado al mar donde se enmarcan los volcanes de la Montaña de Taco, com-

partida con Buenavista del Norte, y la de Aregume, junto a la que se asienta el casco urbano silense. Esta zona corresponde a terrenos jóvenes, geológicamente pertenecientes a la Serie III, constituidos por coladas fonolíticas máficas del volcán de Taco, coladas basálticas y traquibasaltos asociados del volcán de Aregume, y por depósitos sedimentarios indiferenciados, pumíticos y de rambla.

La orografía de este sector es suave, con un desnivel de 175 m sobre una zona que llega a superar los 3 Km de longitud, desde la orilla del mar hasta alcanzar dicha cota. En la parte central destacan los citados volcanes de Taco, con 318 m y Aregume, con 158 m., constituyendo, sobre todo el primero, los accidentes geomorfológicos más significativos.

Sector Centro-Sur, situado en el antiguo Macizo de Teno, a partir de la cota 175, lugar donde se inicia el antiguo acantilado costero, que antes de la formación de la Isla Baja estaba bañado por el mar y contactaba al Este con el acantilado de Las Aguas, en Garachico, y al Oeste con el acantilado de El Fraile, en Buenavista del Norte. Este sector es más extenso que el anterior, ocupando aproximadamente las dos terceras partes del total de la superficie municipal. Geológicamente se corresponde con materiales mucho más antiguos, pertenecientes en su mayor parte a la Serie I, concretamente coladas y piroclastos basálticos, brechas basálticas laháricas y rocas filonianas. En menor proporción aparecen materiales mucho más jóvenes en forma de coladas y piroclastos basálticos, traquibasaltos subordinados y depósitos sedimentarios pertenecientes a la serie III.

En esta parte del municipio la orografía es mucho más escarpada, presentando una alternancia de profundos barrancos, lomas, acantilados y planicies más o menos extensas.

Los barrancos principales son dos, el de Sibora, de Los Silos o del Agua (resultado de la unión de los de Cuevas Negras y Los Cochinos) y el de Blas, que recorren el municipio de sur a norte. Además existen otros barrancos secundarios, como los de Las Guardias, Las Cabezadas, El Salto, Bucarón o Las Moradas, Tostado y Los Pajales.

Como acantilado más significativo tenemos el antiguo acantilado costero, al que ya hemos aludido con anterioridad.

Las principales planicies se ubican en el sector de la Isla Baja, existiendo en las medianías y altos del municipio otras de menor extensión, tales como las de Tierra del Trigo, Lomo Morín, La Juncia, Erjos y Los Dornajos.

Clima y Bioclimatología.

En el contexto de las Islas Canarias, el clima de Los Silos está determinado por su particular ubicación en la isla de Tenerife, influyendo notoriamente la altitud y orientación. Su localización, al Noroeste de la isla, permite la influencia de los Vientos Alisios, que con sus masas nubosas aportan humedad y actúan a modo de "parasol", disminuyendo el grado de insolación en el territorio.

Para determinar el clima del municipio hemos consultado los valores térmicos y pluviométricos de las estaciones meteorológicas del municipio (Los Silos, a 95 m s.m., y Tanque-Erjos, a 1.010 m s.m.), y de otras (Buenavista-El Palmar 470 m s.m., Guancha-Asomada 500 m s.m. y Garachico-Montañeta 960 m s.m.), ubicadas fuera del mismo, pero las más próximas para establecer gradientes que nos permitan una aproximación adecuada.

Del análisis de estos valores se desprende que la temperatura posee medias mayores cuanto menor es la altitud, si bien las temperaturas máximas y mínimas absolutas se han registrado en la estación de Tanque-Erjos, con 39EC en agosto de 1988 y 2,1EC en Febrero de 1986. En la estación de Los Silos la temperatura media anual es de 19,5EC, siendo los meses más fríos los de enero y febrero, con 17EC y el más cálido el de Septiembre con 22,8EC. Para la estación de Tanque-Erjos tenemos una temperatura media anual de 14,3EC. Enero con sus 9,5EC de media es el mes más frío y septiembre, con 19,4EC, el más cálido.

Un último dato a considerar es la ausencia de heladas en el territorio municipal.

Respecto a las precipitaciones hemos de decir que aumentan más o menos gradualmente a medida que lo hace la altitud. El incremento es mayor al principio, atenuándose en la zona de nieblas, por encima de los 500 m, donde es menor. También es de destacar que la mayoría de las precipitaciones se concentra en el período otoño-invierno.

Las medias mensuales muestran un valor máximo absoluto de 398,5 l/m2 en el mes de noviembre de 1989, registrado en la estación Tanque-Erjos (1.010 m). El mínimo, correspondiente a una precipitación nula, lo muestran varias estaciones en general en los meses estivales.

Más que esta carencia de precipitaciones en los meses estivales llama la atención los períodos de sequía que han afectado a veces al territorio. Muy llamativos han sido los recientemente acontecidos durante los pasados años 1992, 1994 y 1995, de los cuales lamentablemente no hay registro en parte de las estaciones analizadas, que no anotaron datos.

Para la caracterización bioclimática del territorio hemos seguido el sistema propuesto por Rivas-Martínez 1995, en su "Clasificación Bioclimática de la Tierra", obteniendo la presencia en el territorio silense de los siguientes resultados:

Termotipos: inframediterráneo, termomediterráneo y mesomediterráneo.

Ombrotipos: semiárido, seco y subhúmedo.

Bioclimas: xérico y pluviestacional.

Por solapamiento de los resultados de las tres variables indicadas obtendremos las series climatófilas correspondientes, que son las siguientes:

Periploco-Euphorbieto canariensis S (cardonales tabaibales).

Junipero-Oleeto canariensis S. (sabinares acebuchales).

Visneo-Arbuteto canariensis S (monte-verde termófilo).

Lauro-Perseeto indicae S (monte-verde excelso).

Suelos.

Los suelos son variados, existiendo suelos marrones y litosoles en la zona costera, donde además hay una considerable extensión de antrosoles, suelos transportados o sorribas de los terrenos dedicados al cultivo de la platanera.

En las medianías y partes más altas del municipio encontramos suelos fersialíticos (los más comunes en los cultivos de secano), andisoles, rankers ándicos y litosoles.

Finalmente en el antiguo acantilado costero y parte de cauce del barranco del Agua, a la altura de La Isleta, aparecen suelos pardos tropicales y pardos vérticos coluviales.

Flora y Vegetación.

La flora de Los Silos es rica, habiéndose determinado para el municipio un total de 565 taxones vasculares. De ellos destaca la cantidad de endemismos presentes: 1 local, 23 tinerfeños, 92 canarios y 42 macaronésicos.

De ellos un total de 102 están protegidos, al estar incluidos en la Orden 20/2/91 sobre Protección de Especies de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, concretamente hay 4 taxones en el anexo I, 84 en el anexo II y 14 en el anexo III.

Las especies no vasculares también son variadas e interesantes, destacando entre los briofitos y hongos los asociados a las formaciones de monte-verde y entre los líquenes los saxícolas y epífitos.

La vegetación actual posee buena representación de comunidades halófilas costeras (Frankenio ericifoliae-Astydamietum latifoliae), cardonales tabaibales (Periploco laevigatae-Euphorbietum canariensis), palmerales (Periploco laevigatae-Phoenicetum canariensis), monte-verde termófilo (Visneo-Arbutetum canariensis), monte-verde excelso (Lauro-Perseetum indicae), fayal-brezal (Myrico fayae-Ericetum arboreae), comunidades rupícolas (Soncho-Sempervivion) y formaciones higrófilas (Rubo-Salicetum canariensis y otras).

Por el contrario los sabinares- acebuchales (Junipero canariensis-Oleetum cerasiformis), han desaparecido, quedando tan solo ejemplares aislados de sabinas y acebuches, estando ocupado su territorio potencial por formaciones de sustitución, sobre todo matorrales de granadillo y espino (Rhamno crenulatae-Hypericetum canariensis) y jarales (Cistetum symphytifolio-monspeliensis).

Además existen diversas formaciones se sustitución, nitrófilas y plantaciones de pinos y eucaliptos de menor interés.

Fauna.

La fauna vertebrada presenta ranas entre los anfibios, lagartos, lisas y perenquenes entre los reptiles, ratas, ratones, erizos, conejos y murciélagos entre los mamíferos y palomas de laurisilva, pardelas, cernícalos, gavilanes, aguilillas, lechuzas, búhos, limícolas y diversos paseriformes, entre las aves.

Los invertebrados poseen una representación mucho más numerosa, tanto en número de taxones como de individuos, sobresaliendo la entomofauna ligada a las formaciones de monte-verde y cardonal-tabaibal, donde encontramos un elevado porcentaje de endemismos, existiendo incluso algunos locales.

Patrimonio Arqueológico e Histórico.

El territorio silense perteneció al Menceyato de Daute, siendo el pastoreo la actividad más importante de los guanches. Los yacimientos hallados en la zona baja de Buenavista y Los Silos (Punta de La Laja, El Polvillo, La Caleta de Interián etc), denotan para estos parajes un lugar de tránsito, más que de permanencia para los pastores. Las tierras altas hasta Erjos habría que añadirlas a las áreas de pastoreo de verano, en resumen, serían espacios marginales recorridos por los pastores de la zona de aislamiento y pastoreo anual de Teno.

Además del pastoreo los guanches obtenían alimento de la recolección de vegetales y animales, practicando también la agricultura.

Las Datas proporcionan información sobre las zonas de cultivo aborigen, entre ellas las únicas que pudieron tener ubicación silense son la Data 97-12, 1509 y Data 82-43, 15511, para la zona de Daute, la Data

717-58, 1507, también para la zona de Daute y la Data V:59, 1514, para la zona de Hara, Taco/Daute.

Los yacimientos que para el municipio de Los Silos aparecen en la Relación de Yacimientos Arqueológicos de Cuscoy, 1968, son todos cuevas sepulcrales, concretamente las cuatro representadas en la siguiente tabla:

Localidad	Materiales hallados
Vinatea	Cráneo
El Polvillo	Collar de barro, collar de vértebras de pescado
Las Moradas	Restos humanos, collar de barro
La Talavera	Cerámica, tabonas, conchas, collar de barro

También mencionado por Cuscoy y recogido por Jiménez, M.C., et al., 1980, tenemos otras dos cuevas sepulcrales, una en Riscos de Los Silos, donde se hallaron cuentas de collar y otra en La Isleta, que se presenta junto a la de Talavera (no sabemos por qué razón, al tratarse de dos lugares muy distantes entre si), en la que aparece como novedad hallazgos de punzones.

Además existen otros yacimientos, probablemente también cuevas sepulcrales, de los que no hemos encontrado constancia en la bibliografía. Entre ellos creemos especialmente interesantes dos ubicados en el Lomo de Los Cardones, zona próxima a Talavera.

El primero es una pequeña cueva descubierta en 1944, en cuyo interior se encontraban dos esqueletos de adultos completos, cuyos cráneos descansaban sobre sendas lajas de basalto, sin que existiesen pieles, collares, maderas u otro tipo de ajuar. Los esqueletos fueron arrojados ladera abajo a los pocos días de su descubrimiento, permaneciendo, al menos hasta hace unos años, las lajas en la cueva (don Ángel Ramos, com. pers). Esta cueva no creemos haya sido visitada por ningún profesional.

Otra cueva fue desvalijada en los años 70, y de ella proceden cuentas de barro de collar actualmente en posesión de coleccionistas particulares. Podría tratarse de la cueva de La Talavera mencionada por Cuscoy op. cit., pero no tenemos la certeza de que así sea.

Existen otros numerosos testimonios acerca de cuevas, buena parte de ellas descubiertas cuando se realizaban las obras de construcción de los diferentes canales que se ubican en el antiguo acantilado costero, pero no tan concretamente localizadas y sin que se nos mostrasen los supuestos hallazgos en ellas realizados.

La gran mayoría de los yacimientos mencionados se encuentran en Suelo Rústico de Protección.

Fuera ya de la época aborigen, en Los Silos encontramos algunos edificios históricos con interés. Además de las casas canarias más antiguas del casco y edificios emblemáticos (iglesia y ex-convento), debidamente catalogados, tenemos los caseríos de Las Moradas, Talavera y La Juncia, que estimamos poseen suficiente interés como para ser protegidos. Además el Horno de Cal de El Puertito, la Torre de la Máquina de Azúcar y la Caseta del Telégrafo, todos ellos ubicados en la zona litoral, son también construcciones a proteger.

Paisaje.

El paisaje de los Silos podemos enmarcarlo en dos grupos, el que incluye el territorio perteneciente a la Isla Baja, y el que comprende parte del antiguo Macizo de Teno, perfectamente separados por el antiguo acantilado costero.

El paisaje de la Isla Baja es un paisaje panorámico, con predominio de elementos antrópicos. Su forma está limitada hacia el Norte por la línea costera, y al Sur por el antiguo acantilado costero. El componente básico y que da carácter a la Isla Baja son las fincas de cultivo de platanera, que con su color verde dan uniformidad al mismo. Además incluye los núcleos urbanos intercalados entre las fincas. Este paisaje panorámico-antrópico está interrumpido por los volcanes de las montañas de Taco y Areguime, aportando el primero un componente de elevada calidad para el conjunto. Como principal impacto tenemos la construcción de invernaderos, que rompen la continuidad del verde de las plataneras.

El sector municipal ubicado en la parte antigua del Macizo de Teno podemos subdividirlo en tres unidades, éstas son:

Monte del Agua, paisaje forestal con predominio casi absoluto del elemento biótico vegetal, únicamente interrumpido por algunos diques y roques. Comprende el sector sur/suroeste del municipio, presentando una calidad sobresaliente.

Cuencas y laderas de los barrancos, constituyen paisajes cerrados, en los que predomina el componente biótico vegetal, pero con un notable influjo de los componentes geomorfológicos (acantilados, superposición de coladas, cuevas, etc.). También en este caso hay una gran calidad, que solo se interrumpe localmente por algunas construcciones de infraestructura hidráulica (atarjeas, tuberías, tomaderos, etc.).

Zonas rurales con cultivos de medianías, constituyen paisajes abiertos en los que predominan los componentes antrópicos, viviendas y huertas, que se entremezclan con terrenos abandonados en los que se instala progresivamente el monte-verde. La calidad

visual es buena, presentando como principales impactos algunas edificaciones voluminosas que se alejan de la tipología clásica rural de la zona.

Población.

Según el censo de habitantes realizado en mayo de 1996, la población actual es de 5.379 habitantes, distribuidos entre el casco urbano, los barrios de La Caleta, Las Manzanillas (San José), Los Apurados (Aregume), El Toscal (Fátima), Las Canteras (San Bernardo), La Ruda (San Bernardo), La Tierra del Trigo y Erjos, existiendo también el núcleo turístico de Sibora (San José). Cabe citar la existencia de dos pequeños enclaves ubicados en La Juncia y Las Cuevas Negras que también cuentan con algunos habitantes, si bien, probablemente por lo reducido de su superficie y población, no son considerados en la revisión como Asentamientos Rurales.

La distribución de la población de hecho, de acuerdo con dicho censo es la siguiente:

Sección 1. Casco+Fátima (El Toscal): 1.568.

Sección 2. San José (Las Manzanillas+Los Apurados+Sibora): 1.402.

Sección 3. La Caleta+Tierra del Trigo+Erjos+La Juncia: 1.268.

Sección 4. San Bernardo (Las Canteras+La Ruda): 1.141.

Total: 5.379.

Para Cuevas Negras no disponemos de datos concretos, pero creemos que no debe presentar más allá de media docena de personas, que viven allí temporalmente, cambiando frecuentemente las personas que, además, ni siquiera están empadronadas.

Una de las singularidades de Los Silos es que tres de sus barrios no pertenecen en su totalidad al municipio, estando parcialmente integrados en otros municipios limítrofes. Concretamente el caserío de Erjos se halla compartido con el municipio de El Tanque, el de La Caleta con el de Garachico y el de San Bernardo con el de Buenavista del Norte.

1.2. Espacios naturales protegidos [mapa de espacios naturales protegidos].

De acuerdo con la Ley 12/1994 de Espacios Naturales de Canarias, en el Municipio de Los Silos quedan ubicados parte de dos Espacios Naturales Protegidos, concretamente el T-13: Parque Rural de Teno, y el T-41: Sitio de Interés Científico de Interián, representados en el Mapa de Espacios Naturales Protegidos.

T-13: Parque Rural de Teno.

Ubicado en el sector Noroccidental de la isla, ocupa terrenos pertenecientes a los municipios de Buenavista del Norte, Los Silos, Santiago del Teide y El Tanque.

Los Silos posee el extremo Nordeste del Parque, suponiendo alrededor del 15% de la superficie total del mismo. En ella se enmarcan dos sectores principales:

- El Monte de Aguas y Pasos, totalmente integrado en el Parque.

- Partes de los barrancos de Blas, Bucarón, Los Cochinos y Cuevas Negras, que se extienden hacia el Norte hacia el límite del Espacio Natural, al que rebasan.

Las excelencias de ambos sectores radican tanto en el carácter relíctico de su vegetación de monte-verde (laurisilva y fayal-brezal), como en su riqueza florística y faunística, siendo también de alta calidad sus suelos, sobre todo los pertenecientes al Monte de Aguas y Pasos, formaciones geomorfológicas y paisajes.

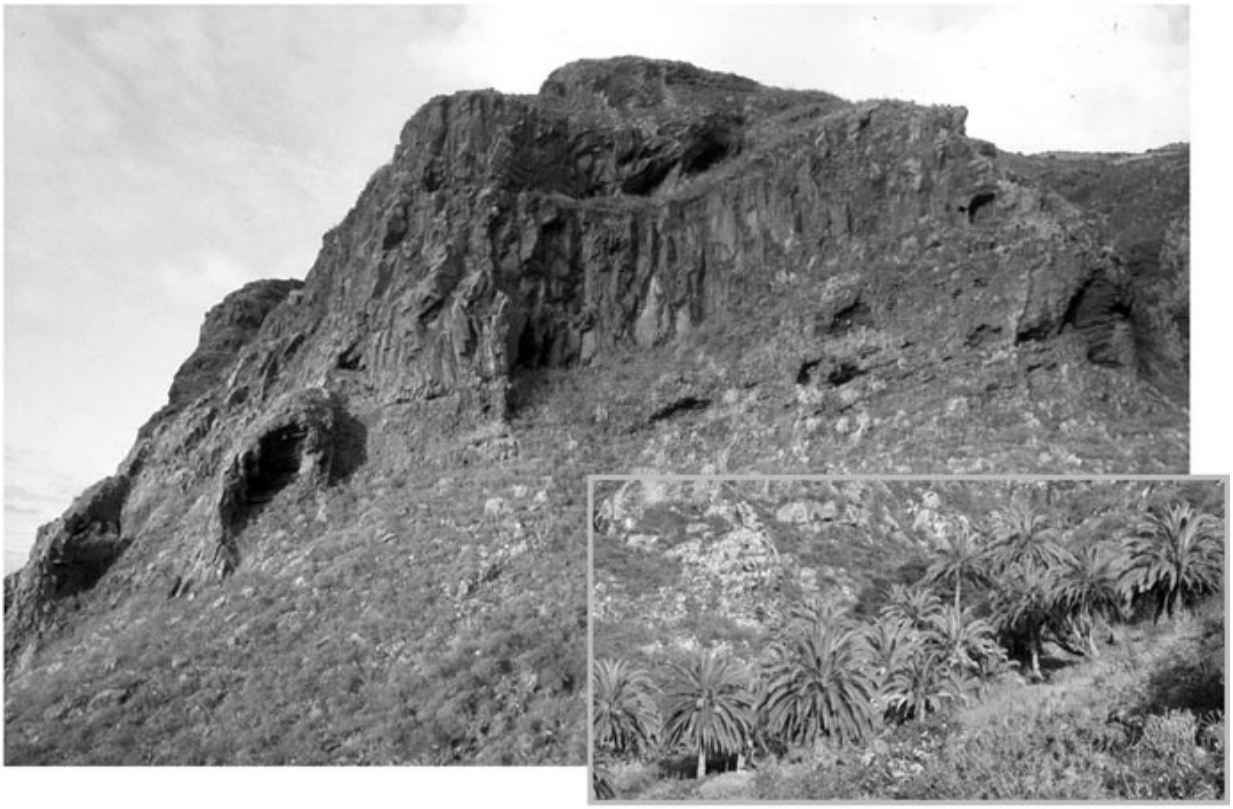
De acuerdo con la mencionada Ley 12/94 y según su artículo 32, se establece como instrumento de planeamiento de los Parques Rurales un Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG). Dicho documento ha sido aprobado recientemente, siendo por tanto el documento que rige la ordenación del sector silense del Parque.

T-41: Sitio de Interés Científico de Interián.

Este Espacio Natural ocupa las laderas de derrubio y el antiguo acantilado costero, desde aproximadamente la cota 175, zona en la que limita al oeste con el Parque Rural de Teno, en el municipio de Los Silos, extendiéndose hacia el Este, donde supera la cota 600 a la altura del Llano de Las Brujas, ya en el Municipio de Garachico.

La superficie del territorio se reparte casi por igual entre los municipios de Garachico y Los Silos, existiendo una mínima parte enmarcada en el vértice Noroeste del municipio de El Tanque.

El Monte del Agua es el núcleo de monte-verde más extenso y espectacular del Parque Rural de Teno y pertenece en su inmensa mayoría al Municipio de Los Silos.



El sector silense del Sitio de Interés Científico de Interián destaca por sus palmerales y comunidades rupícolas de elevada biodiversidad.

El sector silense de este Espacio Natural destaca por la riqueza de sus palmerales, almacigales y comunidades rupícolas, de gran diversidad y singularidad florística, siendo uno de los lugares que alberga mayores poblaciones de palo de sangre (Marcetella moquiniana) de toda la isla.

Las Normas de Conservación de este Espacio no han sido aprobadas, ni tenemos constancia que se redacten en la actualidad.

Hemos de anotar que en la parte Suroccidental de este Espacio Natural queda ubicado un pequeño grupo de viviendas del Caserío de La Tierra del Trigo, cuyas normas de ordenación quedan supeditadas a las directrices que se establezcan en las Normas de Conservación, que en su momento se aprueben para el Sitio de Interés Científico de Interián.

Al margen de los dos Espacios Naturales que acabamos de tratar y, salvando las zonas de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Asentamientos Rurales y Sistemas Generales, el resto del territorio se reparte en los siguientes tipos, sometidos a los correspondientes grados de protección:

- Suelo rústico de protección agraria.

- Suelo rústico de protección ambiental, natural y paisajística.

- Suelo rústico de protección de infraestructuras y costas.

- Suelo rústico especialmente protegido (espacios naturales y sus entornos).

Los sectores correspondientes a estas figuras también quedan recogidos en el Mapa de Espacios Naturales Protegidos. En el punto Clasificación del Suelo, del capítulo siguiente, haremos los comentarios pertinentes.

0 500 1000 m
A. Espacios Naturales Protegidos
Parque Rural de Teno
Sitio de Interés Científico de Interián
B. Determinaciones de la Revisión de las Normas
Suelo Rústico de Protección Agraria
Suelo Rústico de Protección Ambiental, Natural y Paisajística
Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Costas
Suelo Rústico de Especial Protección (Espacios Naturales y sus Entornos)
Núcleos Urbanos, Urbanizables, Asentamientos Rurales y Sistemas Generales
REVISIÓN DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO DE LOS SILOS
Investigaciones Medio Ambientales Canarias, S.L.
Mapa de Espacios Naturales Protegidos

2. Evaluación de la revisión del planeamiento urbano.

2.1. Consideraciones globales.

Las Normas Subsidiarias de Los Silos fueron aprobadas el 23 de noviembre de 1983 y modificadas parcialmente por primera vez en 1987, obedeciendo las actualmente vigentes al Texto Refundido de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Silos, aprobado definitivamente por la CUMAC el 29 de marzo de 1993.

Clasificación del suelo.

En el Plano INF.3 de Revisión de las Normas Subsidiarias quedan reflejados los actuales tipos de suelo según las Normas Subsidiarias Vigentes, y que son:

* Áreas de protección.
* Suelo urbano.
* Suelo apto para urbanizar.
* Asentamientos poblacionales.
* Parque urbano.

Esta clasificación se modifica en el Plano ORD.1 en el que se consideran los siguientes tipos:

* Suelo urbano.
* Suelo urbanizable.
* Suelo rústico de protección agraria.
* Suelo rústico de protección ambiental, natural y paisajística.
* Suelo rústico de protección de infraestructuras y costas.
* Suelo rústico de especial protección (espacios naturales y sus entornos).
* Asentamiento rural.
* Sistemas generales.

En estos dos planos nos basamos a la hora de realizar el análisis comparado y consideraciones que, sobre las modificaciones, estimamos pertinentes.

Las principales modificaciones propuestas a nivel global en cuanto a la protección del suelo son las siguientes:

Suelo Rústico de Protección Agraria: ubicado en la Isla Baja e inmediaciones de La Tierra del Trigo, La Juncia y Erjos. Incluye zonas antes calificadas de Suelo Urbano (parte de la falda Sur de la Montaña de Aregume), y como Áreas de Protección (inmediaciones de La Juncia por ejemplo), y excluye otras que pasan a "Suelo Rústico de Protección Ambiental, Natural y Paisajística", con una resultante final que gana en cuanto a protección se refiere.

Suelo Rústico de Protección Ambiental, Natural y Paisajística: Incluye:

1.- La superficie de la Montaña de Taco que no está ocupada por edificios y balsa. El área total protegida queda prácticamente sin modificaciones, respecto a la incluida como Área de Protección en el Planeamiento Vigente, al ganarse pequeños sectores y perderse otros, también pequeños.

2.- Cinco enclaves ubicados al Este del Parque Rural de Teno, parte de los cuales no estaban como Áreas de Protección en el Planeamiento Vigente. Estos enclaves se corresponden con jarales, plantaciones de pinos, fayal-brezal y comunidades nitrófilas.

Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Costas: Se reduce en la mitad de la zona litoral occidental, en su parte más alejada de la costa, considerada como Área de Protección en el Planeamiento Vigente, aumentándose por el contrario en la mitad oriental, que antes no se contemplaba como protegida. Además incluye parte de los Sistemas Generales (zona de El Esparragal, carretera general, trasera de El Caso). En conjunto la superficie total de suelo protegido aumenta.

Suelo Rústico Especialmente Protegido (Espacios Naturales y sus Entornos: Se corresponde con:

1.- Sectores periféricos de los dos Espacios Naturales Protegidos, donde la Revisión amplia el área de protección que para ellos determina la Ley de Espacios Naturales.

2.- El cauce del barranco de Sibora, subiendo desde la costa hasta contactar con la zona del casco de Los Silos y, posteriormente, desde el Casco hasta contactar con la ampliación de espacio protegido correspondiente a la periferia del Parque Rural de Teno, no protegida en el Planeamiento vigente.

3.- Una franja de terreno que partiendo desde el Oeste de la Tierra del Trigo, asciende por el cauce del Barranco de Las Cabezadas hacia el Sur hasta aproximadamente la cota 900, anteriormente no protegida.

Evaluación.

Considerando la situación vigente y las modificaciones propuestas no se observan cambios que supongan un impacto negativo sobre la conservación de los valores naturales existentes. Por el contrario debe considerarse que hay una mejora, en cuanto a la protección de los cauces de los barrancos de Las Cabezadas y del Agua, así como a la franja oriental de fayal-brezal ubicada al Este de La Tierra del Trigo, como ejemplos más significativos.

2.2. Análisis específico y evaluación comparada de los núcleos urbanos y asentamientos rurales.

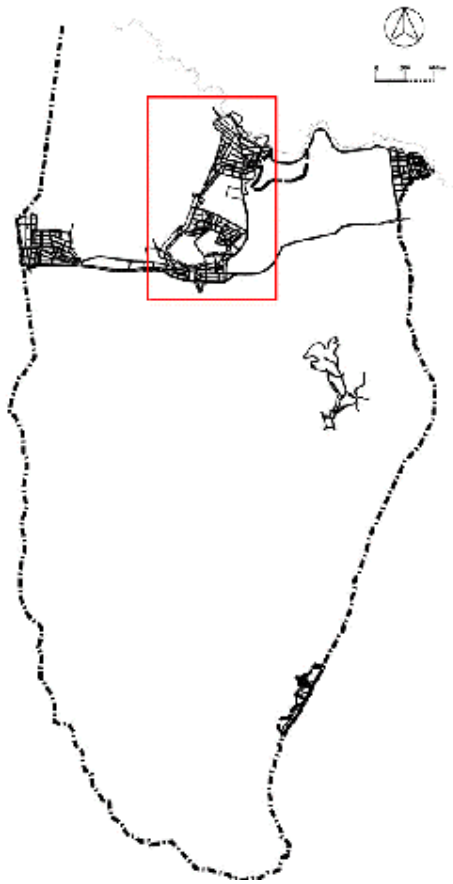
En este apartado presentamos, para cada caso, un pequeño plano de ubicación en el municipio y, otro

de detalle, en el que hemos resaltado con color verde las superficies que, en el documento de Revisión, pasan de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar a Suelo Rústico, y con color rosa las que pasan de Suelo Rústico a Urbano o Urbanizable. En azul aparecen estanques calificados como infraestructuras de abastecimiento (SGIA). Además se adjuntan fotografías panorámicas para cada núcleo y de detalle de los principales sectores sometidos a reclasificación de uso del suelo.

Pasemos a analizar los casos concretos:

Casco-Sibora.

En este bloque incluimos el casco de Los Silos y al barrio de Aregume, que por Las Manzanillas se une con la zona costera de Sibora. Ocupa la parte central del espacio de la Isla Baja del municipio, extendiéndose hasta la costa por una estrecha franja que discurre junto a la carretera de Las Manzanillas. La calificación actual del territorio es mayoritaria de Suelo Urbano, existiendo una bolsa de Suelo Apto para Urbanizar en Sibora, otra en el barrio de Aregume y una tercera, mucho menor, a la salida del casco en dirección a Buenavista del Norte.



En la Revisión son varios los cambios propuestos, por lo que pasamos a numerarlos, ubicando cada uno de ellos en el Mapa que presentamos para el conjunto. Los cambios son:

1.- Se recorta ligeramente el Suelo Apto para Urbanizar de Sibora, que pasa a Rústico, calificándose el resto como Suelo Urbanizable.

2.- Se incluye como Suelo Rústico de Protección Agraria parte de la falda Sur de la Montaña de Aregume, antes Suelo Urbano.

3.- Se elimina un sector de Suelo Urbano, situado bajo el Estadio Juan Valiente, que pasa a Suelo Rústico de Protección Agraria.

4.- Pasa a Suelo Urbano un cuadrado de Suelo Rústico, alineándose con el Suelo Urbano que lo rodea.

5.- Se elimina una franja de Suelo Urbano situada al Oeste de la carretera de Las Manzanillas, que pasa a Suelo Rústico de Protección Agraria.

6.- Pasan a Suelo Urbano unos edificios y una cuña, situados al otro lado de la citada carretera, que estaban como Suelo Rústico.

7.- Se califica como Suelo Rústico de Protección Agraria un pequeño enclave de Suelo Urbanizable y otros dos algo mayores de Suelo Urbano, en la zona oriental del barrio de Aregume.

8.- Pasa a Suelo Urbano un polígono en forma de ese en la misma zona, que estaba como Suelo Rústico.

9.- Se incluye en el Parque Urbano de la Montaña de Aregume el espacio comprendido entre el polideportivo y los chalets situados al norte de éste.

10.- Pasa a Suelo Urbano una franja que rodea por el Sur y parte del Este el Suelo Urbano del Casco, apoyándose en la calle de circunvalación que actualmente se construye, que pasaría a ser su límite meridional. Esta franja es actualmente Suelo Rústico. Contigua y paralela a la calle que actualmente se construye existe un proyecto de vía de circunvalación, que con la citada calle pierde su justificación. Rodeando dicha vía por el Sur se contempla la correspondiente franja de protección de infraestructura viaria.

Ambientalmente todos estos sectores se caracterizan por escasa relevancia ecológica:

1.- Territorio alterado y removido, ocupado por un barrillar sin interés natural.

2.- Terrenos ocupados por huertas de platanera de escasa entidad.

3.- Terrenos ocupados por plataneras y algunas viviendas residenciales rodeadas de zonas ajardinadas, sin especial interés ambiental.

4.- Plataneras bajo invernadero de plástico. Interés agrícola, al margen del cual no presenta otros valores ambientales significativos.

5.- Plataneras y un empaquetado de plátanos. Se trata de una franja de interés agrícola, cuya exclusión como Suelo Urbano es acertada.

6.- Edificios y plataneras de escasa entidad que, por coherencia urbanística quedan mejor como Suelo Urbano.

7 y 8.- Pequeños resquicios de plataneras y eriales muy alterados. Sin interés ambiental. La solución propuesta es coherente, tanto por lo que se excluye (7), como por lo que se incluye (8) como Suelo Urbano.

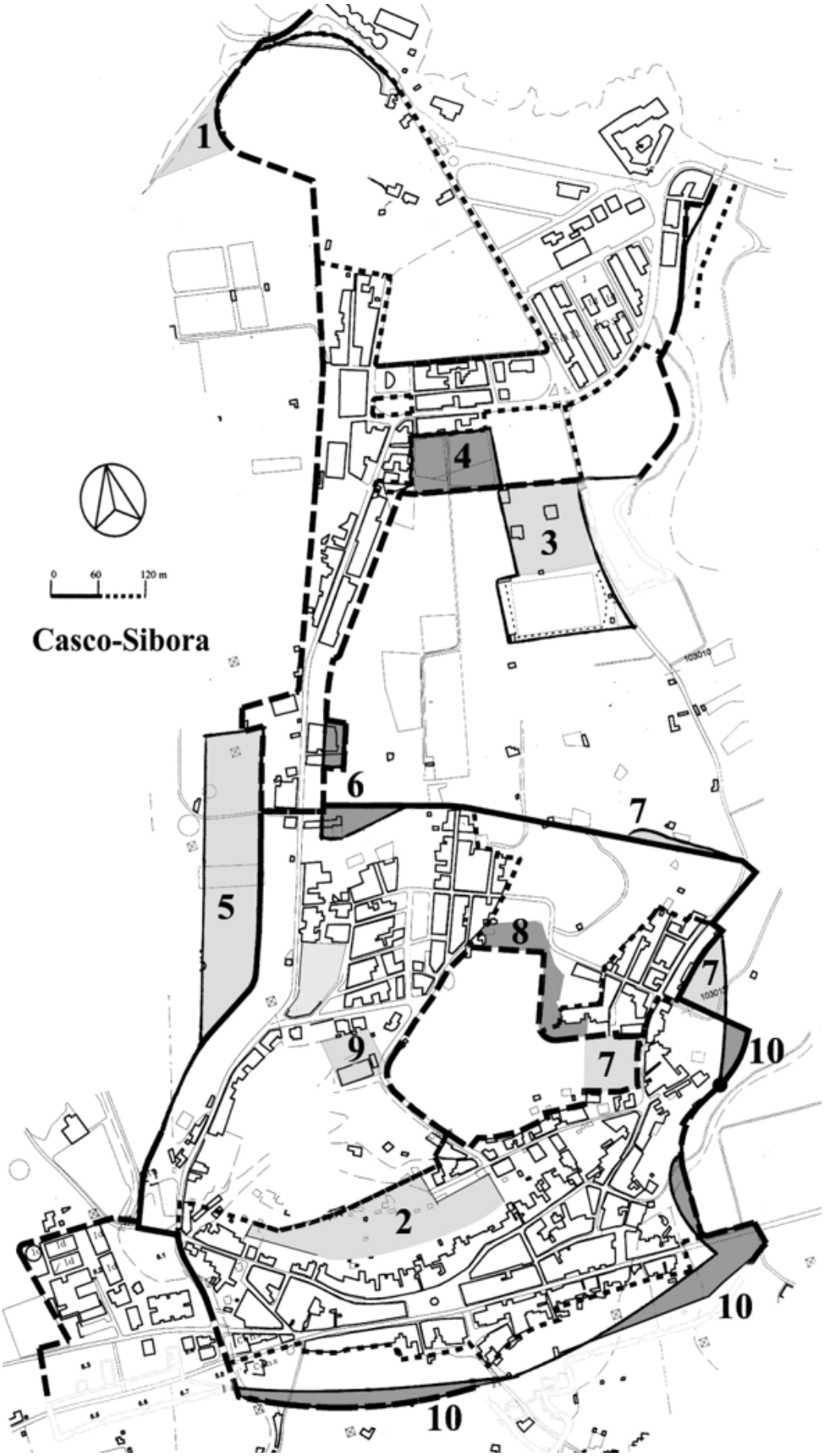
9.- Instalaciones deportivas (cancha y edificio anejo), rodeado de comunidades degradadas sin interés ambiental. Su principal valor es el paisajístico, para salvar parte de la entidad geomorfológica de la Montaña de Aregume.

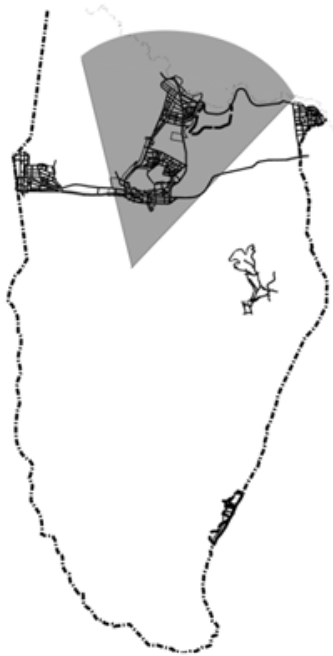
10.- Plataneras y edificios dispersos cuyo único interés ambiental reside en el valor agrícola del suelo. No obstante en este caso la calificación de Urbano se justifica y resuelve de forma coherente la conflictividad urbanística de esta parte del Casco, que integra la nueva calle de circunvalación, actualmente en construcción.

Evaluación.

Considerando el conjunto de las actuaciones propuestas, en cuanto al cambio de uso de Suelo Rústico por Urbano, así como el escaso interés ecológico de los sectores implicados, el nuevo planeamiento no supone modificaciones sustanciales, si exceptuamos la pérdida significativa (aunque en proporciones razonables) de suelo de interés agrícola. No obstante, la magnitud moderada de los cambios no parece exceder la lógica demanda de Suelo Urbano en el entorno del casco histórico del Municipio. Así mismo, hay que reseñar como medida ambiental positiva la desclasificación de Suelo Urbano, en favor de Suelo Rústico de Protección Agraria (especialmente los sectores 5 y 7).

También es urbanísticamente coherente mantener como Suelo Urbanizable la parcela aneja al oeste de Sibora, ambientalmente degradada y llamada a ser el área de expansión natural de este núcleo turístico-residencial litoral.


1
4
3
0 60 120 m
Casco-Sibora
6
7
5
8
7
9
7
10
2
10
10



Panorámica del Casco de Los Silos y la zona de Sibora, principales Núcleos Urbanos del Municipio. Se enmarcan, como todos los núcleos de la Isla Baja, entre fértiles fincas de plataneras.

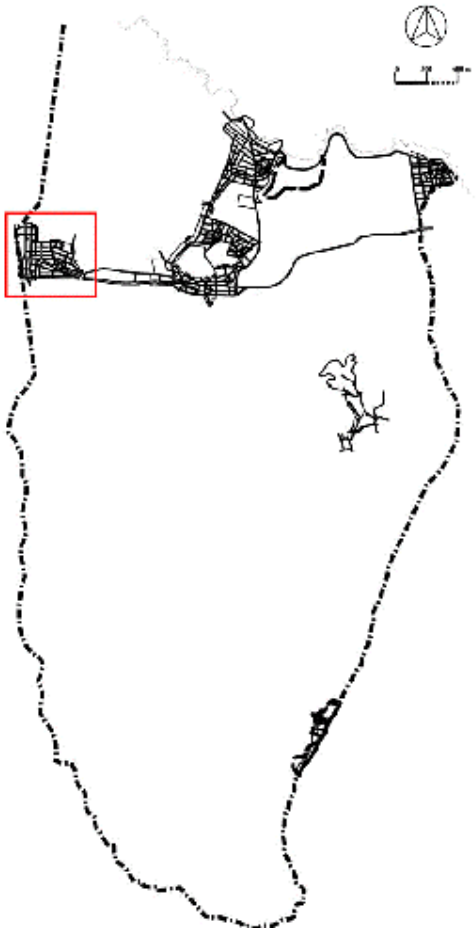
Una franja de Suelo Urbano, a la izquierda de la carretera de Las Manazanillas (sector 5 del mapa), se recalifica como Suelo Rústico, lo que supone una mejora ambiental al recuperarse para la agricultura una superficie considerable en plena producción.

El sector de invernaderos que aparece en la fotografía (sector 4 del mapa), se recalifica como Suelo Urbano, hecho que se justifica por su proximidad y continuidad con parte de las viviendas que bordean la carretera de Las Manzanillas.

Las ampliaciones de Suelo Urbano propuestas para la trasera del Casco de Los Silos (sector 10 del mapa), ocupan terrenos de plataneras y algunos edificios. La foto superior corresponde a zona Este, y la inferior a la Oeste. En ambos casos esta recalificación es coherente desde el punto de vista urbanístico.

San Bernardo.

El barrio de San Bernardo se halla al Oeste del municipio, comprendiendo dos núcleos, ya unidos entre sí por casas más dispersas, uno más oriental (Las Canteras) y otro más occidental (La Ruda). Este último se asienta en la base de la Montaña de Taco, ascendiendo en parte por su falda sur, y es compartido con el municipio de Buenavista del Norte. En el planeamiento vigente el territorio está considerado como Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar, salvo una pequeña tira que, al Sur se apoya en la pista asfaltada de Taco, y un minúsculo enclave en el vértice nororiental, que están como Suelo Rústico.



En la Revisión estos dos enclaves pasan a Suelo Urbano, pasando por el contrario a Suelo Rústico dos áreas: una pequeña, en el vértice noroccidental, y otra mayor en la parte central del límite norte, anteriormente consideradas como Suelo Apto para Urbanizar.

El barrio de San Bernardo también es ajeno a Espacios Naturales Protegidos, siendo el Parque Rural de Teno, situado a unos 500 metros al sur, el más próximo.

Ambientalmente el área más interesante se corresponde con el sector del vértice noroccidental y el límite Oeste del sector Norte que pasan a Suelo Rústico, donde encontramos un cardonal tabaibal con cardones (Euphorbia canariensis), tabaibas dulces y amargas (Euphorbia balsamifera y Euphorbia obtusifolia), toldas (Euphorbia aphylla), cornicales (Periploca laevigata), etc. Entre estas especies encontramos otras alóctonas como pencas (Opuntia dillenii y Opuntia ficus-indica) o piteras (Agave americana), como resultado de la antropización del medio.

El territorio que pasa de Rústico a Urbano y no está ocupado por edificios se corresponde con comunidades nitrófilas y huertas de platanera en plena producción o abandonadas, de muy bajo interés natural, pero si de interés agrícola, y en menor grado paisajístico, al quedar rodeadas las huertas por ambiente urbano.

Evaluación.

Respecto al Planeamiento Vigente, la Revisión oferta una alternativa ambiental más coherente y razonable, al disminuir claramente el Suelo Urbanizable, alejar la presión urbana de las faldas de la Montaña de Taco, de indiscutible interés paisajístico y seminatural, y concentrar el Suelo Urbanizable en el perímetro anejo y "vacuola" central de los dos núcleos urbanos consolidados (Las Canteras y La Ruda).

De nuevo el aspecto ambiental más negativo es la pérdida significativa de suelo agrícola (la mayoría platanera en plena producción) en favor de Suelo Urbanizable. Ambientalmente no deja de ser una paradoja que se descalifique Suelo Urbanizable sobre huertas abandonadas y se mantenga o califique como tal fincas en plena producción. Tal medida únicamente se justifica cuando ello es necesario para dar coherencia urbanística a los núcleos, que es nuestro caso.

San Bernardo
102995
0
30
60 m

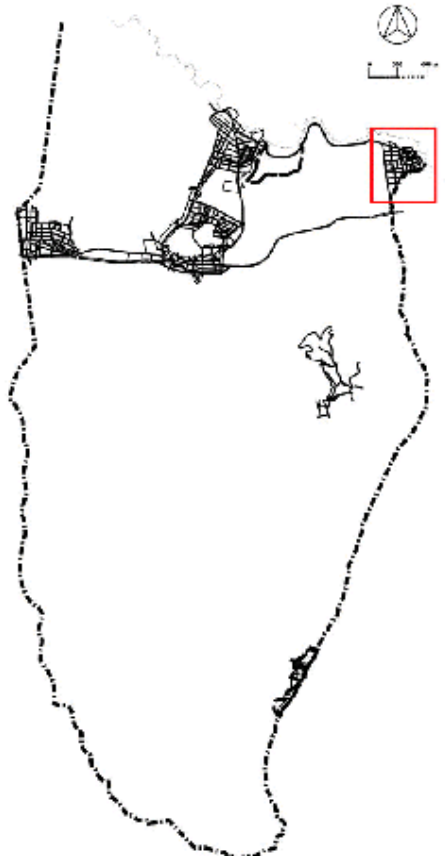
En esta panorámica se observa el Barrio de San Bernardo, con sus dos núcleos principales: Las Canteras, a la derecha de la imagen e íntegramente perteneciente al Municipio de Los Silos, y La Ruda, a la izquierda, cuyas estribaciones septentrionales trepan sobre la falda de la Montaña de Taco, y que es compartido con el vecino Municipio de Buenavista del Norte

Al Norte, entre La Ruda y Las Canteras, dos sectores de Suelo Apto para Urbanizar pasan a Suelo Rústico, recuperándose una serie de canteros, actualmente semiabandonados. Canteros en plena producción continúan siendo urbanizables, justificando por coherencia planimétrica.

En la zona Sur, canteros abandonados y en menor medida en producción, pasan a Suelo Urbano. Esto se justifica por dar continuidad a los edificios del Sur de este sector.

La Caleta de Interián.

Núcleo urbano situado en el extremo oriental de la costa del municipio, lindando y compartiendo su extensión con Garachico. Excepto la fachada costera, que linda con el mar, el resto del perímetro está rodeado por fincas de platanera en plena producción. A pesar de esta circunstancia el Planeamiento Vigente califica como Suelo Urbano una considerable extensión de estas fincas.



En la Revisión se propone descalificar una estrecha franja de plataneras situada en al oeste del camino agrícola que da servicio a las fincas y por el contrario, se extiende la calificación de Urbano al sector sur del núcleo, ocupado por un cantero de plataneras y una finca abandonada en la que se han llevado a cabo extracciones de tierra, separadas por un hermoso estanque, que se salva como infraestructura hidráulica de interés especial, que aparece en color azul en el mapa.

El territorio queda al margen de espacios Naturales Protegidos, distando unos 800 m del Sitio de Interés Científico de Interián, que se sitúa al sur del barrio.

Ambientalmente encontramos fincas de interés agrícola y paisajístico, y un barranquillo que señala el límite municipal está ocupado en su mitad meridional por un cañaveral de Arundo donax y algunos tarajales (Tamarix canariensis), sin especial interés ambiental.

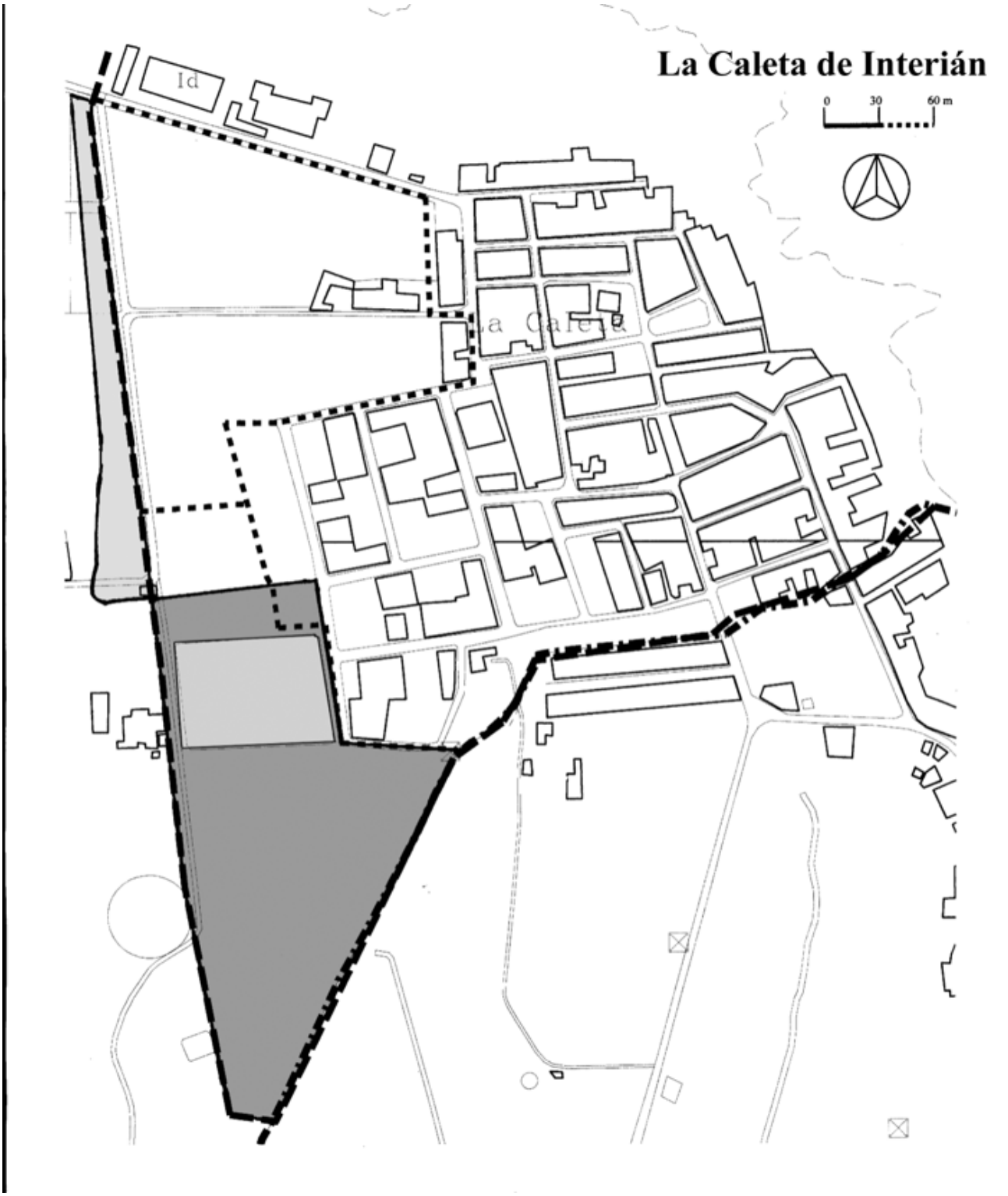
Evaluación.

El interés ambiental del territorio, ya calificado como Suelo Urbano en el Planeamiento Vigente y que se mantiene como tal en la Revisión reside, como ya indicamos, en su valor agrícola y paisajístico, interés que se puede extender tanto a la superficie que se propone eliminar como incorporar en la Revisión. Al respecto cabe señalar:

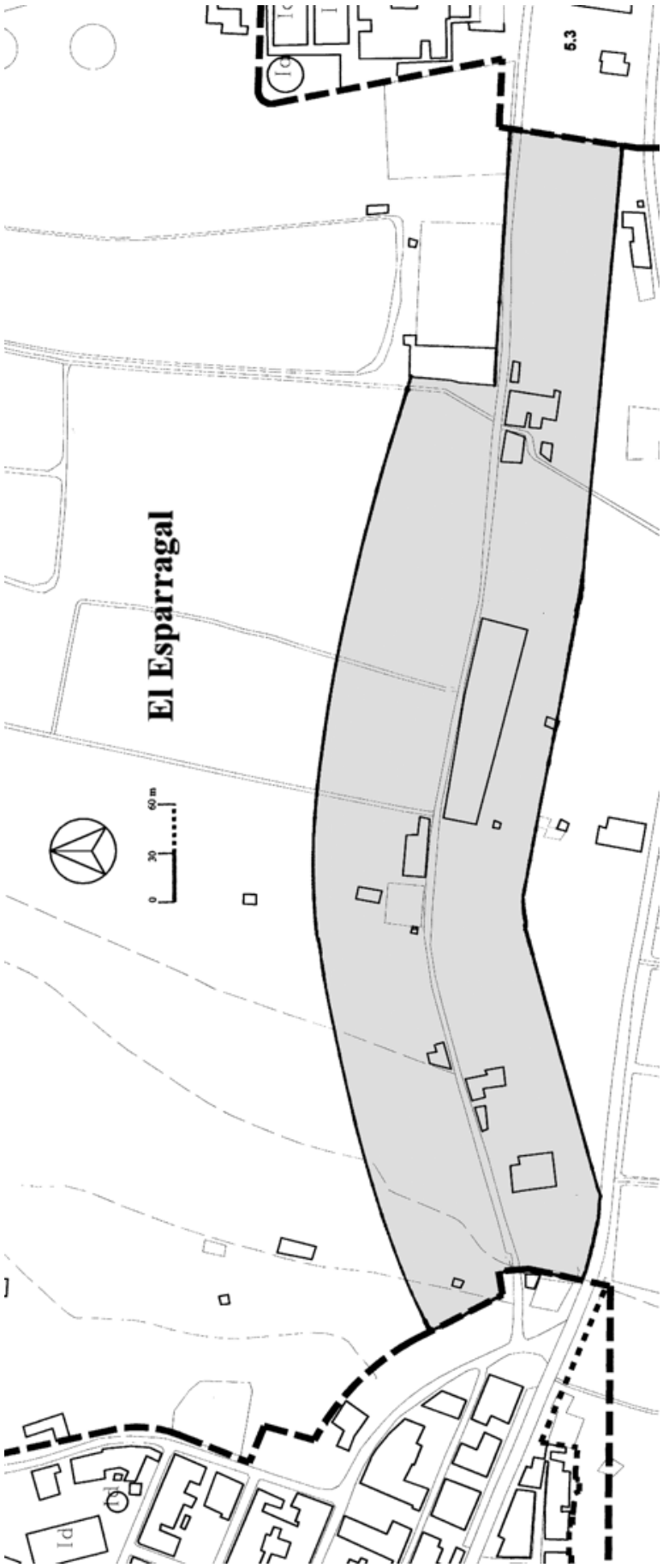
- El balance entre el suelo que se clasifica y desclasifica en la Revisión como Urbano, respecto del Planeamiento vigente es relativamente equilibrado, si se considera la superficie que, en la propuesta, está ocupada por fincas en producción, siendo además más coherente desde el punto de vista planimétrico.

- El área que se incorpora en la Revisión como Suelo Urbano es de calidad agrícola inferior a la ya considerada como tal en el Planeamiento Vigente, salvo el cantero del norte.

- Ambientalmente cabe calificar de "penoso" el proceso que parece extenderse a la plataforma de la Isla Baja, mediante el cual sucumben al desarrollo urbano, tierras que ha costado mucho dotarlas para la agricultura. ¿Realmente el desarrollo previsto para La Caleta de Interián demanda tanto Suelo Urbano?; sinceramente nos parece que no.


La Caleta de Interián
0
30
60 m
Id
La Caleta

La fotografía superior nos muestra el núcleo urbano de La Caleta de Interián rodeado por el mar y cultivos de plataneras. En su lado Oeste se aprecia el sector de Suelo Urbano ocupado por plataneras en plena producción sobre el que se halla el nuevo sector propuesto como Suelo Urbano, que se corresponde con el estanque y la parcela triangular, de la que se presenta un detalle en la fotografía inferior.

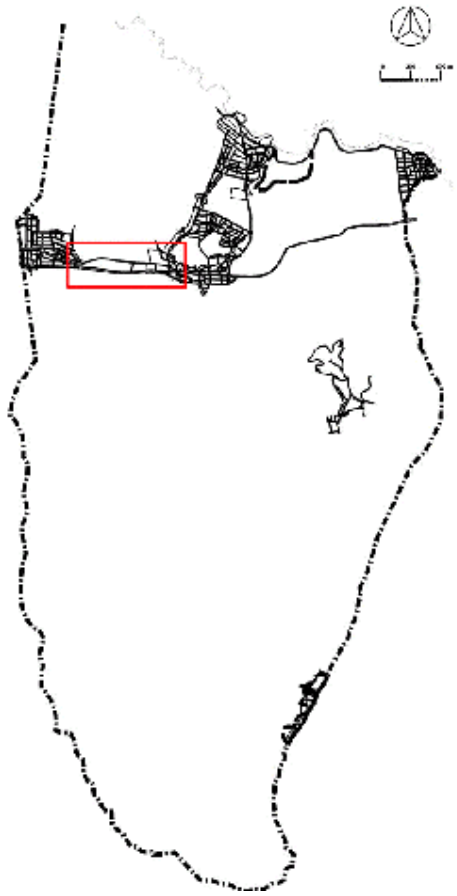

El Esparragal
5.3
0
30
60 m

En el sector de El Esparragal se recupera, como Suelo Rústico, una considerable superficie de plataneras en plena producción y construcciones de apoyo anejas. El cambio es ambientalmente muy positivo, tanto desde el punto de vista agrícola como paisajístico.
En la fotografía superior se observa una visión general de la zona desde la Montaña de Taco. En la inferior, aparece con más detalle El Esparragal desde Los Silos.

El Esparragal.

Sector comprendido entre el Casco de Los Silos y Las Canteras que, apoyándose en la pista agrícola asfaltada que discurre paralela al norte de la carretera general TF 142, une estos dos núcleos urbanos. En las actuales Normas el territorio está calificado como Suelo Apto para Urbanizar.

En la Revisión pasa a Suelo Rústico de Protección Agraria, salvo los márgenes de la mencionada pista agrícola, que pasan a Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras y Costas, al igual que ocurre con los márgenes de la carretera general.



Este sector tampoco queda incluido en ningún Espacio Natural Protegido, distando unos 500 m del Parque Rural de Teno, situado al Sur y que es el más próximo.

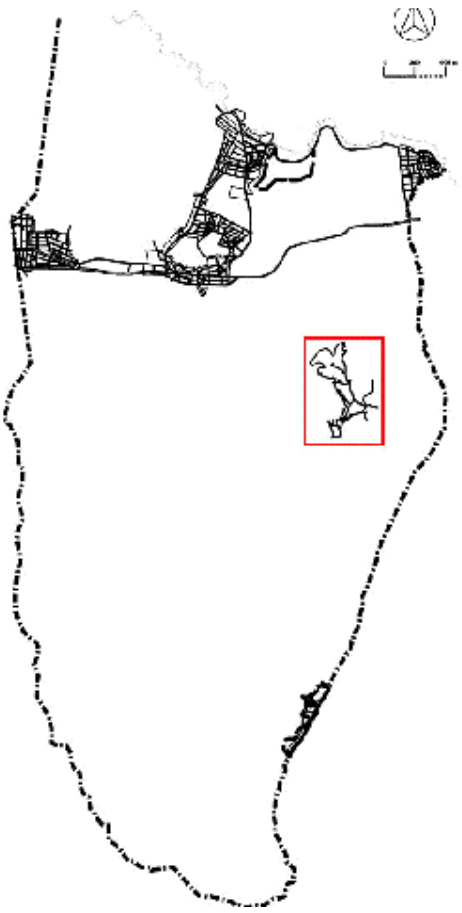
Ambientalmente todo el territorio se encuentra ocupado por fincas de platanera en plena producción y construcciones de apoyo agrícola (estanques, cuartos de apero, etc.).

Evaluación.

El paso a Suelo Rústico de este sector nos parece totalmente acertado, sobre todo teniendo en cuenta que se recupera una considerable superficie de plataneras en plena producción, en un municipio cuya economía es eminentemente agrícola. Paisajísticamente la propuesta también es positiva.

Caserío de la Tierra del Trigo.

Ubicado sobre el antiguo acantilado costero en el lado oriental municipio, se trata de un núcleo rural de rancia tradición, clasificado como Asentamiento Poblacional en las Normas vigentes y que, como ocurrirá en el caso de Erjos, obedece mejor a un típico Asentamiento Rural.



La nueva clasificación que para el territorio se propone en las Revisión de las Normas es precisamente Asentamiento Rural. Los límites que para él se dan obedecen a la dispersión de las viviendas, resultando un polígono irregular, que se apoya en las viviendas y vías de comunicación existentes.

El territorio es limítrofe con el Espacio Natural Protegido "Sitio de Interés Científico de Interián", en el que penetran las viviendas más septentrionales del caserío, tal como se observa en una de las fotografías adjuntas. Para estas viviendas incluidas en el Espacio Natural, en la Revisión de las Normas se remite para su regulación las Normas de Conservación del Espacio Natural, pendientes de redacción.

Ambientalmente el territorio, además de las viviendas, presenta pequeños canteros de viña y en menor proporción de papas, frutales y hortalizas; otros, fieles al

proceso actual de crisis de los cultivos de medianía, están abandonados, poblados por comunidades herbáceas nitrófilas, que posteriormente evolucionan hinojales, tunerales, pastizales de Piptatherum miliaceum, o a un inciensal-vinagreral. El cauce de los barranquillos está ocupado por cañaverales, zarzales o tartaguerales.

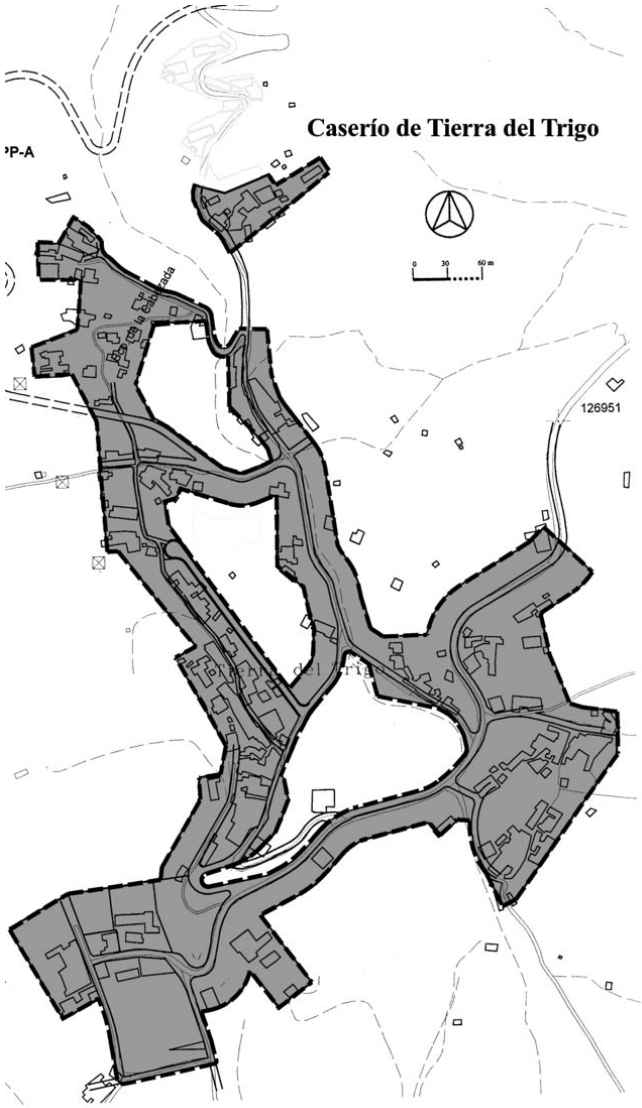
En los pequeños enclaves rupícolas y sus aledaños, sobre todo en la parte inferior, incluida en el Sitio de Interés Científico, es donde encontramos algunos relictos de la vegetación potencial, con balillos (Atalanthus pinnatus), cerrajones (Sonchus congestus, y Sonchus radicatus), bejeques (Aeonium haworthii y Aeonium urbicum), cardoncillos (Ceropegia dichotoma), palos de sangre (Marcetella moquiniana), etc.

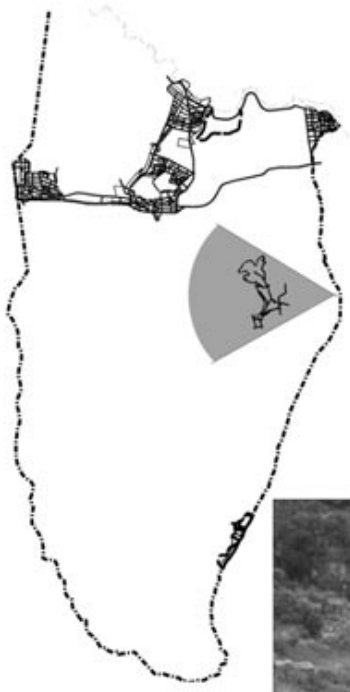
Evaluación.

El tratamiento de La Tierra del Trigo como Asentamiento Rural nos parece el idóneo. Es verdad que la tradicional vocación agrícola de este caserío (como tantos otros de las Islas), se ha diluido en los últimos tiempos a favor de transformarse en núcleos de "segunda vivienda de fin de semana", ocupadas por antiguos vecinos o descendientes, que se resisten a perder el vínculo con el mundo rural, pero que en realidad no viven ni trabajan en él.

La delimitación propuesta es razonable en cuanto a perímetro, superficie y por cuanto trata de evitar la tendencia innata de estos núcleos a crecer de forma desordenada. Su ámbito ocupa suelos con comunidades caracterizadas por especies de escaso interés, incluso en el entorno del núcleo más inferior del caserío, incluido en el Espacio Natural.

Un problema derivado de la conexión por "carretera" del caserío con la Isla Baja, es el generado por el tráfico de paso, que busca a través de esta vía acortar distancias entre los municipios de Los Silos y Buenavista y los del Sur y Oeste insular, a donde se desplazan a trabajar diariamente vecinos de la zona.





La foto superior muestra una panorámica general de La Tierra del Trigo. La inferior se corresponde con el grupo de casas que quedan incluidas dentro de los límites del Sitio de Interés Científico de Interián.

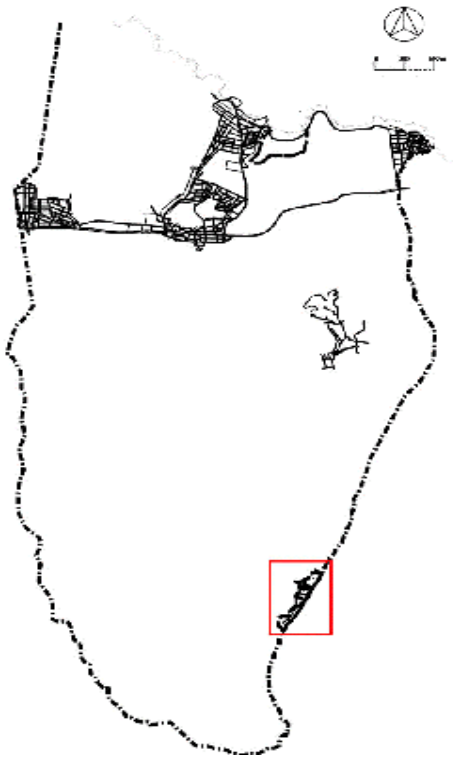
Detalles de las casas y entorno del sector de La Tierra del Trigo incluido en el Sitio de Interés Científico de Interián.

Caserío de Erjos.

Es el núcleo más meridional del municipio y el ubicado a mayor altitud de todos los existentes, justamente en el límite con el vecino municipio de El Tanque, al que pertenece algo menos de la mitad de la superficie del mismo.

En el Planeamiento Vigente Erjos se encuentra calificado como Asentamiento Poblacional, cuando en realidad la figura a la que más se aproxima es a la de Asentamiento Rural.

En la Revisión se califica a Erjos precisamente como Asentamiento Rural. Los límites que para éste se proponen se apoyan al Este en el límite municipal, que divide al caserío en dos mitades a lo largo de la calle principal, que se cruza en forma de aspa con la carretera comarcal 820, cerrándose por el oeste en una linea que va integrando los grupos más significativos de viviendas, entre las que quedan una serie de huertas y construcciones abandonadas.



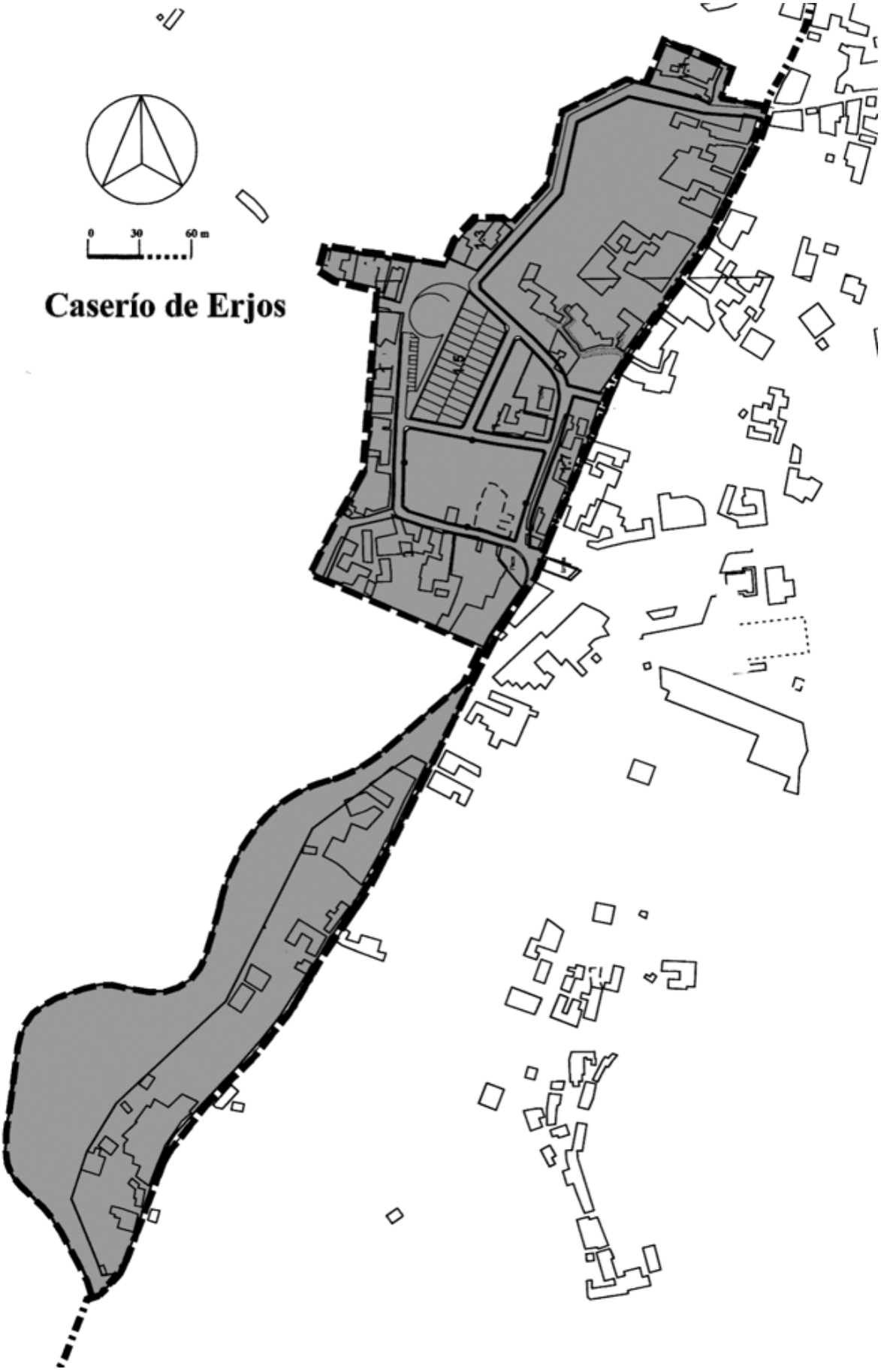
Parte de las huertas integradas son de propiedad municipal y están propuestas para la construcción de viviendas sociales.

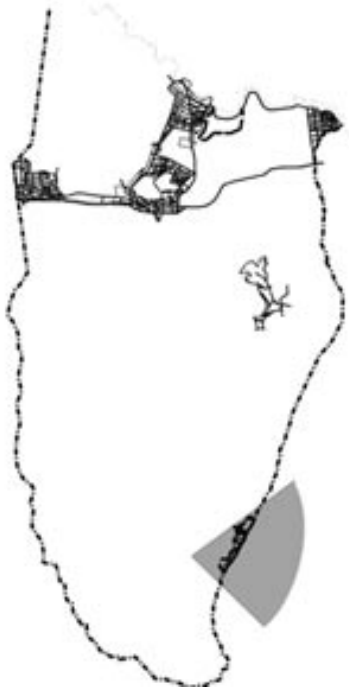
El territorio queda al margen de Espacios Naturales Protegidos, distando unos 300 m del límite oriental del Parque Rural de Teno, que es el más próximo.

Ambientalmente el territorio no presenta valores significativos, al tratarse de huertas dedicadas principalmente al cultivo de papas, coles, millo, azafrán y algunas viñas. En los lindes de las huertas aparecen cultivos de tagasaste (Chamaecytisus proliferus subsp. proliferus var. palmensis). Algunas parcelas están semiabandonadas y en ellas encontramos principalmente hinojales, estableciéndose en los lugares más incultos helechales de Pteridium aquilinum, zarzales y algunos ejemplares de brezos (Erica arborea), fayas (Myrica faya) y laureles (Laurus azorica) de escaso desarrollo, correspondientes a la vegetación serial y potencial del lugar. En los límites de las huertas encontramos las especies rupícolas y nitrófilas propias de la zona, concretamente orejas de abad (Aichryson laxum), bejeques (Aeonium haworthii), Rumex maderensis y Umbilicus horizontalis.

Evaluación.

Como en el caso de La Tierra del Trigo, el tratamiento de Erjos como Asentamiento Rural nos parece la figura más adecuada para regular la situación de este caserío que ha crecido tradicionalmente de forma dispersa, apoyándose en los últimos tiempos en la carretera comarcal que lo divide. La delimitación del Asentamiento facilitará la concentración de viviendas y dotación de servicios, controlando su tendencia tradicional a la dispersión. Por coherencia urbanística debe darse un tratamiento similar a la parte del núcleo perteneciente a El Tanque.


0 30 60 m
Caserío de Erjos



Panorámica del Caserío de Erjos desde el borde de el Monte del Agua. Al igual que ocurre en el caso de La Caleta y San Bernardo, el núcleo urbano está compartido con otro municipio, en este caso con el de El Tanque.
Se aprecia la dispersión de las casas, hecho que trata de evitarse con la calificación del territorio como Asentamiento Rural, que es su tratamiento idóneo.

Las huertas que quedan entre las casas se cultivan con azafrán de la tierra, coles, papas y otras hortalizas, como se aprecia en esta foto de detalle.

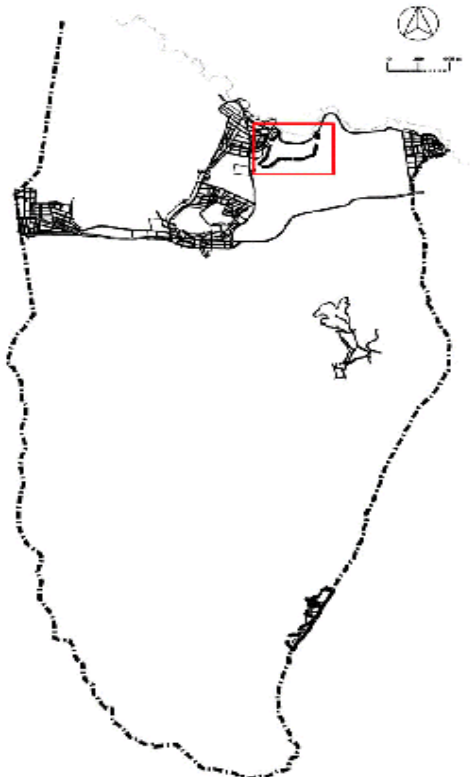
Detalles de las huertas que se incluyen en el Asentamiento Rural. Sus cultivos principales son los de las papas y coles, presentando tagasastes en los límites de las parcelas, siendo utilizados estos últimos como forraje para el ganado.

3. Estudio detallado del Sector de “Playa de Agua Dulce”.

3.1. Descripción geográfica y singularidad ambiental del territorio.

Situación Geográfica.

El territorio que pasamos a estudiar queda ubicado en la parte central del litoral silense, y ocupa una superficie de 114.000 m2. Limita al Norte con la Playa de Agua Dulce, al Sur con plataneras y matorral de cardonal-tabaibal, al Este con plataneras y al oeste con el tramo final del barranco de Sibora.



Más de la mitad de la superficie propuesta como urbanizable se halla ocupada por fincas de platanera en plena producción, repartiéndose el resto entre cardonal-tabaibal, barrillar, matorral de tarajal y comunidades nitrófilas y rupícolas. El territorio está cruzado a lo largo y ancho por una serie de pistas y de este a oeste por la carretera litoral de La Caleta, no existiendo casas habitadas en su interior.

La pendiente no es pronunciada, contando con un desnivel total de menos de 50 m desde el nivel del mar.

Como principal singularidad cabe citar la existencia de numerosos edificios históricos en la zona y aledaños, que comentaremos en el siguiente punto.

Antecedentes Históricos y Económicos.

Esta zona probablemente debe su nombre a la presencia de una fuente que brota en la base de un pequeño acantilado, situado a unos 100 m de la orilla de la playa, fuente que aún mana. En nuestros días su agua no es potable, al estar alimentada fundamentalmente por las escorrentías de las fincas de plataneras situadas en su parte superior, tras el descenso de los niveles freáticos por la explotación de éstos por las galerías y pozos.

En el pasado el territorio estuvo ligado a uno de los ingenios o trapiches de azúcar de Daute, que todavía conserva en perfecto estado su chimenea, que desataca y da carácter a esta parte del litoral silense. Parte de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación estuvieron dedicados al cultivo de la caña de azúcar, práctica que se abandonó, pasando los mismos a ser recolonizados por cardonal-tabaibal o bien reconvertirse para el cultivo del plátano.

Detalle de la pequeña fuente ubicada tras la Playa de Agua Dulce, cubierta parcialmente por la vegetación.

Del antiguo Muelle de Daute tan solo se conservan las ruinas que aparecen en el primer plano de la fotografía. Al fondo, los edificios de Sibora y Daute, impactan negativamente sobre el paisaje de la costa silense por su excesiva volumetría y ubicación.

Otro dato histórico es la presencia en su parte nororiental de las ruinas de la Caseta de Amarre del Cable de Telégrafo, que unía Tenerife con Santa Cruz de La Palma.

Entre la Caseta del Telégrafo y la Chimenea del Ingenio se levantó el Muelle de Daute, antiguo embarcadero construido como apoyo para el transporte relacionado con los antiguos trapiches. Actualmente presenta un estado totalmente ruinoso y tan solo se utiliza como pesquero.

Próxima, aunque fuera del ámbito de estudio, se encuentra la casa que construyó y donde habitó el vallisoletano don Mariano Estanga, famoso arquitecto de principios de siglo representante del modernismo eclecticista y el revival gotizante, autor de interesantes edificios tinerfeños, tales como el Palacete Martí Dehesa, la Casa Cobiella, el antiguo Hotel Quisisana o el patio interior de la Casa Beautell. Entre los edificios silenses tenemos la nueva fachada y torre de la Iglesia de Nuestra Señora de La Luz, la Plaza de La Luz, su Kiosco, fachada sur del Ayuntamiento y diversas casas particulares.

Hasta principios de siglo, la Playa de Agua Dulce, clásica playa de callaos basálticos que con las bonanzas de verano se torna en playa de arena negra durante la bajamar, fue objeto de la extracción de arena para la construcción. Esa arena era transportada a lomos de camello.

Tras los callaos de la playa probablemente fueron plantados tarajales para cortar la acción de la maresía, que, de seguro, afectaría desfavorablemente a las antiguas plantaciones de caña dulce que se hallaban en una pequeña huerta sita tras la playa. Estos tarajales adquirieron un notable desarrollo, formando un frondoso bosquete hasta el verano de 1987, año en que fueron talados e incendiados, para la construcción de un tramo de la carretera litoral de La Caleta, por un sector inadecuado, al estar demasiado próximo al litoral.

El vigor de estas plantas a hecho que rebroten parcialmente, pero la falta de suelo, ocupado por el asfalto y las piedras de basamento de la carretera, impiden que los tarajales adquieran un desarrollo normal.

Espacios Naturales Protegidos.

El territorio no se halla incluido en ningún Espacio Natural Protegido. Hacia el Sur, a unos 800 m se divisan los acantilados del Sitio de Interés Científico de Interián, que es el Espacio Natural más próximo, encontrándose limítrofe con éste, hacia el Oeste, el Parque Rural de Teno.

Geología y Geomorfología [Mapa Geológico].

Geológicamente nos encontramos con materiales jóvenes que conforman la Isla Baja, pertenecientes a la Serie III.

La mayor superficie del territorio corresponde a coladas basálticas y traquibasaltos. Los basaltos son olivínico-augíticos, con fenocristales de olivino y piroxeno, que forman rocas compactas, algo vacuolares. Las coladas poseen una zona masiva tabular bien definida y una base formada por material fragmentario de la misma colada, apreciándose bien las mismas en la zona litoral.

En el extremo nororiental encontramos una estrecha franja de coladas y piroclastos de la Montaña de Taco, pero que quedan justo en el límite del espacio estudiado, por lo que no aparecen representadas en el Mapa.

Tras esta franja y, penetrando por sectores en la zona de coladas basálticas y traquibasaltos, se hallan depósitos pumíticos sedimentarios, caracterizados por un elevado contenido en materiales pumíticos que pueden aparecer en forma de pequeños fragmentos subangulosos o redondeados, o formando parte de la matriz arenosa. Además de materiales pumíticos, se encuentran fragmentos líticos de diferente naturaleza.

Estos depósitos se han formado a expensas de tobas pumíticas del volcán de Taco, como las que se encuentran recubriendo parcialmente al cono y las coladas.

En la Playa de Agua Dulce encontramos depósitos de playa, cuyos materiales predominantes son gruesos (bloques y gravas), están fuertemente redondeados "callaos", y presentan una coloración gris oscura, debido a su procedencia de rocas básicas o intermedias. Ya en el interior del mar, y por tanto fuera del ámbito de actuación, se encuentra un extenso lecho de arenas negras, que afloran en superficie, transformándose en playa de arena, durante las bajamares de las bonanzas estivales.

Finalmente el cauce del barranco de Sibora está constituido por depósitos de rambla, materiales sedimentarios formados por un conjunto de lechos y lentejones imbricados de gravas, arenas y bloques, con colores de beige a grisáceos. Los cantos y bloques son en su mayor parte de basaltos, traquibasaltos y fonolitas máficas, están bastante redondeados e inmersos en una matriz suelta arenoso-arcillosa. Al encontrarse limitando por el Oeste la zona, tampoco aparecen en el Mapa.

Coladas basálticas y traquibasaltos subordinados
Depósitos pumíticos
Depósitos de playa
0
30
60 m
REVISIÓN NN.SS. DE LOS SILOS
Investigaciones Medio Ambientales Canarias, S.L.
Propuesta Suelo Urbanizable Agua Dulce
Mapa Geológico

Coladas basálticas y depósitos de playa ocupan el sector Norte de Agua Dulce.

Los depósitos de pumitas se concentran al Noreste del territorio, apareciendo puntualmente en otros zonas del sector.

La geomorfología del lugar ha sido alterada, tal como ya se ha señalado, por las actividades agrícolas seculares desarrolladas en el área, para las que ha sido sorribada y aterrazada.

Clima, Bioclimatología y Ciclo Hidrológico.

Para determinar las características climáticas de la zona la estación meteorológica más próxima y con datos suficientes es la de Los Silos, ubicada a 95 m de altitud, pues la de Las Manzanillas, a 65 m y más cercana, únicamente tiene registros incompletos de los años 1988 al 1990.

La estación de Los Silos presenta una temperatura media anual de 19,5º C, siendo los meses más fríos enero y febrero, con 17º C de media y el más cálido septiembre, con 22,8.

Respecto a las precipitaciones la media anual registrada en la estación considerada es de 336,8 mm, concentrándose el máximo de precipitaciones en otoño-invierno, siendo el mes de enero el más lluvioso, con una media de 63,7 mm, y el más seco agosto, con una media de 0,9 mm.

Para la zona de Agua Dulce, dada su menor altitud, estimamos que las temperaturas serán ligeramente superiores y las precipitaciones ligeramente inferiores. Estos datos nos llevan a un clima agradable, con inviernos relativamente cálidos y ligeramente lluviosos y veranos frescos, amparados en la brisa marina y la cobertura proporcionada por las masas nubosas traídas por los Vientos Alisios, que disminuye la insolación especialmente en esta época.

Respecto a la bioclimatología, estimamos que los valores de los índices determinantes no deben presentar diferencias esencialmente diferentes a las de Los Silos, por lo que los valores de dicha estación los consideramos aplicables para nuestro caso. Los datos e índices que utilizaremos son:

T: temperatura media anual.
M: temperatura media de las máximas del mes más frío del año.
m: temperatura media de las mínimas del mes más frío del año.
It: índice de termicidad [It= (T+m+M) 10].
Itc: índice de termicidad compensado [Itc= It±C.
Ic: índice de continentalidad [Ic= T_{max}-T_{min}].
Io: índice ombrotérmico [Io= (P_p/T_p) 10].

Los datos anteriormente mencionados se presentan en la tabla adjunta:

Estación	T	M	m	P	Itc	Ic	Io
Los Silos	19,5	20,8	13,1	336,8	502,0	5,8	1,4

De los datos de la tabla anterior se calcula la siguiente caracterización bioclimática:

Termotipo: Inframediterráneo.
Ombrotipo: Semiárido inferior.
Bioclima: Xérico-oceánico.

Con estos datos tenemos que La zona de Agua Dulce se ubica en el piso bioclimático de la serie climatófila Periploco-Euphorbieto canariensis S., (cardonales-tabaibal).

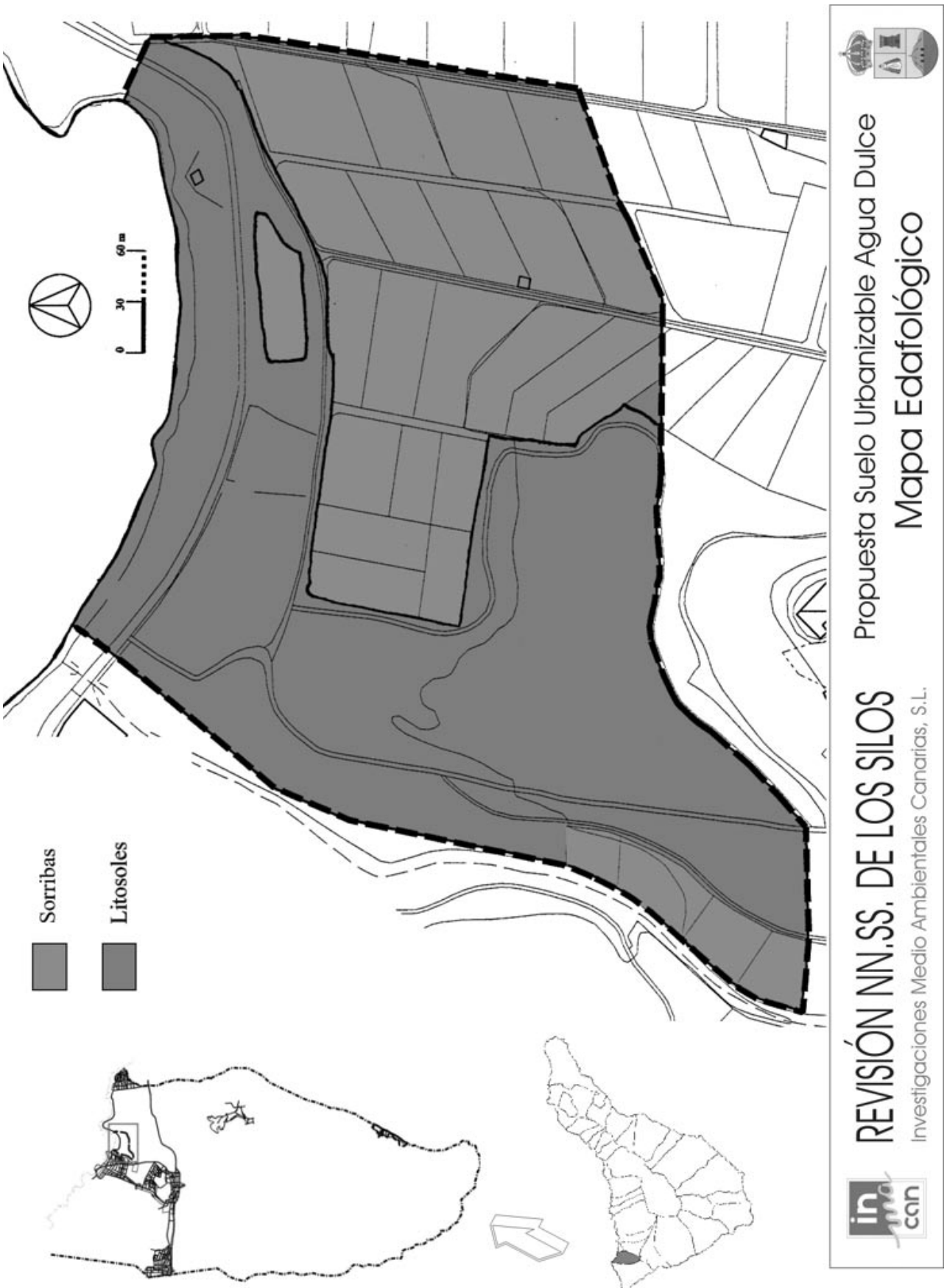
Respecto al ciclo hidrológico anotaremos que la zona es permeable, con presencia de un pequeño naciente junto a la costa, y el tramo final del cauce del barranco de Sibora, que limita el territorio por el oeste.

Suelos [Mapa Edafológico].

Los tipos de suelos presentes en el ámbito de actuación se reducen a dos: litosoles y sorribas.

Los litosoles ocupan la totalidad del territorio, salvo las fincas de platanera. En las zonas con mayor grado de desarrollo de estos litosoles la aridez y el edafoclima, que tiende a arídico, hace que se incluyan en los subgrupos arídicos (Ustorthents arídicos-Leptosoles éutricos) y se caracterizan por ser pobres en materia orgánica, poco estructurados y salino-sódicos, lo que determina una baja fertilidad agrícola.

En los afloramientos basálticos del material de origen, existen siempre algunas grietas, hondonadas o repisas, en las que a veces aparece un material edáfico incipiente donde se desarrolla una vegetación rupícola de interés ecológico, aunque evidentemente no puede hablarse de suelo en sentido estricto.


Sorribas
Litosoles
0
30
60 m
REVISIÓN NN.SS. DE LOS SILOS
Propuesta Suelo Urbanizable Agua Dulce
Mapa Edafológico
Investigaciones Medio Ambientales Canarias, S.L.

Las sorribas son antrosoles, es decir suelos artificiales, resultado del transporte de suelos fértiles, concretamente suelos ándicos y fersialíticos, procedentes de las medianías, hasta allí llevados para hacer rentable la explotación de la platanera.

Flora y Vegetación [Mapa de Vegetación Actual].

Flora: la flora del sector de Agua Dulce se encuentra relativamente empobrecida como consecuencia de la antropización sufrida en el territorio, pese a ello presenta la mayoría de los taxones potenciales del cardonal-tabaibal y cinturón halófilo costero y parte de los rupícolas de la flora silense.

A continuación presentamos el catálogo florístico de los taxones vasculares detectados en la zona, tanto los potenciales como los introducidos. El catálogo incluye la posición sistemática, nombre científico y nombre vulgar (cuando es conocido), grado de endemicidad en su caso: (* endemismo macaronésico; ** endemismo canario; *** endemismo tinerfeño) y categoría de protección, cuando proceda, según la Orden de 20 de febrero de 1991 sobre Protección de la Flora Vascular Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias: (I: incluida en el anexo I; II: incluida en el anexo II; III: incluida en el anexo III).

Para la autoría de los taxones seguimos, salvo contadas excepciones, a HANSEN & SUNDING (1993): Flora of Macaronesia. Checklist of vascular plants. 4 rev. ed. Sommerfeltia 17: 297 pp.

Gymnospermae.

Pinaceae.
** III Pinus canariensis: pino canario.

Angiospermae-Dicotyledonae.

Aizoaceae.
Aizoon canariense: patilla.
Mesembryanthemum crystallinum: llorona, barrilla.
Mesembryanthemum nodiflorum: cosco, barrilla.

Amaranthaceae.
Achyranthes aspera: malpica.

Apiaceae.
Crithmum maritimum: perejil de mar.
Torilis: arvensis.

Asclepiadaceae.
Periploca laevigata: cornical.

Asteraceae.
Ageratina adenophora: espuma blanca; hediondo.
*** II Argyranthemum frutescens ssp. frutescens: magarza, margarita.
** Artemisia thuscula: incienso canario.
Asteriscus spinosus ssp. spinosus.
** Atalanthus pinnatus: balillo.
Bidens pilosa: chirato.
Centaurea melitensis: abrepuños.
Conyza bonariensis.
Galactites tomentosa.
** Kleinia neriifolia: verode.
Lactuca serriola: lechuga espinosa.
* Schizogyne sericea: salado.
Scolymus maculatus: cardo de leche.
** Sonchus congestus: cerrajón.

Boraginaceae.
** Ceballosia fruticosa: duraznillo.
** Echium aculeatum: tajinaste.
Echium plantagineum: zuaja.

Brassicaceae.
Hirschfeldia incana.

Cactaceae.
Opuntia dillenii: penca de higos tintos.
Opuntia ficus-indica: penca; tunera.
Opuntia tomentosa: penca, tunera.

Caryophyllaceae.
** Paronychia canariensis: nevadilla.

Chenopodiaceae.
Atriplex glauca: saladillo.
Atriplex semibaccata: saladillo.
Chenopodium murale: cenizo.
Patellifolia patellaris.
Salsola divaricata: brusca.

Crassulaceae.
*** II Aeonium haworthii: bejeque.
** II Aeonium urbicum: bejeque.

Cucurbitaceae.
Ecballium elaterium: pepinillo del diablo.

Euphorbiaceae.
Euphorbia balsamifera: tabaiba dulce.
** Euphorbia canariensis: cardón.
** Euphorbia obtusifolia: tabaiba amarga.
Euphorbia peplus: lechetrezna.
Ricinus communis: tartaguero.

Fabaceae.
Aspalthium bituminosum: tedera.
* Lotus glaucus: corazoncillo.

Frankeniaceae.
Frankenia ericifolia: tomillo de mar.

Globulariaceae.
* Globularia salicina: mosquera, leña negra.

Lamiaceae.
** Lavandula canariensis: mato de risco.
* Micromeria varia: tomillo.

Malvaceae.
Lavatera cretica.
Malva parviflora: malva.

Mimosaceae.
Acacia cyanophylla: acacia.

Moraceae.
Ficus carica: higuera.

Myrtaceae.
III Eucalyptus globulus: eucalipto.

Papaveraceae.
Papaver somniferum: amapola.

Plumbaginaceae.
* Limonium pectinatum: siempreviva.

Polygonaceae.
** Rumex lunaria: vinagrera.

Rosaceae.
Rubus ulmifolius: zarza.

Rubiaceae.
* Rubia fruticosa ssp. fruticosa: tasaigo; lengua de gato.

Solanaceae.
Datura inoxia.
Hyoscyamus albus: beleño.
Lycium intrincatum: espino de mar.
Nicotiana glauca: venenera; bobo; tabaco moro.
Salpichroa origanifolia.
** Withania aristata: orobal.

Tamaricacea.
Tamarix canariensis: tarajal.

Urticaceae.
** Forsskaolea angustifolia: ratonera.

Angiospermae-Monocotyledoneae.

Agavaceae.
Agave americana: pitera.

Arecaceae.
** II Phoenix canariensis: palmera canaria.

Liliaceae.
II Asparagus pastorianus: espina blanca.
** Asparagus umbellatus: esparraguera.
Asphodelus ramosus: gamona.
*** Drimia maritima.
Scilla haemorrhoidaliscebolla: almorrana.

Poaceae.
Arundo donax: caña.
Avena sp.
Hyparrhenia hirta: cerrillo.
Piptatherum miliaceum.

Vegetación: el piso bioclimático de la zona objeto de estudio determina que la serie climatófila que le corresponde sea Periploco-Euphorbieto canariensis S., cardonal-tabaibal. La vegetación actualmente presente muestra, además de restos de estos matorrales, otros edafófilos, como comunidades halófilas, tarajales, comunidades rupícolas y nitrófilas, que representamos en el Mapa de Vegetación.

Comunidades halófilas: el borde septentrional del territorio, con fuerte influencia de la maresía, presenta especies halófilas como el perejil de mar (Crithmum maritimum), la siempreviva de mar (Limonium pectinatum), el tomillo de mar (Frankenia ericifolia), y el corazoncillo (Lotus glaucus), acompañadas de otras no estrechamente halófilas, pero bastante tolerantes a la salinidad, caso de los saladillos (Atriplex glauca y A. semibaccata), la magarza (Argyranthemum frutescens) o el salado (Schizogyne sericea).

Estas comunidades se encuentran presionadas por la afluencia de bañistas y pescadores y no posee un relevante interés ambiental.

Tarajales: en dos pequeños enclaves de la margen derecha del barranco de Sibora, tras la playa y en parte de dos huertas, que no llegaron a consolidarse como zonas de cultivo, encontramos un matorral de tarajales (Tamarix canariensis), que llega a alcanzar en ocasiones los 3 m de altura. Por el más que probable origen antrópico de la mayoría de esta masa vegetal, no se corresponde estrictamente con la asociación Atriplici ifniensis-Tamaricetum canariensis, pero dada la escasez de este tipo de matorral, lo consideramos de relativo interés.

Cardonal-tabaibal: es la vegetación climatófila de la zona, pero la representación actual es mayoritariamente secundaria, ya que la mayor parte de los terrenos en que aparece fueron cultivos de caña dulce, conservándose actualmente parte de sus muros y atarjeas, pero se hallan en franco estado de recuperación. Fitosociológicamente se enmarcan en la asociación Periploco laevigatae-Euphorbietum canariensis, subas. euphorbietosum balsamiferae, con cardones (Euphorbia canariensis), tabaibas dulces y amargas (Euphorbia balsamifera y E. obtusifolia), cornicales (Periploca laevigata), tasaigos (Rubia fruticosa), esparraguera (Asparagus umbellatus), espina blanca (Asparagus pastorianus), etc.

Las partes más antropizadas presentan además una serie de especies alóctonas, principalmente pencas de higos tintos (Opuntia dillenii) piteras (Agave americana) y pencas (Opuntia ficus-indica y O. tomentosa).

Los núcleos mejor conservados se corresponden con los lugares de mayor pendiente y enclaves rupícolas, sectores no roturados que es donde encontraremos los cardones supervivientes. El resto, aunque secundario, es un matorral que de continuar con su proceso de recuperación puede llegar a convertirse en uno de los mejores tabaibales costeros del municipio, de ahí su interés ecológico.

Comunidades rupícolas: el pequeño acantilado situado tras la platanera de la trasera de la playa presenta especies rupícolas, entre las que destaca el cerrajón (Sonchus congestus), que se ve acompañado de otras plantas no rupícolas, como la brusca (Salsola divaricata), el espino de mar (Lycium intrincatum), o el orobal (Withania aristata), que se ven favorecidas por el riego indirecto procedente de las filtraciones de las plataneras de la parte superior.

En afloramientos rocosos y sectores con escaso desarrollo del suelo, en dominios del cardonal-tabaibal, aparecen otros enclaves que, por su pequeño tamaño y dispersión, no hemos cartografiado. En ellos aparecen otras plantas de apetencias rupícolas, como los bejeques (Aeonium haworthii y A. urbicum), la nevadilla (Paronychia canariensis), o el mato de risco (Lavandula canariensis).

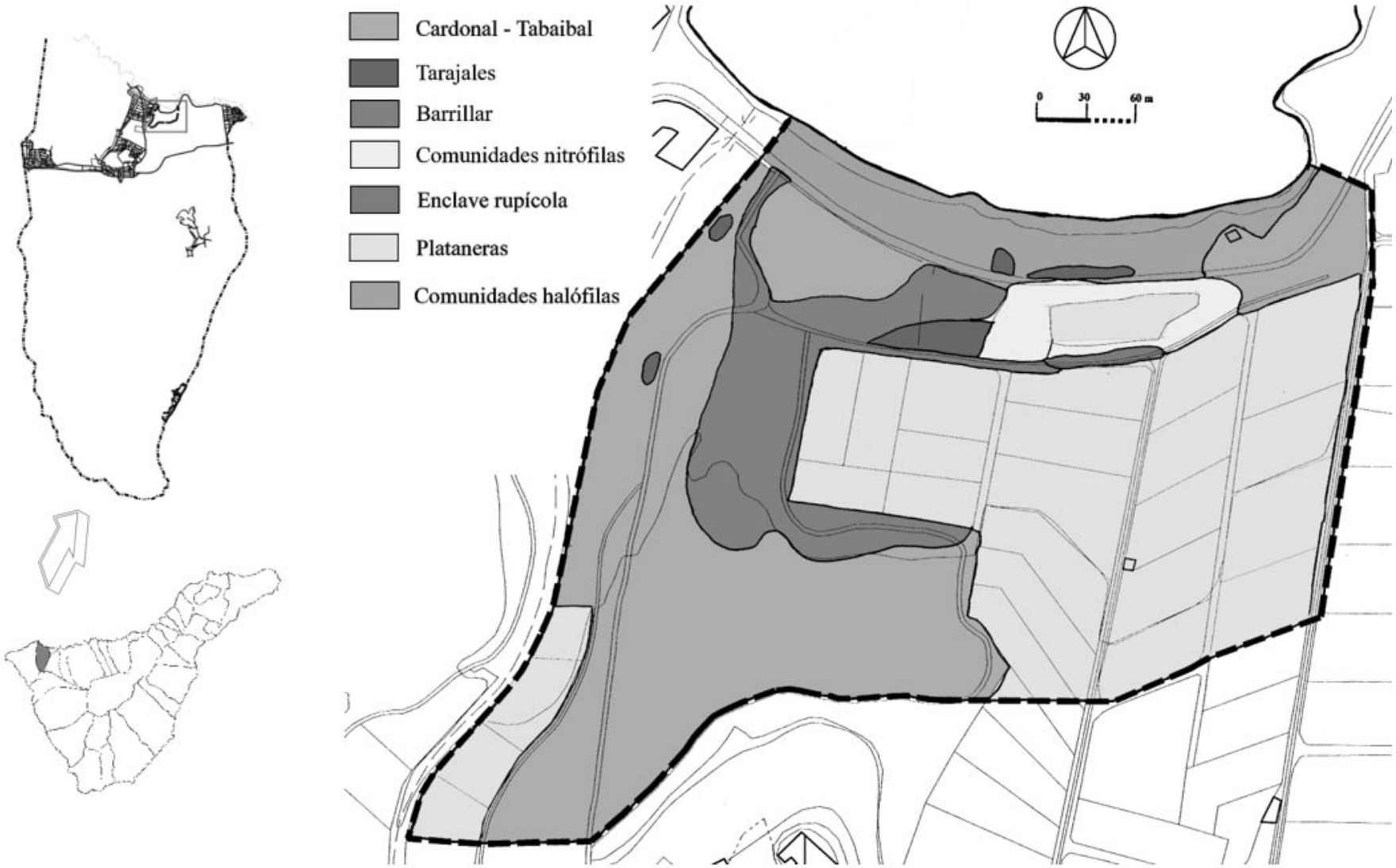
Los afloramientos rocosos más soleados y mejor conservados presentan relíctos de comunidades de líquenes saxícolas, tales como Xanthoria aureola, Parmelia perlata, Caloplaca spp., etc. Más raros son los enclaves con Roccella spp.

Estos pequeños relíctos de vegetación rupícola suelen concentrar algunos endemismos, aunque su escasa entidad y el marco antropizado en que se encuentran, les resta interés.

Barrillar: los espacios más recientemente roturados y bordes de las pistas están ocupados por un barrillar, con llorona (Mesembryanthemum crystallinum), barrilla (Mesembryanthemum nodiflorum) y cosco (Aizoon canariensis), entre los que sobresalen por su mayor porte pies de veneneras (Nicotiana glauca), no poseyendo relevancia ambiental.

Comunidades nitrófilas: como tales hemos cartografiado el sector que rodea la platanera de la trasera de la playa, que se encuentra ocupado por tartagueros (Ricinus communis), veneneras (Nicotiana glauca), zarzas (Rubus ulmifolius), cenizos (Chenopodium murale), lechuga espinosa (Lactuca serriola), abrepuños (Centaurea melitensis), Conyza bonariensis, etc. Esta vegetación tampoco resulta de interés ambiental.

Cultivos: los cultivos presentes son plataneras, que ocupan prácticamente la mitad de la superficie propuesta como Suelo Urbanizable. Todas ellas, salvo la pequeña parcela de la trasera de la playa, están en plena producción, poseyendo un gran valor agrícola.



REVISIÓN NN.SS. DE LOS SILOS

Investigaciones Medio Ambientales Canarias, S.L.

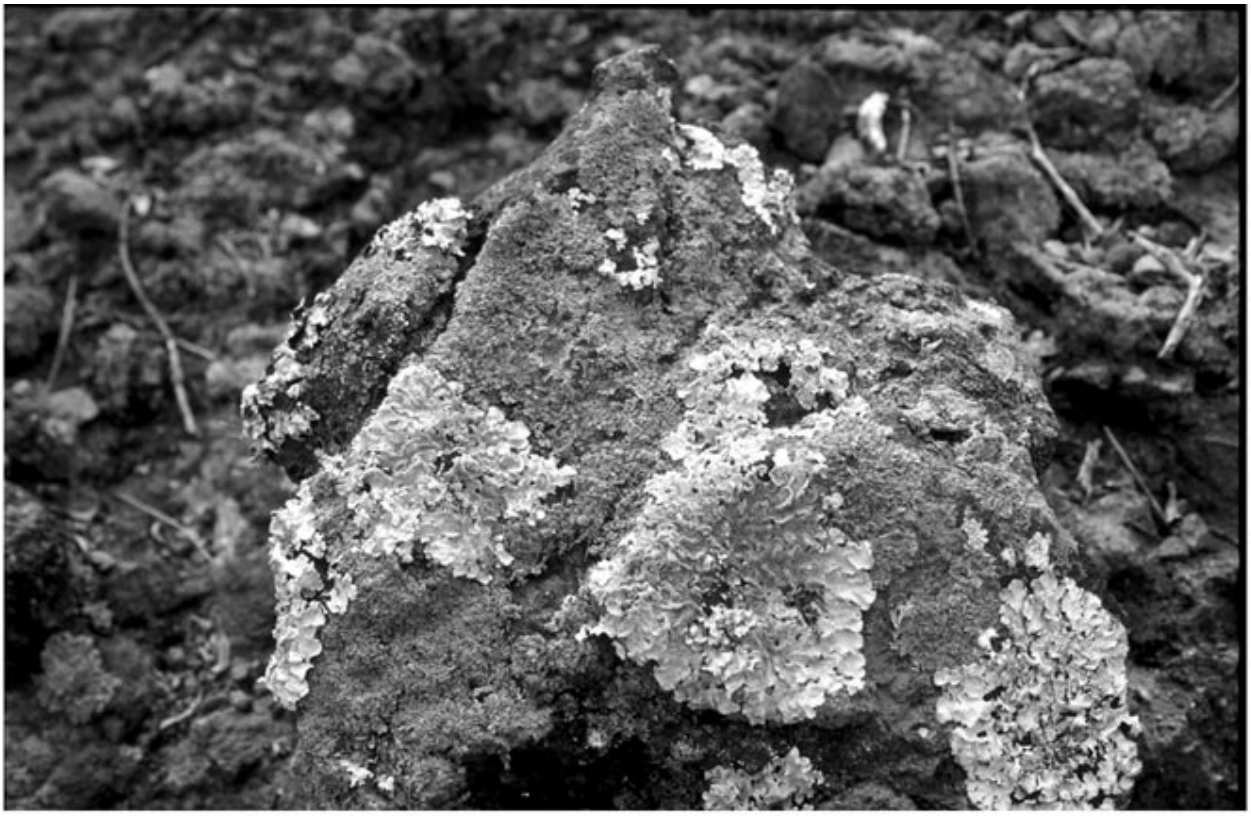
Propuesta Suelo Urbanizable Agua Dulce

Mapa de Vegetación Actual

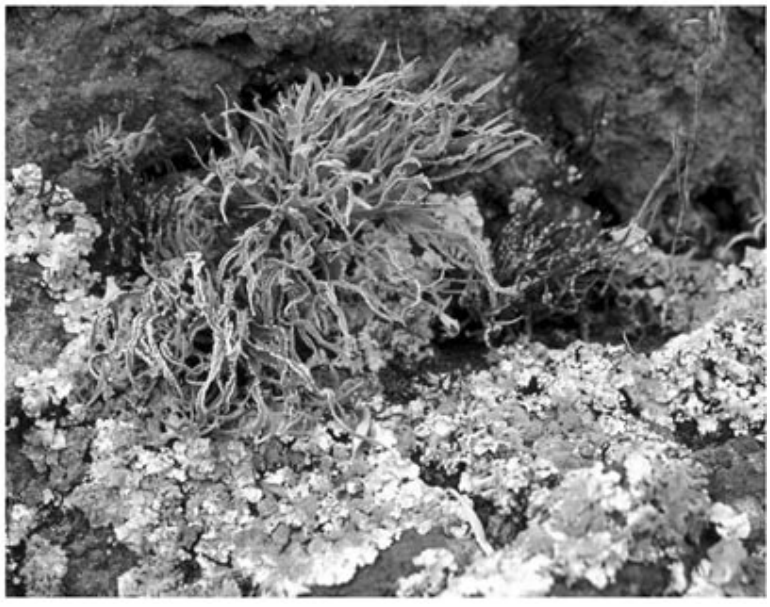
La vegetación natural que mayor superficie ocupa es el cardonal-tabaibal (fotografía superior). Éste, aunque secundario, presenta un notable grado de recuperación, por lo que de continuar en este sentido, pasaría a convertirse en una de las principales muestras de este interesante matorral xerofítico de toda la costa silense.Ya en nuestros días la tabaiba dulce (fotografía gande inferior), presenta una buena representación; los cardones (fotografía inferior pequeña) quedan restringidos a las zonas no roturadas.

Para hacer constar que el pres
cumento ha sido aprobado
en la Sesión Plenaria // Junta de
Local // de esta Corporación celebra

Tasaigo, cornical y espina blanca, de arriba a abajo, son otras de las especies de cardonal-tabibal



Los líquenes están bien representados en las situaciones no roturadas y mejor conservadas. Entre las especies heliófilas destacan *Xanthoria aureola, Parmelia perlata* (arriba) y *Caloplaca* spp. (abajo izda. *C. carphinea*). En sitios más húmedos y umbrosos se encuentra especies del género *Roccella* (*R. fucciformis, R.* gr. *Vicentina*).



Fauna.

Los animales de la zona de Agua Dulce son básicamente los ligados a las formaciones xerofíticas y cultivos costeros, si bien la cercanía de la playa y la existencia del pequeño naciente también posibilita la presencia de otros, normalmente ajenos a lugares limítrofes.

Invertebrados: los invertebrados que hemos detectados son los odonatos Anax imperator y Crocothemis erytrhaea, fulelés o caballitos del diablo, ligados a los alrededores de la fuente y escorrentías y charcos de las plataneras.

Los hemípteros están representados por la cochinilla (Dactylopius coccus) y el chinche arlequín (Eurydema ornatum).

También hay mariposas (lepidópteros) como Vanesa vulcania, Pieris rapae y Colias crocea, y numerosas especies nocturnas o polillas.

Los dípteros detectados son moscas (Musca domestica) y mosquitos (Culiseta longiaerolata), estos últimos también ligados a los aledaños del naciente.

Finalmente localizamos himenópteros como las abejas (Lasioglossum viride, Apis mellifera, y Thyreus histrionicus), abejones de culo blanco (Bombus canariensis) y hormigas (Camponotus atlantis).

Vertebrados: como es habitual en la fauna canaria son menos numerosos, tanto en cantidad como en diversidad. Entre los detectados tenemos los siguientes:

Reptiles: Lagartos (Gallotia galloti) y perenquenes (Tarentola delalandii).

Mamíferos: Ratas (Rattus rattus), ratones (Mus musculus), erizos (Erinaceus algirus), conejos (Oryctolagus cuniculus), murciélagos (Pipistrelus maderensis), y algunos gato asilvestrados (Felis catus).

Aves: constituyen el grupo más numeroso de los vertebrados, con presencia de bisbitas camineros (Anthus berthelotii), mirlos (Tordus merula), currucas tomilleras (Sylvia conspicillata orbitalis), canarios (Serinus canaria), mosquiteros (Phylloscopus collybita), alpispas o lavanderas cascadeñas (Motacilla cinerea), tórtolas (Streptopelia turtur) y cernícalos (Falco tinnunculus). Ligadas al medio marino son comunes las gaviotas (Larus argentatus atlantis), pudiendo además observarse de forma ocasional chorlitejos chicos (Charadius diubius curonicus), chorlitejos patinegros (Charadius alexandrinus alexandrinus) y zarapitos trinadores (Numenius phaeopus).

Entre la variada fauna invertebrada podemos encontrar cochinillas (sobre pencas, en la fotografía superior), abejas (sobre llorona, en la inferior izquierda) y libélulas o fulelés (sobre incienso canario, en la inferior derecha).

El lagarto es el vertebrado más abundante en el cardonal-tabaibal, roquedos y paredones de basalto de las plataneras.

Menos comunes, pero presentes, son el erizo (fotografia inferior izqierda) y la curruca tomillera, de la que podemos ver un nido, sobre espina blanca, en la de la derecha.

Patrimonio Arqueológico e Histórico.

No tenemos constancia de que exista ningún tipo de yacimiento aborigen en la zona ni sus alrededores. Caso contrario es el de las edificaciones de interés histórico, encontrándose en el sector nororiental las ruinas de la Caseta de Amarre del Telégrafo, que unía Tenerife con Santa Cruz de la Palma, y al Este, ya fuera, pero próxima al espacio estudiado, tenemos la Chimenea y Naves de uno de los trapiches de azúcar, en buen estado de conservación, y las ruinas del antiguo Muelle de Daute.

Independientemente de la resolución que se tome para la recalificación de uso de suelo, sería conveniente la restauración de estas edificaciones.

Paisaje.

El paisaje de Agua Dulce podemos dividirlo en tres tipos:

Litoral.- Con un clásico paisaje de playa de callaos, abierto, con contraste cromático entre los azules del mar y el cielo, el blanco de la nubes y espuma de las olas y el gris de los callaos, complementado por los componentes no visuales: brisa, viento y olor a maresía, que en conjunto dan un paisaje de calidad.

Agrícola.- Con un grupo de plataneras, que se presentan como continuidad de la gran masa presente en la mayor parte de la Isla Baja, y que en este caso tiene el valor añadido de no estar afectado por invernaderos.

Matorral suculento costero.- Paisaje estacional, verde tras la caída de las primeras lluvias, tornándose seco con la llegada del verano, cuando dominan los tonos beige de los troncos de las tabaibas y hojas secas de tasaigos y cornicales, contrastando con los glaucos de cardones, pencas y piteras.

Estos tres tipos de paisaje se integran entre sí, dando un componente final de calidad notable, siendo las pistas, roturaciones y carretera de La Caleta los principales elementos perturbadores. Ya fuera del espacio, los edificios de Sibora y Daute, de desmesurada volumetría y ubicación inapropiada, constituyen una pésimo marco para el conjunto del paisaje. Caso contrario es el antiguo acantilado costero y Montaña de Taco, motivos que revalorizan y realzan al paisaje.

La Caseta de amarre del Telégrafo que unía Tenerife con La Palma, dentro del territorio de Agua Dulce, y la Torre y naves del antiguo trapiche de azúcar, fuera de sus límites pero en el mismo conjunto paisajístico, son dos edificios históricos merecedores de restauración y conservación.
El antiestético muro de bloques que bordea la Caseta es uno de los impactos paisajísticos a eliminar.

La fotografía muestra una visión del paisaje de la zona: litoral en primer término, y agrícola a la derecha. El trapìche del azúcar, como elemento antrópico, y el antiguo acantilado costero, como natural, potencian su calidad visual.

En la zona interior aparece es cardonal-tabaibal, que tiene en los rincones no roturados su mejor representación. También aquí, junto al Barranco de Sibora, encontramos enclaves agrícolas con plataneras.

3.2. Leyenda y descripción del mapa de unidades ambientales.

El territorio de Agua Dulce lo hemos dividido en dos unidades ambientales: Medio Antropizado y Medio Seminatural.

Medio Antropizado.

Se corresponde con las zonas con mayor presión humana. Dependiendo del uso dado al territorio subdividimos esta unidad en otra dos:

Cultivos en plena producción: en ella enmarcamos los canteros de platanera que, en dos zonas disjuntas, ocupan aproximadamente la mitad de la superficie total que se propone en la Revisión como Suelo Urbanizable.

Posee un elevado valor agrícola y paisajístico.

Cultivos semiabandonados y terreno roturados: comprende el cantero de platanera situado tras la playa, aledaños de éste, huertas que no llegaron a ponerse en explotación, antiguas canteras de basalto, y espacios roturados.

No presenta valor natural, pero afecta al área de protección costera.

Medio Seminatural.

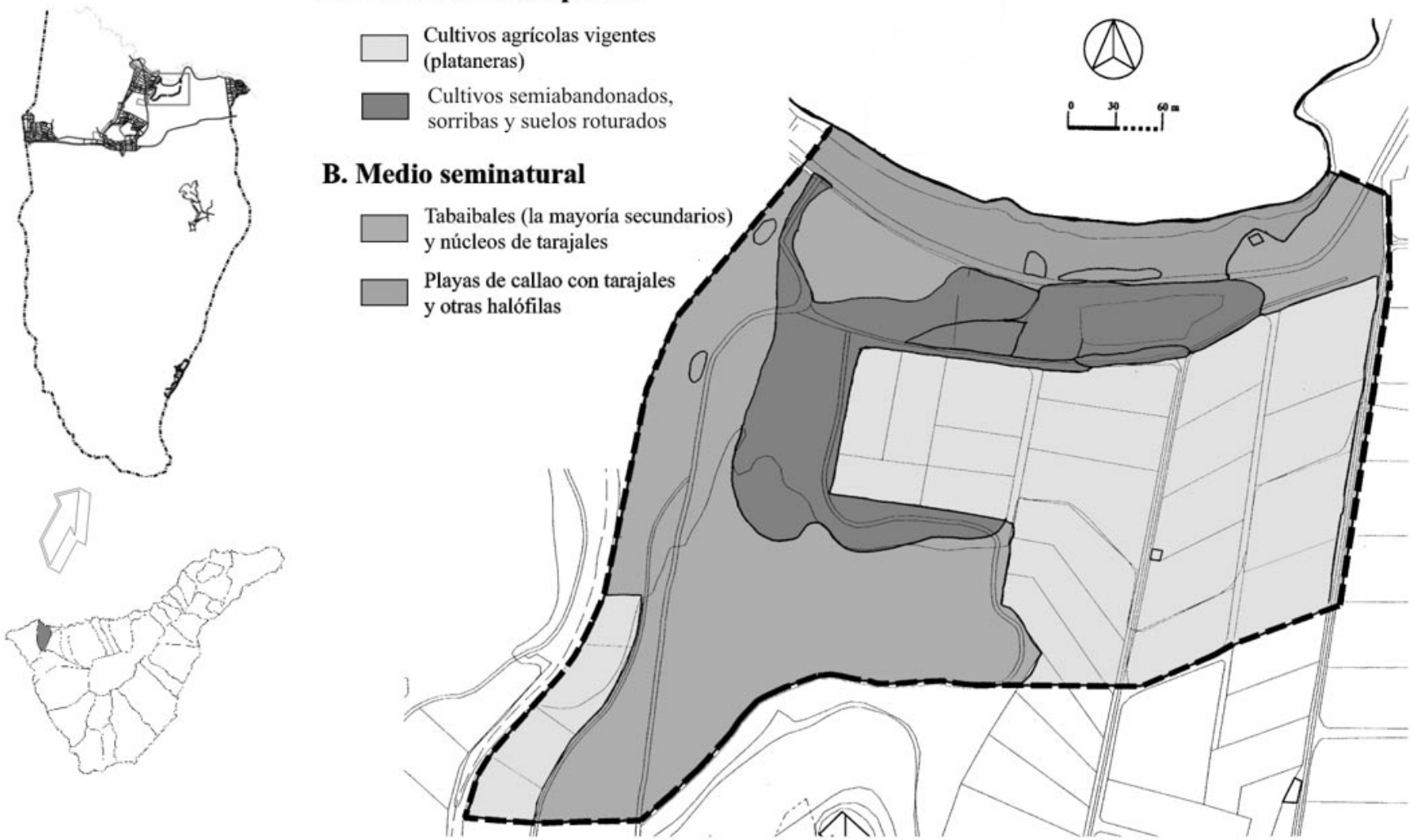
Incluye las zonas mejor conservadas y también lo subdividimos en dos sectores:

Cardonal-tabaibal: donde encontramos la representación de esta interesante formación xerofítica y los pequeños núcleos de tarajales situados en la margen derecha del Barranco de Sibora.

Posee valor ecológico relíctico y paisajístico.

Playa: se corresponde con la playa de callaos y zonas con vegetación halófila.

Presenta valor paisajístico, y en menor medida ecológico.


A. Medio más antropizado
Cultivos agrícolas vigentes (plataneras)
Cultivos semiabandonados, sorribas y suelos roturados
B. Medio seminatural
Tabaibales (la mayoría secundarios) y núcleos de tarajales
Playas de callao con tarajales y otras halófilas
0
30
60 m
REVISIÓN NN.SS. DE LOS SILOS
Investigaciones Medio Ambientales Canarias, S.L.
Propuesta Suelo Urbanizable Agua Dulce
Mapa de Unidades Ambientales

La panorámica superior muestra una vista general en la que se aprecia tanto el sector correspondiente a Agua Dulce como el de la zona de Sibora. En nuestra opinión, parece más lógico que el crecimiento turístico - residencial costero de Los Silos, se centre sobre el sector de Sibora, que ya presenta cierta consolidación urbana y está mucho más degradado ambientalmente, tal como se aprecia en el lado derecho de la panorámica..

La panorámica de la fotografía inferior nos muestra una visión lateral del territorio de Agua Dulce. En ella se aprecian los cultivos de plataneras de su lado Oeste, parte de las pistas existentes y el cardonal - tabaibal.
La zona no presenta desarrollo urbano, por lo que atendiendo a las expectativas reales que hasta la fecha existen para el Municipio, parece suficiente la superficie del sector de Sibora para absorber la demanda de Suelo Urbanizable en el litoral sálense a medio plazo.

3.3. Problemática ambiental e impactos preexistentes.

Problemática ambiental y recursos naturales que se verán afectados por el cambio de uso del suelo.

La problemática ambiental que, a nuestro juicio, plantea la calificación del sector silense de Agua Dulce como Suelo Urbanizable, podemos centrarla en tres aspectos:

1.- Ampliación del enclave turístico-residencial hacia una zona agrícola, paisajísticamente integrada en el área de platanera de la Isla Baja.

2.- Potencial ocupación urbana de una gran superficie de plataneras en plena producción, con el consiguiente despilfarro de suelo agrícola.

3.- Ocupación de un enclave de cardonal-tabaibal que, aunque secundario, presenta interés ecológico, cercenando las posibilidades de regeneración que presenta en la actualidad.

Pensamos que el espacio ubicado desde la trasera de la Piscina Municipal hasta el límite Norte de las últimas viviendas de Las Manzanillas, roturado y sin interés ambiental, y el de la margen derecha del Barranco de Sibora, son los más indicados para la expansión turístico-residencial costera de Los Silos. Además ese sector presenta mayor coherencia urbanística y cabe pensar que es suficientemente extenso para absorber la demanda de Suelo Urbanizable del litoral silense, excepto que algún proyecto concreto justifique lo contrario.

Impactos Preexistentes.

Los principales impactos detectados para el sector Agua Dulce son:

- Carretera de La Caleta, demasiado próxima al litoral, que ha roto la armonía de la playa.

- Valla de tela metálica junto a la carretera.

- Muros de las fincas que no llegaron a ponerse en explotación.

- Pistas y roturación de parte del territorio.

- Antiguas canteras de basalto, de pequeña superficie y actualmente abandonadas.

- Vertidos de escombros y basuras en la margen derecha y tramo final del cauce del Barranco de Sibora.

- Estado ruinoso de la Caseta del Telégrafo y pequeño muro de bloques que la bordea por el Norte.

- Invasión de especies exóticas: Opuntia dillenii, O. ficus indica, O. tomentosa, Agave americana, etc.

Entre los principales impactos preexistentes tenemos la roturación del terreno, trazado de pistas, pequeñas canteras de basalto abandonadas y vertido de escombros. Todo ello queda reflejado en la panorámica de la parte superior y en la fotografía de la derecha.

En la desembocadura del Barranco de Sibora y en su margen izquierdo, en este último caso fuera de la superficie propuesta como Suelo Urbanizable, encontramos la lamentable imagen de vertidos de escombros y basuras recogida en las fotografías adjuntas.

4. Resumen o conclusiones.

1. Planeamiento general.

1.1.- Tras unas consideraciones generales sobre las características ambientales (naturales y culturales) del municipio de Los Silos, se evalúan las consecuencias ambientales de las modificaciones introducidas en el planeamiento municipal por la propuesta de Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes, correspondientes al "Texto Refundido de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Silos", aprobadas definitivamente por la CUMAC el 29 de marzo de 1993.

1.2.- Del análisis específico y evaluación comparada entre el "Planeamiento Vigente" y la "Revisión" propuesta, siguiendo el orden de exposición en la Memoria, para los diferentes núcleos urbanos y asentamientos rurales, se concluye lo siguiente:

- Casco-Sibora: el balance de las propuestas de la Revisión deben considerarse ambientalmente positivas para el territorio, por cuanto recortan de forma significativa la ocupación de suelo agrícola, reducen la superficie de Suelo Urbano en el casco histórico silense y concentran el Suelo Urbanizable del núcleo de Sibora en una zona ambientalmente degradada.

- San Bernardo: la propuesta disminuye la superficie de Suelo Urbanizable, aleja la presión urbana de las faldas de la Montaña de Taco, de interés paisajístico y seminatural, y concentra el Suelo Urbanizable en el perímetro anejo a la "vacuola" central de los dos núcleos urbanos consolidados (Las Canteras y La Ruda). El aspecto más negativo es la pérdida de suelo agrícola fértil de fincas en plena producción.

- Caleta de Interián: el balance entre el suelo que se clasifica y desclasifica como Urbano en la Revisión es relativamente equilibrado. La propuesta es más coherente desde el punto de vista planimétrico, pero se cuestiona la necesidad real de tanto Suelo Urbano para este núcleo.

- El Esparragal: la propuesta de la Revisión, desclasificando Suelo Urbanizable para este sector es coherente y ambientalmente positiva.

- Tierra del Trigo: la consideración de este caserío como Asentamiento Rural es coherente con la legislación vigente y su delimitación perimetral es planimétrica y ambientalmente razonable. A pesar de su proximidad al Sitio de Interés Científico de Interián, no se afectan comunidades de interés. Se considera el factor de riesgo que para parte del Asentamiento supone la "vía de paso" que lo atraviesa.

- Erjos: al igual que en el caso anterior la consideración de Asentamiento Rural es adecuada. Se valora de forma positiva la delimitación del Asentamiento, que tiende a la concentración de viviendas, lo que redundará en la mejora de servicios y limitará la tendencia tradicional a la dispersión.

2. Agua Dulce.

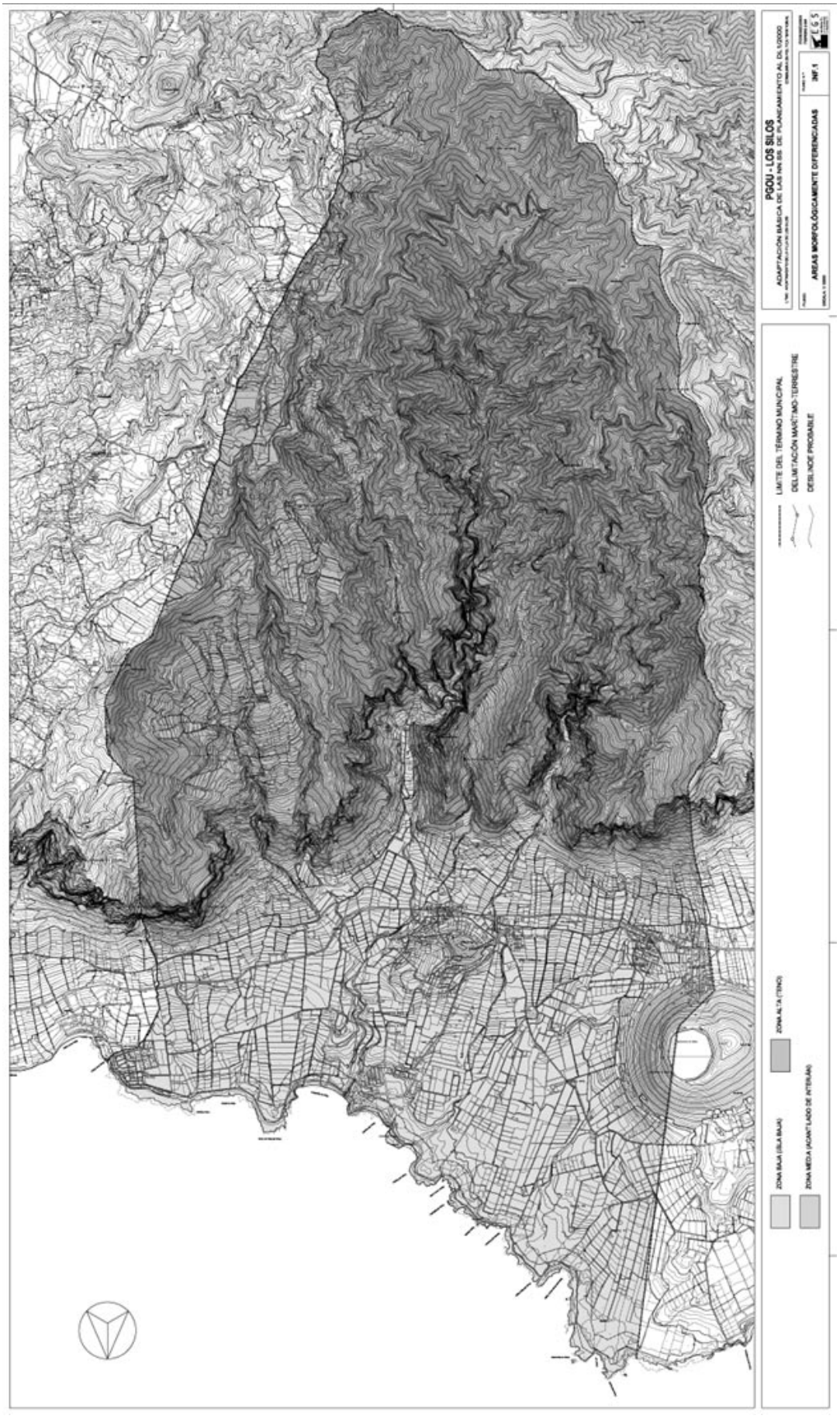
2.1.- Se ha realizado un estudio ambiental detallado para el sector de Playa de Agua Dulce, que pone de manifiesto su valor agrícola, singularidad paisajística, además de conservar pequeños enclaves seminaturales de carácter relictual o ser ejemplo de procesos de recolonización natural de áreas antropizadas.

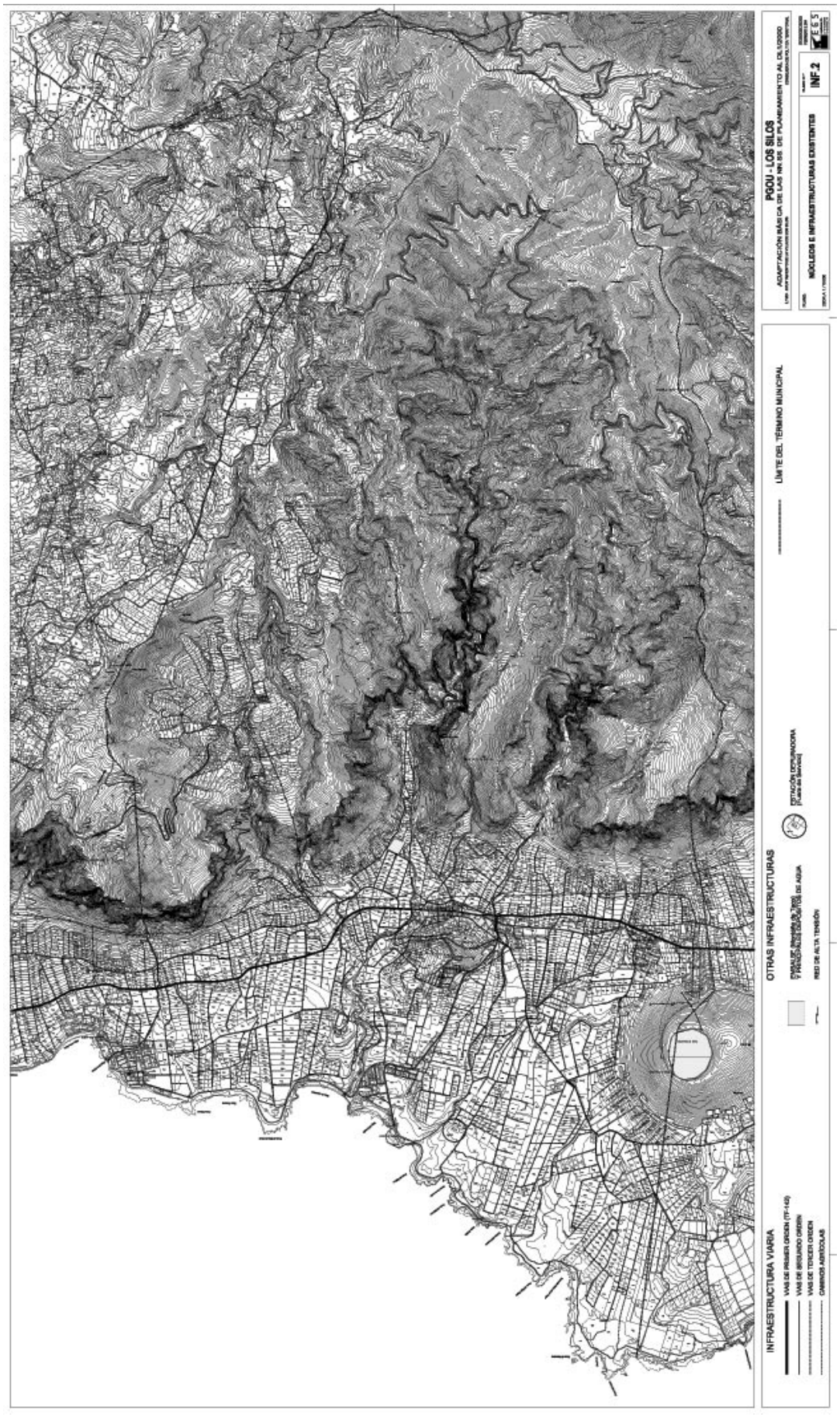
2.2.- Considerado globalmente el litoral del Municipio y la dinámica de su ocupación urbana en las últimas décadas, parece más razonable dirigir el proceso de expansión turístico-residencial hacia el Oeste de Sibora, más degradado y ya parcialmente urbanizado, en lugar de ocupar fincas agrícolas en plena producción.

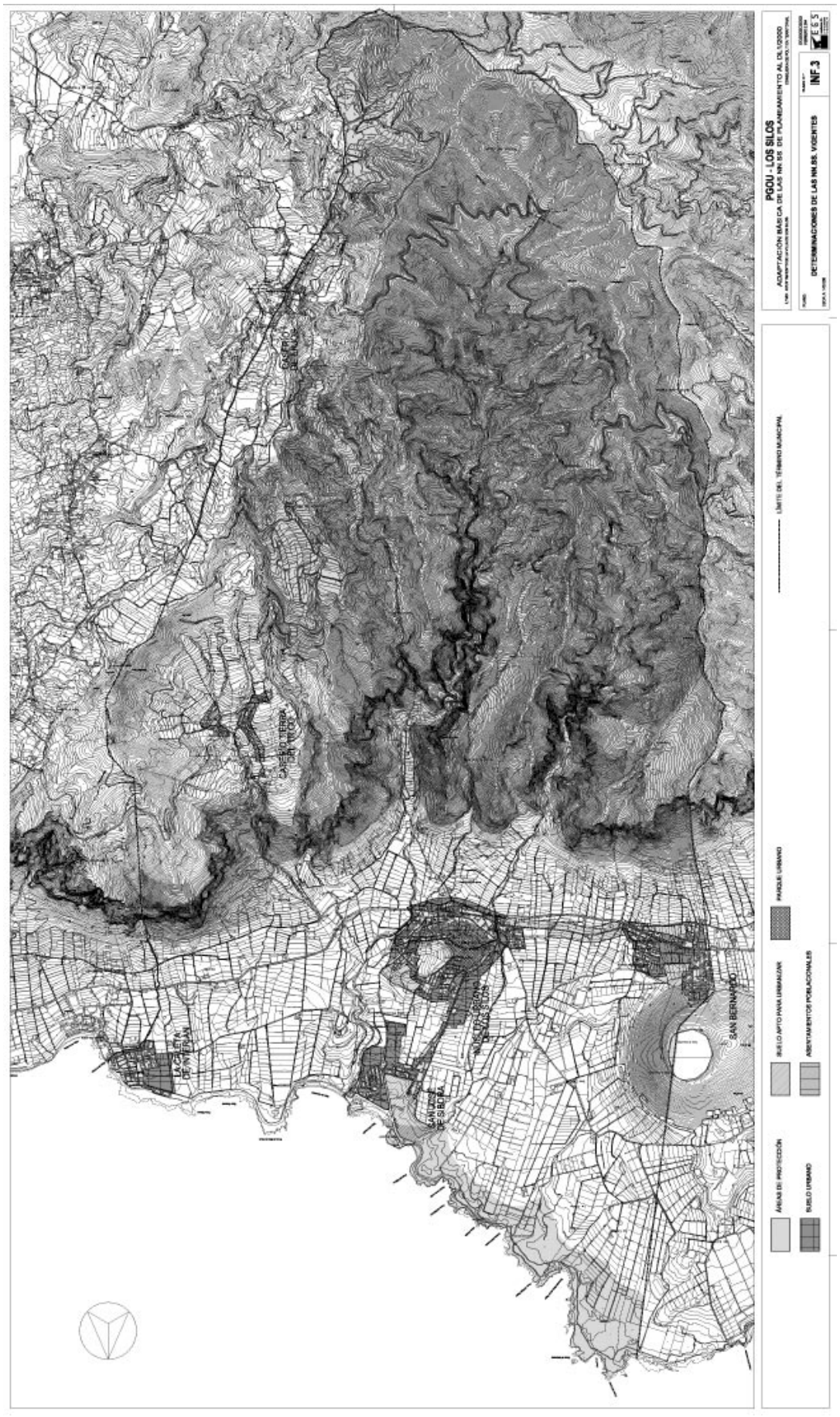
2.3.- Estimamos que en ausencia de proyectos concretos que justifiquen la ocupación urbana de Agua Dulce, dicho sector debe permanecer como Suelo Rústico de Protección Agrícola (que es su uso actual en más del 50% de su superficie), o a lo sumo compartiendo (total o en parte), esta calificación con la de Suelo Rústico de Protección Territorial.

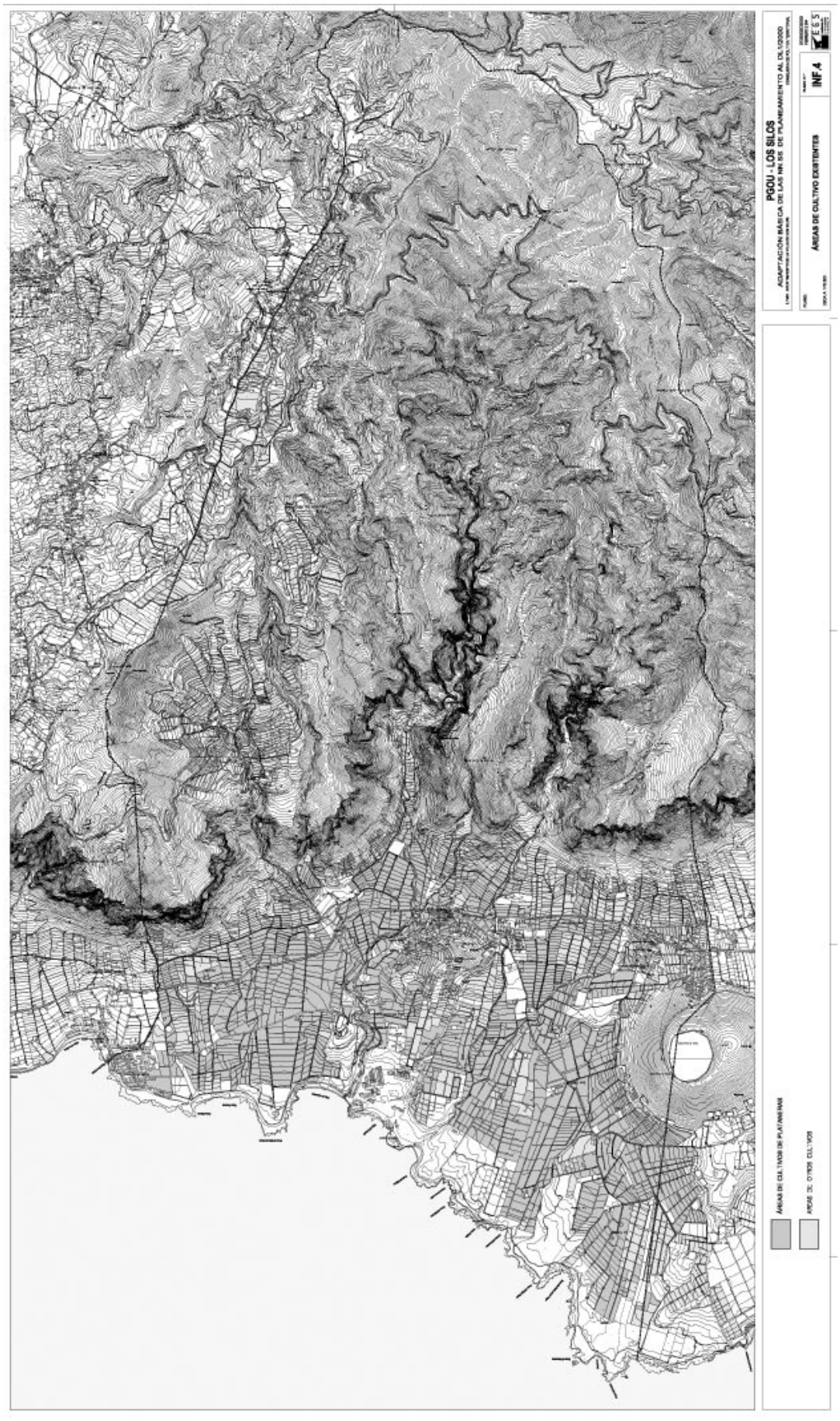
La Laguna, a 31 de agosto de 2000.

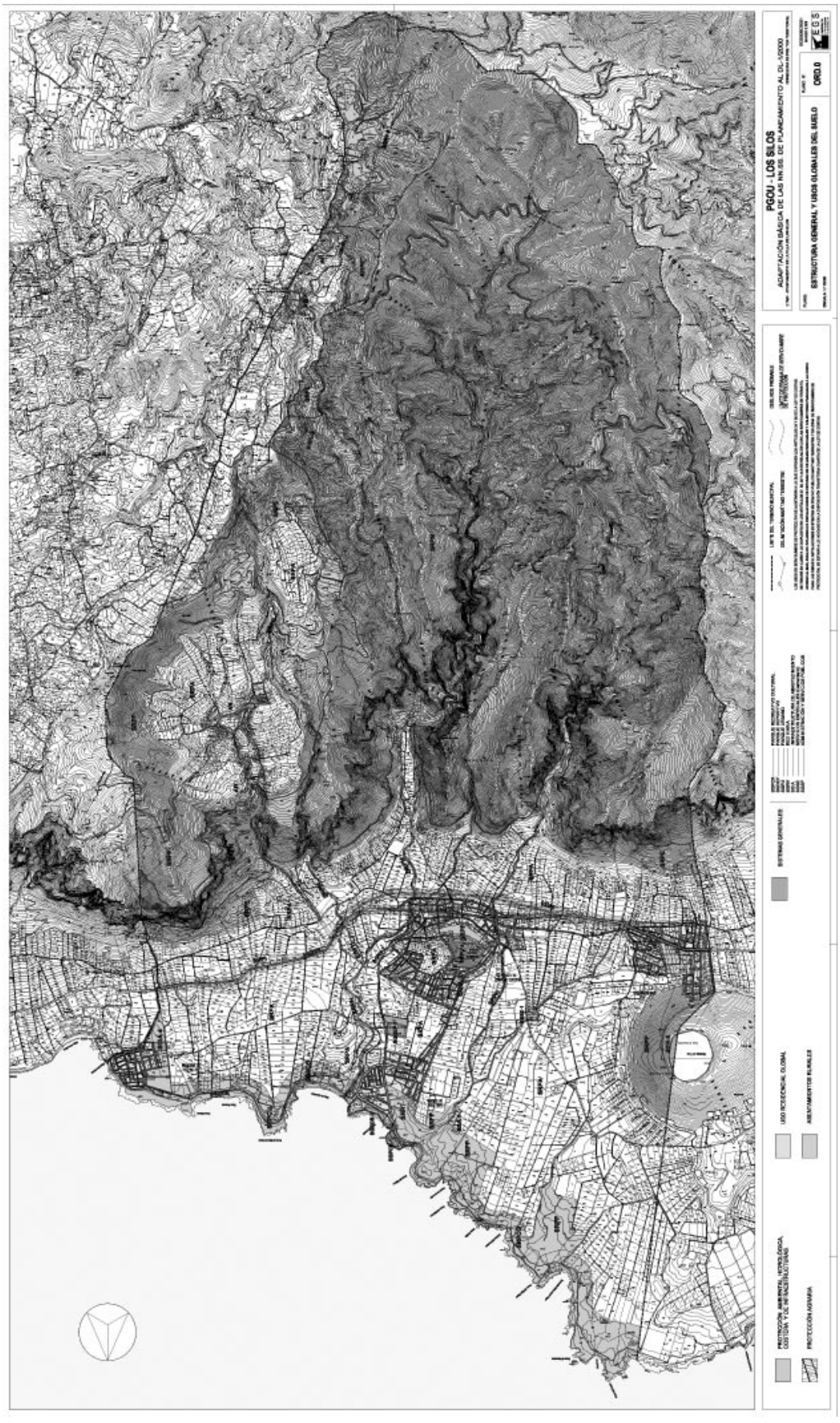
Fdo.: Pedro Luis Pérez de Paz, Colegiado nº 2.2202J.

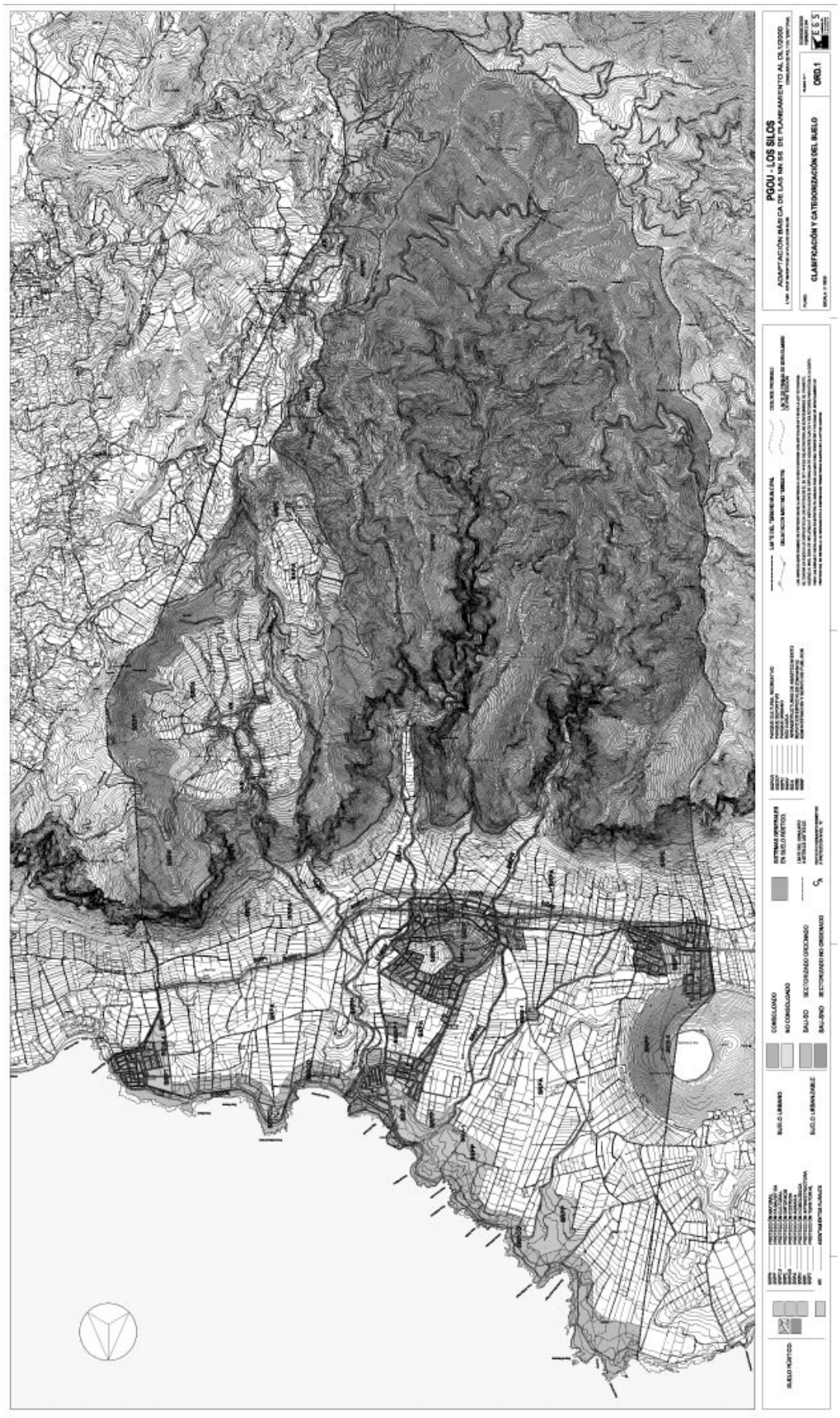

PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
AREAS MORFOLÓGICAMENTE DIFERENCIADAS
MF 1
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
DELIMITACIÓN MARÍTIMO-TERRESTRE
DESLINDE PROBABLE
ZONA ALTA (TEIDE)
ZONA BAJA (SILA BAJA)
ZONA MEDIA (ADAPTADO DE INTERIM)

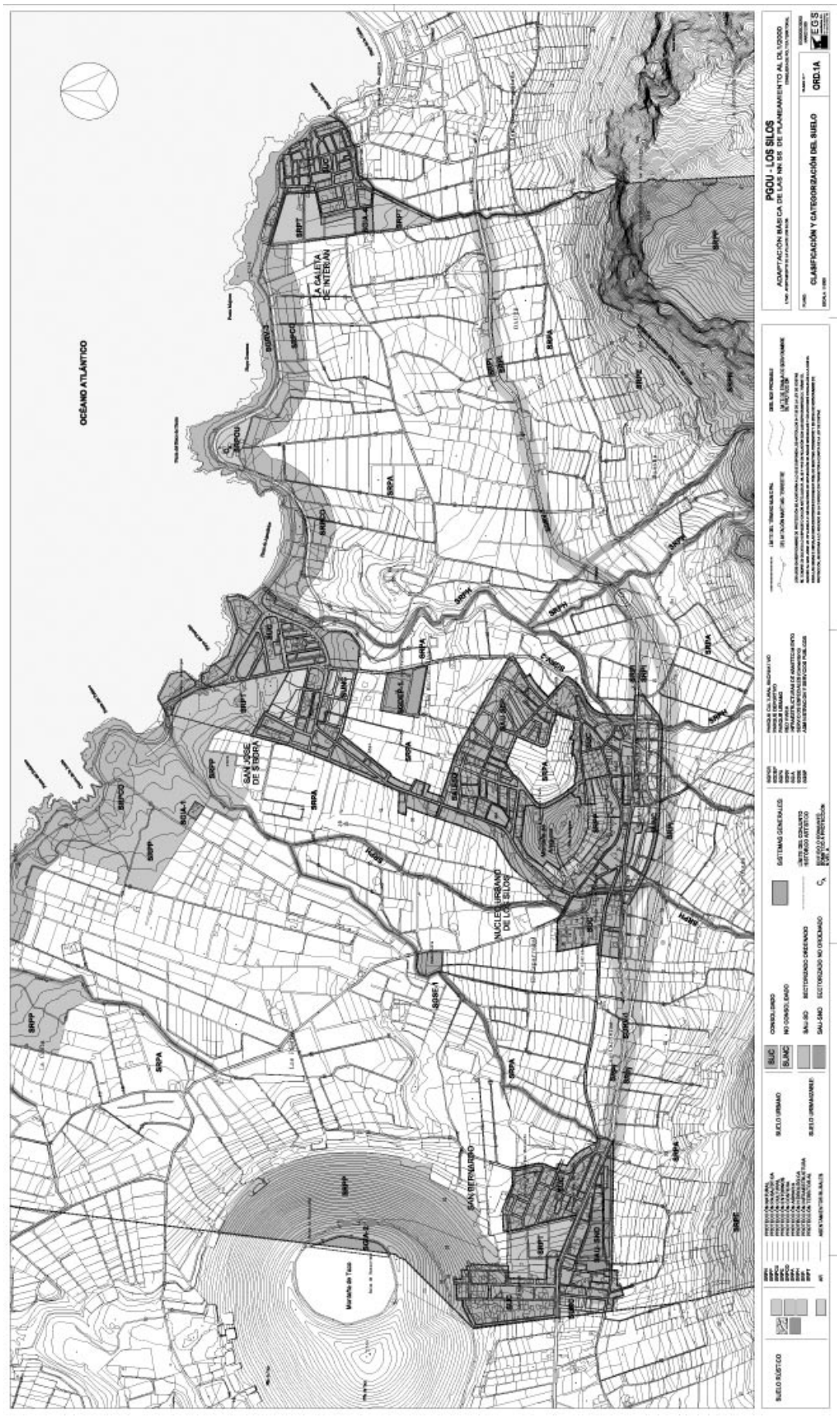

PGOU - LOS SILOS
NÚCLEOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
INF-2
INFRAESTRUCTURA VIARIA
OTRAS INFRAESTRUCTURAS
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

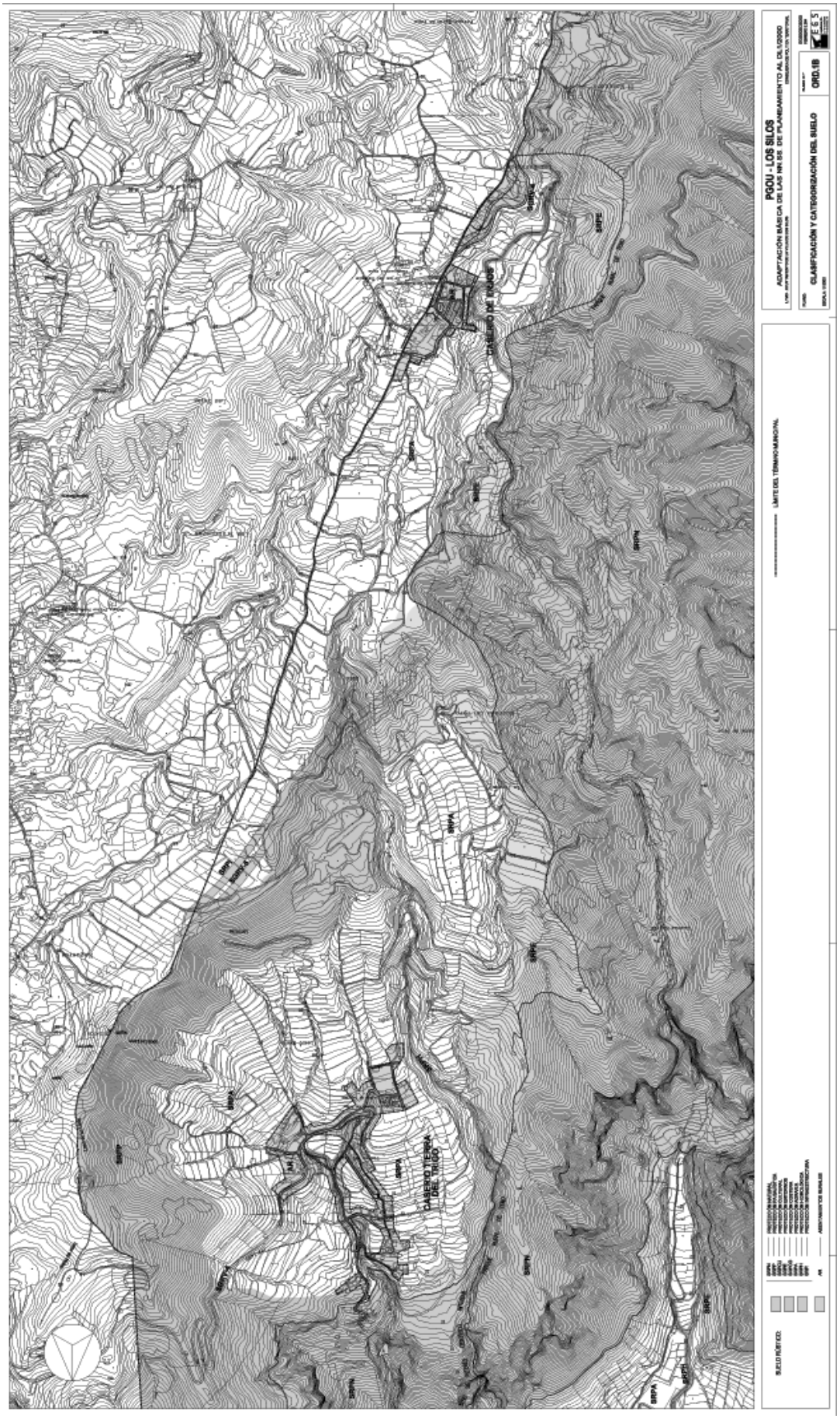

PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. VIGENTES
INF.3
SAN BERNARDO
SAN JOSÉ DE SIBORA
LA CALETA DE INTERIAN
CASERÍO DE LINJAS
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
PARQUE URBANO
SUELO APTO PARA URBANIZAR
ASENTAMIENTOS POBLACIONALES
ÁREAS DE PROTECCIÓN
SUELO URBANO

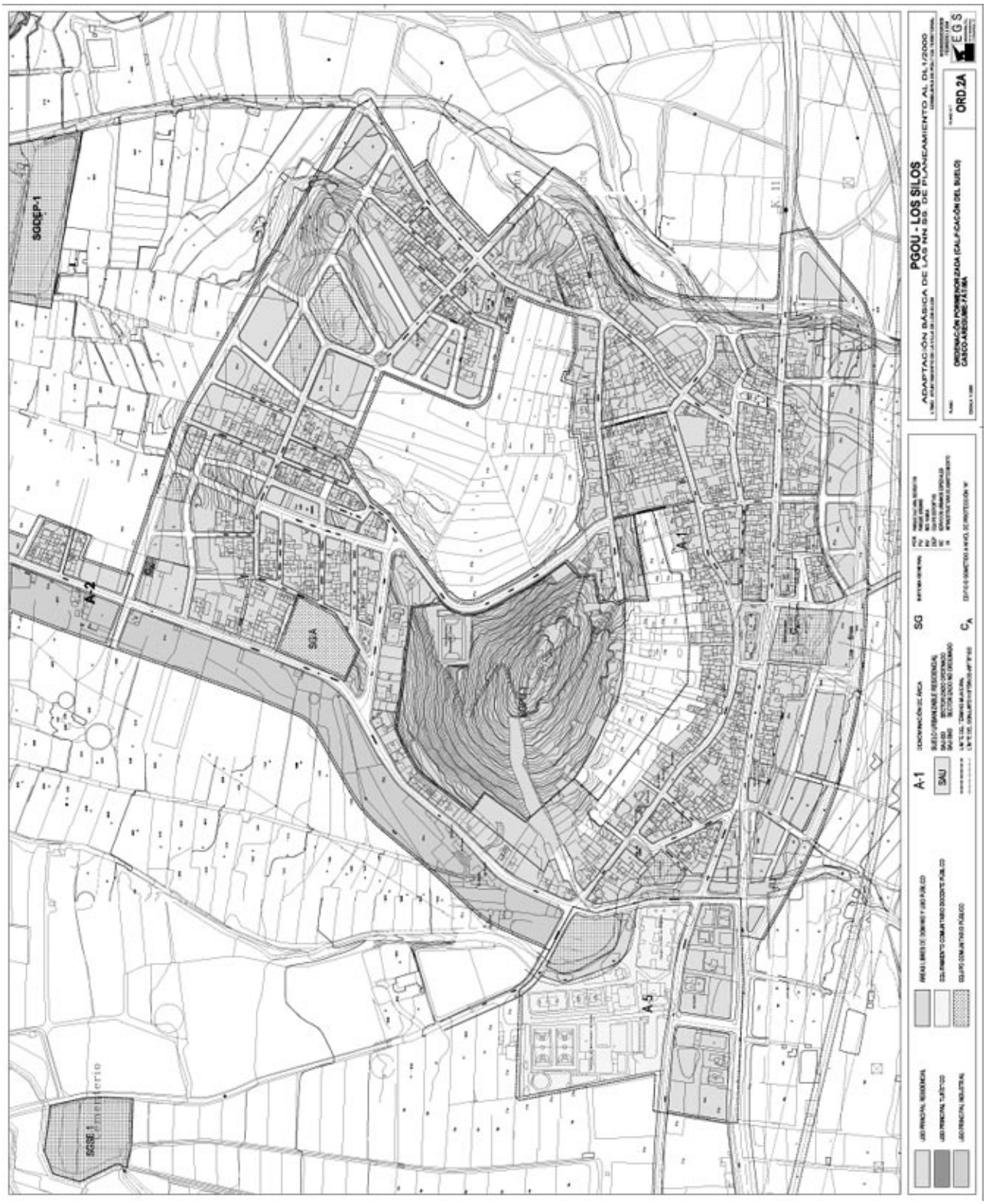

PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL TEXTO REFUNDIDO
ÁREAS DE CULTIVO EXISTENTES
INF.4
ÁREAS DE CULTIVOS EN PLATABANDAS
ÁREAS DE OTROS CULTIVOS


PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL-1/2000
ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES DEL SUELO
ORD.0


PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO AL TR/2000
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
ORD.1


OCÉANO ATLÁNTICO
LA CALETA DE INTERIAN
SAN JOSE DE SIDRA
NUCLEO URBANO DE LOS SILOS
SAN BERNARDO
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
ORD.1A

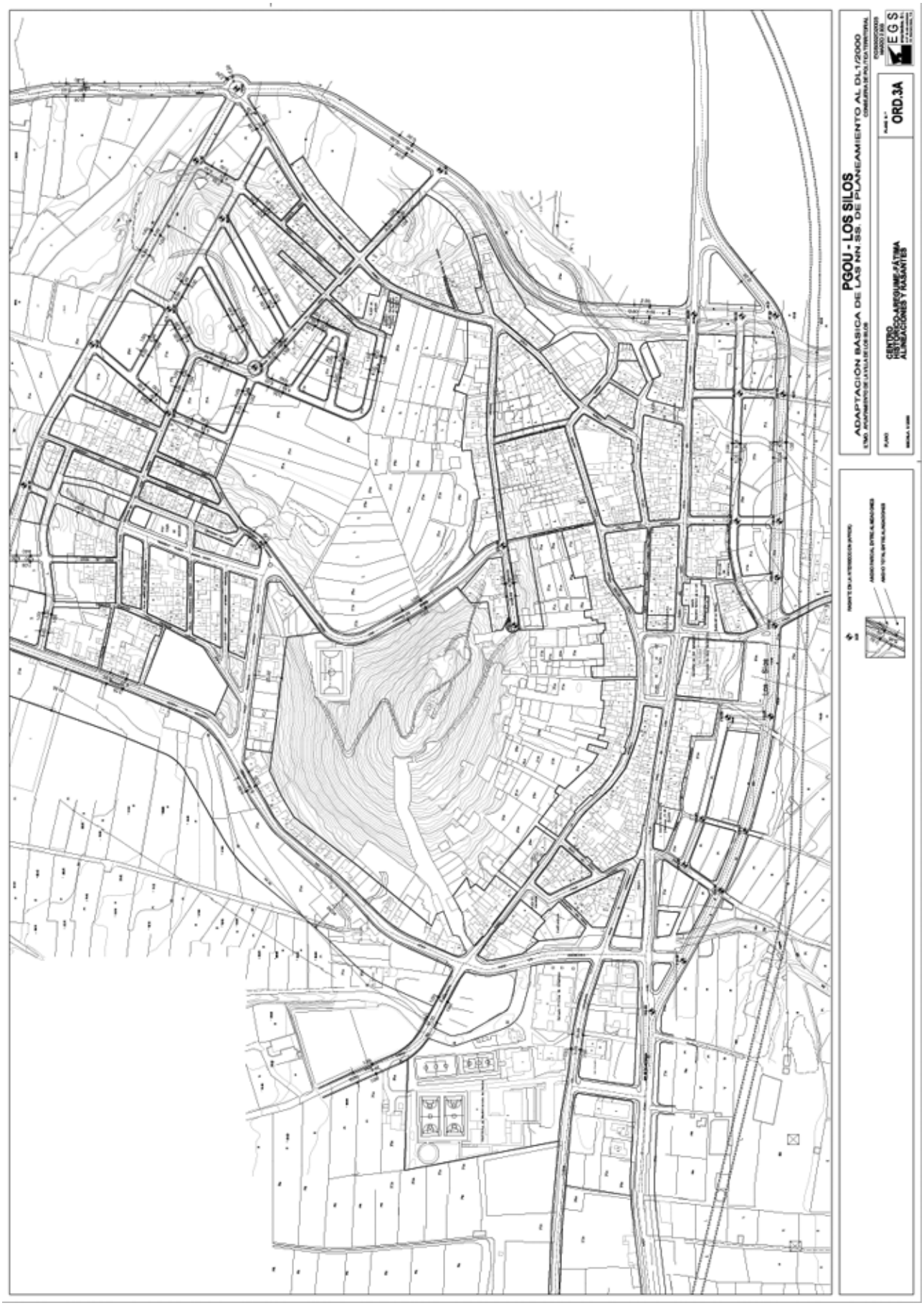

PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO
ORD.1B
CASERÍO DE EXAOS
CASERÍO TIERRA DEL TRIGO
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL
SUELO RÚSTICO:

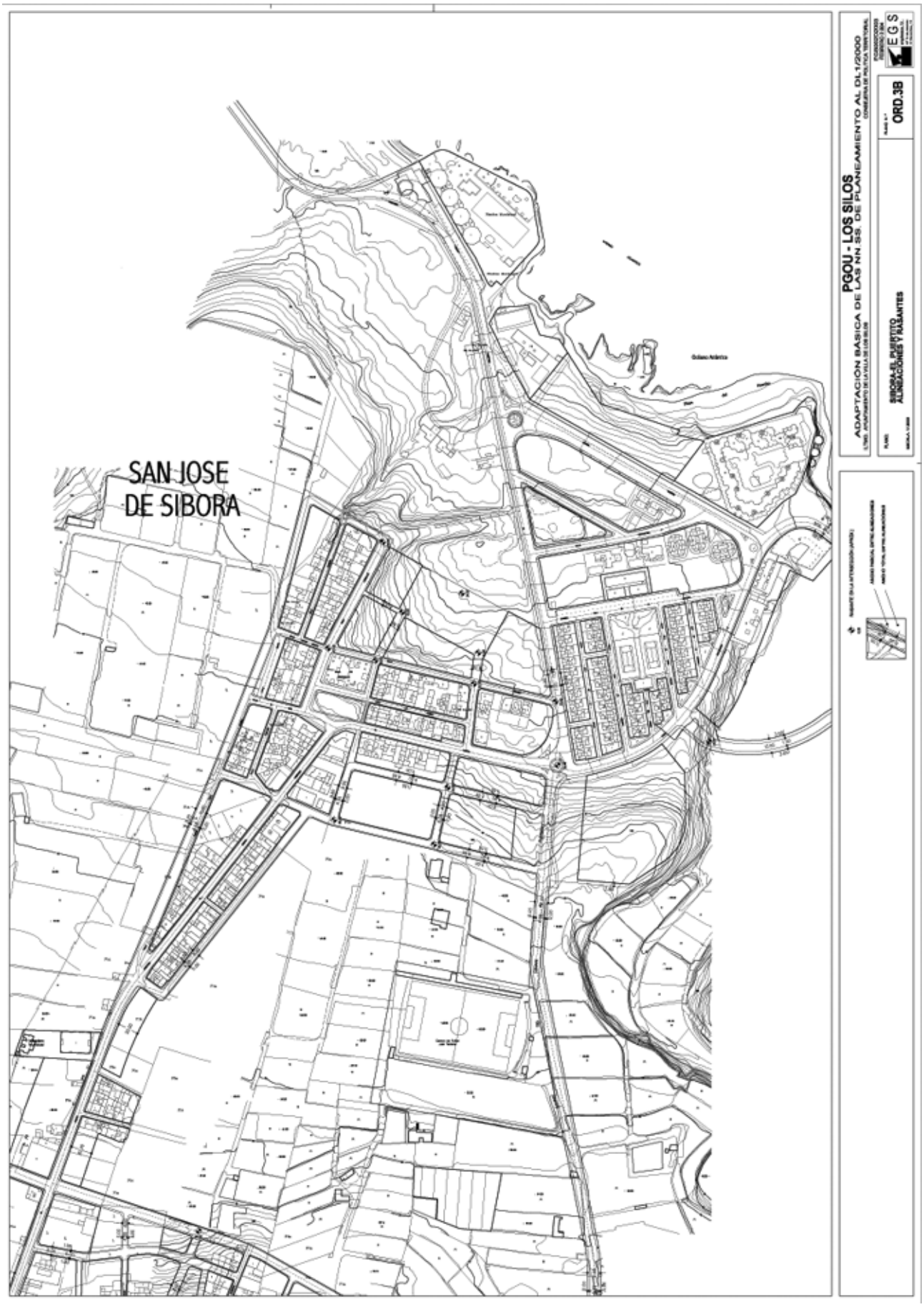

PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
ORD.2A
SGDEP-1
SGA
A-2
A-1
A-5
SG
SAU
SGSE-1

PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
ORDENACIÓN PORMENORIZADA (CALIFICACIÓN DEL SUELO)
SIBORA - EL PUERTITO
ORD.2B
E G S
SRPT
SGPCR-1
SGPCR-2
SGA-1
A-1
SAU
SG
A-2

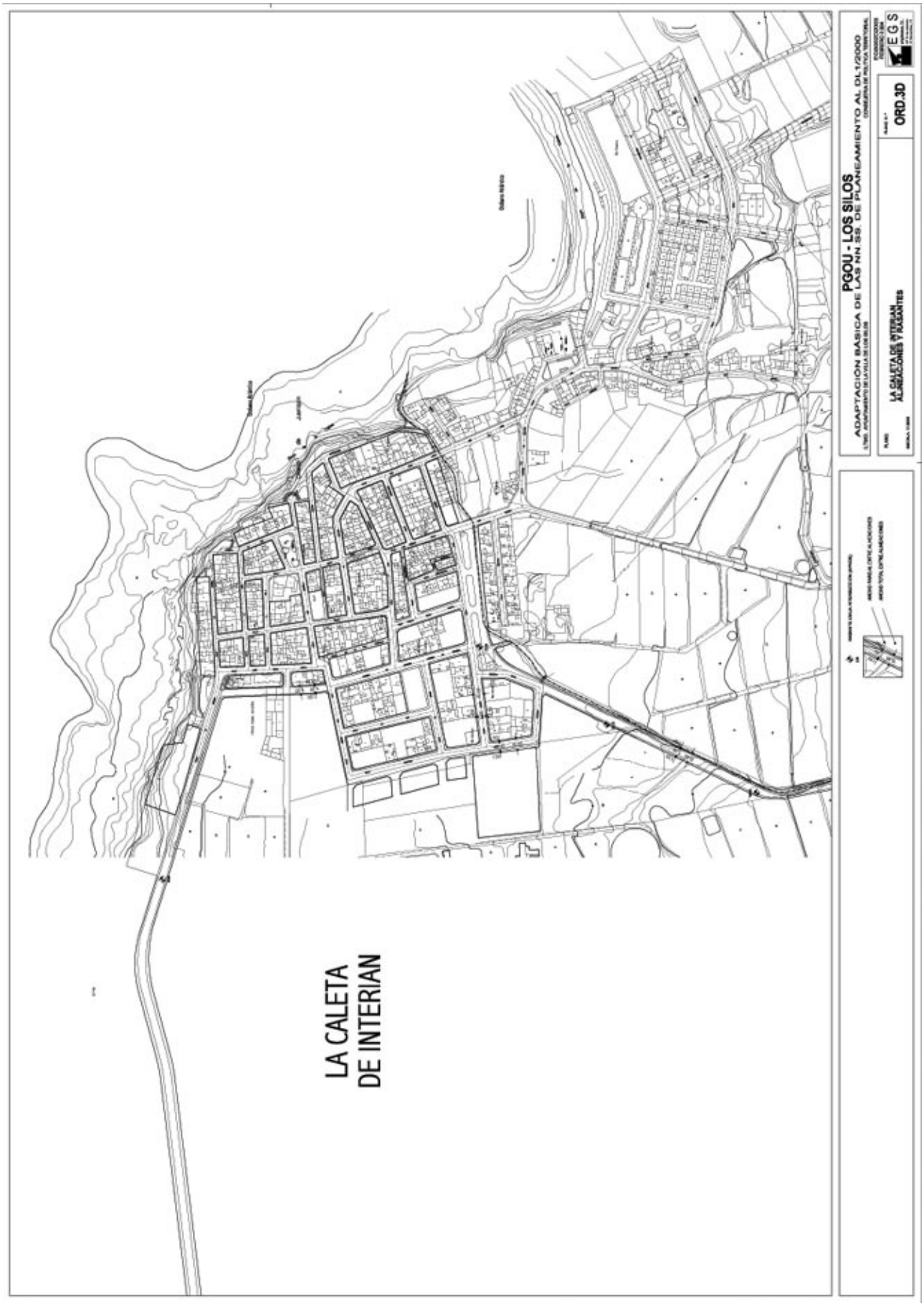
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
ORDENACIÓN PORMENORIZADA (CALIFICACIÓN DEL SUELO)
SAN BERNARDO
ORD.2C
E G S
SRPT
A-3
SAU-B.2
A-1
SAU
SG
C_A

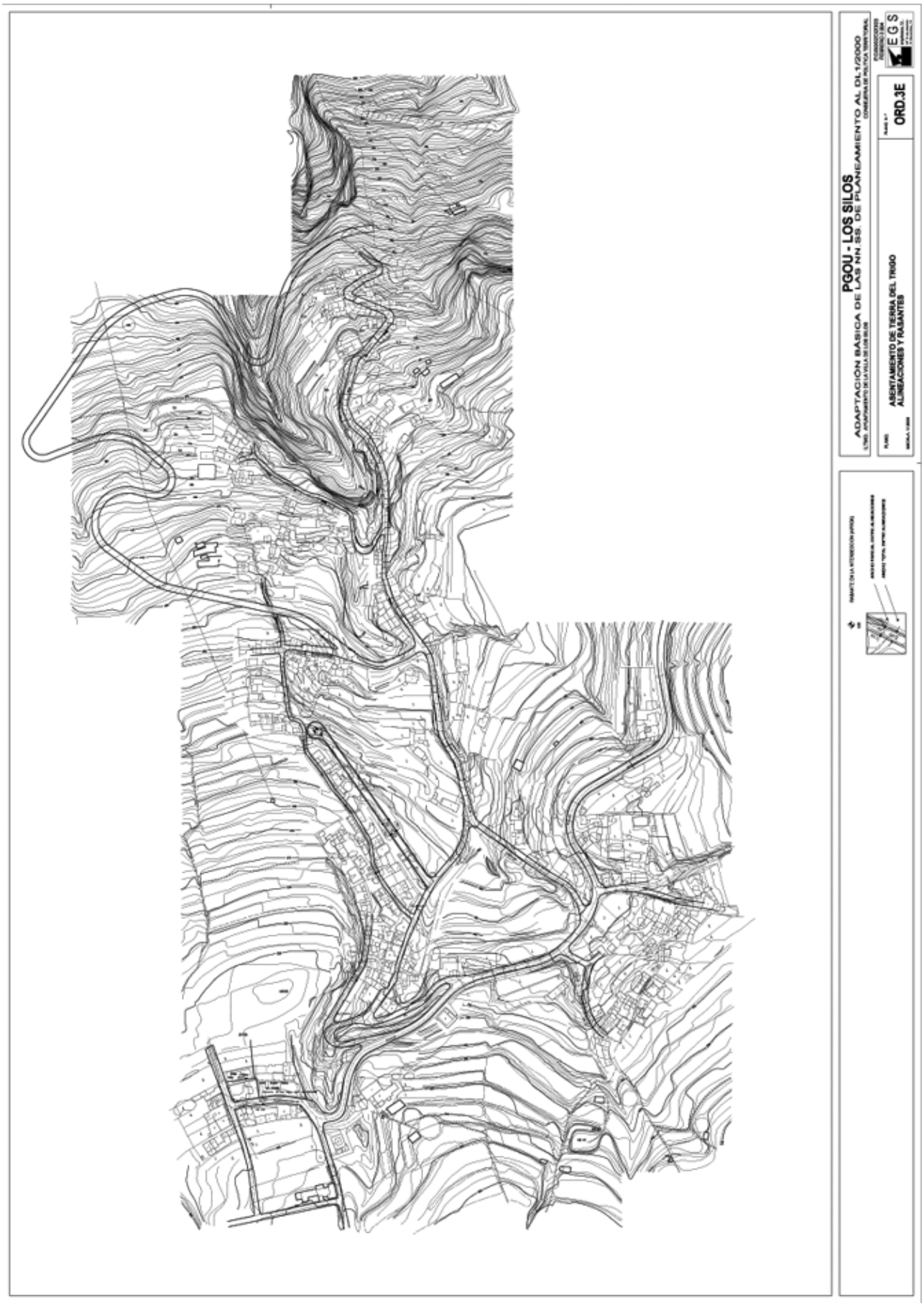
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACION BASICA DE LAS NN SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
ORDENACIÓN PORMENORIZADA (CALIFICACIÓN DEL SUELO)
LA CALETA
ORD.2D
E G S
A-1
SAU
SG
SRPT
SRPT
SG/A-4
A-4
0746

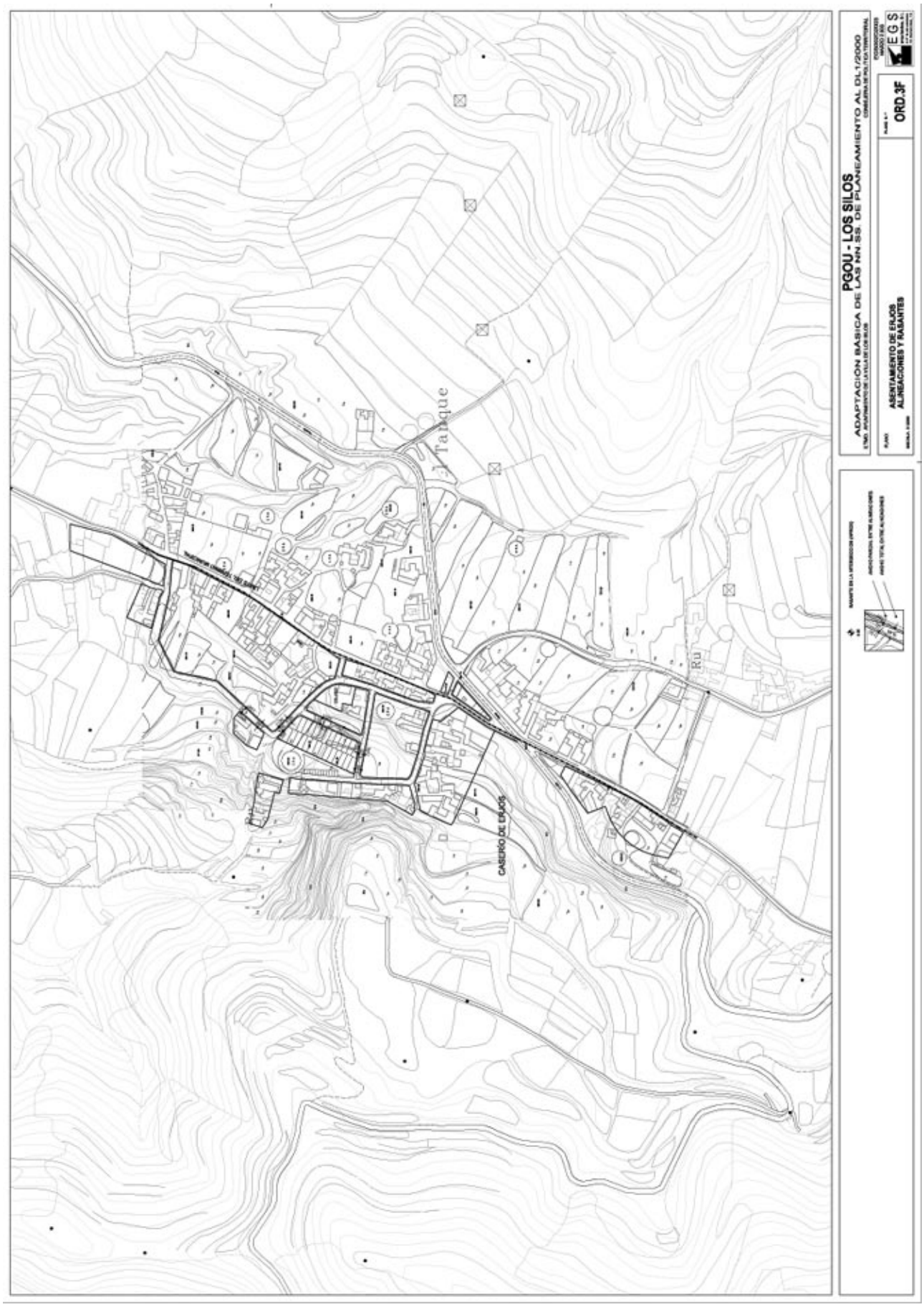

PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
CENTRO
HISTÓRICO-AREQUIME-FÁTIMA
ALINEACIONES Y RASANTES
ORD.3A
EGS


SAN JOSE
DE SIBORA
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
ORD.3B
SIBORA-EL PUERTITO
ALINEACIONES Y RASANTES
E G S

PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
SAN BERNARDO - LA MONTAÑA
ALINEACIONES Y RASANTES
ORD.3C
E.G.S.


LA CALETA
DE INTERIAN
PGOU - LOS SILOS
ADAPTACION BASICA DE LAS NN SS. DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
LA CALETA DE INTERIAN
ALINEACIONES Y RASANTES
ORD.3D
E G S


PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN. SS. DE PLANEAMIENTO AL DL 1/2000
ORD.3E
ASENTAMIENTO DE TIERRA DEL TRIGO
ALINEACIONES Y RASANTES
E G S


PGOU - LOS SILOS
ADAPTACIÓN BÁSICA DE LAS NN SS DE PLANEAMIENTO AL DL1/2000
ASENTAMIENTO DE EJIDOS
ALINEACIONES Y RASANTES
ORD.3F
EGS
El Tanque
CASERÍO DE EJIDOS

En la Villa de Los Silos, a 18 de octubre de 2004.

El Alcalde, Santiago Martín Pérez.

GOBIERNO DE CANARIAS

BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Franqueo
concertado
38/5

DEPÓSITO LEGAL: T.F. 1/1958

Año LXXIX | Jueves, 4 de noviembre de 2004 | Número 155